

1- Resumen

- Renta Corporación cierra el tercer trimestre con un resultado positivo de +0,5 M€, siguiendo la tendencia de resultados positivos iniciada en el anterior trimestre. Con ello, la compañía obtiene en los nueve primeros meses del año un beneficio neto acumulado de +3,9 M€, mejorando en 15,1 M€ el resultado negativo del mismo periodo del año 2010.
- Las existencias, tras la venta de activos a entidades financieras del segundo trimestre y las ventas ordinarias del periodo, se han situado en 184,8 M€, reduciéndose en un 31% respecto al cierre del 2010.
- La deuda neta se ha situado en 191,9 M€ a cierre de septiembre 2011, lo que supone una disminución de 105,6 M€ respecto a los 297,5M€ de cierre del ejercicio 2010
- En línea con su estrategia actual, Renta Corporación ha captado 16 nuevas operaciones en el 2011, mayoritariamente edificios residenciales en el mercado nacional.
- La venta de cartera de negocio ordinario prácticamente duplica la realizada en el mismo periodo del año 2010.
- El sector inmobiliario continúa afectado por un entorno de mercado caracterizado por el alargamiento de la crisis, una importante destrucción de empleo y falta de confianza de inversores y consumidores.
- Renta Corporación informa del cese de D. Juan Velayos Lluís de su cargo como Consejero Delegado con efectos 1 de enero de 2012, por motivos personales y en total acuerdo con la compañía, siendo sustituido en tal cargo por D. David Vila Balta, actual Vicepresidente y Director General de Operaciones.

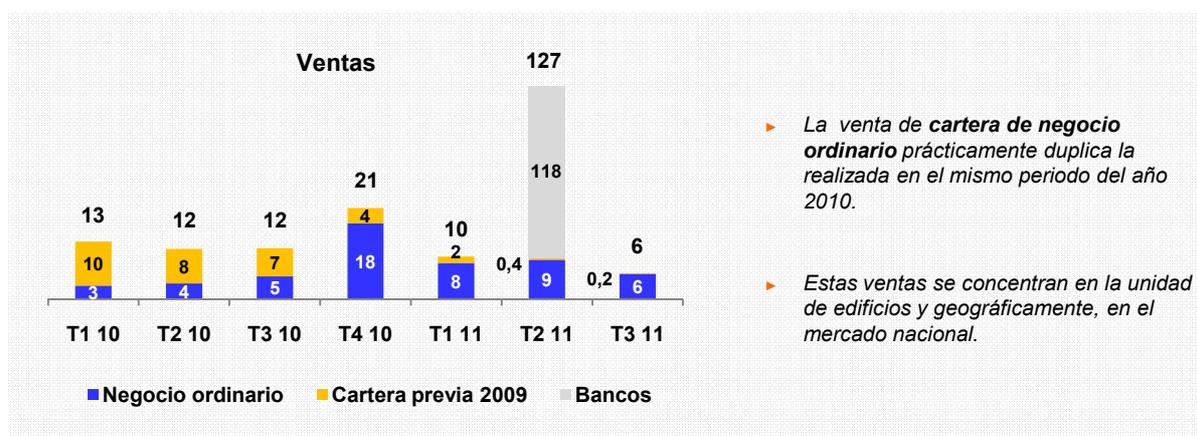
2- Evolución de los negocios

(M €)	Enero-septiembre				
	2011	% Vtas	2010	% Vtas	% Incr
Ventas	143,2	100%	37,0	100%	287%
Otros ingresos	5,6	4%	1,8	5%	204%
TOTAL INGRESOS	148,8	104%	38,8	105%	283%
Coste de ventas	-127,9	-89%	-33,1	-89%	287%
MARGEN BRUTO ⁽¹⁾	15,3	11%	3,9	11%	292%
Gastos de venta, generales y de personal	-13,1	-9%	-11,9	-32%	10%
EBITDA	7,8	5%	-6,1	-17%	228%
Amortizaciones, provisiones y otros	-4,4	-3%	-1,3	-3%	243%
EBIT	3,4	2%	-7,4	-20%	146%
Resultado financiero neto	-0,2	0%	-7,9	-21%	-97%
RESULTADO BRUTO	3,2	2%	-15,3	-41%	121%
Impuestos	0,7	1%	4,1	11%	-82%
RESULTADO NETO	3,9	3%	-11,2	-30%	135%

⁽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 septiembre se sitúan en 148,8 M€, muy superiores a los registrados en el mismo periodo del año anterior:
 - ▶ Las **ventas** ascienden a 143,2 M€ e incluyen 117,5 M€ de ventas realizadas a entidades financieras dentro del marco del proceso de refinanciación. Los 25,7 M€ restantes se concentran principalmente en inmuebles de negocio ordinario, dentro del mercado residencial nacional. Las ventas del tercer trimestre son de 6,1 M€, lo que supone una tendencia muy aceptable dada la estacionalidad de este trimestre.
 - ▶ Los **ingresos por comercializaciones en exclusiva, alquileres y otros** ascienden a 5,6 M€, incrementando de forma muy significativa respecto a los 1,8 M€ del 2010 debido a la contabilización de ingresos de 1,1 M€ por la comercialización en exclusiva de dos activos y por la recuperación de un activo de cartera previa al 2009.



- El **margen bruto** de las ventas es positivo en +15,3 M €. Para la correcta interpretación de este margen se debe contemplar:
 - ▶ Margen bruto de +16,7 M€, compuesto por 3,2 M€ de la venta de negocio ordinario y 13,5 M€ de la venta de cartera previa al 2009. Esta última cifra corresponde prácticamente en su totalidad a la venta de activos a las entidades financieras dentro del marco de la refinanciación de la deuda.
 - ▶ Margen bruto no ordinario por provisión de existencias de -1,4 M€.
- El **resultado bruto de la actividad ordinaria** del Grupo totaliza 4,3 M€, siguiendo una pauta de comportamiento creciente del negocio ordinario, y está compuesto por 3,2 M€ de margen bruto más 1,1 M€ de ingresos por prestación de servicios.
- Los **gastos variables de venta** ascienden a 4,0 M € vs 2,8 M€ en 2010, un incremento en valor absoluto de un 42%. Este incremento se debe principalmente a los costes variables relacionados con las ventas a entidades financieras dentro del proceso de refinanciación de la deuda.
- Los **gastos generales** han incrementado en 1,3 M€ vs el mismo periodo del año anterior y se sitúan en 4,5 M€. Cabe destacar la contabilización dentro de esta partida de costes extraordinarios relacionados con el proceso de refinanciación y de renegociación de costes de estructura que asciende a 2,0 M€. Si no tenemos en cuenta estos costes, los gastos generales operativos disminuyen en 0,7 M€ (-23%) vs el mismo periodo del año anterior.
- Los **gastos de personal** se sitúan en 4,7 M€ vs los 5,9 M€ del periodo enero-septiembre del 2010 e incluyen impactos extraordinarios como consecuencia de ajustes en la plantilla por valor de 1,1 M€. Si no tenemos en cuenta estos impactos no recurrentes, los gastos de personal disminuyen en un 37%. A cierre del mes de septiembre la plantilla se sitúa en 50 personas y la media de los nueve primeros meses del año es de 59 personas vs 79 personas del mismo periodo del 2010.

- El **resultado financiero neto** es de -0,2 M€ vs los -7,9 M€ del mismo periodo del 2010. La compañía ha registrado como gasto financiero en "otros intereses" varios efectos extraordinarios: i) retrocesión de la provisión todavía no aplicada por valor de +3,3 M€, realizada por la diferencia entre el gasto financiero real del crédito sindicado firmado en mayo 2009 y el margen medio del mismo ponderado en sus 7 años de vida; ii) quitas en relación a determinadas ventas a entidades financieras durante el el proceso de refinanciación por valor de 1,0 M€; iii) provisión de cuentas en participación de operaciones de suelo de ejercicios pasados por valor de 0,8 M€ y iv) desprovisión del exceso de gastos provisionados de una finca ya vendida por valor de 0,4 M€
- El importe de **amortizaciones, provisiones y otros** para este periodo asciende a 4,4 M€ vs 1,3 M€ del mismo periodo del año anterior. Dentro de este ejercicio se han registrado: i) provisión por el IVA no compensado por una deuda impagada de una operación de suelo por valor de 2,4 M€, riesgos asociados a litigios y recuperación de fincas por valor neto de 1,1 M€
- La línea de los **impuestos** refleja el impacto positivo de la desactivación de los impuestos relacionados con efectos fiscales diferidos por valor de +0,9 M€.
- El **resultado neto** del periodo enero-septiembre del 2011 ha sido positivo en **3,9 M€**, mejorando en 15,1 M€ el resultado del mismo periodo del 2010, que fue de -11,2 M€. Cabe destacar que este resultado positivo incorpora impactos brutos dentro de este periodo que totalizan -1,3 M€: i) provisión por valoración de la cartera actual de -1,4 M€; ii) gastos de reestructuración de la plantilla y de costes fijos de -1,2 M€; iii) gastos relacionados con el proceso de refinanciación de -1,8 M€; iv) pérdidas de opciones de -0,4 M€; v) IVA no compensado de una finca de suelo de -2,4 M€; vi) riesgos asociados a litigios y extracostes de fincas de suelo de -1,1 M€; vii) ingresos extraordinarios por la recuperación de un activo de +3,1 M€ y viii) impactos extraordinarios dentro del resultado financiero neto por valor de +4,0 M€.
- La **deuda neta** del Grupo se sitúa en 191,9 M€ a cierre de septiembre, disminuyendo en 105,6 M€ respecto la de cierre de 2010 debido principalmente a la venta de activos a entidades financieras.

(M €)	sep-11	dic-10	Dif
Crédito sindicado	181,2	279,3	-98,2
Operaciones con garantía hipotecaria	12,8	34,2	-21,4
Otras deudas financieras	2,7	5,8	-3,1
Tesorería e imposiciones corto plazo	-4,8	-21,9	17,2
Total Deuda neta	191,9	297,5	-105,6

- Las **existencias** se sitúan en 184,8 M€, disminuyendo en 82,2 M€ respecto al cierre del 2010 debido fundamentalmente a la venta de activos a entidades financieras, parcialmente compensada con la recuperación de una finca que estaba garantizando una deuda por importe de 16,6 M€. En cuanto a su composición, el total existencias se reparte en un 29% para edificios y en un 71% en activos de suelo; y por unidad de negocio, el 92% corresponde a cartera de existencias previa al 2009.

(M€)	sep-11	dic-10	Dif
Terrenos y Edificios inc. Provisión	182,7	266,0	-83,3
Por unidad de negocio			
Cartera de negocio ordinario	12,2	8,2	4,0
Cartera previa al 2009	170,5	257,8	-87,3
Por tipología de activo			
Edificios	51,8	139,5	-87,8
Suelo	130,9	126,5	4,4
Primas por opc. de compra	2,1	1,0	1,1
Cartera de negocio ordinario	2,1	1,0	1,1
Cartera previa al 2009		0,0	0,0
Obras en curso		0,0	0,0
TOTAL Existencias	184,8	267,0	-82,2

- Los **derechos de inversión** se sitúan en 101,1 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 3,0 M€, centrados en el mercado nacional. A destacar los 60,0 M€ de derechos sobre fincas propiedad de entidades financieras que se gestionan con una estrategia más acorde con una comercialización en exclusiva que con una compra para su posterior rehabilitación y venta.

(M €)	sep-11	dic-10	Dif
Derechos de inversión	101,1	33,5	67,5
Cartera de negocio ordinario	41,1	33,5	7,5
Comercialización en exclusiva	60,0	0,0	60,0

- El **patrimonio neto mercantil** se sitúa en 16,7 M€, descomponiéndose en -37,7 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 ha permitido 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.
- El Grupo cerró el pasado 13 de mayo un acuerdo con 17 entidades financieras para refinanciar a largo plazo la totalidad de su deuda. Dentro de este acuerdo, varias entidades financieras del sindicato han optado por la adquisición de activos y la cancelación de sus posiciones acreedoras en el Grupo, lo cual ha supuesto una reducción de la deuda total por valor de 117,7 M€.
- El nuevo sindicato, con 7 entidades financieras, separa la deuda remanente del anterior crédito sindicado en: i) **préstamo participativo por importe de 54,5 M€**, con un vencimiento a 10 años y que será repagado a través de un porcentaje del beneficio neto anual consolidado del Grupo y del excedente de caja generado en la venta de cartera previa al 2009 tras la amortización del crédito senior; ii) **crédito senior por importe de 104,3 M€**, con un vencimiento de 8 años siendo su amortización a vencimiento, si bien se producirán amortizaciones anticipadas obligatorias con la venta de los activos que componen la cartera previa al 2009; iii) **tramo bilateralizado por valor de 22,4 M€** y con las mismas condiciones de amortización y vencimiento que el crédito senior.
- La carga financiera asociada al nuevo crédito sindicado queda minimizada de forma importante con el pago de un tipo de interés fijo reducido y sujeto a la situación de la tesorería del Grupo, existiendo también un interés variable y extraordinario ligado a los resultados positivos del Grupo.
- Los grandes retos estratégicos en los que se centrará plenamente el Grupo son:
 - ▶ **Negocio:** dentro de este grupo podemos distinguir: i) core business: el modelo de negocio ha demostrado ser válido y debe ser el elemento fundamental de generación de margen en la compañía; ii) operaciones con entidades financieras: colaboración aportando gestión y riesgo limitado; iii) operaciones especiales de compra, rehabilitación y venta no residencial, contratos de gestión en exclusiva con valor añadido; iv) operaciones de inversión con socios financieros; y v) cartera previa al 2009, cuyo bajo coste financiero y de mantenimiento permite mantener esta cartera con inversiones mínimas de desarrollo y hacerla líquida en un momento más óptimo de mercado
 - ▶ **Liquidez:** Constituye un elemento clave de la gestión del Grupo.
 - ▶ Intensivo **control de gastos de estructura** de la compañía.

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