

Resumen

- La compañía ha cerrado el ejercicio con un resultado neto de -54,5 M€, mejorando en 57,0 M€ el resultado del 2008
- El resultado ordinario de la compañía se ha situado en -17,2 M€ respecto a los -53,1 M€ del ejercicio anterior. La importante mejora de este resultado ordinario se fundamenta en el riguroso ajuste y control de costes que ha llevado a cabo la compañía y en la significativa disminución de la deuda.
- La deuda neta se sitúa en 277,6 M€ a cierre del ejercicio respecto a los 641,6 M€ del año anterior.
- Dentro del ejercicio 2009 se han recogido impactos extraordinarios en aras a ajustar de nuevo la compañía al entorno de mercado y dejar un balance saneado. Destacan:
 - ▶ Nueva valoración de la cartera de existencias que ha requerido una provisión dentro del ejercicio 2009 de 21,8 M€
 - ▶ Inclusión de provisiones por: i) riesgos asociados a los cobros aplazados de venta de inmuebles, ii) riesgos por litigios y reclamaciones, iii) ajuste de valor de la participación minoritaria de la compañía en Mixta África, SA.
- El entorno de mercado sigue siendo complicado con pocas transacciones y en ocasiones con difíciles referencias de valoración, pero se empiezan a vislumbrar transacciones en determinados nichos de mercado donde la compañía desarrolla su actividad.
- En línea con su estrategia actual, Renta Corporación ha captado 27 nuevas operaciones en el 2009, mayoritariamente edificios residenciales, 10 de las cuales han sido completadas en su proceso de transformación y venta dentro del mismo ejercicio, con márgenes positivos.
- La compañía ha llevado a cabo una ampliación de capital de 2.247.274 de acciones ordinarias y un importe efectivo de 4,9 M€ con la finalidad de reforzar y optimizar la estructura de recursos propios, en línea con los compromisos adquiridos con el sindicato bancario.

Resumen Cuenta de Resultados Consolidada (M €)	FY09	FY08	var.
Ventas	360,2	244,1	48%
Otros Ingresos	12,3	19,7	-38%
Total ingresos	372,4	263,9	41%
Margen bruto de ventas ⁽¹⁾	-17,6	-68,3	74%
EBITDA	-35,4	-120,2	71%
EBIT	-52,2	-125,7	58%
Resultado neto	-54,5	-111,5	51%

El margen bruto del 2009 incluye una provisión por depreciación de existencias de 21,8 M €

Resumen Balance Consolidado (M €)	FY09	FY08	dif.
Total activos	392,3	848,2	-455,9
Activos corrientes	328,0	711,6	-383,6
Patrimonio neto	42,2	90,8	-48,6
Deuda financiera	302,8	662,6	-359,9

Disminución de la deuda por la formalización del nuevo sindicado en mayo 2009

Datos Operativos Consolidados (M €)	FY09	FY08	dif.
Inversión total	17,8	130,0	-112,2
Existencias + Derechos de inversión (Pipeline)	350,1	716,2	-366,1
Existencias	270,7	642,7	-372,0
Derechos de inversión	79,4	73,6	5,9
Deuda neta	277,6	641,6	-364,0

Disminución de existencias debido principalmente a la venta de activos a entidades financieras.

Rigor en la inversión realizada, que se focaliza en la transformación

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

Entorno de mercado

- El deterioro de la economía mundial se ha moderado en los últimos trimestres y ha dado paso a una situación de relativa estabilidad y, en algunos casos de crecimiento moderado, básicamente debido a las medidas de estímulo público adoptadas.
- Aún así el sector inmobiliario nacional e internacional continúa afectado de forma directa por la falta de liquidez, sobreoferta de producto y un entorno económico caracterizado por una importante destrucción de empleo y la falta de confianza de los consumidores, elementos que llevan a postergar las decisiones de inversión.
- Se distinguen algunas diferencias entre los mercados en los que actúa Renta Corporación:
 - ▶ Dentro de las delegaciones de Madrid y Barcelona, el mercado residencial y de oficinas centra el interés de los inversores que buscan adquirir productos residenciales de bajo volumen de inversión y precios atractivos. Respecto a los usuarios finales, la formalización de las operaciones se caracterizan por la alta sensibilidad al precio.
 - ▶ El mercado de suelo sigue viviendo una situación complicada, con demanda inexistente y con una importante sobreoferta en el sector. Sigue siendo un mercado ilíquido. No obstante, se estima que el producto puede mejorar en liquidez si se avanza en el proceso de transformación.
 - ▶ Respecto al mercado de París, en el último trimestre del año se ha constatado un ligero incremento sostenido de la actividad y un mercado más fluido, reflejando los primeros signos de una ligera recuperación. A pesar de haber sido un mercado que ha resistido bien a la crisis, sigue afectado por la falta de liquidez y persiste un desajuste entre los precios esperados entre compradores y vendedores.
 - ▶ Londres ha sido un mercado muy turbulento durante los dos últimos años. En el 2009, la estabilización de los tipos de interés, una mejor accesibilidad a la financiación y una conversión euros-libra atractiva para inversores extranjeros, ha mejorado las condiciones de este mercado.
 - ▶ La evolución positiva de la economía alemana está marcando la recuperación del mercado inmobiliario en Berlín. El mercado de oficinas ha registrado una tendencia alcista después de haber alcanzado el mínimo durante el 2009. Los *yields* (rentabilidades esperadas) se han estabilizado. Respecto al mercado residencial, las altas rentabilidades del mercado inmobiliario en comparación con las del sector financiero atraen el apetito inversor.
 - ▶ Nueva York sigue caracterizado por el descenso tanto en número de transacciones como en volumen. Sigue habiendo falta de financiación y aversión a realizar nuevas inversiones. En el sector de oficinas, el descenso viene afectado por la pérdida de puestos de trabajo en el sector financiero y similares y todavía se esperan caídas de precios y retraso en la recuperación de este segmento. En el mercado residencial se empiezan a vislumbrar algunos signos de mejoría, impulsados por la progresiva caída de precios, que se espera queden estabilizados a mitad del próximo ejercicio.

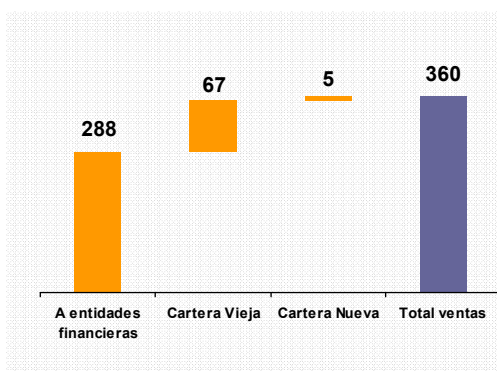
Cuenta de Resultados Consolidada

(M €)	FY09 % Vtas	FY08 % Vtas	% Incr
Ventas	360,2 100%	244,1 100%	48%
Otros ingresos	12,3 3%	19,7 8%	-38%
TOTAL INGRESOS	372,4 103%	263,9 108%	41%
Coste de ventas	-377,8 105%	-312,4 128%	21%
MARGEN BRUTO ⁽¹⁾	-17,6 -5%	-68,3 -28%	74%
Gastos de venta, generales y de personal	-30,0 8%	-71,7 29%	-58%
EBITDA	-35,4 -10%	-120,2 -49%	71%
Amortizaciones, provisiones y otros	-16,8 5%	-5,5 2%	208%
EBIT	-52,2 -14%	-125,7 -51%	58%
Resultado financiero neto	-16,6 5%	-44,0 18%	62%
Puesta en equivalencia y otros	-0,1 0%	18,5 8%	-100%
RESULTADO BRUTO	-68,8 -19%	-151,2 -62%	54%
Impuestos	14,3 -4%	39,6 -16%	-64%
RESULTADO NETO	-54,5 -15%	-111,5 -46%	51%

(1) El Margen bruto es igual a las Ventas menos el Coste de las ventas y no incluye Otros ingresos

Comentarios a los resultados
1- INGRESOS

- Los **ingresos** a cierre del ejercicio 2009 se sitúan en 372,4 M€, creciendo en un 41% respecto a los registrados a cierre del 2008. Las ventas ascienden a 360,2 M€, incrementando en 116,1 M€ las de cierre de 2008. El importe por otros ingresos de 12,3 M€, disminuyen en 7,4 M€ respecto al año anterior, por la venta en el ejercicio de inmuebles generadores de rentas.
- Respecto a las **ventas** cabe diferenciar entre:
 - ▶ Ventas realizadas en el marco del proceso de refinanciación que ascienden a 287,8 M€, repartiéndose entre el mercado nacional, un 42%, y el mercado internacional, un 58%. Por unidad de negocio la venta de edificios ha ascendido a 189,5 M€ y la de suelo a 98,3 M€.
 - ▶ Ventas ordinarias ascienden a 72,4 M€ y se han centrado principalmente en el mercado nacional, representando un 89%. Por unidad de negocio las ventas se dividen en un 60% para edificios y el resto es suelo. Cabe destacar que dentro de las ventas ordinarias se han realizado ventas pertenecientes a la cartera nueva por valor de venta de 5,4 M€.



La venta total de activos establecida en el acuerdo de refinanciación en el 2009, asciende a 338 M€, de las cuales:

- En el 2009 se registran 288 M€ de ventas al sindicado bancario
- Condonación de deuda de 21 M€
- La venta del edificio de la sede que al ser un inmovilizado no se registra como venta del periodo. Se da de baja del inmovilizado por un importe de 63 M€
- Queda pendiente de registrar, por haberse estructurado la operación con una financiación sin recurso, un activo en Londres que asciende a 8 M€

- Los **ingresos por alquileres y otros** ascienden a 12,3 M€ vs un importe de 19,7 M€ en 2008. Esta disminución de los ingresos generados por alquileres se explica por la venta de algunos activos que habían generado rentas importantes a lo largo de todo el 2008 y hasta mayo de 2009 y que fueron vendidos dentro del proceso de refinanciación.

2- MARGEN BRUTO

- El margen bruto de las ventas se sitúa en -17,6 M€. Para la correcta interpretación de este margen se deben contemplar los siguientes efectos:
 - Margen bruto "por la venta de activos a entidades financieras" de -2,6 M€.
 - Margen bruto "ordinario" de +6,8 M€, principalmente por la venta de una unidad de suelo y por el margen obtenido por la venta de la cartera nueva.
 - Margen bruto "no ordinario" de -21,8 M€ por provisión de existencias de la cartera actual. El grupo ha procedido a realizar una valoración de sus activos por expertos independientes que se ha traducido en la necesidad de registrar contablemente una provisión de existencias adicional.

3- GASTOS VARIABLES, GENERALES Y DE PERSONAL

- El conjunto de gastos variables de venta, generales y de personal del grupo se sitúa en 30,0 M€ vs 71,7 M€ en 2008. Extraídos los gastos de carácter extraordinario, el conjunto de estos costes se han reducido prácticamente a la mitad, de 42,2 M€ en 2008 a 21,6M€ en 2009, todo ello fruto de todas las políticas de racionalización y recortes de gastos que se llevaron a cabo dentro del 2008, y otras que se impulsaron desde inicios del 2009.

(M €)	FY09 % Vtas	FY08 % Vtas	Incre	Dif
Ventas	360,2	244,1	116,0	
Gastos variables, generales y personal	30,0 8,3%	71,7 29,4%	-41,7	-21,1 pp
Excluyendo extraordinarios	21,6 6,0%	42,2 17,3%	-20,5	-11,3 pp
Gastos variables	15,6 4,3%	40,8 16,7%	-25,2	-12,4 pp
Generales	5,1 1,4%	10,0 4,1%	-4,9	-2,7 pp
Personal	9,2 2,6%	20,9 8,6%	-11,7	-6,0 pp

- Los **gastos variables** ascienden a 15,6 M€, disminuyendo en 25,2 M€ respecto al año 2008. Los gastos variables operativos han ascendido a 7,7 M€ y han supuesto una disminución del porcentaje sobre la venta de 4,5pp respecto al ejercicio 2008. Adicionalmente, en esta partida, hay que señalar los gastos por:
 - Las opciones sobre los derechos de inversión que no se ejecutan y gastos asociados por importe de 4,0 M€. Estos derechos pertenecen a inmuebles de la cartera vieja que llegado el momento del vencimiento de la opción, se ha decidido no ejecutar por no ser un producto adecuado a las condiciones de mercado actual.
 - Provisión para riesgos y gastos por litigios de la compañía de 4,0 M€.

	FY09 % Vtas	FY08 % Vtas	Incr	Dif
Ventas	360,2	244,1	116,0	
- Gastos variables operativos	7,7 2,1%	16,3 6,7%	-8,6	-4,5 pp
- Provisión riesgos y gastos por litigios	4,0 1,1%		4,0	1,1pp
- Opciones perdidas y gastos asociados	4,0 1,1%	24,5 10,0%	-20,5	-8,9 pp
Gastos variables	15,6 4,3%	40,8 16,7%	-25,2	-12,4 pp

- Los **gastos generales** en este periodo son de 5,1 M€ y disminuyen a la mitad respecto al año anterior, claro reflejo de todas las políticas de contención de gastos llevadas a cabo por el grupo.

	FY09 % Vtas	FY08 % Vtas	Incr	Dif
Ventas	360,2	244,1	116,0	
Gastos Generales	5,1 1,4%	10,0 4,1%	-4,9	-2,7 pp

- Los **gastos de personal** se sitúan en 9,2 M€ en 2009 vs los 20,9 M€ en el 2008 que incluía un gasto extraordinario de 5 M€. La disminución del gasto en este ejercicio se debe a la importante reestructuración de la plantilla que llevó a cabo la compañía en el 2008, y que tiene su reflejo de ahorro dentro del 2009 y, adicionalmente, a las políticas de disminución de salarios en el equipo directivo y de congelación para el resto en el 2009.

	FY09	% Vtas	FY08	% Vtas	Incr	Dif
- Gastos de personal ordinarios	8,8	2,5%	15,9	6,5%	-7,0	-4,0 pp
- Gastos de reestructuración	0,4	0,1%	5,0	2,1%	-4,7	-2,0 pp
Gastos de Personal	9,2	2,6%	20,9	8,6%	-11,7	-6,0 pp

4- AMORTIZACIONES, PROVISIONES Y OTROS

- El importe de amortizaciones, provisiones y otros en el 2009 asciende a 16,8 M€ vs 5,5 M€ en el 2008. Como parte de la política conservadora de saneamiento de balance, cabe destacar que en este ejercicio se ha dotado una provisión por el riesgo asociado a cobros aplazados de ventas por valor de 15,8 M€.

(M €)	dic-09	dic-08	Inc.
Amortizaciones	0,7	4,5	-3,7
Provisión por créditos incobrables	16,1	1,0	15,1
Amortizaciones, provisiones y otros	16,8	5,5	11,4

5- RESULTADO FINANCIERO

- El resultado financiero se sitúa en -16,6 M€, siendo de -44,0 M€ a cierre del año 2008. Para la correcta interpretación de este resultado cabe señalar los siguientes puntos:
- El resultado financiero neto en el año 2009 asciende a -9,3 €, respecto a los -21,5 M € de cierre del año 2008. Esta mejora se debe principalmente a dos hechos:
 - ▶ Deuda neta media inferior a la del año 2008, 381,5 M€ en 2009 vs 662,0 M€ en 2008
 - ▶ Tipo de interés "all in" medio inferior al 2008, 3,40% vs 6,17%

Estos efectos positivos se ven contrarrestados por:

- ▶ Menor activación de intereses, 3,5 M€ en el año 2009 vs 16,4 M€ en el 2008
- El efecto por tipo de cambio en la libra y el dólar ha originado un resultado financiero positivo de 2,2 M€, donde la libra se ha apreciado respecto al cierre del año 2008 y el dólar se ha mantenido estable.
- Dentro del cumplimiento del acuerdo de refinanciación, se acordó la cancelación de derivados de cobertura de tipo de interés ligados al anterior crédito sindicado, que ha generado un gasto por valor de 3,7 M€

- Debido a la nueva valoración de Mixta África, la compañía registra una provisión de 4,0 M€ en su participación.

(M €)	dic-09	dic-08	dif
Gastos financieros ordinarios	-13,1	-39,5	26,4
Ingresos financieros ordinarios	0,3	1,6	-1,3
Intereses activados	3,5	16,4	-12,8
Resultado financiero neto ordinario	-9,3	-21,5	12,2
Resultado por coberturas y tipo cambio	2,2	-8,3	10,5
Cobertura tipo de interés	-3,7	-6,3	2,5
Comisiones	-1,3	-6,1	4,7
Otros intereses	-0,5	-1,9	1,4
Prov. valores negociables	-4,0	0,0	-4,0
Resultado financiero	-16,6	-44,0	27,4

6- RESULTADO NETO

- El resultado neto del año 2009 ha sido negativo en -54,5 M€ mejorando en 57,0 M€ el resultado del 2008, que fue de -111,5 M€ .
- El resultado ordinario de la compañía se ha cerrado en -17,2 M€, lo que supone una mejora de 35,9 M€ respecto al resultado ordinario del 2008.
- Los impactos extraordinarios que ha recogido la compañía y que sitúa a la empresa en un resultado antes de impuestos de -68,8 M€, son principalmente los siguientes:
 - ▶ Provisión de existencias por un importe bruto de 21,8 M€ por la valoración de la cartera
 - ▶ Provisión de 4,0 M€ por la pérdida de valor de la participación que tiene la compañía en Mixta África
 - ▶ Provisión por riesgos en el cobro de los pagos aplazados por valor de 15,8 M€
 - ▶ Compromisos con el sindicado de 3,7 M€ por cancelación de derivados
 - ▶ Provisión por riesgos de gastos y litigios en los que puede incurrir la compañía de 4 M€
- El resultado neto del 2009 intenta recoger los impactos que permiten sanear el balance de la compañía, si bien ello tiene su correspondiente traslado en los fondos propios.

Balance de Situación Consolidado

Activo (M €)	dic-09	dic-08	Patrimonio y Pasivos (M €)	dic-09	dic-08
Activo no corriente	64,2	136,6	Capital y Reservas	96,7	202,3
Existencias	270,7	642,7	Resultado del período	-54,5	-111,5
Deudores	31,9	41,3	Total Patrimonio neto	42,2	90,8
Tesorería	22,0	2,3	Deuda a L/P	258,7	0,0
Otro activo corriente	3,3	25,3	Acreeedores a largo plazo	29,6	14,9
Activo corriente	328,0	711,6	Deuda a C/P	44,0	662,6^(*)
Total Activo	392,3	848,2	Acreeedores a corto plazo	17,7	79,9
			Patrimonio neto y Pasivos	392,3	848,2

(*) La deuda a largo plazo se ha reclasificado dentro del cierre de 2008 como deuda a corto plazo ya que a cierre del ejercicio el grupo estaba en proceso de renegociación con el sindicado bancario. Una vez firmado el nuevo sindicado, dentro del 2009, la nueva deuda se vuelve a considerar de largo plazo.

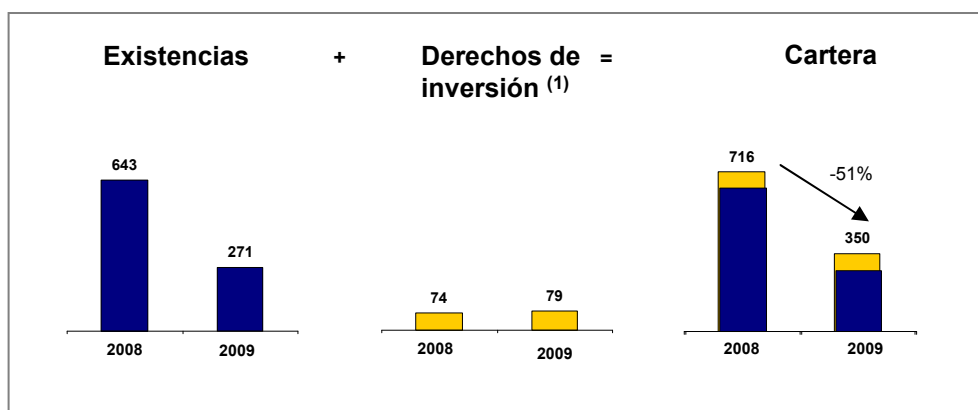
Comentarios al Balance
Activo
ACTIVO NO CORRIENTE

- El activo no corriente asciende a 64,2 M€ y disminuye en 72,4 M€ respecto al cierre del 2008. Los principales conceptos que incluyen esta cuenta son:
 - ▶ Inmovilizado que disminuye en 62,7 M€ debido a la venta de la sede de la compañía dentro del marco del proceso de refinanciación llevado a cabo en mayo del 2009
 - ▶ Otros créditos de 12,5 M€ por el cobro aplazado de fincas de suelo, que incorporan una provisión por riesgo en el cobro aplazado.
 - ▶ Activos por impuestos de 46,1 M€
 - ▶ Participación principalmente en Mixta África, que se sitúa en 1,0 M€ y que su menor importe viene explicado por la disminución y la menor valoración de la participación

(M €)	dic-09	dic-08	dif
Inmovilizado	4,4	67,1	-62,7
Otros créditos	12,5	21,1	-8,6
Activos por impuestos	46,1	41,4	4,7
Participaciones en MA y otros	1,2	7,0	-5,8
Activo no corriente	64,2	136,6	-72,4

INVERSIÓN Y CARTERA

- La inversión para el ejercicio 2009 ha sido de 17,8 M€, cifra muy inferior a la del 2008 que se situó en 130,0 M€. Esta disminución viene explicada por la estrategia de la compañía de invertir sólo en aquel producto que es realmente atractivo, haciendo hincapié únicamente en la transformación y en particular, en dar mayor valor y liquidez a la cartera vieja; y en estrategias de captación que enfatizan la minimización del consumo de recursos financieros. Esta cifra incluye inversión en cartera vieja de 10,4 M€, en cartera nueva de 3,8 M€ y una activación de intereses de 3,6 M€.
- La cartera (existencias y derechos de inversión) se cierra en 350,1 M€, lo que supone una disminución de 366,1 M€ respecto a la de cierre del ejercicio 2008.
 - ▶ Las existencias se sitúan en 270,7 M€, quedando reducidas casi en un 60% respecto al cierre del ejercicio 2008. Esta disminución es debida en su mayor parte a la venta de activos como parte del proceso de refinanciación de la deuda y en menor medida por las ventas ordinarias. En cuanto a la composición de la cartera, el 60% del total existencias se concentran en la unidad de edificios, y geográficamente el 89% de las existencias se sitúan en el mercado nacional.
 - ▶ Los derechos de inversión se sitúan en 79,4 M€. Cabe distinguir entre:
 - Derechos de inversión de cartera vieja por importe de 44,8 M€. La vocación de la compañía será que una vez llegado el vencimiento, la continuidad del proyecto estará en función de su adaptación a las condiciones de mercado del momento y de la estrategia del grupo. Son todo derechos de la unidad de suelo.
 - Derechos de inversión de cartera nueva de 34,6 M€, ya adaptada a las nuevas condiciones de mercado. Se caracterizan por ser inmuebles residenciales de importe medio de adquisición entorno a los 2,5 M€, centrados en su mayoría en el mercado nacional.



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

(M€)	dic-09	dic-08	Dif
Terrenos y Edificios inc. Provisión	266,8	633,8	-367,0
Por geografía			
Nacional	238,4	425,1	-186,7
Internacional	28,4	208,7	-180,3
Por unidad de negocio			
Edificios	158,5(*)	338,3	-179,8
Suelo	108,3	295,5	-187,2
Primas por opc. de compra	3,5	6,3	-2,8
Cartera vieja	2,8	6,3	-3,6
Cartera nueva	0,7	0,0	0,7
Obras en curso	0,4	2,5	-2,1
TOTAL Existencias	270,7	642,7	-372,0
Derechos de inversión	79,4	73,6	5,9
Cartera vieja	44,8	73,6	-28,8
Cartera nueva	34,6	0,0	34,6
Total Existencias + Dº Inversión	350,1	716,2	-366,1

(*) Incluye dos operaciones por valor de 57,5 M€ susceptibles de reclasificación a suelo en función de la estrategia que finalmente adopte la compañía para dichos activos

DEUDORES

- El detalle de deudores es el siguiente:

(M€)	dic-09	dic-08	dif
Cientes y efectos a cobrar	26,2	31,3	-5,1
Hacienda Pública	2,1	4,9	-2,8
Otros deudores	3,6	5,1	-1,5
Deudores	31,9	41,3	-9,4

- A cierre del ejercicio el saldo de clientes asciende a 26,2 M€. Esta partida incluye una deuda por importe de 30,7M € que está garantizada con una hipoteca sobre una finca. Dicha deuda ha sido objeto de ejecución, y se espera que el inmueble asociado se adjudique a la compañía por el 50% de su valor. El resto se reclamará judicialmente.
- Dentro de la partida de clientes se ha dotado una provisión por riesgo en los cobros aplazados por ventas de inmuebles por valor de 5,5 M€.

Patrimonio Neto

- El patrimonio neto se sitúa en 42,2 M€, disminuyendo en 48,6 M€ respecto a los 90,8 M€ a cierre de 2008. Esta disminución se debe principalmente a las pérdidas registradas durante el ejercicio.
- En diciembre de 2009 se ha realizado una ampliación de capital con derecho de suscripción preferente por un importe de 4,9 M€. Esta ampliación ha supuesto una emisión de 2.247.274 acciones nuevas.

(M €)	dic-09	dic-08	dif
Capital y Reservas	96,7	202,3	-105,7
Resultado del período	-54,5	-111,5	57,0
Patrimonio neto	42,2	90,8	-48,6

Pasivos
ACREEDORES

(M €)	dic-09	dic-08	Dif
HP_ Aplazamiento por IVA	22,3	0,0	22,3
Proveedores	9,9	50,2	-40,3
Arras por preventas	0,5	18,1	-17,6
Otros acreedores	14,7	26,6	-11,9
Acreedores a c/p y l/p	47,3	94,8	-47,5

- Los acreedores a cierre del ejercicio de 2009 se sitúan en 47,3 M€ disminuyendo en 47,5 M€ los de 2008. Cabe destacar:
 - Hacienda Pública por el aplazamiento del IVA concedido por un importe de 22,3 M€ y un plazo de amortización de 4 años
 - La reducción del saldo de proveedores que se sitúa en 9,9 M€, disminuyendo en 40,3 M€ vs el cierre de 2008, debido principalmente a la disminución del nivel de pagos aplazados por compras.
 - Las arras por preventas se sitúan en 0,5 M€, disminuyendo en 17,6 M€. El importe a cierre del 2008 era elevado debido principalmente a las arras correspondientes a dos fincas de suelo cuya venta se materializó en los primeros meses del ejercicio 2009.

DEUDA FINANCIERA

- La deuda neta a cierre del ejercicio, una vez concluido el proceso de refinanciación, se ha situado en 277,6 M€, disminuyendo en 364,0 M€ respecto a la de cierre de 2008. El ratio de apalancamiento se sitúa en un 87%, disminuyendo en 1 p.p. vs al cierre del año anterior. El cuadro muestra la posición por conceptos al cierre de los dos ejercicios:

(M €)	dic-09	dic-08	Dif
Crédito sindicado	250,5(*)	500,0	-249,5
Operaciones con garantía hipotecaria	49,3	71,7	-22,4
Hipoteca sede social		53,2	-53,2
Pólizas de crédito y otras deudas financieras	2,8	44,0	-41,3
Tesorería e imposiciones corto plazo	-24,9	-27,3	2,4
Total Deuda neta	277,6	641,6	-364,0
Deuda neta / (Deuda neta + Patrimonio neto)	87%	88%	-1 pp

(*) El importe se corresponde al total dispuesto del crédito minorado por las comisiones activadas correspondientes a la financiación

- El saldo medio de la deuda neta para el 2009 se ha situado en 381,5 M€ respecto a los 662,0 M€ del 2008. Esta reducción de la deuda media durante el ejercicio 2009 en más de un 40% es debido al proceso de formalización de compra-venta de activos, con la consecuente reducción de deuda, y firma del nuevo sindicado.
- El nuevo acuerdo de refinanciación se basa en:
 - ▶ Nuevo crédito sindicado por importe de 253,9 M €, en el que participan un total de 17 entidades
 - ▶ Financiación del crédito por un periodo de 7 años:
 - 2009 a mayo 2011 periodo de carencia
 - 2011-2015 amortización anual creciente
 - ▶ Liquidez por 18,5 M€ que se otorga mediante una línea de financiación a 3 años
- Adicionalmente a cierre del ejercicio existen 49,3 M€ de hipotecas bilaterales

Perspectivas de futuro

- La firma del nuevo sindicado en el mes de mayo, confirió a la empresa la estabilidad y el equilibrio necesarios para afrontar el entorno actual, que sigue siendo complicado.
- El futuro se presenta todavía incierto en cuanto al punto de inflexión de la recuperación de la demanda y del restablecimiento de las facilidades crediticias a los potenciales compradores de activos inmobiliarios, a pesar de que se empiezan a vislumbrar operaciones en los segmentos de mercado donde opera la compañía.
- A pesar de que las perspectivas económicas mundiales mejoran, la incertidumbre sobre el momento y fuerza de la recuperación son aún difíciles de visualizar, y por tanto sigue siendo complicado realizar proyecciones y estimaciones de futuro.
- Renta Corporación ha captado 27 nuevas operaciones en el 2009, mayoritariamente edificios residenciales, 10 de las cuales han sido completadas en su proceso de transformación y venta dentro del mismo ejercicio, con márgenes positivos.
- La empresa se centrará en el futuro próximo en:
 - ▶ Transformación y venta de la cartera vieja, buscando la estrategia más adecuada para su desinversión
 - ▶ Buscar la generación de margen a través de la captación, transformación y venta de una cartera adecuada a las nuevas condiciones de mercado. La compañía se centra en un nicho de mercado de operaciones entre los 2-5 M€ de inversión, en el mercado residencial y en buenas ubicaciones dentro de las plazas donde la compañía ya opera, buscando maximizar la rentabilidad de los inmuebles a través del valor añadido por transformación que la empresa siempre ha realizado.
 - ▶ Control de costes de estructura de la compañía

Otra información

1- PRINCIPALES HECHOS RELEVANTES Y OTRAS COMUNICACIONES

- Del conjunto de hechos relevantes que se han remitido a la Comisión Nacional del Mercado de Valores desde Enero 2009 hasta la publicación de estos resultados, cabe destacar los siguientes:
 - ▶ 27/02/2009 Refinanciación de la deuda de Renta Corporación: La sociedad confirma que ha alcanzado un acuerdo con todas y cada una de las entidades financieras que forman parte del crédito sindicado suscrito el 15 de febrero de 2007.
 - ▶ 27/02/2009 La sociedad remite información sobre los resultados del cierre del ejercicio 2008.
 - ▶ 01/04/2009 La sociedad remite acuerdos del Consejo de Administración de fecha 31 de marzo de 2009, entre otros, la aceptación de la renuncia presentada por parte del consejero D. Carlos Solchaga Catalán.
 - ▶ 01/04/2009 La sociedad remite el Informe Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2008.
 - ▶ 30/04/2009 La sociedad remite información sobre los resultados del primer trimestre de 2009.
 - ▶ 30/04/2009 La sociedad remite acuerdos del Consejo de Administración celebrado el 29 de abril de 2009, entre otros, la convocatoria de la Junta General Ordinaria de Accionistas.
 - ▶ 07/05/2009 La sociedad remite el Informe del artículo 116 bis de la Ley del Mercado de Valores.
 - ▶ 27/05/2009 La sociedad comunica la formalización del nuevo crédito sindicado.
 - ▶ 10/06/2009 Aprobación de las propuestas de acuerdos de la Junta General Ordinaria de Accionistas de 10 de junio de 2009.
 - ▶ 16/07/2009 La sociedad comunica el día de la publicación de la información financiera periódica correspondiente al primer semestre de 2009.
 - ▶ 23/07/2009 La sociedad remite información sobre los resultados del primer semestre de 2009.
 - ▶ 22/10/2009 La sociedad remite información sobre los resultados del tercer trimestre de 2009.
 - ▶ 22/10/2009 No renovación del cargo como consejero de D. Pedro Bueno Iniesta, por petición del propio consejero
 - ▶ 03/12/2009 Ampliación de capital mediante la emisión de 2.247.274 acciones nuevas de 1 € de valor nominal más una prima de emisión de 1,2 € por acción.
 - ▶ 29/12/2009 Suscripción íntegra de la ampliación de capital.
 - ▶ 30/12/2009 Otorgamiento de la escritura de ampliación de capital.
 - ▶ 07/01/2010 Inscripción del aumento de capital y verificación para la admisión a negociación de las nuevas acciones.

- ▶ 18/02/2010 La sociedad comunica el día de la publicación de la información financiera periódica correspondiente al periodo enero-diciembre del ejercicio 2009. Convocatoria de conferencia telefónica.
- ▶ 19/02/2010 Resolución del pacto entre accionistas firmado el 24/02/2006

2- CAMBIOS EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

- Marzo 2009:
 - ▶ Aceptación de la renuncia presentada por el consejero D. Carlos Solchaga Catalán.
- Abril 2009:
 - ▶ Recalificación de D. Ramchand Wadhmal Bhavnani como consejero externo independiente.
- Junio 2009:
 - ▶ Ratificación por parte de la Junta General Ordinaria de Accionistas de los nombramientos efectuados por cooptación de los consejeros D. Blas Herrero Fernández, D. David Vila Balta y D. Juan Velayos Lluís.
 - ▶ Reelección por parte de la Junta General Ordinaria de Accionistas de los consejeros D. Carlos Tusquets Trías de Bes, D. César Gibernau Ausió, D. Pedro Nuevo Iniesta y D. David Vila Balta así como ratificación de la naturaleza de sus cargos.
- Octubre 2009:
 - ▶ No renovación del cargo como consejero de D. Pedro Nuevo Iniesta.

Departamento de Planificación, Análisis y Relaciones con inversores
r.inversores@rentacorporacion.com
RRII: +34 93 505 33 83
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.