

1- Resumen

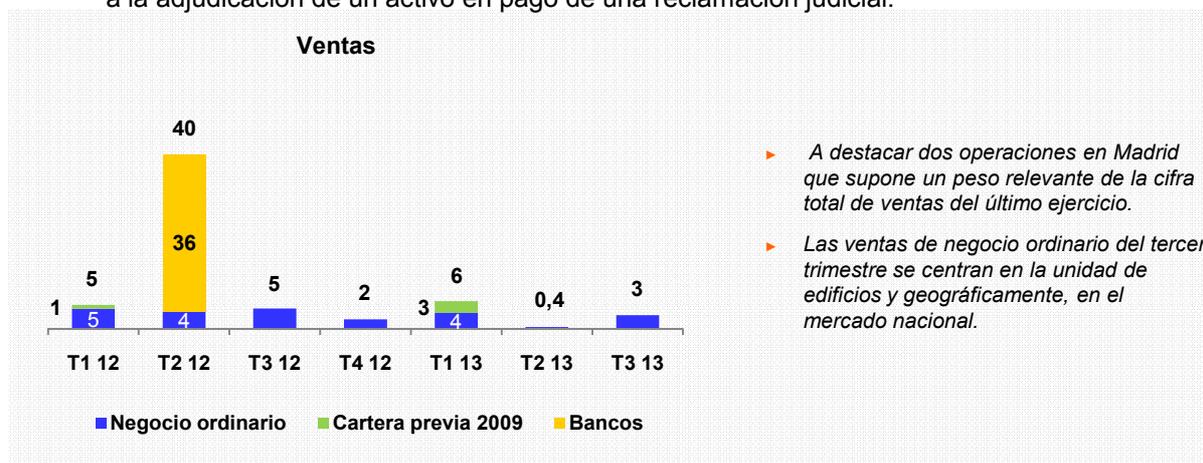
- Renta Corporación cierra el tercer trimestre del ejercicio 2013 con **un resultado neto acumulado de -5,6 M€**, disminuyendo en 9,7 M€ el resultado del mismo periodo del año 2012.
- A pesar de la situación de concurso en la que se encuentra la compañía, durante el tercer trimestre la compañía ha intervenido en la venta de tres edificios equivalentes a un volumen de venta aproximado de 40 M€.
- El pasado 27 de marzo de 2013 fue admitido el concurso voluntario de continuidad solicitado por el Consejo de Administración de Renta Corporación Real Estate, S.A., conjuntamente con el de las sociedades del mismo grupo Renta Corporación Real Estate ES S.A.U., Renta Corporación Real Estate Finance S.L.U. y Renta Corporación Core Business S.L.U..
- El plan de viabilidad de la compañía pasa, entre otras cuestiones, por alcanzar un acuerdo con los acreedores, principalmente las entidades bancarias y las Administraciones Públicas. A la fecha de publicación de este informe, las negociaciones continúan avanzando de forma satisfactoria. La compañía confía en cerrar este proceso a finales del presente ejercicio o inicios del siguiente, momento en el que se solicitará la reanudación de la cotización.
- Con el objetivo de la simplificación societaria del grupo, se ha procedido a la liquidación de la totalidad de las sociedades internacionales.

2- Evolución de los negocios

(M €)	Enero-Septiembre				
	2013	% Vtas	2012	% Vtas	% Incr
Ventas	9,9	100%	50,3	100%	-80%
Coste de ventas	-8,7	-88%	-34,5	-69%	-75%
MARGEN BRUTO	1,2	12%	15,8	31%	-93%
Otros ingresos	1,9	20%	1,4	3%	42%
Gastos de venta, generales y de personal	-6,3	-63%	-7,9	-16%	-21%
EBITDA	-3,2	-32%	9,2	18%	n.a.
Amortizaciones, provisiones y otros	-0,4	-4%	-2,9	-6%	-87%
EBIT	-3,6	-36%	6,3	13%	n.a.
Resultado financiero neto	-2,0	-20%	-2,0	-4%	1%
RESULTADO BRUTO	-5,6	-56%	4,3	9%	n.a.
Impuestos	0,0	0%	-0,2	0%	n.a.
RESULTADO NETO	-5,6	-56%	4,1	8%	n.a.

Comentarios a la cuenta de resultados consolidada

- Los **ingresos** acumulados del tercer trimestre se sitúan en 11,8 M€. Las ventas ascienden a 9,9 M€, disminuyendo en 40,4 M€ respecto al periodo enero-septiembre de 2012, periodo en el que se realizaron ventas a entidades financieras por valor de 36,2 M€ dentro del marco de las ventanas de salida establecidas en el proceso de refinanciación de la deuda del ejercicio 2011. Los otros ingresos ascienden a 1,9 M€, 0,6 M€ superiores a los registrados hasta el tercer trimestre del año pasado. Dentro de estos ingresos destaca la intermediación en la venta a una mano de dos edificios y de gran parte de un tercero de forma fraccionada, además de la contabilización de una indemnización a favor de la compañía por valor de +0,6 M€ en relación a un litigio pendiente.
- Respecto a las **ventas** cabe diferenciar entre:
 - Las **ventas de negocio ordinario** se sitúan en 7,2 M€, disminuyendo en 6,1 M€ respecto a los 13,3 M€ acumulados a septiembre de 2012, en parte explicado por el entorno de concurso en el que se encuentra la compañía
 - Las **ventas de cartera previa al 2009** se sitúan en 2,7 M€ y se corresponden en su totalidad a la adjudicación de un activo en pago de una reclamación judicial.



- El **margen bruto** de las ventas es positivo de 1,2 M€ y proviene en su práctica totalidad de la actividad de negocio ordinario, destacando el obtenido en dos operaciones de Madrid, la venta de una planta de oficinas y la de un edificio residencial.
- Los **gastos variables de venta** ascienden a 1,6 M€ vs 3,3 M€ en el 2012. La mayor parte de esta cifra corresponde a costes operativos, los cuales han disminuido en un 26% respecto a los del ejercicio anterior. Adicionalmente ha sido contabilizada dentro de los costes variables la desprovisión de unos costes fiscales que suponen un impacto extraordinario positivo de +0,3 M€.
- Los **gastos generales** se sitúan en 1,9 M€, incrementando en 0,2 M€ vs el mismo periodo del año anterior. Este incremento se debe a la contabilización de 0,8 M€ de costes extraordinarios relacionados con el proceso de concurso de la compañía dentro de este periodo. Si no tenemos en cuenta estos costes, los gastos generales ordinarios disminuyen en 0,6 M€ vs el mismo periodo del año 2012.
- Los **gastos de personal** se sitúan en 2,8 M€, algo por debajo de la cifra del periodo enero-septiembre de 2012. La cifra del ejercicio 2013 incluye un gasto no recurrente de 0,6 M€ por gastos de indemnización de personal, como consecuencia del plan de viabilidad adoptado en el marco del concurso voluntario en el que entró la compañía durante el primer trimestre del año. A cierre del mes de septiembre de 2013 la plantilla media se sitúa en 37 personas vs 48 personas de cierre del tercer trimestre del 2012.
- El **EBITDA** es negativo de -3,2 M€, disminuyendo en 12,4 M€ la cifra del mismo periodo del año anterior, que estuvo muy condicionada por la venta de un activo a dos entidades financieras en el marco del proceso de refinanciación de la deuda del ejercicio 2011.

- El **resultado financiero neto** es de -2,0 M€, la misma cifra que a cierre del tercer trimestre del 2012. La compañía ha registrado como gasto financiero varios impactos extraordinarios que totalizan +0,2 M€: i) desprovisión de un préstamo intragrupo debido a la liquidación de buena parte de las sociedades internacionales por valor de +1,4 M€; ii) provisión en relación a los intereses de un litigio pendiente de la compañía que asciende a -0,6 M€; iii) costes extraordinarios de -0,5 M€ por la regularización de préstamos de la compañía con terceros y iv) pérdida de valor de activos financieros por un importe de -0,2 M€.
- El **resultado neto** del periodo enero-septiembre del 2013 ha sido negativo de -5,6 M€, por debajo del obtenido en el mismo periodo del año 2012, que fue positivo de 4,1 M€. Este resultado positivo del año pasado está significativamente marcado por el resultado positivo de la venta de un activo a dos entidades financieras del sindicado, que amortizaron de esta forma su posición acreedora con la compañía.
- Dentro de este ejercicio han sido contabilizados varios impactos extraordinarios que totalizan -0,4 M€ de resultado, entre los que cabe destacar : i) contabilización de una indemnización a favor de la compañía por valor de +0,6 M€ en relación a un litigio pendiente, ii) desprovisión de costes fiscales con un impacto positivo en los costes variables de +0,3 M€, iii) impacto no recurrente de -0,6 M€ fruto del proceso de reestructuración de la plantilla, iv) costes extraordinarios relacionados con el proceso de concurso de la compañía que ascienden a -0,8 M€, v) varios impactos extraordinarios dentro del resultado financiero que totalizan +0,2 M€.

Comentarios al balance consolidado

- La **deuda neta** del Grupo se sitúa en 160,3M€ a cierre de septiembre, al mismo nivel que la de diciembre de 2012, que era de 159,8 M€.

(M €)	sep-13	dic-12	Dif
Crédito sindicado	147,7	146,5	1,3
Operaciones con garantía hipotecaria	10,1	11,9	-1,8
Otras deudas financieras	4,3	3,5	0,8
Tesorería e imposiciones corto plazo	-1,9	-2,0	0,2
Total Deuda neta	160,3	159,8	0,4

- Las **existencias** son de 145,2 M€, disminuyendo en 5,5 M€ respecto al cierre de 2012 debido a las ventas realizadas hasta el mes de septiembre de año 2013. En cuanto a su composición, el **total existencias** se reparte en un 98% para cartera de existencias previa al 2009 y en un 2% de cartera de negocio ordinario, concentrada en su totalidad en edificios.

(M€)	sep-13	dic-12	Dif
Terrenos y Edificios inc. Provisión	144,9	150,5	-5,7
Por unidad de negocio			
Cartera de negocio ordinario	2,4	5,4	-3,1
Cartera previa al 2009	142,5	145,1	-2,6
Por tipología de activo			
Edificios	18,7	21,7	-3,0
Suelo	126,1	128,8	-2,7
Primas por opc. de compra	0,3	0,1	0,2
Cartera de negocio ordinario	0,3	0,1	0,2
Cartera previa al 2009			0,0
TOTAL Existencias	145,2	150,7	-5,5

- Los **derechos de inversión** ascienden a 48,5M€. Todos ellos se centran en cartera de negocio ordinario ya adaptada a las nuevas condiciones de mercado. Se caracterizan por ser inmuebles mayoritariamente residenciales, centrados en el mercado nacional.

(M €)	sep-13	dic-12	Dif
Derechos de inversión	48,5	31,7	16,8
Cartera de negocio ordinario	48,5	31,7	16,8
Cartera previa al 2009			0,0

- Los **acreedores** se sitúan en 30,4 M€, disminuyendo en 2,5 M€ los de cierre de 2012, e incluyen Hacienda Pública por el aplazamiento del IVA concedido por un importe actual de 21,1 M€ y con vencimiento a finales del año 2016. En este ejercicio se han amortizado 0,3 M€.
- El **patrimonio neto mercantil** es de 2,8 M€, disminuyendo en 6,8 M€ respecto a los 9,6 M€ de cierre de 2012 debido al resultado negativo generado acumulado hasta septiembre de 2013 y el ajuste en reservas consecuencia de la liquidación de varias sociedades del grupo. El patrimonio neto mercantil se compone de -42,1 M€ de Fondos Propios contables y de +44,9 M€ de préstamo participativo con consideración mercantil de Fondos Propios.

El Grupo dispone, a cierre del tercer trimestre, de 8,7 M€ correspondientes a las provisiones de existencias que según legislación vigente deben ser consideradas como mayor Patrimonio neto mercantil.

- La salida de concurso y la reanudación de la actividad centra las prioridades de la compañía. Esto será posible mediante un plan de viabilidad que se basa en:
 - ▶ Un acuerdo con los acreedores, principalmente entidades financieras y Administraciones Públicas, que permitiría reducir de forma sustancial las deudas de la compañía por la vía de daciones en pago y con el establecimiento de quitas. La deuda remanente sería repagada con un calendario a largo plazo.
 - ▶ La reducción de costes a través de la simplificación societaria y, principalmente, por la disminución de los costes de estructura y de personal, proceso, este último, que ya fue llevado a cabo en el primer semestre de este año y que supuso una salida de 24 personas del total de 46.
 - ▶ Mantenimiento del modelo de negocio de la compañía adaptado a las nuevas circunstancias de mercado.
- La recuperación de la cotización pasa a ser también una prioridad una vez la compañía haya conseguido salir del concurso.

Departamento de Planificación, Análisis y Relaciones con inversores
r.inversores@rentacorporacion.com
 RRH: +34 93 363 80 87
 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.