

1- Entorno de mercado

- La **actividad inmobiliaria** en el primer trimestre del ejercicio 2008 se ha desarrollado en un entorno de fuerte restricción financiera, similar al ya registrado en la segunda mitad de 2007. Este factor ha afectado de forma generalizada a todo el sector inmobiliario, si bien cabe establecer diferencias por países o unidades de negocio.
- Renta Corporación es una compañía especializada en la compra, transformación y venta de grandes inmuebles situados en las zonas *prime* de las ciudades en las que opera: Barcelona, Madrid, París, Londres, Berlín y Nueva York.
- En **Barcelona y Madrid** se observa una mayor demanda por el producto **residencial** en alquiler en núcleos urbanos que no se ha traducido, sin embargo, en un incremento de las ventas. En el segmento de **oficinas**, la escasez de producto y el endurecimiento de las condiciones financieras han ido restando liquidez a pesar de contar con una fuerte demanda.
- **Londres** es junto con Barcelona y Madrid, el mercado donde la restricción de financiación coincide en el tiempo con un cambio significativo de tendencia en los precios inmobiliarios. El primer afectado fue el segmento de **oficinas** con ajustes en precios debido a la exigencia de mayores rentabilidades. Paulatinamente, aunque en menor medida, el sector residencial también se ha visto contagiado por esta tendencia.
- Los mercados europeos de **París y Berlín** son los que por ahora mejor resisten las consecuencias de la crisis financiera, manteniéndose razonables niveles de actividad.
- **Nueva York** (Manhattan), no ha sido ajena a las restricciones financieras, poniéndose en evidencia el fuerte paralelismo entre los mercados financieros e inmobiliarios en esta plaza. Mantiene, sin embargo, un elevado nivel de liquidez gracias al interés que suscita en el inversor internacional. La actividad en el mercado **residencial** se mantiene gracias especialmente a las transacciones en el segmento de mayor valor. Con respecto al sector de **oficinas** se mantiene en el trimestre el buen nivel de demanda y alquiler que se observó en el 2007.

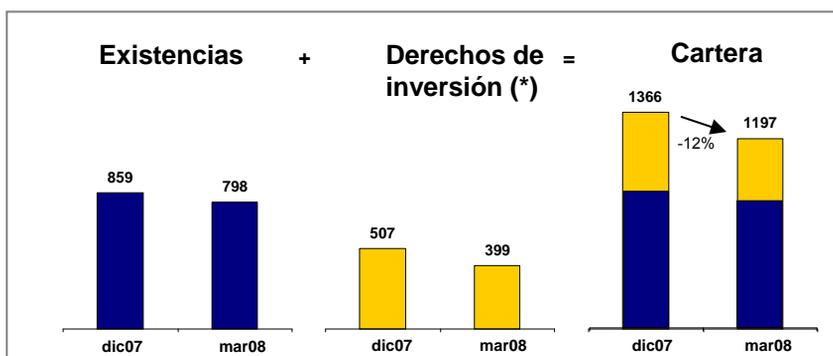
2- Evolución de los negocios

- La ralentización del ciclo en el mercado inmobiliario español y la importante crisis de liquidez en el sistema financiero internacional, continuación de la ya iniciada en la segunda mitad del 2007, siguen latentes a lo largo del primer trimestre de este año. No obstante, y a pesar de este entorno más complicado tanto en España como en el resto de ciudades en las que operamos, constatamos un ligero aumento de la actividad con respecto a los últimos meses del año pasado, lo que nos permite ser algo más optimistas de cara a los próximos meses.
- La Compañía ha cerrado el primer trimestre con unos **ingresos** de 131,2 M €, muy superiores a los registrados tanto en el cuarto como en el tercer trimestre del ejercicio anterior pero inferiores en un 50% a los obtenidos en el mismo periodo del año anterior.
 - ▶ Las **ventas** han ascendido a 126,5 M €. Siguiendo la estrategia marcada por el Grupo desde inicios de este año, una de sus principales prioridades ha sido, y seguirá siendo en los próximos meses, la adaptación de la cartera existente a las nuevas circunstancias de mercado, priorizando la liquidez sobre el margen. En este sentido, el margen bruto sobre el coste de ventas ha sido del 2,1%.

- ▶ Los **ingresos por alquileres y otros** ascienden a 4,7 M €, más del doble de los registrados en el mismo periodo del 2007.
- El **resultado neto** de este primer trimestre ha sido de -8,7 M €. Este resultado es similar al escenario que la compañía había previsto caso de materializarse un entorno desfavorable como el actual. El 2008 se caracteriza por ser un año de transición, donde el crecimiento del beneficio se retomará una vez se haya renovado la cartera existente, y las condiciones de mercado y liquidez lo permitan.
- Los esfuerzos comerciales realizados en los últimos meses han permitido, por un lado, **fortalecer la posición financiera** de Renta Corporación y por otro lado, invertir en operaciones adaptadas ya a las nuevas circunstancias de mercado. Esto se ha traducido en:
 - ▶ La **deuda financiera** neta a cierre de marzo del 2008 se ha situado en 669 M €, esto es, 67 M € inferior a los 736 M € de cierre de 2007. El ratio de apalancamiento ha mejorado ligeramente situándose en el 76%.

| (M €) | mar-08 | dic-07 | Dif |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Crédito sindicado | 495,6 | 496,0 | -0,4 |
| Operaciones con garantía hipotecaria | 71,3 | 97,7 | -26,4 |
| Hipoteca sede social | 53,5 | 53,4 | +0,1 |
| Pólizas de crédito y otras deudas financieras | 58,2 | 94,3 | -36,1 |
| Tesorería e imposiciones corto plazo | -9,3 | -5,2 | -4,1 |
| Total Deuda neta | 669,4 | 736,2 | -66,9 |
| Deuda neta / (Deuda neta + Patrimonio neto) | 76% | 77% | -1 pp |

- ▶ La **inversión** realizada en el primer trimestre ha sido de 65 M €, correspondiendo el 42% al mercado internacional y el 58% al mercado nacional como consecuencia de la ejecución de derechos de inversión ya existentes. La inversión se ha centrado fundamentalmente en la compra de edificios de oficinas, para su posterior transformación y venta a corto plazo.



(*) Derechos de inversión incluyen las primas de opciones que se detallan en las existencias

- ▶ Por otro lado la Compañía está siendo mucho más **selectiva en las opciones** que finalmente ejecuta. La inversión en actividad de suelo ha quedado limitada a verdaderas oportunidades, por este motivo, se ha decidido no ejercitar primas en este trimestre por valor de 0,7M €.
- ▶ La **cartera** actual se ha situado en 1.197M €, disminuyendo en 169 M € la de cierre de 2007. A cierre del primer trimestre las existencias ascienden a 798 M € y los derechos de inversión a 399 M €.

- Si bien el entorno continúa siendo muy desafiante, se han podido cerrar nuevos **acuerdos de venta** dentro de este trimestre, que esperamos se materialicen en los próximos meses, por un importe de preventa ligeramente superior a los 40 M €.
- En cuanto a los **costes de personal, publicidad y estructura** la Compañía ha llevado a cabo una serie de iniciativas orientadas a racionalizar y reducir la estructura de costes a lo largo del año, sin que ello repercuta en la posición del Grupo, comprometa su crecimiento, ni sea contraria a su cultura o modelo de empresa.
- Se han implementado varias medidas para facilitar la **comercialización** de los activos a nivel mundial, reforzando el equipo de ventas internacional, que está ya centrando todos sus esfuerzos en ampliar y acceder a potenciales compradores internacionales, así como potenciando la actividad “cross-border” entre las distintas oficinas.
- Las líneas **estratégicas definidas por la Compañía** a principios de año siguen siendo válidas: intensificar la internacionalización de la Compañía, priorizar la transformación y venta de edificios, ampliar la base de clientes internacionales y mantener una posición financiera sólida. No obstante, su implementación está siendo más lenta de lo esperado, dado que el entorno sigue constituyendo un serio desafío con una demanda más oportunista y condicionada por la ya reiterada restricción en el acceso a la financiación.

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

Nota

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