

1- Resumen

- Renta Corporación cierra el primer trimestre del año con un **resultado neto** positivo de **+0,5 M€**, siguiendo la tendencia de resultados positivos iniciada en el año pasado. Este resultado, mejora en 5,4 M€ el resultado del mismo trimestre del año 2011.
- El conjunto de **gastos variables de venta, generales y de personal ordinarios** del grupo se sitúa en 1,9 M€ vs 3,2 M€ en el primer trimestre del 2011, disminuyendo en un 41%. Una vez más, esta reducción refleja el esfuerzo continuado del grupo por optimizar los costes de estructura.
- El **EBITDA** es positivo de 1,0 M€, mejorando en 3,4 M€ la cifra negativa del mismo periodo del año anterior. Teniendo en cuenta sólo la actividad ordinaria, el EBITDA continúa siendo positivo de +0,2 M€.
- La **deuda neta** del Grupo se sitúa en 195,3 M€ a cierre de marzo, al mismo nivel que la de cierre de 2011, que era de 195,6 M€
- El sector inmobiliario continúa afectado por un entorno de mercado caracterizado por el alargamiento de la crisis, la falta de crédito, un importante nivel de desempleo y la falta de confianza de inversores y consumidores.

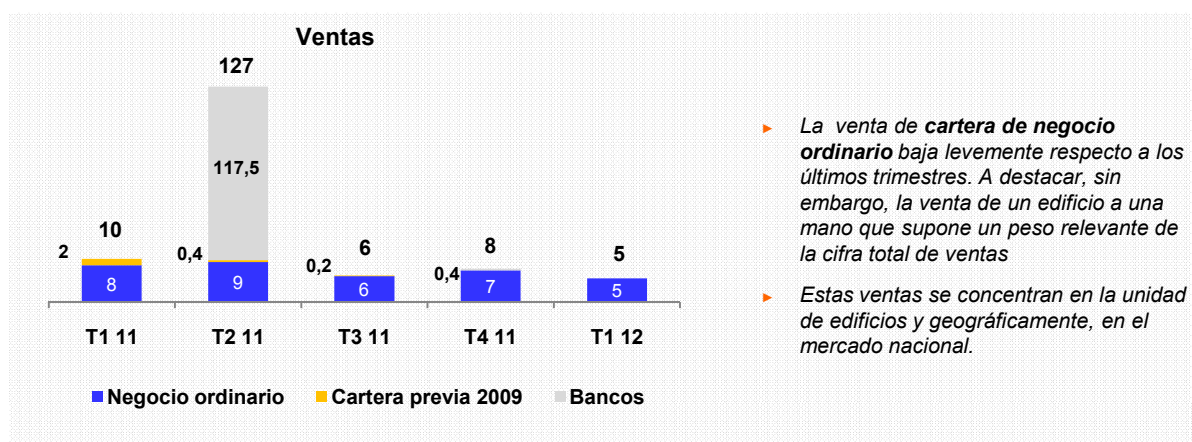
2- Evolución de los negocios

(M €)	T1 12	% Vtas	T1 11	% Vtas	% Incr
Ventas	5,5	100%	10,0	100%	-45%
Otros ingresos	0,7	13%	0,5	5%	47%
TOTAL INGRESOS	6,2	113%	10,5	105%	-41%
Coste de ventas	-3,8	-69%	-8,8	-88%	-57%
MARGEN BRUTO ⁽¹⁾	1,7	31%	1,2	12%	46%
Gastos de venta, generales y de personal	-1,4	-26%	-4,0	-40%	-65%
EBITDA	1,0	19%	-2,4	-24%	143%
Amortizaciones, provisiones y otros	-0,2	-4%	-0,3	-3%	-22%
EBIT	0,8	14%	-2,6	-27%	130%
Resultado financiero neto	-0,3	-5%	-2,2	-22%	-88%
RESULTADO BRUTO	0,5	10%	-4,8	-49%	111%
Impuestos	0,0	0%	-0,1	-1%	-100%
RESULTADO NETO	0,5	10%	-4,9	-49%	111%

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

1- INGRESOS

- Los **ingresos acumulados** de enero a marzo se sitúan en 6,2 M€, por debajo de los 10,5 M€ registrados en el mismo periodo del año anterior:
 - ▶ Las **ventas** ascienden a 5,5 M€ y se centran en el negocio ordinario de la compañía. A destacar la venta de un edificio a una mano que supone un peso relevante de la cifra total de ventas.
 - ▶ Los **ingresos por comercializaciones en exclusiva, alquileres y otros** ascienden a 0,7 M€, por encima de los 0,5 M€ del primer trimestre del 2011. Una parte significativa de estos ingresos son también la consecuencia de la comercialización de un edificio de *core business* que finalmente ha sido transaccionado a una mano dentro de este trimestre. Además, se ha contabilizado en este trimestre el cobro de unas subvenciones correspondientes a activos transformados en el pasado.



- El **margen bruto** de las ventas es positivo en +1,7 M €, 0,5 M€ por encima de los registrados en el mismo trimestre del año anterior. La mayor proporción del margen bruto sobre las ventas se explica por tres operaciones que, por sus características, nos han permitido obtener una rentabilidad superior a la media. El margen bruto corresponde a la venta de cartera de negocio ordinario por valor de 1,2 M€, y a la de cartera previa al 2009 por valor de 0,5 M€.
- Los **gastos variables de venta operativos** ascienden a 0,4 M € vs 0,8 M€ en 2011, una disminución en valor absoluto de un 47%. Dentro de esta partida, sin embargo, se ha contabilizado el impacto extraordinario positivo de la recuperación parcial de dos opciones por valor de 0,5 M€, lo cual compensa los gastos operativos y deja el total de gastos variables en importe prácticamente nulo.
- Los **gastos generales** se sitúan en 0,5 M€, disminuyendo en 0,3 M€ vs el mismo periodo del año anterior, lo que supone una reducción de un 40%. Este ahorro se debe al proceso de renegociación de costes de estructura que se empezó a reflejar en los costes reales a partir de mediados del 2011.
- Los **gastos de personal** se sitúan en 0,9 M€ vs los 2,3 M€ del periodo enero-marzo del 2011, los cuales incorporaban un coste no recurrente de 0,8 M€ fruto de las medidas extraordinarias llevadas a cabo a lo largo del año pasado. Si no tenemos en cuenta estos impactos extraordinarios, los gastos de personal operativos han disminuido en un 37%. A cierre del mes de marzo la plantilla se sitúa en 49 personas vs 59 personas a cierre del primer trimestre del 2011.
- El **EBITDA** es positivo de 1,0 M€, mejorando en 3,4 M€ la cifra negativa del mismo periodo del año anterior. Teniendo en cuenta sólo la actividad ordinaria, el EBITDA continúa siendo positivo de +0,2 M€.

- El **resultado financiero neto** es de -0,3 M€ vs los -2,2 M€ del mismo periodo del 2011. Esta importante disminución en costes es debida a la disminución de la deuda fruto del proceso de refinanciación llevado a cabo en el segundo trimestre del año 2011, así como a las nuevas condiciones de tipo de interés pactadas en este mismo proceso para la deuda resultante. Asimismo, se ha registrado un ingreso financiero extraordinario de +0,5 M€ en este trimestre por la regularización de préstamos de la compañía con terceros.
- El **resultado neto** del periodo enero-marzo del 2012 ha sido positivo en **0,5 M€**, mejorando en 5,4 M€ el resultado del mismo periodo del 2011. Cabe destacar que este resultado positivo incorpora los siguientes impactos no recurrentes: i) cobro de unas subvenciones por valor de 0,3 M€ para la transformación de unas fincas de cartera previa al 2009 ya vendidas, ii) recuperación parcial de dos opciones de negocio ordinario y pérdida de otra opción, con un resultado neto total positivo de +0,5 M€; iii) ingresos extraordinarios de +0,5 M€ dentro del resultado financiero neto por regularización de préstamos de la compañía con terceros.
- La **deuda neta** del Grupo se sitúa en 195,3 M€ a cierre de marzo, al mismo nivel que la de cierre de 2011, que era de 195,6 M€.

(M €)	mar-12	dic-11	Dif
Crédito sindicado	181,2	181,2	0,0
Operaciones con garantía hipotecaria	14,4	14,3	0,1
Otras deudas financieras	4,0	3,4	0,6
Tesorería e imposiciones corto plazo	-4,3	-3,3	-1,0
Total Deuda neta	195,3	195,6	-0,3

- Las **existencias** son de 184,7 M€, disminuyendo en 0,9 M€ respecto al cierre del 2011. En cuanto a su composición, el total existencias se reparte en un 93% para cartera de existencias previa al 2009 y en un 7% de cartera de negocio ordinario, concentrada en su totalidad en edificios .

(M€)	mar-12	dic-11	Dif
Terrenos y Edificios inc. Provisión	183,8	182,9	0,9
Por unidad de negocio			
Cartera de negocio ordinario	12,7	11,3	1,4
Cartera previa al 2009	171,1	171,6	-0,5
Por tipología de activo			
Edificios	51,8	50,9	0,9
Suelo	132,0	132,0	0,0
Primas por opc. de compra	0,9	0,9	0,0
Cartera de negocio ordinario	0,9	0,9	0,0
Cartera previa al 2009			0,0
Obras en curso			0,0
TOTAL Existencias	184,7	183,7	0,9

- Los **derechos de inversión** ascienden a 35,2 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 de importe medio de adquisición entorno a los 3,5 M€, centrados en el mercado nacional.

(M €)	mar-12	dic-11	Dif
Derechos de inversión	35,2	31,7	3,5
Cartera de negocio ordinario	35,2	31,7	3,5
Cartera previa al 2009			0,0

- Los **acreedores** se sitúan en 37,2 M€, al mismo nivel que diciembre 2011, e incluyen Hacienda Pública por el aplazamiento del IVA concedido por un importe actual de 20,3 M€ y con vencimiento a finales del año 2016. En el primer trimestre de año se han amortizado 0,8 M€.
- El **patrimonio neto mercantil** es de 16,5 M€, descomponiéndose en -37,9 M€ de Fondos Propios contables y +54,5 M€ de préstamo participativo con consideración mercantil de Fondos Propios. La materialización del acuerdo alcanzado con las entidades financieras en el año 2011 permitió un reequilibrio patrimonial del Grupo por la vía de la consideración mercantil del préstamo participativo como patrimonio neto, así como por la generación de plusvalías con la venta de activos y su consecuente resultado positivo.
- Los pilares estratégicos para el Grupo siguen centrados en:
 - ▶ La consolidación del modelo de negocio que viene desarrollando desde sus inicios: captación, rehabilitación y venta de operaciones adaptadas al nuevo entorno de mercado y centradas en el mercado residencial nacional
 - ▶ Operaciones de colaboración y riesgo limitado con las entidades financieras, así como operaciones con socios inversores
 - ▶ Mantenimiento de una liquidez adecuada, conseguida a través del negocio ordinario, así como de otras fórmulas de financiación
 - ▶ Un estricto control de costes

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

Nota

Información pública periódica conforme a la nueva normativa recogida en la Ley 6/2007 y RD 1362/2007