

1- Resumen

- Renta Corporación cierra el periodo enero-septiembre del ejercicio 2014 con un resultado neto acumulado positivo de 29,8 M€. Este resultado se compone de un resultado positivo de 1,6 M€ que proviene de la actividad ordinaria de la compañía, más un resultado extraordinario de 28,1 M€ consecuencia de la dación en pago de deuda de los activos en garantía del sindicato, la contabilización de parte de las quitas de los acreedores de la compañía y otros efectos concursales.
- Cabe destacar la importante actividad de ventas que ha caracterizado los primeros meses del ejercicio 2014. Durante el periodo enero-septiembre del año 2014 la compañía ha intervenido en la venta de importantes edificios equivalentes a un volumen de venta superior a los 125 M€.
- Con fecha 8 de julio de 2014 quedó levantado el concurso de acreedores y cesada de su cargo la Administración Concursal. El Juzgado de lo Mercantil nº 9 de Barcelona dictó sentencia favorable a la Propuesta de Convenio formulada por las sociedades Renta Corporación Real Estate, S.A., Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U., Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. y Renta Corporación Core Business, S.L.U que ya había sido votada favorablemente en la Junta de Acreedores celebrada el pasado 13 de junio de 2014.
- Con fecha 11 de junio de 2014, fue notificado a la compañía el auto dictado por la juez confirmando la adjudicación de los activos a favor de las entidades financieras que componen el sindicato si bien la transmisión de los activos no se producirá hasta el último trimestre del año 2014.
- La compañía ha solicitado la readmisión a cotización de la acción en el mercado continuo para que ésta se produzca en el plazo más breve posible.

2- Cuenta de Resultados Consolidada

Enero-Septiembre					
(M €)	2014			2013	TOTAL
	TOTAL	ordinario	efectos concurso	TOTAL	% Incr
Ventas	4,4	4,4		9,9	-56%
Coste de ventas y gastos variables de venta	-32,2	-3,9	-28,3	-9,7	232%
Margen de ventas	-27,8	0,5	-28,3	0,2	n.a.
Ingresos fincas por prestaciones de servicios	9,5	9,5		1,0	893%
Costes y gastos de prestaciones de servicios	-3,9	-3,9		-0,1	-7296%
Margen de prestaciones de servicios	5,6	5,6	0,0	0,9	521%
Alquileres y otros ingresos de fincas	0,4	0,4		1,0	-62%
Gastos variables de venta	-0,9	-0,7	-0,2	-0,6	58%
MARGEN DE LAS OPERACIONES	-22,7	5,8	-28,5	1,5	n.a.
Gastos de estructura y de personal	-3,7	-3,0	-0,7	-4,7	20%
EBITDA	-26,4	2,8	-29,2	-3,2	-731%
Amortizaciones, provisiones y otros	-0,2	-0,2		-0,4	-60%
EBIT	-26,6	2,7	-29,2	-3,6	-648%
Resultado financiero neto	54,3	-1,0	55,4	-2,0	n.a.
RESULTADO BRUTO	27,8	1,6	26,1	-5,6	n.a.
Impuestos	2,0	0,0	2,0	0,0	n.a.
RESULTADO NETO	29,8	1,6	28,1	-5,6	n.a.

Comentarios a la cuenta de resultados

- El **margen de las operaciones** es de -22,7 M€ y se compone de un margen positivo de 5,8 M€ proveniente de la actividad ordinaria de la compañía, y de un margen extraordinario de -28,5 M€ consecuencia de la dación en pago de los activos en garantía del sindicato y, en menor medida, a pagos concursales de tributos. La dación quedará totalmente materializada en el último trimestre del ejercicio con la entrega de la propiedad de los activos. Así pues, el total del margen de las operaciones se compone principalmente de:
 - El **margen de las ventas**, entendido como las ventas menos el coste y los gastos variables de las mismas, por valor de 0,5 M€, algo por encima del mismo periodo del año anterior.
 - El **margen de las prestaciones de servicios** por valor de 5,6 M€, superior en 4,7 M€ al registrado en el mismo periodo del año pasado, muestra del incremento en la actividad de los últimos trimestres. 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, antigua sede de Telefónica en Barcelona, la de Salustiano Olózaga 12 y Paseo de la Castellana 16 en Madrid.
 - El **margen de las daciones de activos** a las entidades del sindicato bancario en pago de deuda por valor de -28,3 M€, que se corresponde en su totalidad a la depreciación de los activos adjudicados.



(*) El menor margen del tercer trimestre del ejercicio 2014 es fruto de la estacionalidad propia de la actividad de Renta Corporación que se recupera en el último trimestre del año. A cierre del tercer trimestre la compañía ha cerrado arras de importantes operaciones que le llevarían a obtener un beneficio neto operativo anual por encima de los 6 M€.

- Los **gastos de estructura** se sitúan en 1,6 M€, disminuyendo en 0,3 M€ vs el mismo periodo del año anterior. Esta partida incluye 0,7 M€ de costes extraordinarios relacionados con el proceso de concurso de la compañía dentro del periodo enero-septiembre de 2014, en comparación con los 0,8 M€ que fueron contabilizados en el mismo periodo del 2013 por el mismo concepto. Si no se tuviera en cuenta estos costes extraordinarios, los gastos de estructura ordinarios disminuirían en 0,3 M€ vs el mismo periodo del año 2013, lo que significaría una disminución del 23%.
- Los **gastos de personal** se sitúan en 2,1 M€, 0,7 M€ por debajo de la cifra del periodo enero-septiembre de 2013. La cifra del ejercicio 2013 incluía un gasto no recurrente de 0,6 M€ por gastos de indemnización de personal, como consecuencia del plan de viabilidad adoptado en el marco del concurso voluntario en el que entró la compañía durante el primer trimestre del año pasado.
- El **EBITDA** es negativo de -26,4 M€. Este resultado se compone de un EBITDA positivo de +2,8 M€ que proviene de la actividad ordinaria de la compañía, y de un EBITDA negativo de -29,2 M€ consecuencia principalmente de la contabilización de parte del efecto de la dación en pago de los activos en garantía del sindicato, en concreto la depreciación de estos activos y, en menor medida, de la contabilización de gastos extraordinarios relacionados con el proceso de concurso de la compañía.

- El **resultado financiero neto** es de 54,3 M€, de difícil comparación con el año anterior por incluir importantes impactos extraordinarios. Para la correcta interpretación del resultado cabe distinguir los siguientes efectos:
 - El capítulo de gastos e ingresos financieros ordinarios acumulados disminuye significativamente respecto al ejercicio 2013, con un gasto neto de 1,0 M€ a cierre de septiembre 2014 vs 2,1 M€ en el mismo periodo del año 2013. Esta importante disminución se debe a la dación de los activos en garantía del sindicado en el mes de junio de 2014. El tipo de interés medio es del 1,27 % a cierre del tercer trimestre de 2014, por debajo del 1,59% del mismo periodo de 2013.
 - La compañía ha registrado como ingreso financiero un impacto extraordinario que totaliza +55,4 M€ como consecuencia de las quitas procedentes de, por un lado, la amortización de deuda con las entidades financieras por valor de 98,6 M€ mediante activos valorados en 65,4 M€, lo que ha supuesto una quita de +33,1 M€; y por otro lado, las quitas de los acreedores a los que se le aplica la alternativa A de pago establecida en el Convenio de Acreedores y que ha supuesto un importe total +22,2 M€.
- Dentro del **impuesto de sociedades** destaca el impacto positivo por valor de 2,0 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 sindicada.
- El **resultado neto** del periodo enero-septiembre del 2014 ha sido positivo de 29,8 M€ y se compone de un resultado positivo de +1,6 M€ que proviene de la actividad ordinaria de la compañía, más un resultado extraordinario de +28,1 M€ consecuencia de gran parte de los efectos de la aprobación del Convenio de Acreedores y la salida de concurso de la compañía.

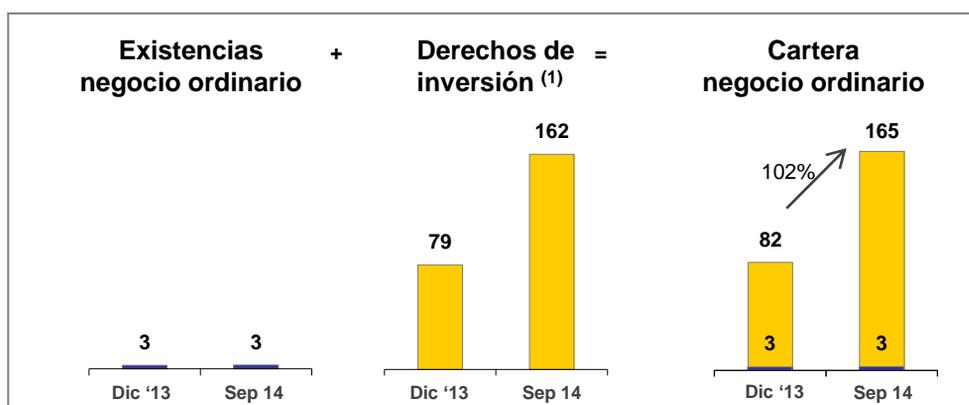
3- Balance de Situación Consolidado

sep-14					sep-14				
Activo (M €)	TOTAL	ordinario	efectos concurso	dic-13	Patrimonio y Pasivos (M €)	TOTAL	ordinario	efectos concurso	dic-13
Activo no corriente	0,9	0,9		1,0	Capital y Reservas	-41,8	-41,8		-28,8
Existencias	117,1	145,4	-28,3	145,2	Resultado del período	29,8	1,6	28,1	-13,1
Deudores	4,3	4,3		4,2	Patrimonio neto	-12,1	-40,2	28,1	-41,8
Tesorería/Invers.financ.	4,5	5,2	-0,7	1,9	Deuda a L/P	18,1	18,1		
Activo corriente	125,9	154,9	-29,0	151,4	Acreedores a L/P	6,4	8,5	-2,0	3,4
Total Activo	126,8	155,8	-29,0	152,4	Deuda a C/P	41,7	140,3	-98,6	162,5
					Acreedores a C/P	72,5	29,1	43,5	28,3
					Patrimonio neto y Pasivos	126,8	155,8	-29,0	152,4

Nota: la distribución de los efectos concursales entre las distintas partidas del balance responde a un criterio explicativo de los principales movimientos extraordinarios de las partidas del balance de forma simplificada, sin distinguir las reclasificaciones que además se han producido entre ellas, básicamente, entre la deuda a corto y largo plazo o entre los acreedores a corto y largo plazo.

Comentarios al balance

- Las **existencias** se sitúan en 117,1 M€, disminuyendo en 28,1 M€ respecto al cierre del ejercicio 2013 debido principalmente a la depreciación de los activos en garantía del sindicado bancario que serán entregados en pago de deuda en el último trimestre del año y, en menor medida, a las ventas realizadas en el periodo enero-septiembre 2014. Una vez quede totalmente materializada la dación a finales de este ejercicio con la entrega de la propiedad de los activos, la cifra de existencias disminuirá en 65,4 M€ adicionales por este motivo.
- Si nos centramos en la **cartera de negocio ordinario**, ésta asciende a 165,1 M€ y se compone de existencias por valor de 2,9 M€ y de la totalidad de los derechos de inversión, por valor de 162,2 M€.



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

- Los **derechos de inversión** ascienden a 162,2 M€. Todos ellos se centran en cartera de negocio ordinario ya adaptada a las nuevas condiciones de mercado. Se caracterizan por ser inmuebles mayoritariamente residenciales, centrados en el mercado nacional.
- El **patrimonio neto** es de -12,1 M€, incrementando en 29,8 M€ respecto a los -41,8 M€ de cierre de 2013 debido principalmente al resultado positivo generado hasta el tercer trimestre de 2014, claramente marcado por el beneficio obtenido por los efectos de la aprobación del Convenio de Acreedores y la salida de concurso de la compañía.
- Adicionalmente, existen préstamos participativos dentro de la deuda a corto y largo plazo por valor de 51,5 M€ que se consideran patrimonio neto a los efectos mercantiles de reducción de capital y disolución de sociedades previstos en la legislación mercantil, lo cual da lugar a:

Patrimonio y Pasivos (M €)	sep-14			dic-13
	TOTAL	ordinario	efectos concurso	
Capital y Reservas	-41,8	-41,8		-28,8
Resultado del período	29,8	1,6	28,1	-13,1
Patrimonio neto	-12,1	-40,2	28,1	-41,8
Préstamo participativo	51,5	51,5		44,9
Patrimonio neto mercantil	39,4	11,3	28,1	3,0

- La **deuda neta** del Grupo se sitúa en 55,4 M€ a cierre de septiembre y disminuye en 105,2 M€ respecto a la de diciembre de 2013, debido principalmente a la dación de activos en pago de deuda de las entidades financieras del sindicado y a las quitas sobre los intereses contabilizados en otras deudas financieras.

(M €)	sep-14	dic-13	Dif
Crédito sindicado	50,8	147,7	-97,0
Operaciones con garantía hipotecaria	8,5	9,9	-1,4
Otras deudas financieras	0,5	4,8	-4,3
Tesorería e inversiones financieras	-4,5	-1,9	-2,5
Total Deuda neta	55,4	160,6	-105,2

- Los **acreedores** a mes de septiembre 2014 se sitúan en 79,0 M€, 47,2 M€ por encima de los de cierre del año 2013. Este importante incremento de los acreedores es debido fundamentalmente a la contabilización de la dación de los activos en pago de la deuda sindicada, la entrega efectiva de los cuales se producirá de forma diferida en el último trimestre del año, lo que ha dado lugar a la reclasificación a acreedores de 65,4 M€ de deuda amortizada. Este efecto ha quedado en parte compensado por la disminución en los acreedores debida a las quitas de aquellos a los que se aplica la alternativa A de pago establecida en el Convenio de Acreedores.
- Las prioridades de la compañía una vez que ya ha sido levantado el concurso y cesada de sus funciones la Administración Concursal se centran en la aplicación del plan de negocio, que se basa en:
 - ▶ Mantenimiento del modelo de negocio de la compañía adaptado a las nuevas circunstancias de mercado.
 - ▶ La continuación de la actividad accediendo a un mayor número y tamaño de operaciones aprovechando la recuperación del mercado inmobiliario que se inició en septiembre del 2013.
 - ▶ El cumplimiento de los acuerdos alcanzados con los acreedores en la Propuesta de Convenio tras la aprobación de la Junta de Acreedores.
 - ▶ El mantenimiento del control sobre los costes de estructura y de personal, una vez que ya han sido optimizados y dimensionados al nivel de actividad de la compañía.
- La reanudación de la cotización de la acción en el mercado continuo sigue siendo una prioridad y debería tener lugar a muy corto plazo.

Departamento de Planificación, Análisis y Relaciones con inversores

r.inversores@rentacorporacion.com

RRII: +34 93 363 80 87

Centralita: +34 93 494 96 70

www.rentacorporacion.com

Advertencias

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

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