

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

La compañía ha cerrado el ejercicio 2012 con un **beneficio de 3,6 M€**, superior en 0,3 M€ al obtenido en el año 2011 y manteniendo en beneficios el resultado de la compañía por segundo año consecutivo.

Como parte del acuerdo de refinanciación de la deuda alcanzado en junio de 2011, las entidades financieras acreedoras sindicadas tienen la facultad, de forma anual, de adquirir determinados activos del grupo con el objetivo de amortizar total o parcialmente su deuda en lo que denominamos "ventanas de salida". Durante el segundo trimestre de este año, dos entidades financieras han ejercido este derecho que ha supuesto una disminución de la deuda de 36,1 M€, además de una significativa aportación al resultado neto de este periodo.

### **Comentarios a los resultados**

Los **ingresos** acumulados del ejercicio 2012 son de 54,3 M€, compuestos por unas ventas de 52,5 M€ y otros ingresos de 1,8 M€. Dentro de las ventas de este ejercicio, cabe diferenciar entre las ventas realizadas a entidades financieras en el marco de las "ventanas de salida", que ascienden a 36,2 M€; las ventas de negocio ordinario por valor de 15,5 M€ y ventas de cartera previa al 2009 que son de 0,9 M€. En cuanto a los otros ingresos, incluyen 0,5 M€ de ingresos por alquileres, los cuales se han reducido en 0,6 M€ vs el año 2011 como consecuencia de la venta de activos dentro del proceso de refinanciación.

El **margen bruto** de las ventas se sitúa en 12,9 M€ y está compuesto por +17,8 M€ de margen bruto ordinario y -4,9 M€ por la puesta en valor de las existencias. De los 17,8 M€ ordinarios, +13,6 M€ son fruto de las ventas a entidades financieras en las denominadas "ventanas de salida"; +3,6 M€ proceden del core business y +0,6 M€ de la venta de cartera previa al 2009.

El conjunto de **gastos variables de venta, generales y de personal** del grupo se sitúa en 8,4 M€ vs 15,1 M€ del ejercicio 2011. Extraídos los de carácter extraordinario, estos costes se reducen en un 21% respecto al año anterior.

- Gastos variables de venta: se sitúan en 2,4 M€ y cabe destacar la contabilización dentro de este grupo de pérdidas en opciones de compra por valor neto prácticamente nulo respecto a los -1,8 M€ del año 2011. Esta cifra de opciones perdidas es el neto entre la pérdida efectiva y la provisión de diversas opciones sobre las que existen dudas sobre su viabilidad por valor de -0,7 M€; y la reversión por valor de +0,6 M€ de la provisión dotada en el año 2011 asociada a dos opciones de unas operaciones que se daban por perdidas y finalmente se han recuperado.
- Gastos generales: han disminuido de forma importante vs el ejercicio 2011, y se sitúan en 2,3 M€. Cabe destacar la contabilización dentro de esta partida, en el ejercicio 2011, costes extraordinarios relacionados con el proceso de refinanciación y de renegociación de costes de estructura que ascendieron a 2,0 M€.
- Gastos de personal: se sitúan en 3,7 M€ en el año 2012 vs los 5,7 M€ del ejercicio 2011, los cuales incorporaban un gasto no recurrente de 1,1 M€ fruto de las medidas extraordinarias e indemnizaciones llevadas a cabo durante el año pasado.

Las **amortizaciones y provisiones** son de -0,1 M€ e incluyen un impacto positivo de +0,6 M€ debido a la reversión de un exceso de provisión asociada a un litigio pendiente de la compañía y dotada parcialmente en el ejercicio 2011.

El **resultado financiero neto** se sitúa en -3,0 M€, comparado con los -1,5 M€ a cierre del 2011. Dentro de esta partida cabe destacar: el capítulo de gastos e ingresos financieros ordinarios mejora en 2,1 M€ a cierre del ejercicio 2012, pasando de un gasto neto de 5,1 M€ en el 2011 a los actuales 2,9 M€. Este decremento se explica tanto por la disminución de la deuda neta media (de 240,8 M€ en el 2011 a 171,6 M€ en el 2012) como por la disminución del tipo de interés medio (2,02% en el 2011 a 1,48% en el 2012). Este saldo favorable queda parcialmente contrarrestado por la no activación de intereses vs los 0,4 M€ en intereses activados del ejercicio anterior. Por otro lado, se ha registrado un ingreso financiero extraordinario de +0,5 M€ en el 2012 por la regularización de préstamos de la compañía con terceros; y una pérdida de valor de activos financieros por un importe de -0,5 M€.

El impuesto de sociedades del ejercicio 2012 es positivo en +0,5 M€ como consecuencia, principalmente, del reconocimiento como crédito fiscal del importe de gastos financieros no deducibles en el ejercicio según la nueva legislación aplicable.

#### Comentarios al balance

El **activo no corriente** asciende a 2,2 M€ y disminuye en 0,9 M€ respecto al cierre del ejercicio 2011.

Las **existencias** se sitúan en 150,7 M€ disminuyendo en 33,1 M€ respecto al cierre del ejercicio 2011. Esta disminución se debe fundamentalmente a la venta de un activo de cartera previa al 2009 a dos entidades financieras del sindicato que han ejercido su derecho a amortizar la totalidad de su deuda con la compañía a través de las denominadas “ventanas de salida”. En cuanto a la composición de la cartera, el total existencias se reparte en un 96% de cartera de existencias previa al 2009, y el 4% restante corresponde a cartera de negocio ordinario, centrada en su totalidad en edificios del mercado nacional.

Si nos centramos en la cartera de negocio ordinario, ésta asciende a 37,2 M€ y se compone de existencias por valor de 5,6 M€ y de la totalidad de los derechos de inversión a cierre de año, por valor de 31,7 M€. Estos derechos de inversión se caracterizan por ser inmuebles ya adaptados a las nuevas condiciones de mercado, mayoritariamente residenciales, centrados en el mercado nacional y de importe medio de adquisición entorno a los 3,0 M€, sin tener en cuenta algunas operaciones puntuales de tamaño netamente superior. Algunos de estos inmuebles, debido a su tamaño y a las dificultades de financiación, serán transformados y transaccionados como venta de derechos mientras que otros seguirán el modelo de negocio tradicional de compra, rehabilitación y venta.

El **patrimonio neto mercantil** se sitúa en 9,6 M€, disminuyendo en 6,4 M€ respecto a los 16,0 M€ de cierre de 2011. A pesar de la recuperación de patrimonio neto contable debido a la generación de resultado neto positivo en el ejercicio 2012, la venta de un activo a las entidades financieras con su consiguiente amortización de deuda asociada y, en concreto, la amortización del préstamo participativo de estas dos entidades, ha supuesto una disminución en el préstamo participativo superior al resultado neto generado y, por tanto, una disminución en el patrimonio neto mercantil.

Además, el Grupo dispone a cierre de año de 11,8 M€ correspondientes a las pérdidas por deterioro de existencias que según legislación vigente deben ser consideradas como mayor Patrimonio neto mercantil

Los **acreedores** a cierre de 2012 se sitúan en 32,9 M€ y están compuestos principalmente por el IVA aplazado a Hacienda Pública consecuencia en su mayor parte de las ventas a entidades financieras de los dos procesos de refinanciación de la deuda de la compañía. Durante el ejercicio 2012 se han amortizado 6,0 M€. Por otro lado, la cifra de IVA aplazado induce 6,4 M€ correspondientes, principalmente, al IVA de las ventas a entidades financieras del primer semestre de 2012 en el marco de las ventanas de salida.

Dentro de la cifra de acreedores también se incluyen arras por preventas por valor de 0,4 M€, que están asociadas a un volumen de venta futura de unos 6,8 M€, centradas en su totalidad en cartera de negocio ordinario, destacando las arras de una planta de oficinas de tamaño significativo que a publicación de este informe ya ha sido materializada su venta.

La **deuda neta**, después del ejercicio de las ventanas de salida se ha situado en 159,8 M€, disminuyendo en 35,7 M€ respecto a la de cierre de 2011. El saldo medio de la deuda neta para el ejercicio 2012 se sitúa en 171,6 M€ respecto a los 240,8 M€ del año 2011. La significativa reducción de esta cifra se debe a la venta de activos a entidades financieras tanto en el proceso de refinanciación de la deuda del año 2011 como, en menor medida, a la venta dentro de las ventanas de salida del primer semestre de 2012.

La amortización total de la deuda a través de las “ventanas de salida” por parte de dos entidades del sindicato bancario, acordadas en el proceso de refinanciación del año pasado, ha supuesto un importe de 36,1 M€ de reducción de deuda, distribuidos en 25,5 M€ de crédito sénior y 10,6 M€ de préstamo participativo

En relación a la **estacionalidad o carácter cíclico** de las transacciones de la sociedad, destacar la enorme apatía del mercado inmobiliario en el 2012 que dificultan la definición de pautas de comportamiento o estacionalidades en el negocio ordinario. Asimismo, cabe reseñar la influencia excepcional durante el primer semestre de las ventas a entidades financieras en el marco de la refinanciación y como parte de las denominadas ventanas de salida ya explicadas anteriormente, así como en el informe de gestión de la compañía.

En cuanto a los **cambios en la composición** de Renta Corporación Real Estate, S.A., se han disuelto y liquidado tres sociedades durante este periodo tal y como se detalla en el apartado IV.11 de la información financiera.

En referencia a la **información segmentada**, ésta se ha desarrollado básicamente en el ámbito europeo y focalizada en la compra, rehabilitación y venta de edificios (residencial y oficinas), detallando su segmentación en el apartado IV.15 de la información financiera.

En lo que se refiere a las transacciones con las partes **vinculadas**, corresponden principalmente a operaciones del tráfico ordinario del negocio de la compañía o de su patrimonio.

La sociedad no ha repartido **dividendos** ni ha realizado **emisiones, recompras ni reembolsos de valores** representativos de la deuda o del capital de la empresa durante el 2012.

Finalmente cabe destacar (i) que la sociedad ha seguido las mismas **políticas y métodos contables** en los estados financieros intermedios que en los estados financieros anuales, (ii) que no ha habido cambios ni **estimaciones contables** intermedios anteriores dentro del mismo periodo contable (iii) ni **hechos posteriores al cierre contable** que, siendo de carácter significativo, no hayan sido reflejados..