

**Resumen**

- **Excelentes resultados 2006: Beneficio Neto de 47,5 M €, un incremento del 46% respecto a 2005 y superior al objetivo del plan estratégico de la Compañía para 2006 en un 8% (44 M €).**
  - ▶ ROE del 31,4% en 2006 y ROA de 12,1%.<sup>(1)</sup>
- **Fuerte crecimiento en ventas, resultados e inversión:**
  - ▶ Ventas 590,0 M € (+84%), resultado atribuible neto 47,5 M € (+46%), inversión 864,2 M € (+161%).
- **Elevada visibilidad de resultados: el volumen de existencias y derechos de inversión a cierre del ejercicio ("pipeline") aporta una elevada visibilidad para los resultados del período 2007 – 2009.**
- **Incremento de un 28% del BPA, aumento especialmente significativo dada la presencia de un mayor número de acciones fruto de la ampliación de capital realizada en la salida a Bolsa ( de 1,48 €/acción en 2005 a 1,90 €/acción a cierre 2006).**

Principales magnitudes a cierre de 2006:

Ventas	Resultado Atribuible	Margen Bruto	Inversión	Existencias +Dchos Inversión
590,0 M € +84%	47,5 M € +46%	121,4 M € +55%	864,2 M € +161%	1.095,7 M € +30%

- Los objetivos de crecimiento del Plan Estratégico 2007-2008 se revisaron al alza en el pasado trimestre ( ver página 4, "objetivos y perspectivas").
- Durante 1S 2006 la compañía llevó a cabo el proceso de salida a bolsa (OPV/ OPS), iniciándose la cotización de sus acciones el día 5 de abril de 2006.

Resumen Cuenta de Resultados Consolidada (M €)	Enero- Diciembre				
	2006	% Vtas	2005	% Vtas	% Incr
Ventas	590,0	100%	320,8	100%	84%
Total Ingresos	596,2	101%	324,1	101%	84%
Margen bruto de ventas <sup>(1)</sup>	121,4	21%	78,2	24%	55%
EBITDA	77,4	13%	54,0	17%	43%
EBIT	77,0	13%	53,7	17%	43%
<b>Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas</b>	<b>47,5</b>	<b>8%</b>	<b>32,5</b>	<b>10%</b>	<b>46%</b>
Nº Acciones (M)	25,03		21,95 <sup>(3)</sup>		14%
<b>BPA - Benef. por acción atribuible a los accionistas (€) <sup>(2)</sup></b>	<b>1,90</b>		<b>1,48</b>		<b>28%</b>

Resumen Balance Consolidado (M €)	2006	2005	Dif
Total Activos	889,3	394,3	495,0
Activos corrientes	881,1	392,1	489,0
Patrimonio Neto <sup>(4)</sup>	203,9	85,0	118,9
Deuda financiera	507,3	216,1	291,2

Ratios	2006	2005
% Margen bruto / Coste de ventas	25,9%	32,2%
% Margen bruto / Ventas	20,6%	24,4%
EBITDA / Total Ingresos	13,0%	16,7%
EBIT / Total Ingresos	12,9%	16,6%
Resultado ejercicio atribuible a los accionistas / Total Ingresos	8,0%	10,0%
Apalancamiento (Deuda Neta/Deuda Neta+Patrimonio Neto)	71%	71%

Datos Operativos Consolidados (M €)	2006	2005	% Incr
Inversión Total	864,2	330,6	161%
Existencias	710,2	323,5	120%
Derechos de Inversión	385,5	517,8	-26%
Pre-ventas	299,2	83,4	259%



Barcelona



Londres

<sup>(1)</sup> ROE/ROA calculados, respectivamente, como Beneficio Neto/ promedio mensual de Fondos Propios y como EBIT/ promedio mensual de Activos Netos

<sup>(2)</sup> El Margen bruto es igual a las Ventas menos el Coste de las ventas

<sup>(3)</sup> Las ganancias básicas por acción son de 1,97 €, se calcula sobre el número medio ponderado de acciones en circulación sin incluir autocartera. Representa un incremento del 33% respecto al 2005.

<sup>(4)</sup> Ajustado por desdoblamiento del número de acciones (*split*), aprobado en la Junta General celebrada el 22 de abril de 2005

<sup>(5)</sup> El Patrimonio neto es igual a los Fondos Propios más los Intereses minoritarios

## Evolución de los negocios

- **Adquisiciones e Inversión.** El volumen de inversión total ha sido de 864,2 M €, casi triplicando la registrada en el 2005. Las compras realizadas han ascendido a 769 M €, siendo el 80% compras en el mercado nacional y el 20% en el internacional. En el 2006 se confirma la mayor presencia en el mercado internacional, pasando de una inversión por compras de 79 M € en el 2005 a 155 M € en el 2006.
  - ▶ París duplica su inversión alcanzando la cifra de 144 M €, y se abre una nueva delegación en Berlín con una inversión en operaciones de 18 M € en 2006.
- **Existencias y Derechos de Inversión.** Al finalizar el año, la compañía cuenta con existencias valoradas en 710,2 M € y además con derechos de inversión de 385,5 M €.
  - ▶ El conjunto de existencias y derechos de inversión (“pipeline” de 1.096 M €) aporta una alta visibilidad sobre la evolución de la compañía en el período 2007 - 2009.
- **Ingresos por ventas.** Los ingresos por ventas han alcanzado los 590 M €, 269 M € más que en el año 2005.
  - ▶ Las tres unidades de negocio han experimentado importantes crecimientos, por encima del 70%.
  - ▶ La unidad de negocio de Rehabilitación Residencial representa un 52% del total de ventas, siendo las plazas de Barcelona y París las que aportan el crecimiento de esta unidad respecto al mismo período del año anterior.
- **Margen Bruto.** El Margen bruto de ventas alcanza los 121,4 M € (+ 55%), con una rentabilidad sobre el coste de ventas del 25,9%, dentro del rango objetivo de 25-30%. La media de rentabilidad de 2006 está afectada a la baja por determinadas operaciones con muy alta rotación pero márgenes inferiores a la media.
  - ▶ Rotación. El objetivo de rotación de 12 meses se ha visto considerablemente mejorado en 2006, pasando de 11,2 meses en 2005 a 8,3 meses en 2006.
- **EBIT y Resultado Neto.** El resultado de explotación (EBIT) aumenta en un 43% hasta 77,0 M € y el beneficio neto atribuible alcanza los 47,5 M €, con un incremento del 46% respecto a los 32,5 M € a cierre de 2005. Sobre ingresos, el EBIT representa un margen del 13% y el resultado neto un 8%.
- **Estacionalidad Trimestral.** En 2006 se ha reducido la estacionalidad de resultados notablemente respecto a 2005, ejercicio en el cual el volumen de actividad se concentró en el último trimestre.
- **Impuesto sobre Sociedades.** La tasa impositiva efectiva a cierre de 2006 es del 33% sin cambios respecto al ejercicio 2005.

## Otra información

### 1- SALIDA A BOLSA

- Durante 1T 2006 la sociedad realizó las actuaciones necesarias para la admisión a negociación de sus acciones en las Bolsas de Barcelona y Madrid, mediante una OPV por un total de 5,2 M de acciones y una OPS por 2 M de acciones, tal y como se detalla en el Folleto Informativo correspondiente, inscrito en los registros oficiales de la CNMV con fecha 16 de marzo.
- Las acciones fueron admitidas a negociación el 5 de abril de 2006, iniciándose desde la misma fecha la contratación efectiva de las mismas, con su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).
- En ejecución de la opción de suscripción “green shoe”, otorgada a las entidades aseguradoras, la sociedad emitió posteriormente 1,08 M de nuevas acciones adicionales, que fueron admitidas a negociación el 12 de abril de 2006.
- Tras estas operaciones, el capital social pasó a ser de 25,0 M € representado por 25.029.301 acciones de 1 € de valor nominal, con iguales derechos políticos y económicos, incrementándose los fondos propios de la compañía en aproximadamente 80 M €.
- Los resultados de 2006 incluyen gastos no recurrentes asociados con la salida a bolsa de aproximadamente 1,6 M €.

**2- PRINCIPALES HECHOS RELEVANTES Y OTRAS COMUNICACIONES (\*)**

- (\*) Remitidos a la Comisión Nacional del Mercado de Valores desde la fecha de registro del Folleto Informativo de la Oferta, el 16 de marzo de 2006, hasta la publicación de estos resultados:
  - ▶ 28/03/2006 Fijación del Precio Máximo del Tramo Minorista de la Oferta y firma del Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Minorista.
  - ▶ 03/04/2006 Fijación del Precio del Tramo para Inversores Cualificados de la Oferta, firma del Contrato de Aseguramiento y Colocación de los Tramos para Inversores Cualificados y adjudicación de acciones en el Tramo Minorista.
  - ▶ 04/04/2006 Información relativa a la demanda registrada en los diferentes Tramos de la Oferta.
  - ▶ 05/04/2006 Admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores de Barcelona y Madrid.
  - ▶ 07/04/2006 Ejercicio de la opción de suscripción ("green shoe") otorgado a las entidades aseguradoras de la Oferta.
  - ▶ 25/04/2006 Información relativa a la presentación a depósito en el Registro Mercantil del Contrato entre Accionistas de la Sociedad por el que se regulan ciertas restricciones a la libre transmisión de acciones de la Sociedad.
  - ▶ 27/04/2006 La Sociedad remite información sobre sus resultados en el primer trimestre de 2006.
  - ▶ 04/05/2006 Resultados del primer trimestre de 2006.
  - ▶ 10/05/2006 Pactos Parasociales. Remisión de información complementaria relacionada con el hecho relevante comunicado en fecha 25/04/2006 relativa al contrato firmado entre diversos accionistas de la Sociedad.
  - ▶ 19/05/2006 Morgan Stanley & Co en su condición de Entidad Coordinadora Global y agente de estabilización de la Oferta Pública de Venta y Oferta Pública de Suscripción de Acciones de Renta Corporación Real Estate, S.A., remite información sobre la misma.
  - ▶ 01/06/2006 La Sociedad remite presentación general de la compañía.
  - ▶ 15/06/2006 Información sobre la aprobación de un programa de recompra de acciones propias y la autorización de adquisición derivativa de acciones propias.
  - ▶ 06/07/2006 La Sociedad remite información sobre su programa temporal de recompra de acciones propias.
    - » Comunicaciones posteriores en fecha: 19/07/2006, 05/09/2006, 22/09/2006, 08/11/2006, 09/01/2007.
  - ▶ 27/07/2006 Resultados del primer semestre de 2006.
  - ▶ 27/07/2006 Cambios del Consejo y de otros Órganos de Gobierno. Hechos relevantes sobre sistemas retributivos.
  - ▶ 26/10/2006 Resultados enero-septiembre de 2006.
  - ▶ 26/10/2006 Modificaciones en el programa de recompra de acciones.
  - ▶ 18/12/2006 Suscripción de contrato de mandato y aseguramiento para la obtención de financiación sindicada.
  - ▶ 25/01/2007 Propuesta de nombramiento de nuevo Consejero Delegado.
  - ▶ 14/02/2007 La Sociedad comunica que ha formalizado un contrato de crédito mercantil por importe de 500 M €.

### 3- CAMBIOS EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

- Julio 2006:
  - ▶ A propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se han recalificado los cargos de D. Carlos Tusquets Trías de Bes, de “consejero externo dominical” a “consejero externo independiente” y de D. Pedro Nuevo Iniesta, de “consejero externo independiente” a “otros consejeros externos”.
  - ▶ A propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, D<sup>a</sup> Esther Giménez Arribas fue designada como nuevo Secretario del Consejo de Administración, sustituyendo a D. César A. Gibernau Ausió.
- Diciembre 2006:
  - ▶ A propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, se aprobó someter a la Junta General de Accionistas el nombramiento como nuevo Consejero Ejecutivo de D. Enric Venancio Fillat.
- Enero 2007:
  - ▶ A propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, se aprobó someter a la Junta General de Accionistas el nombramiento como Consejero Ejecutivo de D. César Bardají Vivancos, y previa aprobación por la Junta, su nombramiento como Consejero Delegado, incorporación motivada por la decisión de D. Josep M<sup>a</sup> Farré de dejar su puesto en la compañía.

### 4- OBJETIVOS Y PERSPECTIVAS

- Los objetivos de crecimiento del Plan Estratégico para 2007 y 2008 se revisaron al alza en octubre de 2006, fijándose los siguientes parámetros de referencia:
  - ▶ Ritmo crecimiento beneficio neto: 30% anual
  - ▶ Objetivo de beneficio neto 2008: >75 M € (objetivo previo 65 M €)
  - ▶ Volumen normalizado de inversión: 750 M € anuales



**Cuenta de Resultados Consolidada**

Importes en M €	Enero- Diciembre				
	2006	% Vtas	2005	% Vtas	% Incr
Ventas	590,0	100%	320,8	100%	84%
Otros Ingresos	6,2	1%	3,3	1%	89%
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>596,2</b>	<b>101%</b>	<b>324,1</b>	<b>101%</b>	<b>84%</b>
Coste de ventas	-468,7	79%	-242,7	76%	93%
<b>Margen bruto <sup>(1)</sup></b>	<b>121,4</b>	<b>21%</b>	<b>78,2</b>	<b>24%</b>	<b>55%</b>
Gastos de venta, generales y de personal	-50,2	9%	-27,4	9%	83%
<b>EBITDA</b>	<b>77,4</b>	<b>13%</b>	<b>54,0</b>	<b>17%</b>	<b>43%</b>
Amortizaciones y Provisiones	-0,3	0%	-0,3	0%	16%
<b>EBIT</b>	<b>77,0</b>	<b>13%</b>	<b>53,7</b>	<b>17%</b>	<b>43%</b>
Resultado financiero neto	-10,0	2%	-4,9	2%	105%
Puesta en equivalencia y otros	3,9	1%	0,0	0%	n/a
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>70,9</b>	<b>12%</b>	<b>48,7</b>	<b>15%</b>	<b>45%</b>
Impuestos Minoritarios	-23,4	4%	-16,1	5%	45%
	0,0	0%	-0,1	0%	-100%
<b>RESULT. DEL EJERCICIO ATRIBUIBLE A LOS ACC.</b>	<b>47,5</b>	<b>8%</b>	<b>32,5</b>	<b>10%</b>	<b>46%</b>
Nº Acciones (M)	25,03		21,95 <sup>(2)</sup>		14%
<b>BPA - Benef. por acción atribuible a los accionistas (€)</b>	<b>1,90</b>		<b>1,48</b>		<b>28%</b>

<sup>(1)</sup> El Margen bruto es igual a las Ventas menos el Coste de las ventas

<sup>(2)</sup> Ajustado por desdoblamiento del número de acciones (*split*), aprobado en la Junta General celebrada el 22 de abril de 2005

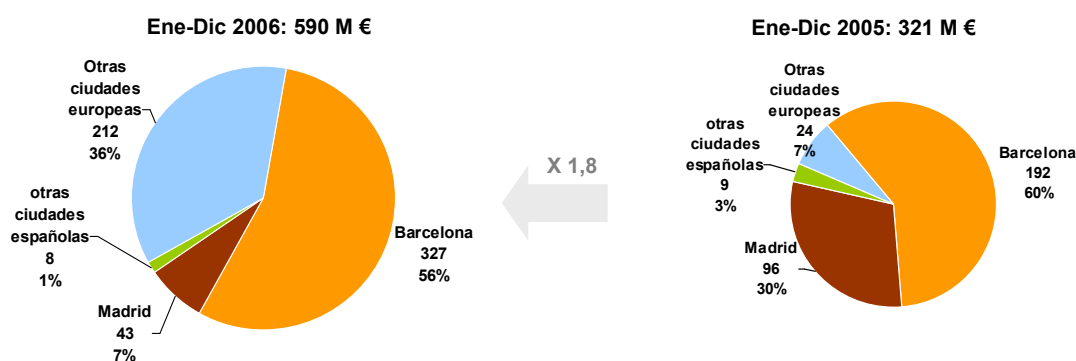
**Comentarios a los resultados**
**Ventas y Margen Bruto de Ventas**
**1- VENTAS**

- Los ingresos por ventas han alcanzado los 590 M €, con un aumento del 84% respecto a 2005 (320,8 M €)
  - Todas la unidades de negocio han experimentado crecimientos de las ventas por encima del 70%.
  - La unidad de negocio de Rehabilitación Residencial representa un 52% del total de ventas, siendo las plazas de Barcelona y París las que aportan el crecimiento de esta unidad respecto al año anterior.

**DISTRIBUCIÓN DE LAS VENTAS POR UNIDAD DE NEGOCIO**


- El "mix" por unidad de negocio se ha mantenido estable respecto a 2005. Rehabilitación Residencial y Transformación de Oficinas representan la mayoría de las ventas de la compañía (87%).

NOTA: "RR": Rehabilitación Residencial, "TO": Transformación de Oficinas, "TS": Transformación de Suelo

**DISTRIBUCIÓN DE LAS VENTAS POR GEOGRAFÍA**


- A nivel geográfico, en el ejercicio 2006 las plazas de Barcelona y París concentran la mayoría de las ventas, aproximadamente el 86%.
- Crecimiento y consolidación del mercado internacional.
  - ▶ París se consolida como una plaza clave, con un volumen de ventas de 181 M €, multiplicando sus ventas por 8.
  - ▶ Berlín se establece como nueva delegación y en el primer año registra ya ventas (10 M €), representando un 5% de las ventas registradas en el mercado internacional.

NOTA: La información sobre preventas se incluye en el apartado de "Pasivos" de los "Comentarios al Balance".

**2- MARGEN BRUTO**

- El Margen bruto de ventas alcanza los 121,4 M € (+ 55% versus 2005), con una rentabilidad sobre el coste de ventas de 25,9% (32,2% a cierre 2005). La media de rentabilidad de 2006 está afectada a la baja por determinadas operaciones con muy alta rotación pero márgenes inferiores a la media.
  - ▶ La rentabilidad acumulada anual se sitúa dentro del rango objetivo de 25-30% marcado por la compañía.
  - ▶ La rotación de existencias para el ejercicio 2006, ha sido considerablemente mejor a la del 2005, situándose en 8,3 meses respecto a los 11,2 meses del 2005.

**Resultados antes de impuestos**
**1- GASTOS VARIABLES DE VENTA, GENERALES Y DE PERSONAL**

	2006	% Vtas	2005	% Vtas	Incr	% Incr
Ventas	590,0		320,8		269,2	84%
- Gastos variables de venta operativos	16,8	2,8%	9,1	2,8%	7,6	84%
- Gastos no recurrentes 2006	3,4	0,6%				
Gastos variables de venta	20,2	3,4%	9,1	2,8%	11,1	121%

- Los gastos variables de venta, que incluyen comercialización y tributos relacionados con la venta, aumentaron en 11,1 M € (de 9,1 M € a 20,2 M €), debido al fuerte crecimiento y composición de las ventas. Además el porcentaje sobre las ventas se sitúa en 3,4% superior al 2,8% registrado en el 2005. Este incremento viene explicado por el mayor volumen de venta en Francia, con tributos más elevados que la media, y por la inclusión de provisiones para riesgos fiscales.

	2006	% Vtas	2005	% Vtas	Incr	% Incr
Ventas	590,0		320,8		269,2	84%
- Gastos generales operativos	11,6	2,0%	9,2	2,9%	2,4	27%
- Gastos no recurrentes 2006	3,2	0,5%				
Gastos Generales	14,8	2,5%	9,2	2,9%	5,6	61%

- Los gastos generales se incrementaron en 5,6 M €, situándose en 14,8 M €.

- ▶ En 1S 2006 se registró un cargo no recurrente de 2,8 M €, correspondiente a los costes de inicio de proyectos desestimados, "dead-deal costs" (que incluyen primas de opciones de compra), correspondiendo 2,5 M € a dos operaciones de Transformación de Suelo y 0,3 M € a otras dos de Rehabilitación Residencial. Se decidió descartar estas operaciones para concentrar el negocio en aquellas con claras perspectivas de alta rotación y rentabilidad.
- ▶ Se registra un incremento significativo en publicidad como consecuencia de una política más activa de publicidad que pasa de 2,7 M € en 2005 a 4,0 M € en 2006.
- ▶ El incremento en otros gastos generales recurrentes, se sitúa en un 27%, claramente inferior al crecimiento de volumen de negocio.

	2006	% Vtas	2005	% Vtas	Incr	% Incr
Ventas	590,0		320,8		269,2	84%
- Gastos de personal operativos	14,0	2,4%	9,1	2,8%	4,9	53%
- Gastos no recurrentes 2006	1,2	0,2%				
Gastos de Personal	15,2	2,6%	9,1	2,8%	6,1	66%

- Los gastos de personal aumentaron 6,1 M € (15,2 M € en el 2006 versus 9,1 M € en el ejercicio 2005). El aumento se ha debido principalmente a:
  - ▶ Cargo no recurrente relacionado con la salida a bolsa, según se describe en el propio documento de registro de la operación (bonus a empleados no accionistas 1,2 M €).
  - ▶ Incremento de la plantilla media en 19 personas (+2,0 M €) en las áreas de alta dirección, técnica, transformación de suelo, administración y finanzas; remuneración variable complementaria por consecución de objetivos (+0,6 M €); incremento anual de sueldos y salarios (+0,9 M €).

## 2- EBITDA Y EBIT

- El EBITDA se ha situado en 77,4 M € (+43%) y el Resultado de explotación (EBIT) se situó en 77,0 M € (+43%), representando en ambos casos un 13,1% sobre las ventas.

## 3- RESULTADO FINANCIERO Y PUESTA EN EQUIVALENCIA

- El Resultado financiero neto se sitúa en -10,0 M € como consecuencia del esfuerzo inversor llevado a cabo en el proceso de expansión.
  - ▶ Los gastos financieros ascendieron a 17,3 M € de los que 6,1 M € han sido incorporados al activo como mayor valor de las existencias.
  - ▶ Los ingresos financieros ascienden a 1,2 M €.
- El Resultado por puesta en equivalencia es de 3,7 M €, como consecuencia del incremento de valor de la participación de las sociedades puestas en equivalencia.

## 4- RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS

- El Resultado antes de impuestos asciende a 70,9 M €, con un aumento de 22,2 M € (+45%).

### **Resultado neto atribuible**

- El Resultado atribuible en el 2006 ha sido de 47,5 M €, representando un crecimiento del 46% respecto a los 32,5 M € registrados en 2005.
- El Beneficio por acción atribuible a los accionistas (BPA) alcanza 1,90 € / acción a cierre del ejercicio 2006, siendo de 1,48 € / acción el año anterior. Este aumento es especialmente significativo al tener en cuenta que el reparto se produce en base a un mayor número de acciones.
- La tasa impositiva es del 33% en 2006, sin cambios respecto a 2005.

**Balance de Situación Consolidado**

Activo (M €)	dic-06	dic-05
<b>Activo no corriente</b>	<b>8,2</b>	<b>2,2</b>
Existencias	710,2	323,5
Deudores	162,3	62,3
Tesorería	6,1	3,2
Otro activo corriente	2,6	3,1
<b>Activo corriente</b>	<b>881,1</b>	<b>392,1</b>
<b>Total Activo</b>	<b>889,3</b>	<b>394,3</b>

(M €)	dic-06	dic-05
Capital	102,7	21,4
Reservas	53,7	30,5
Resultado del ejercicio	47,5	32,5
Minoritarios	0,0	0,6
<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>203,9</b>	<b>85,0</b>
<b>Acreeedores a largo plazo</b>	<b>5,8</b>	<b>0,0</b>
<b>Acreeedores a corto plazo</b>	<b>172,3</b>	<b>93,2</b>
<b>Deuda financiera C/P</b>	<b>507,3</b>	<b>216,1</b>
<b>Patrimonio Neto y Pasivos</b>	<b>889,3</b>	<b>394,3</b>



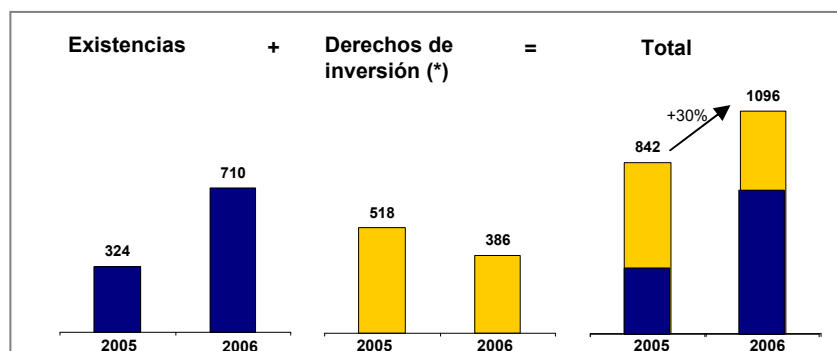
Berlín



Palma

**Comentarios al Balance**
**Activo**
**INVERSIÓN, EXISTENCIAS Y DERECHOS DE INVERSIÓN**

- Importante esfuerzo inversor durante el 2006, alcanzando 864,2 M € (534 M € más que en 2005). Del total de inversión, 769 M €, se han destinado a la adquisición de inmuebles: 184,4 M € en 1T 2006, 182,8 M € en 2T 2006, 136,8 M € en 3T y 265 M € en el último trimestre del 2006. Un 80% de las compras corresponde al mercado nacional y el resto al mercado internacional.
- Las Existencias se sitúan en 710,2 M €, duplicando las del cierre de 2005.
- Adicionalmente, existen Derechos de Inversión (es decir, opciones de compra que dan derecho a adquirir inmuebles) por valor de 385,5 M €.
- El conjunto de existencias y de derechos de inversión, que incrementa en un 30% respecto al cierre de 2005, aporta una alta visibilidad de resultados para el período 2007-2009.



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

- Madrid registra el mayor incremento absoluto y relativo de existencias, por la presencia en ese mercado de distintas operaciones de gran tamaño en fase de transformación.
- Aumento notable de operaciones de suelo en existencias, que pasan de un 35% al 46%.

**EXISTENCIAS**

	Por distribución geográfica		
	dic-06	dic-05	Dif
<b>Terrenos y Edificios</b>	<b>701,6</b>	<b>305,5</b>	<b>396,1</b>
Barcelona	368,6	188,3	180,4
Madrid	219,4	25,8	193,6
Otras ciudades españolas	36,6	7,0	29,6
Otras ciudades europeas	77,0	84,5	-7,5
<b>Primas por opc. de compra</b>	<b>7,8</b>	<b>16,7</b>	<b>-8,9</b>
<b>Obras en curso y otros</b>	<b>0,8</b>	<b>1,3</b>	<b>-0,5</b>
<b>TOTAL Existencias</b>	<b>710,2</b>	<b>323,5</b>	<b>386,7</b>

**EXISTENCIAS**

	Por unidad de negocio		
	dic-06	dic-05	Dif
<b>Terrenos y Edificios</b>	<b>701,6</b>	<b>305,5</b>	<b>396,0</b>
RR	148,9	128,1	20,8
TO	231,7	70,7	161,0
TS	320,9	106,8	214,1

**OPCIONES DE COMPRA**

→ <b>Derechos de Inv.</b>	<b>385,5</b>	<b>517,8</b>	<b>-132,3</b>
---------------------------	--------------	--------------	---------------

NOTA: "RR": Rehabilitación Residencial, "TO": Transformación de Oficinas, "TS": Transformación de Suelo

**DEUDORES**

- El detalle de deudores se compone de las siguientes partidas:

	dic-06	dic-05
Clientes y efectos a cobrar	88,5	41,9
Hacienda Pública	48,7	14,2
Otros Deudores	25,0	6,2
<b>Deudores</b>	<b>162,3</b>	<b>62,3</b>

- A cierre de 2006 el saldo de clientes por ventas es de 87,3 M €, adecuadamente garantizados, de los cuales 48,0 M € tienen vencimiento dentro del 1T 2007.
- Hacienda Pública pasa de un saldo de 14,2 M € a finales de 2005 a 48,7 M € a cierre de 2006 y refleja básicamente saldos a recuperar o compensar por IVA.

**Patrimonio Neto**

- El capital en el ejercicio se ha incrementado en 81,3 M € como consecuencia de la ampliación de capital llevada a cabo en el marco de la salida a Bolsa.
  - El capital se encuentra representado por 25.029.301 acciones totalmente suscritas y desembolsadas con un valor nominal de 1 €.
  - A cierre del ejercicio, las acciones de autocartera son 102.474, un 0,41% del capital social.
- El resto de los epígrafes se incrementan por la parte de beneficios no distribuidos de ejercicios anteriores y el resultado del ejercicio 2006.

**Pasivos**
**ACREEDORES**

- Los acreedores a corto plazo, 172,3 M € a cierre de 2006, se componen de las siguientes partidas:

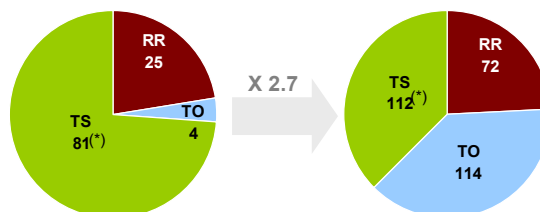
	dic-06	dic-05
Hacienda Pública	22,0	14,9
Proveedores	127,4	59,5
Arras por preventas	20,7	11,4
Otros Acreedores	2,2	7,4
<b>Acreedores a corto plazo</b>	<b>172,3</b>	<b>93,1</b>

- El saldo de proveedores a cierre de 2006 asciende a 127,4 M € (+67,9 M €). El 85% de este concepto corresponde a pagos aplazados por fincas y provisiones por impuestos y obras. El 15% restante corresponde a pagarés, otros acreedores, etc.
- El gráfico siguiente muestra las preventas correspondientes a los importes de "Arras por Preventas" para septiembre y diciembre de 2006.

**Movimiento de la cartera de preventas**

<b>Cartera de preventas Sep 2006</b>	<b>109,9</b>
+ Nuevas Preventas	217,0
- Ventas liquidadas	-27,7
<b>Cartera de preventas dic 2006 <sup>(1)</sup></b>	<b>299,2</b>

- Debido a la alta rotación del negocio de RC, las cifras de preventas son normalmente poco significativas, en términos relativos.

**Preventas por unidad de negocio**

**Sep '06: 109,9 M €**
**Dic '06: 299,2 M €**

(\*) Una parte significativa de las preventas de TS está condicionada a la finalización de trámites de planeamiento y por tanto, el momento de la contabilización de la venta es indeterminado.

(1) Aunque se han registrado cambios en la composición de la cartera de preventas, el saldo a la publicación de este informe se mantiene por encima de los 300M €.

**DEUDA FINANCIERA**

- El saldo de Deuda Neta se ha situado en 499,2 M € (212,9 M € al cierre de 2005) y el ratio de apalancamiento se ha mantenido respecto al cierre de 2005 en un 71%. El cuadro muestra la evolución, por conceptos, en el período:

	dic-06	dic-05
Operaciones con garantía hipotecaria	316,7	163,3
Saldo dispuesto en pólizas de crédito	188,8	51,1
Int. devengados y otras deudas financ.	1,8	1,7
Tesorería e impositores corto plazo	-8,1	-3,2
<b>Total Deuda Neta</b>	<b>499,2</b>	<b>212,9</b>
Deuda Neta / (Deuda Neta + Patrimonio Neto)	71%	71%

- El coste medio por intereses de la deuda financiera para el 2006 se ha situado en un 3,7%. El margen sobre Euribor (60 p.b.) se ha mantenido básicamente estable a lo largo del ejercicio.
- En fecha 15/2/2007 la Compañía ha suscrito un crédito estructurado con un sindicato bancario compuesto por 21 entidades financieras. El crédito por 500 M € se distribuye en 2 tramos:
  - ▶ tramo A por un importe total máximo de 200 M €, que se amortizará en cinco pagos semestrales consecutivos y crecientes,
  - ▶ tramo B, revolving, por un importe total máximo de 300 M €.

Esta nueva financiación sustituirá a la que se venía utilizando hasta la fecha, mayoritariamente préstamos hipotecarios, lo que supone una importante mejora en términos de agilidad, estabilidad y reducción de coste (ahorro significativo en tributos asociados a la constitución de garantías hipotecarias).

Departamento de Planificación, Análisis y Relaciones con inversores

[r.inversores@rentacorporacion.com](mailto:r.inversores@rentacorporacion.com)

RRII: +34 93 505 33 83

Centralita: +34 93 494 96 70

[www.rentacorporacion.com](http://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 contiene 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.