

1- Resumen

- Renta Corporación cierra el primer trimestre del ejercicio 2013 con un **resultado neto negativo** de -3,0 M€, disminuyendo en 3,5 M€ el resultado del mismo periodo del año 2012.
- El pasado 19 de marzo de 2013, el Consejo de Administración de Renta Corporación Real Estate, S.A. decidió presentar ante los Juzgados de lo Mercantil de Barcelona la solicitud de concurso voluntario de acreedores de esta compañía conjuntamente con 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.
- La solicitud de concurso fue admitida por el Juzgado Mercantil número 9 de Barcelona el 27 de marzo del 2013 y, en fecha 12 de abril de 2013, RSM Gassó Auditores S.L.P. fue designado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores como administrador concursal de Renta Corporación Real Estate, S.A. y las otras sociedades de su grupo.
- La decisión de solicitar el concurso se adoptó después de analizar detenidamente la situación económica y financiera de la compañía y ante la imposibilidad, en un futuro inmediato, de hacer frente a las obligaciones de pago con los recursos actualmente generados por la actividad.
- La solicitud de concurso de acreedores se formaliza como un concurso de continuidad ante el convencimiento del Consejo de Administración de la viabilidad futura de la compañía, por lo que se mantiene la gestión y la actividad empresarial que la compañía viene desarrollando hasta la fecha.
- El plan de viabilidad de la compañía pasa, entre otras cuestiones, por una reducción significativa de sus costes de estructura y personal, habiéndose aprobado en el Consejo de Administración de abril la adopción de medidas significativas de reestructuración de personal.

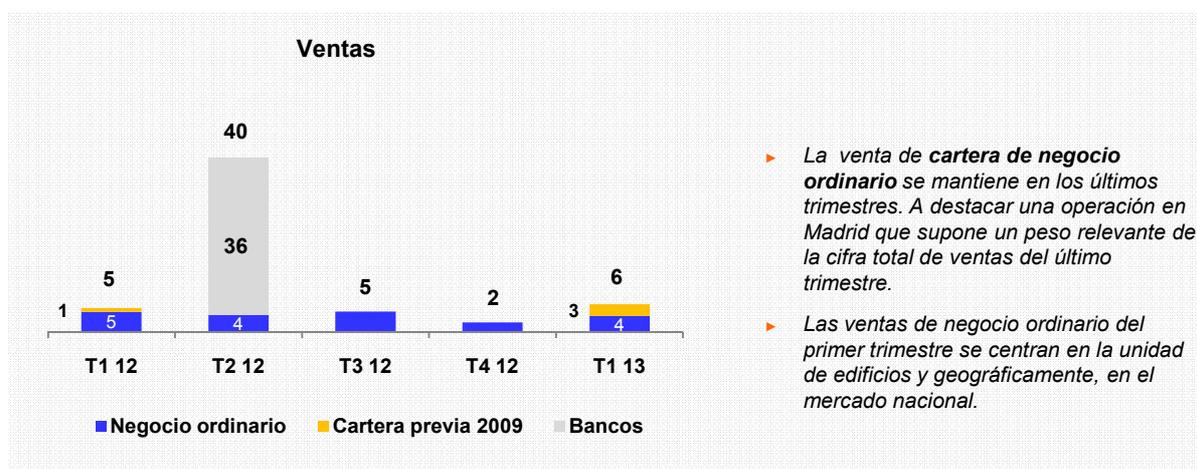
2- Evolución de los negocios

(M €)	T1 13 % Vtas	T1 12 % Vtas	% Incr
Ventas	6,3 100%	5,5 100%	16%
Otros ingresos	0,9 13%	0,7 13%	16%
TOTAL INGRESOS	7,2 113%	6,2 113%	16%
Coste de ventas	-5,6 -88%	-3,8 -69%	47%
MARGEN BRUTO ⁽¹⁾	0,8 12%	1,7 31%	-54%
Gastos de venta, generales y de personal	-3,1 -49%	-1,4 -26%	123%
EBITDA	-1,5 -24%	1,0 19%	-249%
Amortizaciones, provisiones y otros	-0,2 -3%	-0,2 -4%	-30%
EBIT	-1,7 -26%	0,8 14%	-311%
Resultado financiero neto	-1,3 -20%	-0,3 -5%	380%
RESULTADO BRUTO	-3,0 -47%	0,5 10%	-664%
Impuestos	0,0 0%	0,0 0%	n.a.
RESULTADO NETO	-3,0 -47%	0,5 10%	-664%

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

Comentarios a la cuenta de resultados consolidada

- Los **ingresos** acumulados del primer trimestre se sitúan en 7,2 M€, 1,0 M€ por encima de los registrados en el mismo periodo del año 2012, que fueron de 6,2 M€. Las ventas ascienden a 6,3 M€, incrementando en 0,9 M€ respecto al periodo enero-marzo de 2012. Los otros ingresos ascienden a 0,9 M€, en línea a los 0,7 M€ registrados en el primer trimestre del año pasado. Dentro de estos ingresos destaca 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 3,7 M€, disminuyendo en 0,9 M€ respecto a los 4,6 M€ del primer trimestre de 2012.
 - 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 0,8 M€ y proviene en su práctica totalidad de la actividad de negocio ordinario, destacando el obtenido en una operación de venta de una planta de oficinas de Madrid.
- Los **gastos variables de venta operativos** ascienden a 1,0 M€ vs 0,4 M€ en el 2012, lo que supone un incremento de 0,6 M€. Este incremento se debe principalmente a los gastos de venta variables relacionados con la operación de venta en Madrid comentada en el punto 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 1,0 M€, incrementando en 0,5 M€ vs el mismo periodo del año anterior. Este incremento se debe a la contabilización de 0,5 M€ de costes extraordinarios relacionados con el proceso de concurso de la compañía dentro de este periodo. Si no tenemos en cuenta este coste, los gastos generales ordinarios disminuyen en 0,1 M€ vs el mismo periodo del año 2012.
- Los **gastos de personal** se sitúan en 1,4 M€, superior en 0,5 M€ a los del periodo enero-marzo 2012. Esta cifra incluye una provisión de 0,5 M€ por gastos de indemnización de personal en el proceso de reestructuración de plantilla que va a llevar a cabo la compañía. A cierre del mes de marzo de 2013 la plantilla se sitúa en 46 personas vs 49 personas de cierre del primer trimestre del 2012.
- El **EBITDA** es negativo de -1,5 M€, disminuyendo en 2,5 M€ la cifra del mismo periodo del año anterior.

- El **resultado financiero neto** es de -1,3 M€ vs los -0,3 M€ del mismo periodo del 2012. Dentro del ejercicio actual ha sido contabilizada una provisión en relación a los intereses de un litigio pendiente de la compañía que asciende a -0,6 M€. Por otro lado, en el primer trimestre del ejercicio 2012 fue registrado un ingreso extraordinario de +0,5 M€ por la regularización de préstamos de la compañía con terceros. Si no tenemos en cuenta estos impactos extraordinarios, el resultado financiero del primer trimestre del 2013 está en línea con el obtenido en el mismo periodo del año pasado.
- El **resultado neto** del periodo enero-marzo del 2013 ha sido negativo de -3,0 M€, disminuyendo en 3,5 M€ el resultado del mismo periodo del año 2012. Cabe destacar que este resultado incorpora los siguientes impactos extraordinarios: 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) provisión por indemnizaciones de personal de -0,5 M€, iv) costes extraordinarios relacionados con el proceso de concurso de la compañía que ascienden a -0,5 M€, v) provisión de -0,6 M€ en relación a los intereses de un litigio pendiente de la compañía.

Comentarios al balance consolidado

- La **deuda neta** del Grupo se sitúa en 160,0 M€ a cierre de marzo, al mismo nivel que la de diciembre de 2012, que era de 159,8 M€.

(M €)	mar-13	dic-12	Dif
Crédito sindicado	146,5	146,5	0,0
Operaciones con garantía hipotecaria	10,2	11,9	-1,7
Otras deudas financieras	4,1	3,5	0,6
Tesorería e imposiciones corto plazo	-0,8	-2,0	1,2
Total Deuda neta	160,0	159,8	0,1

- Las **existencias** son de 145,7 M€, disminuyendo en 4,9 M€ respecto al cierre de 2012. 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€)	mar-13	dic-12	Dif
Terrenos y Edificios inc. Provisión	145,4	150,5	-5,1
Por unidad de negocio			
Cartera de negocio ordinario	3,0	5,4	-2,4
Cartera previa al 2009	142,4	145,1	-2,7
Por tipología de activo			
Edificios	19,3	21,7	-2,4
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	145,7	150,7	-4,9

- Los **derechos de inversión** ascienden a 78,1 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, centrados en el mercado nacional.

(M €)	mar-13	dic-12	Dif
Derechos de inversión	78,1	31,7	46,4
Cartera de negocio ordinario	78,1	31,7	46,4
Cartera previa al 2009			0,0

- Los **acreedores** se sitúan en 30,3 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 el primer trimestre del año se han amortizado 0,3 M€.
- El **patrimonio neto mercantil** es de 6,6 M€, disminuyendo en 3,0 M€ respecto a los 9,6 M€ de cierre de 2012 debido al resultado negativo generado en este primer trimestre de 2013. El patrimonio neto mercantil se compone de -37,8 € de Fondos Propios contables y de +44,4 M€ de préstamo participativo con consideración mercantil de Fondos Propios.

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

- La viabilidad de la compañía pasa por:
 - ▶ Reducir el elevado endeudamiento financiero y con las administraciones públicas mediante la dación en pago o cesión a los acreedores con privilegio especial de los activos inmobiliarios que garanticen sus posiciones.
 - ▶ Mantener la actividad empresarial del grupo bajo la marca Renta Corporación con la finalidad de aprovechar su prestigio.
 - ▶ Profundizar en el plan de eficiencia y en la reestructuración de costes que ya inició el grupo antes de la solicitud de concurso.
 - ▶ Levantar los efectos de la declaración de concurso a la mayor brevedad a fin de que el grupo pueda retomar la normalidad en el desarrollo de su actividad y de esa manera poder identificar y aprovechar las oportunidades del mercado.
 - ▶ Reforzar los fondos propios de las sociedades del grupo, a fin de paliar las pérdidas registradas en los últimos ejercicios y las que se puedan producir por la enajenación de activos para la reducción del endeudamiento, mediante la conversión o mantenimiento de los préstamos participativos y la recuperación de la cotización bursátil.
 - ▶ La reestructuración a largo plazo del resto del pasivo del grupo, a fin de obtener el tiempo suficiente para generar los recursos con los que poder hacer frente a dicho pasivo.

Todas estas medidas, en especial la utilización de la gran mayoría de los activos inmobiliarios para reducir el endeudamiento, supondrán que la generación de recursos futuros vendrá por la consecución de nuevas operaciones y oportunidades en el mercado. En la medida que todas las previsiones indican que la recuperación del mercado inmobiliario vaya a prolongarse en el tiempo, y atendiendo a la naturaleza especial de los activos del negocio del grupo, es previsible que la consecución de nuevas operaciones que reporten recursos no sea inmediata.

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

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.