

1- Entorno de mercado

- En los últimos meses, la crisis en el sector inmobiliario nacional e internacional se ha ido agudizando por el deterioro que ha sufrido el mercado financiero, que afecta muy significativamente a la disponibilidad y al coste de la financiación.
- La total retracción de la actividad inmobiliaria unida al incremento de la oferta de activos, hace que el entorno de mercado continúe siendo muy complicado.
- Las medidas de apoyo por parte de los gobiernos a uno y otro lado del Atlántico en el sector financiero para inyectar liquidez al sistema, aún no han tenido reflejo en la economía, ni por tanto en el sector inmobiliario, que sigue sin mostrar síntomas de confianza.
- En las principales plazas donde Renta Corporación actúa y que siempre se han caracterizado por un alto nivel de transacciones, se constata una drástica reducción de actividad, si bien con particularidades diferentes según la unidad de negocio.
 - ▶ El mercado residencial centra el interés de los inversores patrimonialistas que buscan adquirir productos residenciales a precios atractivos. La dificultad reside en discriminar debido al exceso de oferta que se ha generado en el mercado y la incertidumbre en el recorrido que experimentará el valor de los activos en el corto plazo.
 - ▶ El mercado de oficinas tiende cada vez más hacia activos que ofrecen rentas aseguradas en el medio y largo plazo, y sobre los que se exigen rentabilidades más elevadas que en periodos anteriores.
 - ▶ El mercado de suelo sigue sufriendo una gran paralización debido a la escasa demanda.

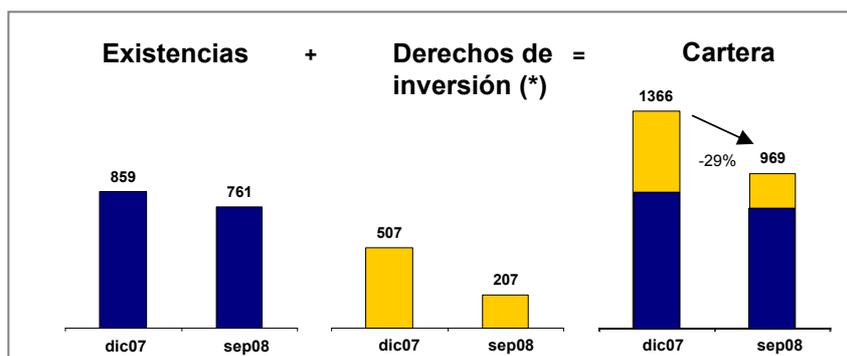
2- Evolución de los negocios

- La importante crisis de liquidez en el sistema financiero internacional y la crisis inmobiliaria, siguen perjudicando de manera significativa la actividad de la compañía.
- Los **ingresos** acumulados a septiembre de 2008 son de 213,1 M €, inferiores en un 60% a los obtenidos en el mismo periodo del año anterior, si bien, no son datos comparables dado que los seis primeros meses del 2007 se enmarcaban en un entorno de mercado todavía de bonanza.
 - ▶ Las **ventas** ascienden a 198,1 M €. La compañía continúa manteniendo la estrategia mencionada a principios de año de priorizar liquidez a margen. En este sentido, cabe puntualizar que el margen bruto ordinario de las ventas es de + 0,5%, y que debido a medidas preventivas donde se realizan provisiones sobre determinadas fincas en las cuales su precio de venta podría ser inferior a su coste actual, este porcentaje se sitúa en -3,1%.
 - ▶ Por geografía, el 80% de las ventas se centran en el mercado nacional, y por unidad de negocio, las ventas se concentran fundamentalmente en edificios.
 - ▶ Los **ingresos por alquileres y otros** ascienden a 15,0 M €, incrementando en casi un 50% los registrados en el mismo periodo del 2007.
- Los **gastos variables de venta** ascienden a 20,7 M € vs 16,0 M € para el mismo periodo del 2007. Una partida muy relevante dentro de este epígrafe son las primas de opciones que se decide no ejercitar, que acumuladas a septiembre suman 8,7 M € (+ 5,3 M € que el acumulado a sep'07).

- **Los gastos generales y de personal** se sitúan en 24,7 M € e incluyen un gasto extraordinario, por reducción de un 14% de la plantilla, de 3,5 M €. Para hacer frente al difícil entorno de mercado, la compañía está llevando a cabo unas políticas de reducción de gastos generales y de personal que supondrán un ahorro anualizado respecto al 2007 de un 20%.
- El **resultado neto** del periodo enero-septiembre es de -25,2 M €, si bien cabe resaltar que en este tercer trimestre el beneficio neto de la compañía ha sido positivo y se sitúa en +0,5 M €, debido en buena parte al resultado extraordinario registrado por la venta del 11,6% de la participación de Renta en la sociedad Mixta Africa, S.A, lo que ha supuesto un beneficio neto positivo de 12,6 M €.
- La compañía está centrando sus esfuerzos en **fortalecer su posición financiera** reduciendo la deuda e invirtiendo sólo en la mejora y proceso de transformación de las operaciones que ya se tienen en cartera. Esto se ha traducido en:
 - ▶ La **deuda financiera** neta a cierre de septiembre del 2008 se sitúa en 665,2 M €, esto es, 71 M € inferior a los 736,2 M € de cierre de 2007.

| (M €) | sep-08 | dic-07 | Dif |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Crédito sindicado | 496,2 | 496,0 | 0,2 |
| Operaciones con garantía hipotecaria | 93,7 | 97,7 | -4,0 |
| Hipoteca sede social | 52,7 | 53,4 | -0,7 |
| Pólizas de crédito y otras deudas financieras | 33,3 | 94,3 | -61,0 |
| Tesorería e imposiciones corto plazo | -10,7 | -5,2 | -5,5 |
| Total Deuda neta | 665,2 | 736,2 | -71,0 |
| Deuda neta / (Deuda neta + Patrimonio neto) | 79% | 77% | +2pp |

- ▶ La **inversión** realizada en el tercer trimestre es de 9 M € y la total acumulada a septiembre de 2008 se sitúa en 120,7 M €, inversión cuatro veces menor a la realizada en el 2007. La compañía está centrando su esfuerzo en el proceso de transformación y mejora de los edificios que ya tiene en cartera, dedicando cerca del 50% de la inversión a este fin.



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

- ▶ La compañía, en atención a las excepcionales circunstancias que está afectando al mercado inmobiliario, está extremando la precaución a la hora de decidir sobre el ejercicio de los derechos de inversión. En estos nueve meses se han abandonado opciones por valor de 8,7 M € que equivalen a 321 M € de derechos de inversión.
- ▶ La **cartera** actual se ha situado en 969M €, disminuyendo en 397 M € la de cierre de 2007. Las **existencias** ascienden a 761 M €, de las cuales el 60% son edificios que se distribuyen en un 42% en el mercado nacional y un 58% internacional; el resto es suelo nacional. Los **derechos de inversión** son de 207 M €.

- La compañía ha solicitado a las entidades financieras revisar los términos y condiciones de la financiación para adaptarlas a la situación transitoria excepcional de mercado y de la compañía. Se confía en llegar a un posible acuerdo satisfactorio para todas las partes implicadas en el menor plazo posible.
- La implementación de las líneas **estratégicas definidas por la Compañía** (intensificar la internacionalización, priorizar la transformación, ampliar la base de clientes y mantener una posición financiera sólida) está siendo más lenta y difícil, dado que se sigue en un entorno volátil caracterizado por una crisis financiera e inmobiliaria, tanto nacional como internacional realmente profunda, y que hace difícil realizar proyecciones y estimaciones de futuro.

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