



INFORME ANUAL 04





Paris

ÍNDICE

1.	Carta del Presidente	4
2.	Principales magnitudes económicas y hechos más significativos	6
3.	Gobierno corporativo	14
a	De la estructura societaria	16
b	De la Junta General	18
c	De la estructura de administración de la sociedad	19
d	Código de Conducta Interno	24
4.	Equipo directivo	28
5.	Informe de actividad 2004	32
a	Del mercado	33
b	De la compañía	38
1	Evolución	38
2	Competencias	39
3	Perspectivas	40
c	De las unidades de negocio	42
1	Introducción	42
2	División de Rehabilitación Residencial	45
3	División de Transformación de Edificios	49
4	División de Transformación de Suelo	54
6.	Recursos humanos	58
7.	Fundación Privada Renta Corporación	62
8.	Cuentas anuales	70
a	Informe de auditoría consolidado	71
b	Cuentas anuales consolidadas	72
c	Informe de gestión	100
9.	Sede social y delegaciones	104
10.	Información societaria	106



Señoras y señores accionistas,

Es para mí una satisfacción comentarles la evolución de Renta Corporación durante 2004 porque éste ha sido un año excelente para nuestra entidad, tanto en el ámbito de los resultados económicos como en los hitos alcanzados en el proceso de expansión e institucionalización de nuestra compañía.

El resultado económico del ejercicio ha evolucionado de modo muy positivo, continuando la trayectoria de fuerte crecimiento que Renta Corporación ha ido consiguiendo a lo largo de los años. El beneficio neto consolidado del grupo en 2004 ha sido de 22,4 millones de euros, un 63% superior al del ejercicio 2003.

El mayor impulso a dicho crecimiento en el beneficio neto procedió de la favorable evolución del margen bruto, tanto en términos absolutos como relativos. El margen bruto de ventas de la compañía ha ascendido a 48,2 millones de euros, frente a 34,7 millones en 2003. En términos porcentuales, ha pasado de un 17% de las ventas en 2003 a un 22%. Desde una perspectiva de creación de valor, esta evolución del margen bruto es el reflejo del esfuerzo de la compañía por identificar oportunidades de inversión con alto valor añadido.

Este buen comportamiento del margen bruto de ventas ha permitido absorber el incremento de los gastos operativos derivados de la expansión funcional y geográfica de nuestro grupo y conseguir que el beneficio operativo progrese de un modo claramente satisfactorio. En concreto, ha alcanzado la cifra de 33,7 millones de euros en 2004, superando sustancialmente los 25,6 millones de euros registrados en 2003.

Como indicación de la expansión del negocio en 2004, me gustaría señalar que Renta Corporación ha alcanzado un volumen de inversión de 284,1 millones de euros, frente a 188,3 millones de euros en 2003. Dichas inversiones han comprendido un total de 40 inmuebles, frente a 38 en 2003. Este esfuerzo inversor realizado en 2004 y que continuará de cara al futuro, nos permite tener asegurado en gran medida un crecimiento sostenido de nuestros resultados a medio plazo.

Este excelente resultado se debe a diversas causas, pero quiero destacar el esfuerzo colectivo de quienes formamos parte de esta empresa. Nuestra entidad está compuesta por un conjunto cohesionado de personas, con un alto grado de formación. Por todo ello, aprovecho para dejar constancia aquí de mi gratitud hacia todo el equipo de Renta Corporación, ya que sin su esfuerzo y dedicación esta realidad no sería posible.

Dentro del proceso de institucionalización que estamos llevando a cabo, en diciembre de 2004 realizamos una ampliación del capital social de la compañía, dando entrada al grupo británico de capital riesgo 3i, uno de los más prestigiosos del mundo, que adquirió un 10% del capital a través de 3i Group Plc y 3i Spain Private Equity 2004-2006 LP. 3i está representado en nuestro Consejo de Administración por Carlos Tusquets, quien además ha adquirido un 1,5% del capital social de nuestra compañía. Estoy convencido de que estas incorporaciones a nuestra estructura accionarial y al Consejo de Administración serán muy provechosas para Renta Corporación y contribuirán de modo eficaz a nuestro proceso de expansión.

En 2004 se incorporaron al Consejo de Administración Anna M. Birulés en calidad de Vicepresidenta y Pedro Nueno como Consejero Independiente; asimismo, en 2005, se ha

incorporado, también como Consejero Independiente, César Gibernau, con lo que a la fecha de publicación de este informe, el Consejo de Administración de Renta Corporación está formado por ocho personas.

En este sentido, estamos avanzando en la adopción de las normas internacionales de buen gobierno y, entre otras medidas, el Consejo de Administración aprobó la creación en su seno de una Comisión de Auditoría y una Comisión de Nombramientos y Retribuciones, que en el momento de escribir esta carta ya están constituidas con dos consejeros externos y uno interno cada una.

Con el objetivo de reforzar la estructura operativa de la compañía, hemos incorporado a once personas. En este sentido, hemos creado, además de la vicepresidencia, dos direcciones nuevas: la Dirección de Suelo y la Dirección Técnica. Estas dos nuevas áreas nos permiten, respectivamente, consolidar nuestra presencia en el negocio de la transformación de suelo, y optimizar recursos y ganar eficiencia, centralizando en un mismo departamento todos los aspectos técnicos de los diferentes proyectos.

Por otro lado, a finales de 2004 abrimos una nueva delegación en Londres, mercado que consideramos presenta oportunidades significativas de inversión para nuestra compañía. Esperamos cerrar durante este año 2005 nuestras primeras operaciones en esta ciudad. Contamos ya con la experiencia y el resultado positivo de nuestra delegación en París, donde hasta finales de 2004 habíamos adquirido siete edificios, y donde tenemos unas buenas perspectivas de futuro.

Respecto a la actividad de la compañía, quiero destacar el esfuerzo realizado en comprar inmuebles de mayor volumen y en ampliar nuestro negocio principal, manteniendo nuestra agilidad y rapidez en el proceso de toma de decisiones. Éste ha sido otro de los factores que nos ha permitido alcanzar los resultados a los que me he referido al principio.

En el ámbito de la responsabilidad social corporativa, quiero destacar el papel desempeñado por la Fundación Privada Renta Corporación, que nació al mismo tiempo que nuestra compañía, y que con los años ha ido adquiriendo cada vez una mayor importancia. Actualmente tenemos suscritos convenios con UNICEF e Intermon OXFAM, y además hemos colaborado con otras ONG's relacionadas con problemáticas que afectan a los sectores más desprotegidos de nuestra sociedad, como los niños, los enfermos, y las mujeres maltratadas. A modo de ejemplo hemos trabajado con la Fundación Talita, Fundación Catalana Síndrome de Down, Fundación Carreras, Menudos Corazones y Fundación Nuevo Amanecer, entre otras.

La Fundación lidera un importante proyecto en Marruecos, donde a través de una sociedad formada por la propia Fundación y la compañía, estamos estudiando la creación de un complejo hotelero y de ocio en la Côte d'Houara, contribuyendo al desarrollo económico y social de la zona del norte de Tánger, creando infraestructuras y puestos de trabajo. Asimismo estudiamos la construcción de viviendas sociales en la ciudad de Tánger.

Señoras y señores accionistas, espero que la lectura de este informe anual les sea útil para conocer mejor nuestra compañía, y les agradezco de antemano la confianza depositada en todo el equipo directivo.

Cordialmente,



Luis Hernández de Cabanyes
Presidente

The background of the slide features a close-up, high-contrast photograph of an ornate metalwork design, possibly a cast-iron architectural element. The design includes intricate scrollwork, acanthus leaves, and circular motifs. The lighting creates strong highlights and shadows, emphasizing the three-dimensional texture of the metal. The left side of the image is partially obscured by a solid brown vertical band.

2

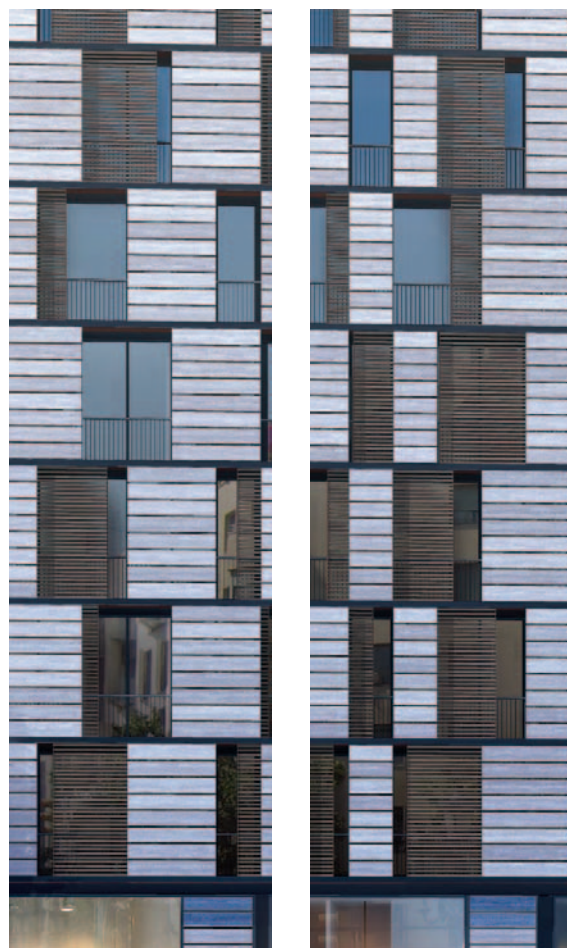
Principales
magnitudes
económicas
y hechos más
significativos

En este capítulo se presenta de forma resumida la evolución de las principales magnitudes financieras y operativas de Renta Corporación desde 2001, y se destacan los hechos más relevantes acaecidos en 2004.

Magnitudes financieras y operativas				
Cuenta de resultados ('000 de euros)	2001	2002	2003	2004
Ventas	92.782	107.379	207.685	217.892
Otros ingresos de explotación	2.612	3.021	11.223	10.746
Total ingresos	95.394	110.400	218.908	228.638
Margen bruto de ventas	22.660	27.637	34.712	48.233
% crecimiento	215%	22%	26%	39%
Cash flow operativo (EBITDA)	11.503	16.773	25.931	34.464
Beneficio operativo (EBIT)	11.410	16.541	25.588	33.705
Beneficio antes de impuestos (EBT)	9.600	15.052	21.101	29.618
Beneficio neto atribuible al grupo	6.083	9.924	13.767	22.396
% crecimiento	215%	63%	39%	63%
Dividendo total	1.074	1.227	1.916	2.987 ¹
Beneficio neto por acción	3,25	5,20	7,16	11,99
Dividendo por acción	0,56	0,64	0,99	1,57
Balance				
Activo total	68.355	120.408	175.259	269.408
Activo circulante	67.025	118.307	146.981	267.370
Fondos propios	9.567	18.302	30.144	61.221
Ratios en %				
EBITDA / Ingresos	12%	15%	12%	15%
Beneficio neto / Ingresos	6%	9%	6%	10%
Fondos propios / Total activo	14%	15%	17%	23%
ROE	93%	71%	57%	59% ²
Datos operativos				
Número de empleados	56	63	67	78
Inversión total	91.703	118.402	188.281	284.100
Número de inmuebles adquiridos durante el ejercicio	32	23	38	40

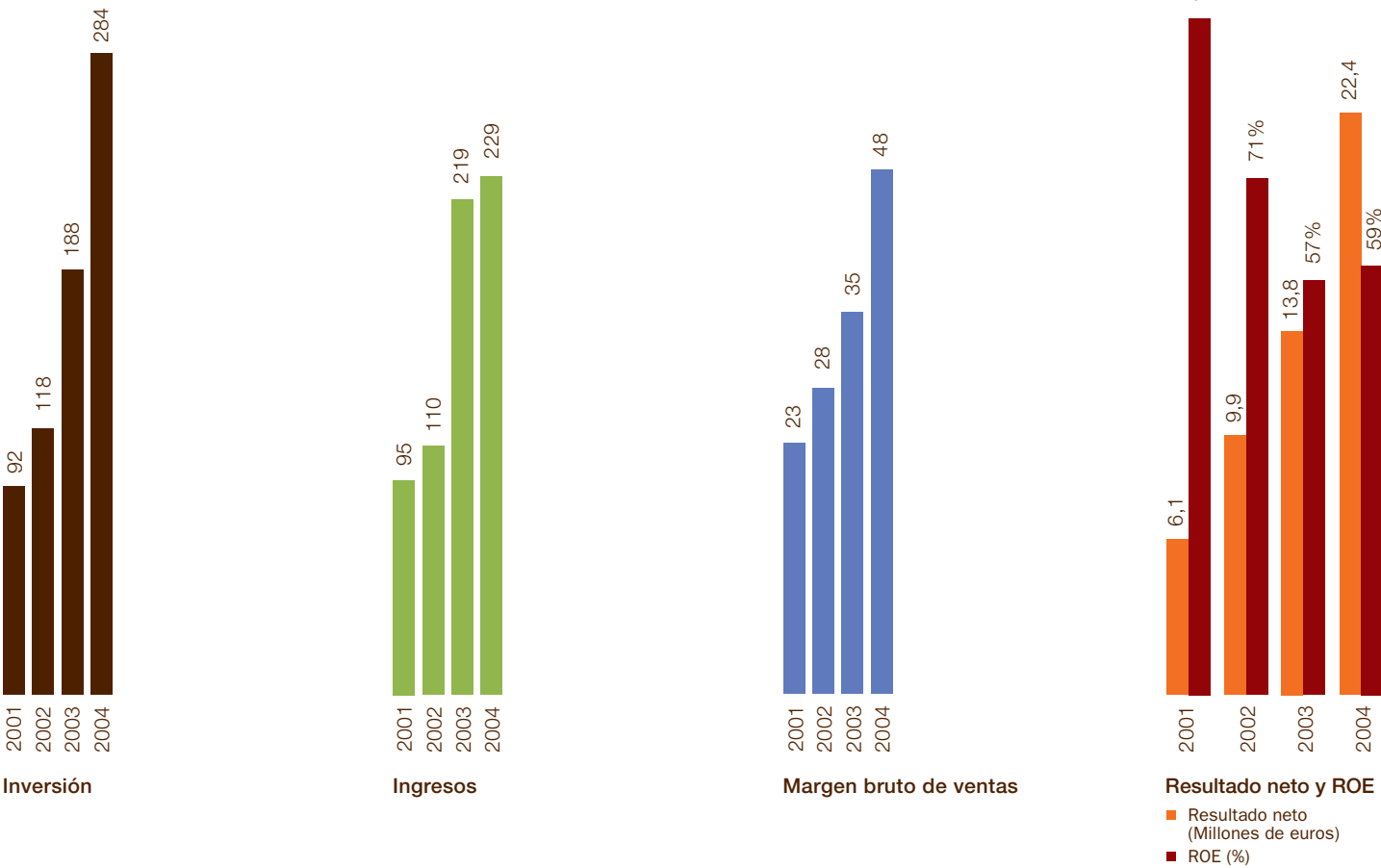
¹ Contra reservas, aprobada JGEA 03/03/05

² No incluye ampliación de capital 27/12/04



Barcelona

Gráficos indicativos de la evolución de Renta Corporación
(Millones de euros)



Crecimiento

- Año tras año, Renta Corporación desarrolla su capacidad de inversión e incrementa sus beneficios
- Un crecimiento sostenido, resultado de la fuerte implantación de la compañía en el mercado

Hechos más significativos

Nueva identidad: cambio de denominación e imagen corporativa. A principios de 2004, el grupo adopta la nueva denominación de Renta Corporación (reemplazando la anterior identidad corporativa, "Corporación Renta Antigua"). La nueva denominación se adapta mejor a las operaciones del grupo y rápidamente ha recibido una amplia aceptación en el mercado.

Ampliación de capital y entrada de 3i. En diciembre de 2004, Renta Corporación abre su capital a un socio financiero de referencia internacional. La sociedad británica de capital riesgo 3i, a través de 3i Group Plc y 3i Spain Private Equity 2004-2006 LP, adquiere el 10% del capital de Renta Corporación por un importe de 20 millones de euros. La entrada de 3i se produce después de un completo proceso de *due diligence* financiero, fiscal y legal. Esta participación representa una valoración de los fondos propios de Renta Corporación de 200 millones de euros, nueve veces el beneficio neto de 2004.

Consolidación del Consejo de Administración. Se crea en el seno del Consejo la figura del Vicepresidente y se toma la decisión de integrar consejeros externos independientes. Así, Anna M. Birulés se incorpora en calidad de Vicepresidenta y Pedro Nueno es nombrado Consejero Externo Independiente. Además, y a consecuencia de la entrada de 3i, Carlos Tusquets se suma al Consejo de Administración de Renta Corporación como Consejero Externo Dominical, en representación del grupo británico. Con posterioridad al cierre del ejercicio, en la Junta de 3 de marzo de 2005, César Gibernau es nombrado Consejero Externo Independiente.

Avance en la implantación de la normas de buen gobierno corporativo. El Consejo de Administración crea en su seno la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y la Comisión de Auditoría. Además, se acuerda implantar un Código de Conducta Interno.

Refuerzo de la estructura organizativa. Creación de la Dirección de Suelo y la Dirección Técnica con el objetivo de consolidar la presencia en el negocio de la transformación de suelo y optimizar recursos y ganar eficiencia, centralizando en un mismo departamento todos los aspectos técnicos de los diferentes proyectos. Francesc Ventura es nombrado Director de Suelo, y Tomás Durán, Director Técnico.

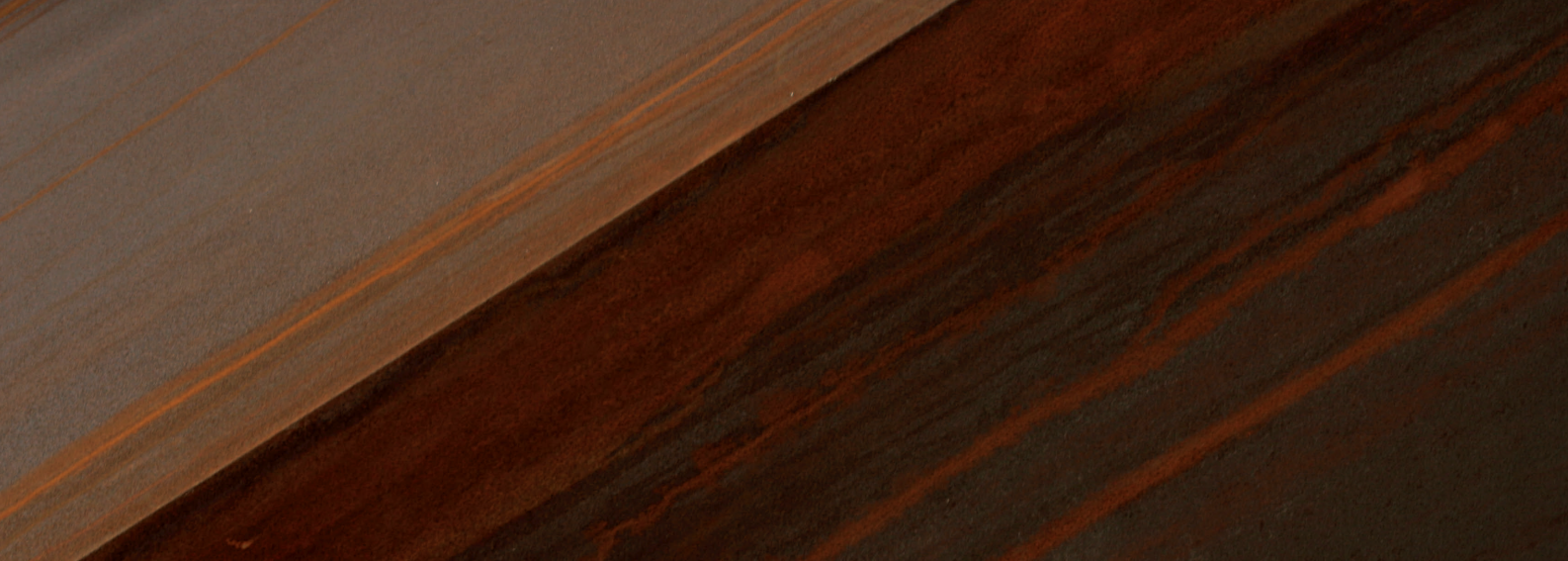
Desarrollo de la expansión internacional. En 2004 se produce la consolidación del negocio de Renta Corporación en París, con una inversión acumulada de 37 millones de euros (de 2002 a 2004). También en 2004 se establece una nueva delegación en Londres, desde la cual, a la fecha de publicación del informe anual, se ha acordado una primera adquisición de un edificio con una inversión total prevista cercana a los 20 millones de euros.

Excelente resultado. En 2004 Renta Corporación obtiene unos ingresos de 229 millones de euros, de los cuales 218 millones de euros corresponden a su cifra de ventas. El beneficio neto asciende a 22,4 millones de euros. A 31 de diciembre de 2004, los fondos propios de la compañía alcanzan los 61,2 millones de euros. A lo largo de 2004, Renta Corporación adquiere un total de 40 inmuebles, principalmente en Madrid y Barcelona, y la cifra de inversión alcanza los 284,1 millones de euros.

Hechos relevantes

Consecución de objetivos:

- Nueva identidad corporativa
- Ampliación de capital y entrada de 3i en el grupo
- Refuerzo de la estructura organizativa
- Desarrollo de la expansión internacional
- Excelente resultado



Adquisiciones más importantes realizadas en 2004

Enero 2004

Adquisición de Padre Xifré, 3, y de Fuencarral, 133. Madrid. Estas dos fincas se adquieren en enero de 2004. Padre Xifré es un gran edificio que cuenta con más de 100 viviendas y en el que Renta Corporación ha procedido a su rehabilitación y venta por unidades, siendo la inversión total estimada de 23,6 millones de euros. Respecto a Fuencarral, 133, Renta Corporación ha desarrollado durante 2004 la tramitación, hoy ya finalizada, de la modificación de su planeamiento iniciada por la anterior propiedad.

Mayo 2004

Adquisición de Passeig de Gràcia, 99. Barcelona. En mayo tiene lugar la adquisición de este gran inmueble de oficinas, que era la sede de la empresa química BASF. Se ha procedido, con la realización de un destacado proyecto arquitectónico encomendado a Carlos Ferrater, a cambiar el uso del inmueble, pasando a ser residencial y comercial, con una inversión total estimada de 72 millones de euros.



Barcelona

Junio 2004

Adquisición de Passeig de Gràcia, 103. Barcelona. Se produce la adquisición de este inmueble, de nueva construcción, compuesto por 3.182 m² de oficinas y 1.324 m² de locales comerciales, en una operación con una inversión total de 27 millones de euros.

Julio 2004

Adquisición de Montesa, 39. Madrid. En el mes de julio se adquiere este gran inmueble, sito en el barrio de Salamanca de Madrid y que cuenta con 72 viviendas. Este edificio, con aparcamiento en la propia finca, se adquiere con el objeto de efectuar su rehabilitación integral, con una inversión total estimada de 26,5 millones de euros.

Octubre 2004

Adquisición de Passage des Écoliers, 8-14. París. En el mes de octubre de 2004 se adquiere este inmueble, la séptima adquisición de Renta Corporación en París, que representa una inversión total estimada de 10,4 millones de euros. Esta finca será objeto de rehabilitación para su posterior venta por unidades.



Reina Cristina, 8. Barcelona



Boulevard Bourdon, 68. París



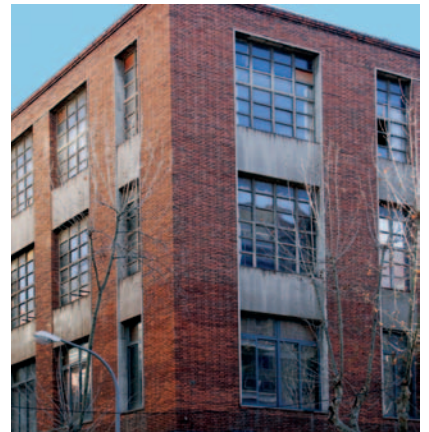
Atocha, 55. Madrid



Ferran, 24-26. Barcelona



Avda. Rosaleda, 3. Málaga



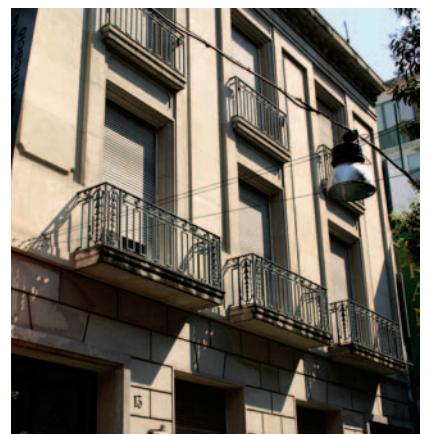
Numància, 60-62. Barcelona



Juan de Padilla, 11. Málaga



Pedro Roldán, 3. Sevilla



Ptge. Concepció, 13. Barcelona



Villa Heliús. Barcelona



Passeig de Gràcia, 103. Barcelona



Passeig de Gràcia, 99. Barcelona



Ausiàs Marc, 16-18. Barcelona



Donoso Cortés, 5. Madrid



Passage des Ecoles, 8-14. Paris



Bordadores, 11. Madrid



Concepción Arenal, 128. Barcelona



Saint Ouen, 75. Paris



3

Gobierno
corporativo

Compromisos de buen gobierno corporativo

- Transparencia
- Eficacia empresarial
- Respeto
- Responsabilidad social

Renta Corporación ha realizado, en 2004, un importante **avance en su proceso de institucionalización**, mediante actuaciones societarias y de negocio cuyo detalle se encuentra en los correspondientes capítulos de este informe anual. Asimismo, se ha fijado, como objetivo y compromiso, la **aplicación gradual** de las más exigentes **normas de buen gobierno corporativo**.

Este compromiso es compartido por los accionistas, directivos y empleados de Renta Corporación de un modo firme. En las siguientes secciones, y en virtud del principio de máxima transparencia, uno de los pilares del buen gobierno corporativo, se informa detalladamente del grado de avance alcanzado en esta línea.

Renta Corporación tiene el pleno convencimiento de que la observancia de las normas de buen gobierno corporativo **contribuye de modo directo y positivo a los siguientes objetivos**:

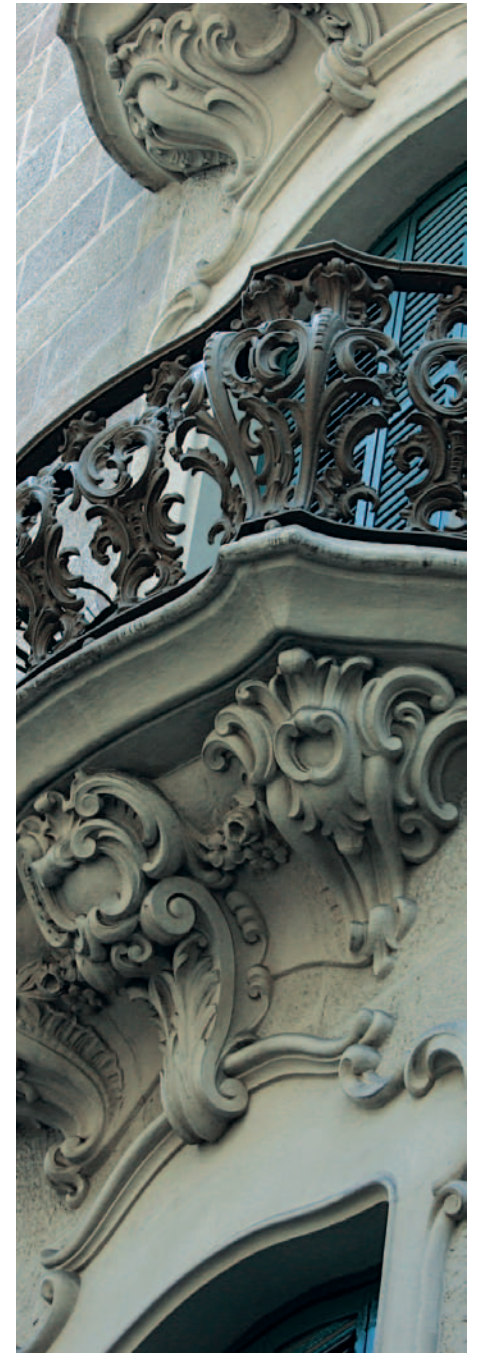
- Máxima transparencia en la gestión
- Máximo respeto a clientes, proveedores y agentes sociales y económicos que interactúan con la sociedad
- Mejora de la eficacia y competitividad empresarial
- Mejor ejercicio de la responsabilidad social en sus actuaciones corporativas

Esta sección incluye información sobre:

- La estructura de la propiedad de Renta Corporación
- El funcionamiento y la actuación de la Junta General de Accionistas
- La estructura de administración de la sociedad
- El Código de Conducta Interno de la compañía



Barcelona



a. De la estructura societaria

Durante 2004, Renta Corporación ha efectuado una ampliación de capital y ha dado entrada a un nuevo socio financiero de referencia: el grupo británico de capital riesgo 3i, a través de 3i Group Plc y 3i Spain Private Equity 2004-2006 LP.

Capital social de la compañía	
a 31 de diciembre de 2004 (euros)	
Capital social	8.380.642,20
Nº acciones	1.995.391
Valor nominal unitario	4,20

El 18 de marzo de 2005 el Consejo de Administración acuerda proponer a la Junta General de Accionistas, para su aprobación, una ampliación de capital por importe de 13.568.658,80 euros, mediante la elevación del valor nominal de las acciones en 6,80 euros cada una, con cargo a reserva por prima de emisión, manteniendo el mismo número de acciones, de tal manera que el capital social posterior a dicha ampliación es el siguiente:

Resultado de la ampliación de capital	
(euros)	
Capital social	21.949.301
Nº acciones	1.995.391
Valor nominal unitario	11,00



Madrid

Desde un punto de vista económico, el aumento de capital con cargo a reservas por prima de emisión no supone un incremento del patrimonio social.

Asimismo, una vez acordada y efectuada la ampliación de capital, el Consejo aprueba proponer un desdoblamiento del número de acciones mediante la disminución del valor nominal unitario hasta la cifra de un (1) euro, y todo ello a efectos de obtener un mayor número de acciones. De esta forma, se entregarían once (11) acciones nuevas por cada una antigua, de tal manera que el capital social de la compañía y el número de acciones quedaría del modo que se refleja en la siguiente tabla:

Resultado del desdoblamiento de acciones	
(euros)	
Capital social	21.949.301
Nº acciones	21.949.301
Valor nominal unitario	1,00

Desde un punto de vista económico, el capital social y el neto patrimonial permanecen invariables, siendo el único cambio el del número de acciones en circulación.

El grupo está constituido por la sociedad matriz Renta Corporación Real Estate, S.A. y sus sociedades dependientes, que son las siguientes:

Principal accionariado de Renta Corporación Real Estate, SA

a 31 de diciembre de 2004

Accionistas	Porcentaje del capital
Socios fundadores	57,2%
Ejecutivos y empleados	12,4%
3i Group Plc y 3i Spain Private Equity 2004-2006 LP	9,9%
Fundación Privada Renta Corporación, UNICEF*, Intermón OXFAM*	8,4%
D. Carlos Tusquets Trias de Bes	1,5%
Otros accionistas	10,6%

* Sin derecho a voto

Composición del grupo

Compañía	% de participación
Renta Corporación Real Estate R.A., S.A.U.	100%
Renta Corporación Real Estate G.O., S.L.U.	100%
Renta Corporación Real Estate O.N., S.A.U.	100%
Renta Corporación Real Estate Patrimonio, S.L.	97%
Groupe Immobilier Renta Corporación, S.A.S.	100%
Renta Properties (UK) Limited	100%

Todas las sociedades tienen su domicilio social y fiscal en Barcelona, excepto Groupe Immobilier Renta Corporación (París) y Renta Properties UK (Londres).

b. De la Junta General

La Junta General de Accionistas de Renta Corporación se ha reunido en cuatro ocasiones en el año 2004.

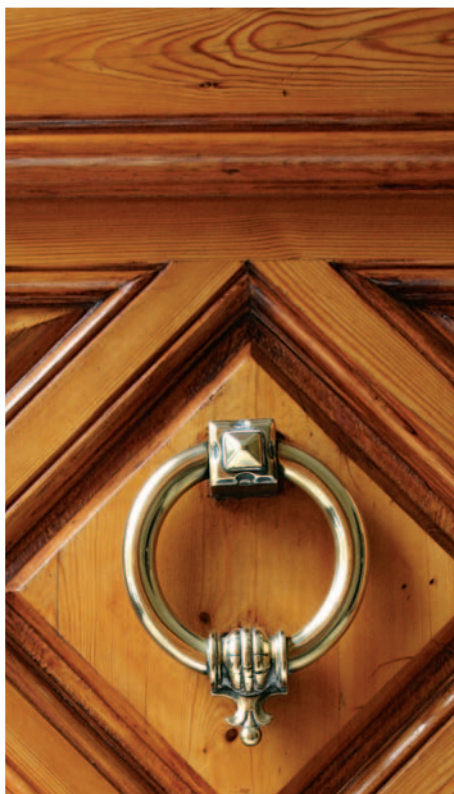
Con carácter ordinario se reúne en el mes de abril para proceder a la aprobación de las cuentas anuales de la compañía y del grupo consolidado correspondientes al ejercicio 2003, así como para la aprobación de la gestión social.

Posteriormente, se reúne en tres ocasiones más con carácter extraordinario, para respaldar y refrendar diversos hechos relevantes que se han ido produciendo durante el ejercicio 2004:

Nombramiento de D^a Anna M. Birulés Bertran como **Consejera**, siendo a continuación nombrada **Vicepresidenta** por parte del Consejo de Administración de la compañía.

Nombramiento de D Pedro Nuevo Iniesta como **Consejero Externo Independiente**.

Aumento del capital social para dar entrada al grupo británico 3i, a través de 3i Group Plc y 3i Spain Private Equity 2004-2006 LP, y **nombramiento de D Carlos Tusquets Trias de Bes** como **Consejero Externo Dominical** en representación de 3i.



c. De la estructura de administración de la sociedad

El Consejo de Administración estaba compuesto, a 31 de diciembre de 2004, por los miembros que se detallan a continuación:

Renta Corporación

Consejo de Administración a 31 de diciembre de 2004

D Luis Hernández de Cabanyes Presidente	D Josep-Maria Farré Viader Consejero Delegado	D Pedro Nueno Iniesta Consejero
D^a Anna M. Birulés Bertran Vicepresidenta	D^a Esther Giménez Arribas Consejera	D Carlos Tusquets Trias de Bes Consejero
	D^a Elena Hernández de Cabanyes Consejera	

Procedimiento de elección de consejero: **Junta General**

Desde el 17 de noviembre de 2003 el Secretario no Consejero del Consejo de Administración es D César A. Gibernau Ausió. En el primer Consejo de Adminis-

tración de 2005 se acuerda su incorporación al Consejo como Consejero Externo Independiente.

Condición de los miembros del Consejo

Consejeros Ejecutivos

Nombre del Consejero	Comisión a la que pertenece	Cargo en el organigrama de la sociedad
D Luis Hernández de Cabanyes		Presidente
D^a Anna M. Birulés Bertran	Auditoría Nombramientos y Retribuciones	Vicepresidenta
D Josep-Maria Farré Viader		Consejero Delegado
D^a Esther Giménez Arribas		Directora Departamento Jurídico

Consejeros Externos Dominicales

Nombre del Consejero	Comisión a la que pertenece	Denominación del accionista al que representa
D Carlos Tusquets Trias de Bes	Auditoría Nombramientos y Retribuciones	3i Group Plc y 3i Spain Private Equity 2004-2006 LP

Consejeros Externos Independientes

Nombre del Consejero	Comisión a la que pertenece	Perfil
D Pedro Nueno Iniesta		Empresarial / Académico
D César A. Gibernau Ausió *	Auditoría Nombramientos y Retribuciones	Empresarial

Otros Consejeros

Nombre del Consejero	Procedimiento de elección
D^a Elena Hernández de Cabanyes	Junta General

* D César A. Gibernau Ausió fue nombrado Consejero Externo Independiente en el primer Consejo de Administración celebrado en 2005

Perfil de los Consejeros de Renta Corporación

D Luis Hernández de Cabanyes

Presidente

Presidente y fundador de Renta Corporación. Impulsor y patrono de la Fundación Privada Renta Corporación. En 1989 se incorpora a PriceWaterhouseCoopers. Fundador de Lueco en 1991 y de Second House en 1994, entre otras compañías. Es licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Autónoma de Barcelona y PADE por IESE.

D^a Anna M. Birulés Bertran

Vicepresidenta

Vicepresidenta de Renta Corporación desde 2004. Entre 1986 y 1990 es Vicepresidenta y Directora General del CIDEM, Directora General de Promoción Comercial, Presidenta del COPCA, de la S.C. de Capital Risc y de otras sociedades ligadas a la industria y a la tecnología, en relación con sus responsabilidades en el DIE de la Generalitat de Cataluña. Se incorpora al Banco Sabadell (90-97) donde es, desde 1995, Secretaria General y a su vez Consejera de distintas empresas del sector financiero. De 1997 a 2000, impulsando la creación del operador global alternativo de telecomunicaciones, es Consejera – Directora General de Retevisión, Consejera de Amena, Hispasat y Quiero TV, y Presidenta de EresMas. De abril de 2000 a julio de 2002 es Ministra de Ciencia y Tecnología. En la actualidad es Presidenta del Consejo Asesor Empresarial de la UOC. Asimismo, es profesora titular de Análisis Económico (excedencia) y doctora en Ciencias Económicas por la Universidad de Barcelona. Además, ha realizado el PhD Program, Universidad de Berkeley, California.

D Josep-Maria Farré Viader

Consejero Delegado

Se incorpora en 2000 a Renta Corporación en calidad de Director General. Es Consejero de Renta Corporación desde diciembre de 2000 y en 2003 es nombrado Consejero Delegado. Trabaja en PriceWaterhouseCoopers entre 1989 y 1991. Ha sido Auditor Internacional de 1993 a 1995, *Manager* de Control de Gestión de 1995 a 1997 en Pepsico Europe con base en Londres, y Director de Planificación de Frito-Lay / Matutano en el período 1997-1999. Es licenciado en Ciencias Económicas por la Universidad de Barcelona y MBA por la Universidad de Indiana.

D^a Esther Giménez Arribas

Consejera

Fundadora de Renta Corporación. Patrona de la Fundación Privada Renta Corporación. En la actualidad es Directora de los Departamentos Jurídico y de Recursos Humanos de Renta Corporación. Ha impulsado diversas iniciativas empresariales y de carácter social. Es licenciada en Derecho por la Universidad de Barcelona.

D^a Elena Hernández de Cabanyes

Consejera

Desde 2000 forma parte del Consejo de Administración de Renta Corporación. Es fundadora de Second House, siendo actualmente su Directora General. Es licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Autónoma de Barcelona y PDG por IESE.

D Pedro Nueno Iniesta

Consejero Externo Independiente

Consejero de Renta Corporación desde 2004. Es profesor titular de la Cátedra Fundación Bertrán de Iniciativa Empresarial de IESE. Es *Vice-Chancellor* de la International Academy of Management, Presidente Ejecutivo de la CEIBS (China Europe International Business School) de Shanghai, y fundador y Presidente de FINAVES, sociedad de capital riesgo que impulsa empresas innovadoras. Además, es autor de numerosos artículos y ha publicado diez libros. Es doctor en Business Administration por la Universidad de Harvard e Ingeniero Industrial por la Universidad Politécnica de Barcelona.

D Carlos Tusquets Trias de Bes

Consejero

Consejero de Renta Corporación desde 2004. Es Presidente del Grupo FIBANC y Consejero de Banca Mediolanum (Italia). En 1971 se incorpora a la Gestora de Patrimonios del Grupo Banca Catalana, donde alcanza la posición de Subdirector General. En 1977 pasa a BANKUNION, donde desarrolla el Departamento de Mercado de Capitales. En 1983 promueve la creación del Grupo FIBANC, del que es Presidente. Actualmente también es Consejero de 3i Advisory Board. Es doctor en Ciencias Económicas por la Universidad de Barcelona.

D César A. Gibernau Ausió

Consejero Externo Independiente

Se incorpora al Consejo de Administración de Renta Corporación como Secretario no Consejero en el año 2003. En 2005 es nombrado Consejero. Socio fundador del despacho profesional de asesoramiento y consultoría Gibernau Plana y Asociados desde 1980. Ha sido profesor de Impuestos Directos en la Universidad Politécnica de Cataluña. Ha publicado diversos artículos en revistas profesionales. Es licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de Barcelona y Actuario por la misma Universidad. Asimismo, es Auditor y Censor Jurado de Cuentas por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España y PADE por IESE.



Palma de Mallorca



Barcelona

Comisiones de control

El Consejo de Administración, en su sesión de 3 de diciembre de 2004, acuerda, dentro del objetivo marcado de implantar en la compañía las normas de buen gobierno corporativo, crear una **Comisión de Nombramientos y Retribuciones**, y una **Comisión de Auditoría**, y a principios de 2005 se procede al nombramiento de los integrantes de dichas comisiones.

Para Renta Corporación, el cumplimiento de la normativa de buen gobierno corporativo es un **mecanismo de control en la adecuada gestión y ética de la actividad empresarial**, y un estímulo para los gestores, que están comprometidos en la aplicación de una política de máxima transparencia, responsabilidad y eficacia.

I. Comisión de Nombramientos y Retribuciones

Esta comisión está formada por los siguientes consejeros:

D^a Anna M. Birulés Bertran, Presidenta de la Comisión

D Carlos Tusquets Trias de Bes, Vocal

D César A. Gibernau Ausió, Secretario

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reúne al menos una vez por año, y todas las veces que resulte oportuno

en función de las necesidades de la sociedad, previa convocatoria de su Presidente, a petición de cualquiera de sus miembros, o a solicitud del Consejo de Administración de la sociedad.

Sin perjuicio de otras funciones que pudiera asignarle el Consejo de Administración, la comisión tiene las siguientes **responsabilidades básicas**:

1. Formular y revisar los criterios que deben seguirse para la composición del equipo directivo de la sociedad y sus filiales y para la selección de candidatos.
2. Elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento de directivos para que éste proceda a designarlos.
3. Analizar, formular y revisar periódicamente las propuestas de políticas de contratación y fidelización de nuevos directivos.
4. Analizar, formular y revisar periódicamente las propuestas de políticas de retribución de directivos, ponderando su adecuación y sus rendimientos.
5. Velar por la transparencia de las retribuciones.
6. Informar en relación a las transacciones que impliquen o puedan implicar conflictos de interés.

Comisiones del Consejo

·Comisión de Nombramientos y Retribuciones

·Comisión de Auditoría

II. Comisión de Auditoría

Esta comisión está formada por los siguientes consejeros:

D^a Anna M. Birulés Bertran, Presidenta de la Comisión

D Carlos Tusquets Trias de Bes, Vocal

D César A. Gibernau Ausió, Secretario

La Comisión de Auditoría se reúne al menos una vez por semestre, y todas las veces que resulte oportuno en función de las necesidades de la sociedad, previa convocatoria de su Presidente, a petición de cualquiera de sus miembros, o a solicitud del Consejo de Administración de la sociedad.

Sin perjuicio de otras funciones que pudiera asignarle el Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría tiene las siguientes **responsabilidades básicas**:

1. Informar en la Junta General de accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia.

2. Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los auditores de cuentas externos a que se refiere el artículo 204 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

3. Supervisar los sistemas internos de auditoría.

4. Conocer el proceso de información financiera y los sistemas de control interno de la sociedad, y revisar la designación o sustitución de sus responsables.

5. Relacionarse con los auditores externos, para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en peligro la independencia de éstos, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.

6. Revisar las cuentas de la sociedad y vigilar el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, contando para ello con la colaboración directa de los auditores externos e internos.

Madrid



d. Código de Conducta Interno

El Código de Conducta Interno Otro paso más en la implantación de las normas de buen gobierno corporativo

Con el objetivo de implantar los principios de buen gobierno corporativo, en 2004, se impulsa la redacción de un Código de Conducta Interno, que se ha formalizado en 2005. Este Código de Conducta establece los **principios operativos** que ayudan a los profesionales de Renta Corporación a actuar de acuerdo con los valores que conforman su cultura empresarial, a la vez que recoge **criterios generales de actuación** que han de facilitar el desarrollo diario de su trabajo.

Los principios recogidos en el Código de Conducta son de aplicación, **con carácter general**, a todas aquellas personas que integran Renta Corporación, ya sea a través de un vínculo laboral o porque forman parte de sus órganos de gobierno. También se aplican a accionistas, inversores, proveedores, clientes o colaboradores externos en todas aquellas operaciones comerciales o de negocio que realicen con la compañía.

Así pues, los **ámbitos y relaciones reguladas** por el Código de Conducta son los siguientes:



Principios que afectan a toda la organización

El Código de Conducta Interno se aplica con carácter general y recoge criterios operativos para facilitar el desarrollo de la actividad profesional

a. Los empleados

Para Renta Corporación, el principal valor son las personas que integran la compañía. Por ello, se proporciona un entorno de trabajo en el que todos tengan la oportunidad de desarrollar al máximo su potencial profesional y contribuir a la vez al crecimiento y éxito de la compañía, bajo los siguientes principios:

- Igualdad de oportunidades y no discriminación
- Entorno de trabajo sano y seguro
- Integridad en la actuación profesional
- Responsabilidad en el uso de los recursos materiales y protección de los activos
- Confidencialidad de la información
- Respeto a la privacidad
- Canales de comunicación interna claramente establecidos que refuerzan la política de puertas abiertas para todos los niveles de la organización, incluida la alta dirección

b. Los accionistas

Renta Corporación apuesta decididamente por la transparencia en la relación con sus accionistas y pone a su disposición toda la información financiera y corporativa relacionada con la compañía.

En este sentido, con la intención de obtener la máxima eficacia en el cumplimiento de las normas de buen gobierno corporativo, Renta Corporación ha creado dos comisiones de control en el seno del Consejo de Administración: una Comisión de Auditoría y una Comisión de Nominamientos y Retribuciones. Dichas comisiones velan por el control de la adecuada gestión y ética de la actividad empresarial y suponen un estímulo para los gestores, que están comprometidos con una política de absoluta transparencia, responsabilidad y eficacia.

c. Los clientes, proveedores y colaboradores

En Renta Corporación, se trata de forma honesta, justa y objetiva a todos los clientes, proveedores y colaboradores, respetando los compromisos adquiridos y actuando siempre con un alto grado de responsabilidad profesional y bajo el cumplimiento de los estándares legales más exigentes.

d. La competencia

En Renta Corporación se trata con respeto y profesionalidad al resto de compañías que forman parte del sector, tanto a nivel nacional como internacional. Renta Corporación compite de forma leal, en beneficio de sus clientes, y evita las prácticas injustas o engañosas hacia la competencia.



Madrid



e. Los arrendatarios

La honestidad, el respeto, la integridad profesional y la transparencia son los principales valores sobre los que se asienta la relación de Renta Corporación con los arrendatarios de sus inmuebles. El respeto hacia ellos y sus familias, así como hacia su libertad de elección, deben primar por encima de cualquier otro aspecto. Los contratos realizados entre la compañía y sus arrendatarios son veraces y transparentes.

Se respetan, por encima de todo, los compromisos adquiridos con los arrendatarios, fomentando la transparencia y la integridad de todas las actuaciones profesionales. La información sobre los arrendatarios se trata con absoluta reserva.

f. La legalidad

Renta Corporación respeta y cumple las obligaciones legales a las que está sujeta la compañía en todos los ámbitos en los que desarrolla su actividad.

Además de los servicios jurídicos internos y externos con los que cuenta la compañía, el Consejo de Administración, en fecha 3 de diciembre de 2004, ha nombrado letrado asesor a D Carlos Valls Martínez.

g. Las administraciones públicas

Las relaciones con las diferentes administraciones públicas están guiadas por el respeto institucional y el cumplimiento estricto de sus resoluciones.

h. La relación con los medios

La transparencia informativa, la veracidad, el respeto y la no discriminación son los valores sobre los que se sustenta la relación de la compañía con los medios de comunicación. Los contenidos de las

Los ámbitos regulados por el Código de Conducta Interno

- Los empleados, valor esencial
- Los accionistas, completa transparencia
- Los clientes, proveedores y colaboradores, honestidad y objetividad
- La competencia, respeto y profesionalidad
- Los arrendatarios, honestidad, respeto y transparencia

informaciones difundidas son veraces y las campañas publicitarias y promocionales de la compañía respetan los valores éticos de la sociedad.

i. Las nuevas tecnologías

Renta Corporación impulsa la aplicación y el adecuado uso de las nuevas tecnologías, en los distintos ámbitos de la empresa. Presta, además, especial atención a los riesgos asociados a una potencialmente inadecuada utilización de estas tecnologías de la información. Así, la compañía vela por la privacidad y el derecho a la intimidad, protegiendo los datos personales que le han sido confiados por sus empleados, clientes, proveedores, accionistas, colaboradores e instituciones.

j. Responsabilidad social corporativa: Fundación Privada Renta Corporación

Para Renta Corporación, el ejercicio de la responsabilidad social corporativa es una obligación inherente a su condición de miembro activo de la sociedad.

Con el fin de **promover mejores condiciones de vida para los colectivos sociales más desfavorecidos**, tanto en España como en países en vías de desarrollo, la compañía creó la Fundación Privada Renta Corporación. La Fundación busca contribuir a mejorar algunos de los problemas sociales más graves que afectan a las condiciones de vida de los colectivos más desfavorecidos, fundamentalmente los niños y las personas que padecen enfermedades.

Esta mejora se lleva a cabo mediante la financiación de actividades y colaboraciones con proyectos de diferentes entidades y organizaciones no gubernamentales y sin ánimo de lucro, tanto en España como en países en vías de desarrollo.



París

- La legalidad**, total cumplimiento
- Las administraciones públicas**, observancia y respeto
- La relación con los medios**, veracidad informativa
- Las nuevas tecnologías**, buen uso y privacidad
- Responsabilidad social corporativa**: Fundación Privada Renta Corporación

Equipo
directivo

4



Composición del equipo directivo

Hernández de Cabanyes, Luis

Presidente (1)

Birulés Bertran, Anna M.

Vicepresidenta (2)

Farré Viader, Josep-Maria

Consejero Delegado (3)

Giménez Arribas, Esther

Directora de los Departamentos Jurídico y de Recursos Humanos (4)

Arimon Vilageliu, Pere

Director Comercial (5)

Carreras Molins, Meritxell

Directora de Planificación (6)

Concejo Bontemps, Tania

Directora de Groupe Immobilier Renta Corporación (París) (7)

Durán Weitkamp, Tomás

Director Técnico (8)

Nueno Plana, Christina

Directora de Operaciones (Transformación) (9)

Pillinger, David

Director de Renta Properties (UK) (Londres) (10)

Sánchez Julián, Lola

Directora Financiera (11)

Sendra Cuesta, María José

Directora de Operaciones (Rehabilitación) (12)

Serrano-Codina i Tristany, Mireia

Controller (13)

Ventura i Teixidor, Francesc Xavier

Director de Suelo (14)

Vila Balta, David

Director de Adquisiciones (15)



Perfil del equipo directivo

Arimon Vilageliu, Pere

Director Comercial

Fundador de Renta Corporación y Director Comercial desde 1991. Ha participado en la fundación de diversas iniciativas empresariales. Es diplomado en Ciencias Empresariales por la Universidad Autónoma de Barcelona.

Carreras Molins, Meritxell

Directora de Planificación

Se incorpora a Renta Corporación en 2002. En 1989 comienza su trayectoria profesional en Snack Ventures Europe (PepsiCo), donde progresa desde *Cost Accounting Supervisor* hasta alcanzar la posición de *Planning Manager*. Es licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de Barcelona.

Concejo Bontemps, Tania

Directora de Groupe Immobilier Renta Corporación (París)

Entra a formar parte de Renta Corporación en 2003, como responsable de las operaciones del grupo en París. *Consultant Marketing* en Bull Worldwide Information Systems y *Marketing & Business Development Manager* en Senko Advanced Components (Boston, EE.UU.) en el período 1998-2001. Es diplomada en Económicas y Gestión de Empresas por la Universidad de Giessen, Alemania.

Durán Weitkamp, Tomás

Director Técnico

Se suma al equipo de Renta Corporación en 2004. En 1995 ingresa en FCC en calidad de Jefe de Obra, siendo nombrado en 1997 Director Técnico de Planificación Económica de Edificación de la Delegación de Cataluña y Andorra. Ese mismo año, se incorpora al Grupo Hines en calidad de Gerente de Construcción del Proyecto Diagonal Mar. Es Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos por la Universidad de Kaiserslautern e Ingeniero Superior Europeo por FEANI. Asimismo, es *Executive MBA* por la Universidad de Chicago y posee el Diploma de Estudios Avanzados del Doctorado de Economía y Administración de Empresa por la Universidad Europea de Madrid.

Nueno Plana, Christina

Directora de Operaciones (Transformación)

Miembro de Renta Corporación desde 2002. Entre 1996 y 1999 trabaja para Grupo Continente en calidad de Gerente Adjunto del Centro Comercial y Jefe de Producto de Marcas Propias y Primer Precio. De 1999 a 2001 es Directora General de APEX, SA (Grupo Borges). Es licenciada en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad de Barcelona y MBA por IESE.

Pillinger, David

Director de Renta Properties (UK) (Londres)

Se incorpora a Renta Corporación en 2004. Entre 1983 y 1994 trabaja en la sede de KPMG en Londres como Auditor y Especialista en Análisis Financiero y *Due Dilligence*. En el período 1994-2000 trabaja en Pepsico, con base en el Reino Unido y Francia, ocupando distintos cargos directivos a escala mundial en el ámbito financiero. De 2000 a 2003 es Director Financiero Internacional de Sapient Corporation Inc., compañía estadounidense del sector tecnológico, con operaciones en Europa e India. Desde 2003 y hasta su incorporación a Renta Corporación es Director Financiero para Europa de una división de Thomson Corporation con base en París. Es licenciado en Económicas y Econometría por la Universidad de Manchester (Reino Unido).

Sánchez Julián, Lola

Directora Financiera

Desde el año 2001 forma parte de Renta Corporación. En 1990 inicia su carrera profesional en PriceWaterhouseCoopers, donde desarrolla responsabilidades de auditor senior. En 1995 se incorpora al Grupo Chupa Chups como Adjunta a la Dirección Financiera para ocupar después la posición de *Controller* de Marketing. Es licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de Valencia.

Sendra Cuesta, María José

Directora de Operaciones (Rehabilitación)

En 2001 entra en el equipo de Renta Corporación. De 1980 a 1987 trabaja como Auditor en Cortés i Cia. Auditors y en Bové Montero. Se incorpora como *Controller* en el Hospital General de Cataluña en 1987, donde ejerce a partir de 1989 como Responsable de Control de Gestión y Director de Servicios Generales. Es licenciada en Ciencias Económicas por la Universidad Autónoma de Barcelona y Máster en Dirección Financiera por ESADE.

Serrano-Codina i Tristany, Mireia

Controller

Miembro de Renta Corporación desde 1999. En 1992 se incorpora a MIMICH, SA, donde se responsabiliza de la gestión de ventas y del control de inventario. En 1996 entra en el Banco del Comercio, y en 1999 es nombrada Responsable de Contabilidad de Keller, SCCL. Es Economista y posee dos posgrados, uno en Dirección Contable y Control de Gestión, y otro en Dirección Financiera por la Universidad Pompeu Fabra.

Ventura i Teixidor, Francesc Xavier

Director de Suelo

Se une a Renta Corporación a finales de 2004. Entre 1985 y 1988 es Jefe del Gabinete del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas de la Generalitat de Catalunya. Entre 1989 y 1997 es Director General de Arquitectura y Vivienda de la Generalitat de Catalunya. En 1997 es Director de Explotación del World Trade Center y Asesor del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas de la Generalitat de Catalunya. En 1998 es nombrado Director General de la Autoridad del Transporte Metropolitano. Actualmente, además, es el Presidente de la Federación Internacional del Urbanismo, la Vivienda y la Ordenación del Territorio. Es Arquitecto por la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Barcelona.

Vila Balta, David

Director de Adquisiciones

Se incorpora a Renta Corporación en 2000. Entre 1994 y 1997 trabaja como Director de Fábrica en Rochelis. De 1997 a 1998 es Adjunto al Director de Compras en Outokumpu Rawmet, y entre 1998 y 2000 es Director de Ventas Nacional en LOCSA. Es licenciado en Ingeniería Industrial por la Escuela Técnica Superior de Ingenieros Industriales de Barcelona y PDG por IESE.



Barcelona

5

Informe de
actividad 2004



a. Del mercado

Mercado residencial en España

Fuerte demanda, con síntomas de normalización

En 2004 la **demand**a residencial en España ha continuado siendo muy **sólida** y, al igual que ha sucedido a lo largo de los últimos años, ha estado apoyada por un entorno favorable, tanto macroeconómico como demográfico y social.

España ha registrado, desde finales de la década de los noventa, un **crecimiento económico sostenido** y superior al de sus principales socios comerciales. Asimismo, los tipos de interés están en mínimos históricos, especialmente en términos reales, y ha habido una fuerte creación de empleo y aumento de población.

Desde un punto de vista demográfico y social, en 2004 han continuado incidiendo varios factores favorables a la demanda residencial, presentes ya desde hace varios años, y entre los que destacan los siguientes:

- **Un fuerte crecimiento de la población inmigrante** (tanto proveniente de países en desarrollo como de otros países de la Unión Europea), con una clara incidencia en los mercados tanto de primera como de segunda vivienda.

- **Crecimiento sostenido del número de hogares**, con una clara tendencia a la reducción del número medio de personas por hogar, en línea con los países de nuestro entorno. El Instituto Nacional de Estadística no prevé un cambio brusco en el elevado ritmo de crecimiento del número de hogares en España en los próximos diez años (Boletín *Cifras INE*, junio 2004).

Sin embargo, los principales agentes económicos del sector informan de una **“normalización” de los ritmos de crecimiento de la demanda**, tras unos años que se pueden calificar como excepcionales.

Entorno económico europeo

En 2004, el crecimiento económico de la Zona Euro ha alcanzado una tasa media del 2,0%, una sensible mejora respecto al 0,5% conseguido en 2003.

Crecimiento del PIB en España, Francia y la Zona Euro (2001-2004)

Crecimiento del PIB (tasas de variación interanual, en %)				
	2001	2002	2003	2004
España	2,8	2,2	2,5	2,7
Francia	2,1	1,2	0,5	2,5
Zona Euro	1,6	0,9	0,5	2,0

Fuente: Eurostat

Gran parte de dicha mejora se debe a la recuperación económica experimentada por Francia, especialmente durante el primer semestre de 2004. Para el conjunto del año, el crecimiento del PIB francés ha alcanzado una tasa del 2,5%, frente al 0,5% registrado en 2003. La economía española ha crecido durante 2004 a una tasa del 2,7%, ligeramente superior a la registrada en 2003. Al igual que en años precedentes, esta tasa de crecimiento ha sido bastante superior a la media de la Unión Monetaria Europea.

El crecimiento económico de España y Francia, mercados en los que opera Renta Corporación, se ha acelerado en 2004 con respecto al año anterior. En ambos casos, el crecimiento ha sido superior a la media de la Unión Monetaria Europea. Los mercados residenciales de ambos países han mostrado un comportamiento positivo. España, como en años anteriores, ha continuado registrando un alto nivel de actividad y demanda, que se ha traducido en fuertes subidas de los precios medios de la vivienda, aunque con claras diferencias regionales. En el área del Gran París, el número de transacciones ha seguido progresando de forma sostenida, y los precios han continuado la trayectoria ascendente que iniciaron en 1998.

Situación actual de los mercados de España y Francia

- Crecimiento superior a la media europea
- Fuerte demanda residencial
- Evolución al alza de precios de vivienda

La economía española, un crecimiento sostenido

Durante el año 2004, ha crecido a una tasa del 2,7%, ligeramente superior a la alcanzada en 2003

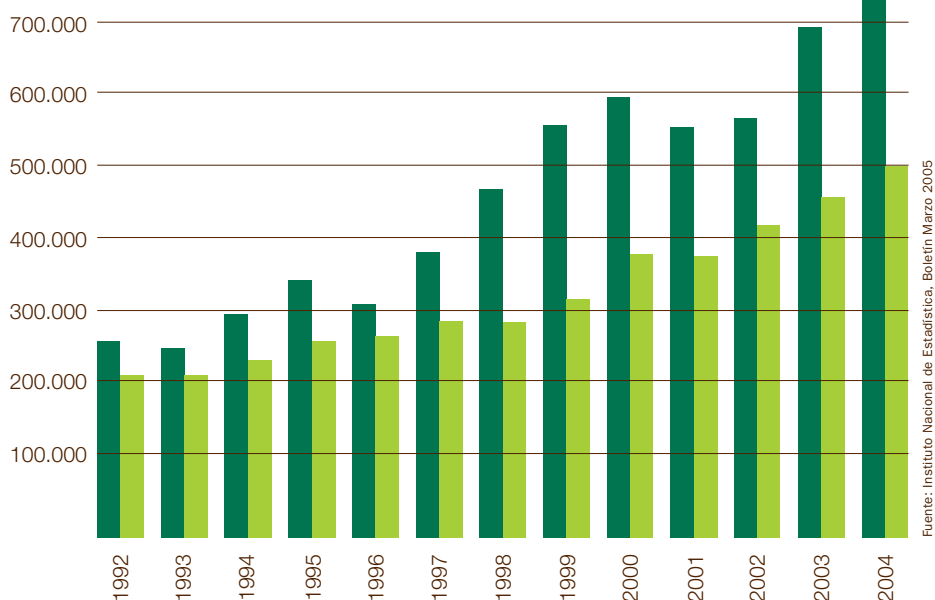
Mercado residencial español Una demanda sólida

- Bajos tipos de interés
- Creación de empleo
- Crecimiento de la población inmigrante
- Aumento sostenido del número de hogares



Madrid

Evolución de los visados y de las viviendas terminadas en España período 1992-2004



Altos niveles de actividad

Alentada por una fuerte demanda, la producción de viviendas nuevas ha continuado siendo extraordinariamente alta en España en 2004. De acuerdo con el I.N.E., el número de visados de vivienda nueva (incluyendo reformas y ampliaciones) ha alcanzado la cifra de 739.658 unidades en 2004, prácticamente el triple de la media registrada en la década de 1990. El número de viviendas terminadas visadas por los Colegios de Aparejadores se ha situado en 496.785 unidades, un nuevo máximo histórico.

Visados de vivienda* y viviendas terminadas en España

- Visados
- Viviendas terminadas
- * Incluyen ampliaciones y reformas

Evolución de los precios: subidas más pronunciadas en las comunidades autónomas más expuestas a segunda residencia

Vivienda libre en España

Algunos datos

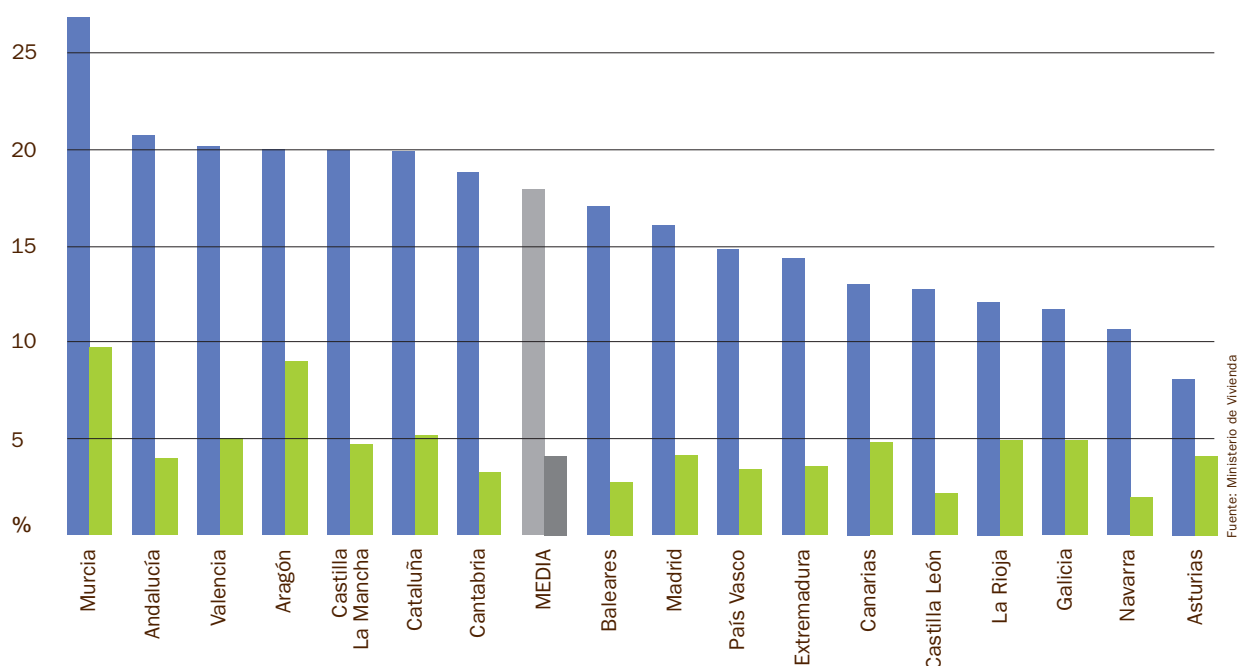
- Fuerte dinamismo del mercado
- Persiste desequilibrio de demanda
- Mayores crecimientos de precios donde existe una mayor exposición a segunda residencia

Pese a que el nivel de actividad y oferta descrito ha alcanzado niveles muy altos, los precios han continuado subiendo, lo que prueba que aún existe un desequilibrio de demanda. De acuerdo con los últimos datos publicados por el Ministerio de Vivienda, el precio medio de la vivienda libre en España ha crecido un 17,5% en el año 2004 después de crecimientos a tasas similares durante varios años consecutivos.

Sin embargo, es necesario observar que **el crecimiento de los precios no ha sido igual en toda España.**

Así, el crecimiento de los precios ha sido especialmente fuerte en las comunidades autónomas más expuestas a la demanda de segunda residencia (Murcia, Andalucía y Valencia) con subidas en torno al 20% en 2004, mientras que comunidades como Asturias, Navarra, Galicia y La Rioja han visto subir sus precios residenciales en menos de un 12% en el mismo período.

Detalle de la evolución del precio de la vivienda libre en España



Evolución reciente del precio de la vivienda libre en España

- Variación anual (a 12/04, %)
- Variación en el cuarto trimestre 2004 (%)

Mercado residencial en París

Notable demanda y fuerte aumento de la actividad en toda Francia.

La demanda de vivienda en Francia ha experimentado un **crecimiento sostenido** desde finales de la década de 1990. De modo similar a lo ocurrido en España, aunque con menor intensidad, diversos factores han entrado en juego y han apoyado la demanda, como las **favorables condiciones financieras y fiscales o los movimientos y los cambios demográficos**.

Así, la actividad de construcción de viviendas nuevas ha mostrado una notable fortaleza en los últimos años, alcanzándose en 2004 un total de 460.118 unidades residenciales autorizadas en toda Francia y 362.943 unidades en proceso de construcción.

París, fuerte actividad en 2004 Crecimiento del número de transacciones (%)

- Edificios completos: +11,9%
- Solares: +9,1%
- Viviendas individuales nuevas: +11,2%
- Vivienda nueva en altura: +4,1%

Mercado de la región de París (Ile-de-France)

La actividad del sector, medida por el número de transacciones, **ha evolucionado de modo positivo** en 2004. En la región de París, compuesta por el municipio de París y municipios circundantes próximos (*Petite Couronne*) y lejanos (*Grande Couronne*), el número de transacciones de inmuebles ha alcanzado la cifra de 241.407 unidades, un 3% superior a la registrada en 2003, según la Cámara de Notarios de París.

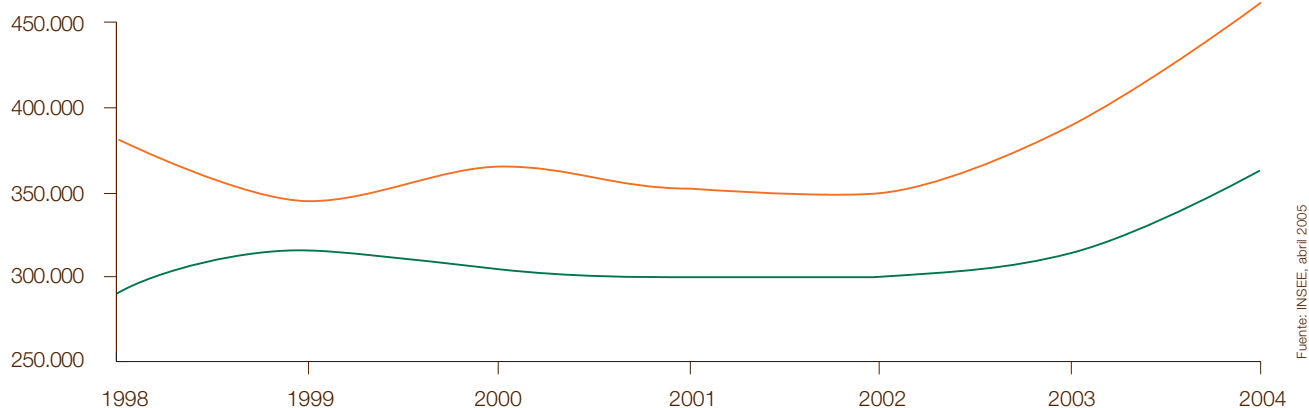
El crecimiento en número de transacciones ha sido especialmente intenso en el caso de los edificios completos (+11,9%, alcanzándose las 3.462 unidades por un importe de 11.200 millones de euros), los solares (+9,1%), las viviendas individuales nuevas (+11,2%) y la vivienda nueva en altura (+4,1%).



París



Evolución de la construcción de viviendas en Francia. Período 1998-2004



Francia: construcción de viviendas

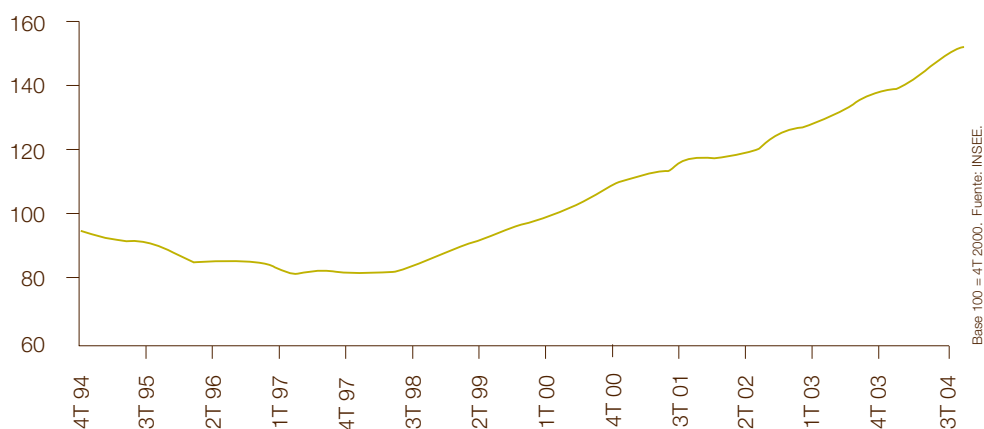
- Viviendas comenzadas
- Viviendas autorizadas

Precios en fuerte progresión

El precio de la vivienda en Francia ha continuado experimentando un **fuerte crecimiento** en 2004, en línea con lo ocurrido desde finales de 1998. A modo de ejemplo, el gráfico siguiente recoge la

evolución del índice de precios de los apartamentos y pisos de segunda mano en el municipio de París. Durante 2004, dicho índice ha registrado una progresión del 14,2%.

Precios de vivienda usada (apartamentos) en París. Evolución período 1994-2004



París. Índice de precios de vivienda usada (apartamentos)

Mercado de la región de París Algunas características

- Crecimiento sostenido
- Propicias condiciones financieras y fiscales
- Cambios demográficos favorables
- Fuerte crecimiento del número de operaciones
- Subida de los precios de la vivienda

b. De la compañía

Sólido historial de resultados

- Crecimiento fuerte y sostenido del volumen de negocio y beneficios
- Mantenimiento de niveles de rentabilidad muy elevados
- Incremento del tamaño medio de las operaciones
- Extensión del negocio (tipologías y circunstancias de los inmuebles adquiridos)
- Extensión del ámbito geográfico de la compañía

Además de incrementar el tamaño medio de las operaciones, Renta Corporación ha evolucionado **extendiendo su negocio** de adquisición, transformación y venta de inmuebles en entornos urbanos a través de dos elementos fundamentales: por un lado, se han ido ampliando de manera progresiva las **tipologías y circunstancias** de los inmuebles adquiridos, y por otro, se han ampliado los **ámbitos geográficos** de las operaciones.

En este sentido, por ejemplo, cabe destacar los ejercicios 2000, ejercicio en el cual se inician las actividades de la división de Transformación de Edificios, y 2002, en el cual se inician las operaciones generales del grupo en París.

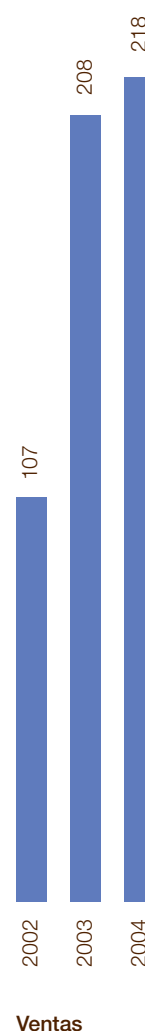
De esta manera, desde sus inicios en 1990, Renta Corporación ha ido avanzando en un proceso de desarrollo y progresiva consolidación de su **modelo de negocio**. Este proceso de crecimiento, progresivo y ordenado, ha producido un **sólido historial de resultados** para la compañía, con un crecimiento fuerte y sostenido del volumen de negocio y de los beneficios, y con un mantenimiento de niveles de rentabilidad muy elevados.

1 Evolución

Los resultados obtenidos en el ejercicio 2004 confirman, una vez más, **la positiva evolución del negocio de transformación de inmuebles** de Renta Corporación desde sus orígenes en 1990.

Las actividades de Renta Corporación se originan con la **adquisición, rehabilitación y venta de edificios de pequeño tamaño**. A partir de ahí, año tras año y de manera progresiva, Renta Corporación ha ido incrementando el **tamaño medio de las inversiones**, el cual se ha multiplicado por diez en los últimos cinco años.

Evolución ventas y resultados
Período 2002-2004
(Millones de euros)

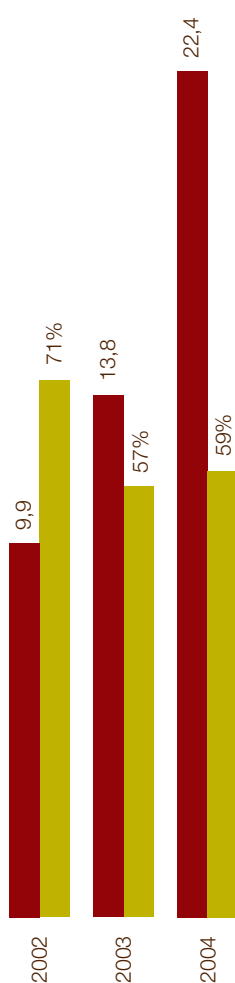


2 Competencias y claves del éxito

Desde sus orígenes, Renta Corporación ha experimentado un fuerte crecimiento en volumen de negocio y resultados, manteniendo al mismo tiempo elevados niveles de rentabilidad. Este éxito en crecimiento y resultados se ha basado en tres elementos destacados: una adecuada disponibilidad de recursos financieros, el desarrollo de un equipo profesional de primer nivel y un modelo de negocio eficaz y diferenciado, con unas importantes capacidades estratégicas asociadas.

La **disponibilidad de recursos financieros** ha sido un elemento esencial en el éxito del crecimiento y resultados de Renta Corporación, y es un factor que seguirá siendo fundamental en el proceso de desarrollo de la compañía en el futuro.

En este sentido, Renta Corporación ha seguido una **clara política de reinversión** de resultados durante esta fase de crecimiento (ratio de reinversión superior al 85%). Por otro lado, la progresiva evolución de los resultados de la compañía, unida a una política constante de rigor y transparencia financiera, se ha visto recompensada con la confianza y el apoyo progresivo de las principales entidades financieras.



Resultado neto y ROE

■ Resultado neto (Millones de euros)
■ ROE (%)



Tres claves del éxito

- Disponibilidad de recursos financieros
- Equipo profesional de primer nivel
- Modelo de negocio y capacidades estratégicas

Capacidades estratégicas

- Identificación de oportunidades de inversión
- Eficiente estructuración y gestión de derechos de inversión
- Ejecución de operaciones de transformación con un alto valor añadido
- Profundo conocimiento y adaptación a las necesidades del mercado

Además, el equipo humano ha sido y continuará siendo un elemento de esencial importancia para el éxito de Renta Corporación. El hecho de contar con un **equipo profesional de primer nivel**, con un alto grado de preparación, experiencia y motivación, trabajando en un entorno con una cultura de empresa moderna, dinámica y flexible, y todo ello inscrito en un esquema organizativo eficiente, constituye una clara ventaja en el sector.

Finalmente, el propio **modelo de negocio y las capacidades estratégicas** asociadas al mismo son, naturalmente, elemento fundamental en el desarrollo de la compañía.

En este sentido, destacan entre las **competencias clave** para Renta Corporación la capacidad de identificación de oportunidades de inversión, la eficiente estructuración y gestión de derechos de inversión y la ejecución de operaciones de transformación con un alto valor añadido. Todo ello, en un contexto de profundo conocimiento del mercado.

3 Perspectivas

La **estrategia de crecimiento** de Renta Corporación, basada en un modelo de negocio y en unas capacidades estratégicas sólidas y consolidadas, y apoyada por unos recursos humanos de primer nivel y una capacidad financiera importante, debe permitir el desarrollo continuado de la compañía a corto y medio plazo.

En este sentido, Renta Corporación continuará potenciando el **desarrollo de sus capacidades estratégicas**, en un contexto de profundo contacto con el mercado, manteniendo su capacidad de anticipación y de rápida, ágil y flexible respuesta a la evolución de las necesidades de los segmentos y de los mercados en que se actúa.

Este desarrollo de capacidades deberá efectuarse en el contexto del gran potencial del mercado español, aprovechando, no obstante, las oportunidades que puedan ofrecer centros urbanos internacionales muy determinados, como París y Londres.

A la fecha de publicación del presente informe, Renta Corporación cuenta con una alta **visibilidad de resultados** y unas buenas **perspectivas de crecimiento**. Así, al cierre del ejercicio 2004, la compañía cuenta con una inversión en existencias de 227,3 millones de euros y con unos derechos de inversión de 129 millones de euros adicionales, los cuales a la fecha de publicación de este informe ascienden ya a más de 500 millones de euros.

La combinación de un mercado con alto potencial y de un modelo de negocio y de competencias consolidado, junto con unos niveles de existencias y de derechos de inversión elevados indican **excelentes perspectivas de futuro** para el desarrollo de la compañía a corto y medio plazo.



Barcelona

Renta Corporación Tres áreas de negocio

- Rehabilitación Residencial
- Transformación de Edificios
- Transformación de Suelo

Con un objetivo común:

creación de valor a través de la adaptación de los inmuebles a las necesidades de la demanda

Dentro de estos procesos de transformación, Renta Corporación actúa sobre diferentes elementos que configuran el activo inmobiliario y su valoración. Dichos elementos de transformación son: el estado físico, la utilización y los usos, la situación arrendaticia y de rentabilidad, los condicionantes urbanísticos, determinados aspectos jurídicos, etc.

El negocio de Rehabilitación Residencial ha sido el **núcleo inicial de la actividad de Renta Corporación**, y hasta el ejercicio 2002 ha concentrado la mayor parte del negocio del grupo. En 2003 las unidades de Rehabilitación Residencial y Transformación de Edificios empezaron a tener un peso análogo dentro de la compañía. En el ejercicio 2004, la contribución al margen bruto de ventas del

Evolución positiva de ingresos y margen bruto

Los positivos resultados del año 2004 son fruto de la capacidad de Renta Corporación para identificar oportunidades de inversión con alto valor añadido

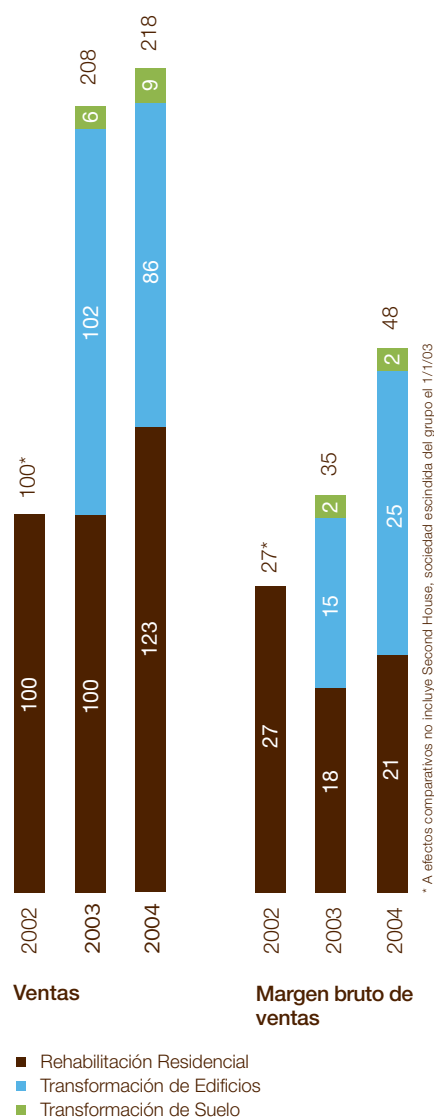
grupo de las dos unidades ha sido muy similar.

La actividad de Transformación de Suelo, cuyo inicio data de 2003, aporta un porcentaje relativamente poco significativo a los resultados del grupo en el ejercicio 2004; no obstante, se prevén resultados significativos a partir del ejercicio 2006.

El volumen total de ingresos por ventas de inmuebles ha alcanzado la cifra de 218 millones de euros en 2004, frente a 208 millones de euros en 2003, como se recoge en la tabla siguiente. Dichos ingresos han generado un margen bruto de ventas de 48 millones de euros, un 39% superior a los 35 millones de euros registrados en el año anterior. Medido en términos porcentuales, el margen bruto de ventas ha alcanzado un 22% en 2004, frente al 17% registrado en 2003.

Desde un punto de vista operativo, esta evolución de los ingresos y el margen bruto de ventas, en 2004, es consecuencia del esfuerzo del grupo Renta Corporación para **identificar oportunidades de inversión con un alto grado de valor añadido**. Así, en 2004, se ha conseguido una notable optimización en el uso de los recursos disponibles para inversión, asignándolos con éxito a operaciones con las más favorables perspectivas de rentabilidad.

Volumen total de ingresos por ventas de inmuebles. Período 2002-2004
(Millones de euros)



Potencial de negocio + Desarrollo geográfico. Sinónimos de crecimiento

- La compañía cuenta con presencia en siete mercados distribuidos en tres países.
- La aplicación del modelo de negocio en plazas estratégicas contribuye al crecimiento y a la diversificación del negocio

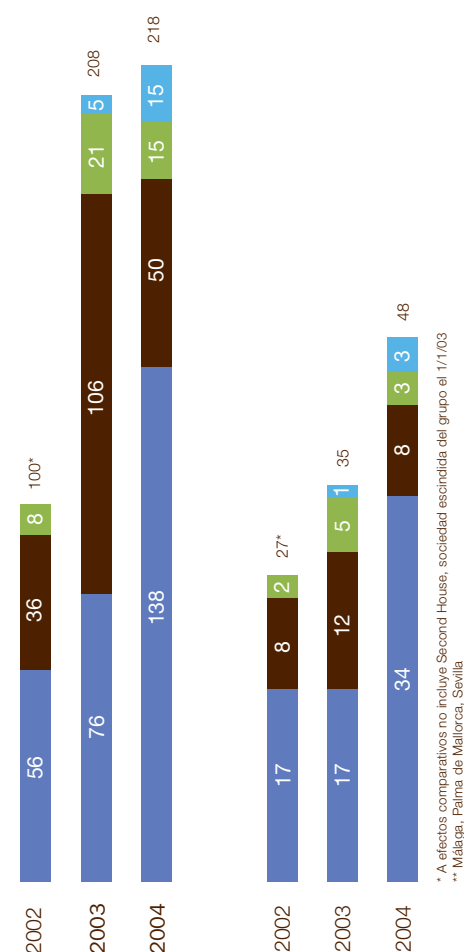
Por lo que respecta a la **distribución geográfica** de las operaciones de Renta Corporación, el siguiente cuadro detalla los ámbitos en los cuales se desarrolla la actividad de las diferentes líneas de negocio.

Barcelona, ciudad donde se fundó Renta Corporación y donde radica su sede social, es la plaza con mayor volumen de ventas para el grupo, con un 63% del total en 2004. Madrid es la segunda plaza por volumen de actividad y ha representado un 23% de las ventas totales de 2004, mientras que el resto de plazas representaron un 14% del total.

Tipología de operaciones. Distribución geográfica			
	Rehabilitación Residencial	Transform. Edificios	Transform. Suelo
Barcelona	✓	✓	✓
Madrid	✓	✓	✓
París	✓	P	
Londres	P	P	
Málaga	✓	✓	
Palma de Mallorca	✓		
Sevilla	✓	✓	

P: Previsto 2005-2006

Volumen de ventas por distribución geográfica. Período 2002-2004
(Millones de euros)



Ventas

Margen bruto de ventas

- Barcelona
- Madrid
- Delegaciones**
- Internacional

2 División de Rehabilitación Residencial

La división de Rehabilitación Residencial de Renta Corporación es la de mayor tradición en la compañía y cuenta con presencia en las plazas de Madrid, Barcelona, Málaga, Sevilla, Palma de Mallorca y París.

La **actividad** de la división de Rehabilitación Residencial consiste en la adquisición de edificios residenciales y de uso mixto para su rehabilitación y posterior venta, normalmente por unidades.

Durante los últimos cinco años (ejercicios 2000 a 2004), la división de Rehabilitación Residencial de Renta Corporación ha adquirido un total de 138 edificios, con más de 2.365 viviendas y locales y un volumen total edificado de 216.235 m² sobre rasante. Durante este período, la inversión total efectuada ha sido de 426 millones de euros.

En la mayor parte de estas operaciones, la **intervención arquitectónica** de Renta Corporación resulta decisiva para adaptar los inmuebles a las exigencias actuales del mercado. Por ello, la compañía centra los trabajos de rehabilitación en la recuperación física de los edificios y en la modernización general de sus instalaciones.

Por otro lado, es importante destacar que gran parte de los inmuebles adquiridos para rehabilitación se encuentran ocupados, parcial o totalmente, por lo que en cada adquisición Renta Corporación establece un diálogo con los diferentes arrendatarios y usuarios del inmueble, a quienes normalmente se ofrece la po-

sibilidad de adquirir con preferencia sus respectivas viviendas, despachos o locales comerciales.

Al mismo tiempo, Renta Corporación coordina los distintos trabajos de rehabilitación para que afecten en la menor medida posible a los ocupantes del inmueble, quienes habitualmente pueden seguir ocupando el edificio durante el período de rehabilitación.

La actividad consiste en la adquisición de edificios residenciales y de uso mixto para su rehabilitación y posterior venta por unidades

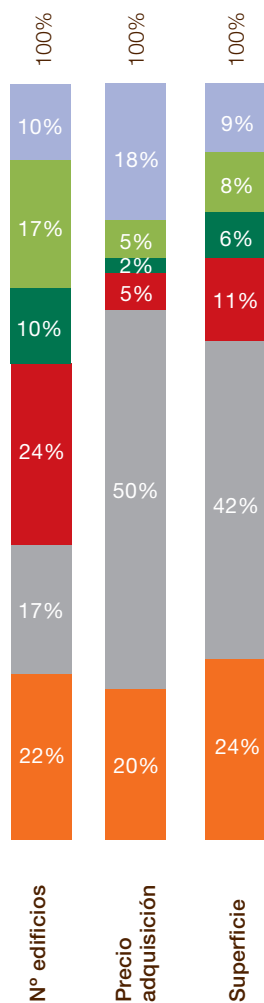
Rehabilitación Residencial, una división con tradición y futuro
·La intervención arquitectónica permite la adaptación a las necesidades del mercado.
·138 edificios adquiridos desde 2000, lo que representa una inversión de 426 millones de euros

Adquisiciones

La división de Rehabilitación Residencial de Renta Corporación ha adquirido, en el ejercicio 2004, un total de 29 edificios, con una superficie total de 52.769 m² construidos sobre rasante. El importe total de estas adquisiciones ha sido de 108 millones de euros y la inversión total prevista en los mismos se sitúa en 133 millones de euros.

Resumen de las adquisiciones efectuadas en 2004			
División de Rehabilitación Residencial			
Ciudad	Edificios	Precio Adquisición ('000 de euros)	Superficie (m ²)
Barcelona	6	22.551	12.190
Madrid	5	53.416	22.397
Málaga	7	5.619	5.875
Palma de Mallorca	3	2.158	3.424
Sevilla	5	4.923	4.178
París	3	18.918	4.705
Total	29	107.585	52.769

Adquisiciones 2004 por situación geográfica



- Barcelona
- Madrid
- Málaga
- Palma de Mallorca
- Sevilla
- París

Relación de edificios adquiridos en 2004

División de Rehabilitación Residencial

Edificios	Ciudad	Mes Adquisición	Superficie*
Ausiàs Marc 16-18	Barcelona	junio	4.381
Doctor Carulla 26-28-30	Barcelona	julio	1.288
Ferran 24-26	Barcelona	septiembre	1.126
Concepción Arenal 128	Barcelona	noviembre	2.313
Sant Pere Màrtir 20-22/ Jesús 17	Barcelona	diciembre	1.427
Vila-Vilà 53	Barcelona	diciembre	1.655
Padre Xifré 3	Madrid	enero	8.100
Donoso Cortés 5	Madrid	marzo	2.300
Bordadores 11	Madrid	abril	2.101
Montesa 39	Madrid	octubre	7.298
Atocha 55	Madrid	diciembre	2.598
Avenida Rosaleda 3	Málaga	enero	1.233
Juan de Padilla 11	Málaga	marzo	667
Ollerías 16	Málaga	marzo	831
San Telmo 8-10-12	Málaga	julio	953
Calderón de la Barca 3	Málaga	octubre	965
Montaño 4	Málaga	octubre	701
San Juan 32	Málaga	octubre	525
Archiduque Luís Salvador 30	Palma de Mallorca	mayo	1.152
Apuntadores 22	Palma de Mallorca	septiembre	765
Ramón y Cajal 3 / Mateo Obrador 4	Palma de Mallorca	diciembre	1.507
Pasaje Valvanera 3A-3B	Sevilla	enero	1.224
Inocentes 21	Sevilla	marzo	492
Pedro Roldán 3	Sevilla	mayo	676
Arroyo 20	Sevilla	julio	607
Justino Matute 14	Sevilla	diciembre	1.179
Saint-Ouen 75	París	junio	792
Boulevard Bourdon / Neully 68	París	septiembre	1.640
Passage des Ecoliers 8-14	París	octubre	2.273
Total			52.769

* Metros cuadrados construidos sobre rasante

Ejercicio 2004

Rehabilitación Residencial

- 29 edificios adquiridos
- Más de 50.000 m² de superficie
- 133 millones de euros invertidos

Adicionalmente a las mencionadas adquisiciones del ejercicio 2004, formalizadas mediante las oportunas escrituras públicas de compraventa, Renta Corporación ha acordado hasta el 31 de diciembre de 2004 la adquisición de otros seis inmuebles.

Ventas

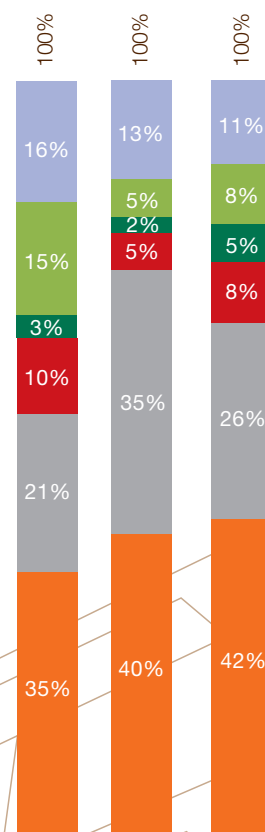
Durante el ejercicio 2004, las **ventas** de la división de Rehabilitación Residencial han ascendido a 123 millones de euros, con un total de 434 unidades.

Rehabilitación Residencial. Ventas 2004

Ciudad	Unidades	Ventas ('000 de euros)	Superficie*
Barcelona	152	48.666	18.736
Madrid	91	44.420	11.765
Málaga	43	5.600	3.582
Palma de Mallorca	15	2.440	2.302
Sevilla	67	6.388	3.410
París	70	15.384	5.153
Total	438	122.898	44.948

* Metros cuadrados construidos sobre rasante

Ventas 2004 por situación geográfica



Unidades

Ventas

Superficie

- Barcelona
- Madrid
- Málaga
- Palma de Mallorca
- Sevilla
- París

Un sólido modelo de negocio

- Por el gran potencial de mercado
- Por las capacidades internas de Renta Corporación
- Por el sólido historial de resultados

Datos económicos y de operaciones

División de Rehabilitación Residencial. Período 2003-2004

Adquisiciones	2004	2003	% var. '04 vs '03
nº edificios adquiridos	29	29	0%
m² sobre rasante	52.769	57.238	-8%
Inversión prevista (‘000 de euros)	133.113	154.860	-14%
Margen bruto de ventas (‘000 de euros)	2004	2003	% var. '04 vs '03
Ventas	122.898	99.836	23%
Coste ventas	101.763	81.851	24%
Margen bruto de ventas	21.135	17.985	18%
% Rentabilidad s/ c.v.	21%	22%	

Crecimiento

El modelo de negocio de la división de Rehabilitación Residencial de Renta Corporación se ha construido a lo largo de muchos años. A finales de 2004, la compañía cuenta con una sólida posición en el mercado así como con una red muy consolidada para la adquisición de inmuebles. Esta solidez del modelo de negocio y de las capacidades internas de Renta Corporación, unida a la gran dimensión del mercado potencial de rehabilitación, debe permitir a la compañía continuar su proceso de crecimiento.

En este sentido, a 31 de diciembre de 2004, la división de Rehabilitación Residencial de Renta Corporación cuenta con existencias valoradas en 128 millones de euros y, además, con derechos para la adquisición de otros inmuebles por un importe total de 17 millones de euros.



Barcelona

3 División de Transformación de Edificios

La división de Transformación de Edificios ha registrado en 2004 un volumen de ventas equiparable al de la división de Rehabilitación Residencial.

La actividad de esta división de Transformación de Edificios consiste en la adquisición de **grandes edificios urbanos, normalmente de oficinas o industriales**, para su transformación a corto plazo, bien mediante su mejora y reposicionamiento en el mercado, bien mediante cambios en sus usos principales.

En los últimos cinco años (ejercicios 2000 a 2004), la división de Transformación de Edificios de Renta Corporación ha adquirido un total de 24 edificios, con un volumen total edificado de 82.769 m² sobre rasante. Durante este período, la inversión total efectuada ha sido de 251 millones de euros.

En la esencia de la actividad de la división de Transformación de Edificios se encuentra la idea de **revitalizar el patrimonio urbano**. Las actividades económicas evolucionan, maduran, se transforman y se desplazan, en un proceso que dinamiza el crecimiento y la configuración de las ciudades y de los barrios. La progresiva evolución de estas actividades tiene un reflejo natural en los edificios en los que se desempeñan, los cuales van quedando obsoletos y dejan de dar adecuada respuesta a las necesidades actuales de funcionalidad y uso. A través de la actividad de la división de Transformación de Edificios, Renta Corporación recupera estos edificios obsoletos para las ciudades, en sintonía con los criterios generales de **desarrollo urbano sostenible**: recuperar inmuebles frente a la alternativa del deterioro y la mayor expansión sobre el territorio.

El énfasis principal de la transformación y recuperación de los inmuebles que lleva a cabo Renta Corporación se centra en su **adaptación a la demanda**. Esta adecuada adaptación de los inmuebles de Renta Corporación a la demanda es la clave del éxito de las distintas operaciones. Las necesidades concretas de los usuarios, es decir, las necesidades de los potenciales clientes, son la primera consideración a la hora de diseñar los proyectos de transformación en la división de Transformación de Edificios.

Adquisición de edificios industriales y de oficinas para su transformación y adaptación a la demanda

- Cambios en los usos principales
- Reposicionamiento del inmueble en el mercado

Revitalizar el patrimonio urbano

- Una de las contribuciones del área de Transformación de Edificios
- Renta Corporación recupera edificios obsoletos, en línea con el desarrollo urbanístico sostenible

La adaptación a la demanda, clave del éxito

Renta Corporación diseña sus operaciones anticipando las necesidades de los clientes potenciales



Barcelona

Transformación de Edificios **Tres tipologías principales**

- Reposicionamiento de edificios de oficinas
- Cambios de uso
- Reutilización de suelo

Cada una de las operaciones de Transformación de Edificios es singular y, por lo general, de alta complejidad. No obstante, es posible englobar estas operaciones dentro de tres **tipologías principales**:

1. Reposicionamiento
2. Cambio de uso
3. Reutilización de suelo

Las características esenciales de estos tres tipos de operación son las siguientes:

1. Reposicionamiento de edificios de oficinas

Adquisición de edificios de oficinas en distintos grados de obsolescencia, con el objetivo de transformarlos y adaptarlos a la demanda.

2. Cambios de uso

Adquisición de edificios con usos autorizados que no se adaptan a la demanda actual del mercado, con el objeto de proceder a su transformación, siguiendo los preceptivos procesos urbanísticos. Los usos entre los que Renta Corporación promueve transformaciones son principalmente los siguientes: industrial, residencial, oficinas, comercial, dotacional y hotelero.

3. Reutilización de suelo

Adquisición de edificios, en diferentes grados de desuso, para su posterior tratamiento como suelo, en supuestos en los que la calidad, estado de conservación o configuración estructural de los edificios existentes impida su efectiva reutilización.



Barcelona



Adquisiciones

La división de Transformación de Edificios de Renta Corporación ha adquirido, en el ejercicio 2004, un total de ocho edificios, con una superficie total de 22.316 m² construidos sobre rasante. El importe total de estas adquisiciones ha sido de casi 110 millones de euros y la inversión total prevista en los mismos, incluyendo obras de transformación, se sitúa en 135 millones de euros.

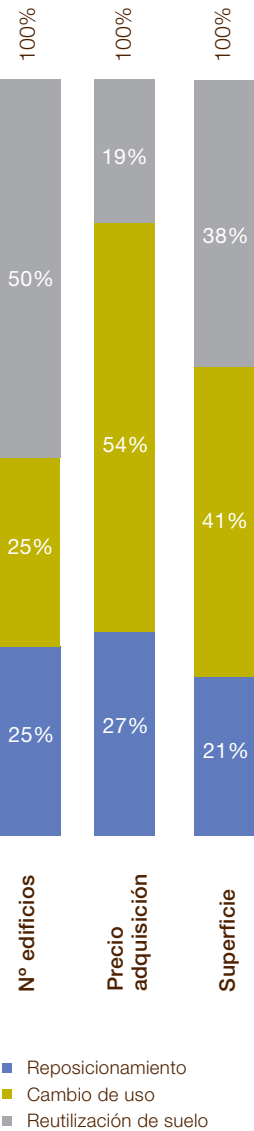
Resumen de las adquisiciones efectuadas en 2004

División de Transformación de Edificios	
Edificios	8
Precio adquisición ('000 de euros)	109.734
Superficie (m²)	22.316

Resumen de las adquisiciones efectuadas en 2004

División de Transformación de Edificios, por tipología de operación			
Tipología	Edificios	Precio adquisición ('000 de euros)	Superficie (m²)
Reposicionamiento	2	30.475	4.735
Cambio de uso	2	58.847	9.135
Reutilización de suelo	4	20.412	8.446
Total	8	109.734	22.316

Adquisiciones 2004 por tipología de operación



Transformación de Pg. de Gràcia, 99



Construcción de 1960



Reforma año 1986



Proyecto Renta Corporación 2005

Relación de edificios adquiridos en 2004

División de Transformación de Edificios

Edificios	Ciudad	Mes Adquisición	Superficie*
Marqués de Mondéjar 35	Madrid	abril	1.830
Passeig de Gràcia 99	Barcelona	mayo	8.360
Major de Sarrià 184	Barcelona	mayo	655
Villa Heliús	Barcelona	junio	1.055
Passeig de Gràcia 103	Barcelona	junio	3.680
Reina Cristina 8	Barcelona	junio	2.313
Passatge de la Concepció 13	Barcelona	julio	775
Numància 60-62	Barcelona	diciembre	3.648
Total			22.316

* Metros cuadrados construidos sobre rasante

Adicionalmente a las anteriores adquisiciones del ejercicio 2004, Renta Corporación ha acordado hasta el 31 de diciembre de 2004 la adquisición de otros dos inmuebles.



Barcelona



Ejercicio 2004

Transformación de Edificios

·8 edificios adquiridos

·Más de 20.000 m² de superficie

·135 millones de euros invertidos

Ventas

Durante el ejercicio 2004, las ventas de la división de Transformación de Edificios han ascendido a 86 millones de euros, comprendiendo un total de 22.198 m² (sobre rasante).

Crecimiento

La experiencia de mercado acumulada desde el ejercicio 2002 por la división de Transformación de Edificios, así como las relaciones establecidas y la visibilidad y presencia general de Renta Corporación en el mercado, aseguran que la compañía experimentará continuidad y crecimiento en su proceso de adquisiciones y transformación de edificios.

En este sentido, a 31 de diciembre de 2004, la división de Transformación de Edificios de Renta Corporación cuenta con existencias valoradas en 79 millones de euros y, además, con unos derechos para la adquisición de otros inmuebles por un importe total de 17 millones de euros.

Datos económicos y de operaciones

División de Transformación de Edificios. Período 2003-2004

Adquisiciones	2004	2003	% var. '04 vs '03
nº edificios adquiridos	8	6	33%
m ² sobre rasante	22.316	23.647	-6%
Inversión prevista ('000 de euros)	134.797	57.312	135%

Margen bruto de ventas ('000 de euros)

Ventas	85.732	101.749	-16%
Coste ventas	60.998	87.080	-30%
Margen bruto de ventas	24.734	14.669	69%
% Rentabilidad s/ c.v.	41%	17%	

4 División de Transformación de Suelo

Transformación de Suelo

La actividad desarrollada por la división de Transformación de Suelo de Renta Corporación consiste en el diseño y tramitación de modificaciones en el planeamiento urbanístico de complejos inmobiliarios de gran dimensión con el objetivo de creación de suelo finalista, para su posterior edificación o venta.

El proceso seguido por la división de Transformación de Suelo consta de **tres fases** principales: la localización de suelo susceptible de transformación, el establecimiento de derechos de inversión a favor de Renta Corporación y el desarrollo de su tramitación urbanística.

1. Localización de suelo

El equipo de la división de Transformación de Suelo de Renta Corporación sigue un **proceso** rigurosamente definido para la localización de suelos e inmuebles susceptibles de transformación urbanística.

Entre los **criterios** seguidos en esta búsqueda y selección de suelo prima especialmente la ubicación en las áreas de desarrollo de las ciudades en las que Renta Corporación, a través de sus otras divisiones, actúa y cuyo mercado conoce.

Por lo general, se localizan grandes fincas en situaciones complejas, muchas veces provenientes de núcleos industriales obsoletos, donde un correcto programa de planeamientos urbanísticos puede permitir la **creación de valor** a corto y medio plazo.

2. Gestión de derechos sobre el suelo

Tras la localización del suelo o inmueble a transformar urbanísticamente, se establece un diálogo y negociación con sus propietarios que culmina con el establecimiento de **derechos de inversión** a favor de Renta Corporación o, alternativamente, con su adquisición. **La estruc-**

La actividad principal consiste en el diseño y tramitación de modificaciones en el planeamiento urbanístico para mejorar los aprovechamientos y/o crear suelo finalista



Barcelona

turación y gestión de estos derechos de inversión sobre el suelo permite la eficiente **limitación de los capitales invertidos** por Renta Corporación durante el proceso de tramitación urbanística.

3. Tramitación urbanística

Como en todas las áreas de negocio de Renta Corporación, la división de Transformación de Suelo busca la **adaptación de los inmuebles** (grandes fincas, complejos industriales, etc.) a las nuevas realidades que demanda el mercado.

Para lograr este objetivo, la herramienta utilizada por la división de Transformación de Suelo es la modificación del planeamiento urbanístico. Las modificaciones que promueve Renta Corporación consisten, generalmente, en grandes cambios de uso y mejoras en los aprovechamientos urbanísticos.

En esta fase de tramitación urbanística es necesaria, en la mayoría de los casos, la combinación y agregación de varias fincas propiedad de Renta Corporación. Esto permite acelerar los procesos, puesto que con una adecuada dimensión de los proyectos se pueden resolver grandes áreas de planeamiento y se pueden cumplir con mayor facilidad las contraprestaciones de interés general exigidas por la legislación y por las diferentes autoridades urbanísticas que forman parte del proceso.

Una vez culminado el proceso de tramitación urbanística y alcanzado el objetivo de creación de suelo finalista, se lleva a cabo un último proceso de edificación o venta. En el caso de edificación, Renta Corporación realiza directamente la promoción de obra nueva (construcción y comercialización) sobre el suelo finalista creado. En el caso de venta, Renta Corporación vende el suelo finalista transformado a terceros.

Transformación de Suelo

Fases principales

- Localización de suelo
- Gestión de derechos sobre el suelo
- Tramitación urbanística

Operaciones iniciadas y estimaciones
División de Transformación de Suelo.
Período 2003-2005

Adquisiciones

La división de Transformación de Suelo ha iniciado durante el ejercicio 2004 operaciones de tamaño sustancial. En el siguiente gráfico se muestra un resumen de las operaciones iniciadas (suelo adquirido y suelo con derecho de adquisición) por Renta Corporación.



Operaciones iniciadas
(m² techo edificable esperado)



■ Barcelona
■ Madrid

Distribución geográfica
(m² techo edificable esperado)

Ventas

Desde 2003, las operaciones de Transformación de Suelo han contribuido a los resultados consolidados del grupo. La estrategia definida por Renta Corporación apunta hacia un importante desarrollo de esta división a medio plazo, con lo que aumentará significativamente su contribución al total de los resultados del grupo.



Barcelona

Transformación de Suelo
Una división de negocio con
experiencia y proyección
·Experiencia. Contribución positiva a los resultados del grupo desde 2003
·Gran potencial de desarrollo a medio plazo

Margen bruto de ventas			
('000 de euros)	2004	2003	% var. '04 vs '03
Ventas	9.262	6.100	52%
Coste ventas	6.898	4.019	72%
Margen bruto de ventas	2.364	2.081	14%
% Rentabilidad s/ c.v.	34%	52%	





6

Recursos
humanos

Las personas, la verdadera base de Renta Corporación

La compañía dedica una atención y un esfuerzo constante a garantizar:

- Una organización ágil y flexible
- Un entorno laboral profesionalizado
- Un fácil acceso a la formación continuada y al conocimiento
- Un equipo motivado y satisfecho

La favorable evolución de Renta Corporación no puede entenderse sin comprender la importancia que, ya desde sus primeros pasos como empresa, tienen las personas y los profesionales que integran la compañía.

Para Renta Corporación, las personas constituyen su verdadera **base de creación de valor**. Y, por tanto, la compañía presta especial atención y dedica grandes esfuerzos para que cuenten con una organización efectiva, ágil y flexible, con un entorno de trabajo profesionalizado en procedimientos y sistemas y con un fácil acceso a la formación continuada y al conocimiento.

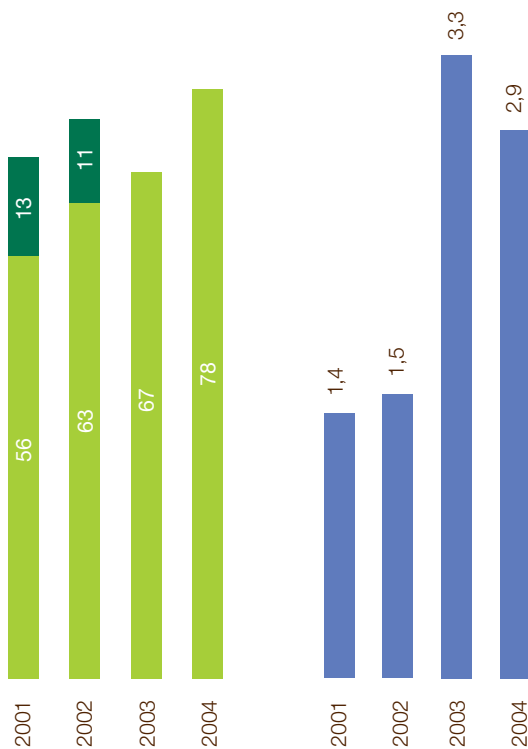
La profesionalidad, la motivación, la flexibilidad, el rigor, la adaptación al cambio junto con la ilusión, la satisfacción personal, la responsabilidad, la autonomía y el trabajo en equipo forman parte esencial de la fuerte cultura de negocio de Renta Corporación.

La **política de recursos humanos** va dirigida a reforzar estos valores, aumentando la **eficiencia en la empresa** y la **satisfacción de las personas**, así como a asegurar en cada momento el atractivo de la empresa en el mercado de trabajo.

Avala esta política el sostenido crecimiento en el número de empleados así como la diversidad de procedencias profesionales.

Número de empleados del grupo

Consolidado a 31 de diciembre



Número de empleados

■ Personal de Second House, sociedad escindida del grupo 01/01/2003

Ingresos por empleado

(Millones de euros)

Calidad, profesionalidad, responsabilidad y ética
Unos valores que caracterizan al equipo de Renta Corporación, reflejados y potenciados por el Código de Conducta Interno de la compañía

El equipo humano de Renta Corporación se compone de profesionales altamente cualificados que desempeñan su trabajo dentro de un marco de calidad, profesionalidad y responsabilidad, siguiendo las exigentes pautas establecidas por el Código de Conducta Interno de Renta Corporación (ver capítulo 3, apartado d)

El conjunto de profesionales de la compañía representa **una muestra muy amplia de experiencias profesionales y de formaciones académicas**. Este equipo, que comparte la ilusión de Renta Corporación por el trabajo bien hecho y por su proyecto de expansión y crecimiento, presenta las siguientes características:

- El 77% de los empleados son titulados universitarios (un 64% licenciados y un 13% diplomados.)
- La edad media de los empleados es de 35 años.
- El 69% de las personas que trabajan en Renta Corporación son mujeres.

Distribución geográfica del personal



Distribución geográfica de los empleados

* Málaga, Palma de Mallorca, Sevilla

Perfil de los profesionales de Renta Corporación

- Altamente cualificados, 77% titulados universitarios (64% licenciados, 13% diplomados)
- Jóvenes y emprendedores, la edad media es de 35 años
- Elevada presencia de la mujer, que representa un 69% del total



La formación, una inversión de futuro

A lo largo del año 2004, Renta Corporación ha invertido 122.904 euros en la formación de sus profesionales

Una formación a medida

Los conocimientos se adaptan a las necesidades de cada persona, ya sea para su desarrollo profesional o para anticiparse a las nuevas exigencias del mercado



Formación del personal de Renta Corporación

Renta Corporación presta especial atención a la formación continuada de sus empleados así como a su acceso al conocimiento. Contar con las capacidades y habilidades necesarias en cada momento, de acuerdo con las exigencias del mercado y del negocio, constituye un objetivo permanente para la compañía.

Así, durante el año 2004, Renta Corporación ha dedicado 122.904 euros a formación del personal. Esta cantidad supone una inversión media por empleado de 1.576 euros.

La formación del personal de Renta Corporación se lleva a cabo de la forma **más adecuada para cada persona o equipo, adaptándola a sus necesidades**. Forman parte de la política de formación de Renta Corporación, además de los objetivos generales para toda la empresa, los planes de formación que establecen los responsables de cada departamento dirigidos a empleados concretos o bien a sus respectivos equipos. Así, durante 2004, los empleados han tenido la oportunidad de actualizar y completar los conocimientos necesarios tanto para su desarrollo profesional como para anticiparse a las nuevas necesidades empresariales y de mercado. En todo caso, Renta Corporación fomenta y da especial valor a la continua adquisición de conocimiento.

Las principales áreas en las que los empleados de Renta Corporación han centrado su formación son: idiomas, informática, gestión financiera, derecho, *marketing*, *management*, área comercial y sector inmobiliario.



7



Fundación
Privada Renta
Corporación



Renta Corporación, desde sus inicios, presta especial atención a su responsabilidad social corporativa, entendida como el compromiso continuado de la empresa para actuar de una forma ética y contribuir al desarrollo económico, al tiempo que ayuda a mejorar la calidad de vida de los trabajadores y de sus familias, de la comunidad local y del conjunto de la sociedad.

Por todo ello, se creó la **Fundación Privada Renta Corporación**. Esta Fundación tiene como principal objetivo colaborar con diferentes entidades y organizaciones no gubernamentales y sin ánimo de lucro para contribuir a paliar, mediante diferentes tipos de ayuda, algunos de los problemas sociales más graves que afectan a las condiciones de vida de los grupos más desprotegidos.

En el ejercicio 2004, la Fundación Privada Renta Corporación destinó 430.000 euros a la financiación de diferentes actividades y proyectos para la mejora de condiciones materiales, sanitarias y culturales de grupos desfavorecidos. Estos proyectos tienen lugar tanto en los países

en vías de desarrollo como en España, siendo los niños, las mujeres y los inmigrantes los principales colectivos destinatarios.

La Fundación actúa mediante convenios estables y ayudas puntuales a ONG. En el caso de Intermón OXFAM y UNICEF, la Fundación Privada Renta Corporación tiene suscritos convenios anuales que permiten colaborar en la financiación de diferentes proyectos sociales y humanitarios llevados a cabo por estas ONG.

Entre otras colaboraciones habituales figuran las que se llevan a cabo con asociaciones que desarrollan proyectos con la intención de mejorar la calidad de vida de niños y personas discapacitadas o

afectadas por alguna enfermedad, por ejemplo: Fundación Talita, Fundación Catalana Síndrome de Down, Fundación Carreras, Fundación de Oncología Infantil Enriqueta Villavechia, Fundación Esclerosis Múltiple, Fundación Afanoc y Menudos Corazones.

En cuanto al colectivo de inmigrantes, la Fundación Privada Renta Corporación participa en el proyecto “Un sol món” de Caixa Catalunya, que consiste en facilitar las remesas de divisas que los inmigrantes envían a sus países de origen.

Sensibilizados también ante la problemática social que supone la violencia de género en nuestro país, la Fundación Privada Renta Corporación colabora con la Fundación Nuevo Amanecer, cuyo objetivo es ayudar y atender a las mujeres maltratadas.

Finalmente, la Fundación Privada Renta Corporación participa también en proyectos sin ánimo de lucro relacionados con el sector inmobiliario y con la rehabilitación o acondicionamiento de edificios o espacios. En este sentido, tiene firmados diferentes convenios con la Fundación Carreras –para facilitar a pacientes con leucemia viviendas cercanas a los hospitales en los que reciben tratamiento– y con la Universidad de Barcelona –a través de un programa que incluye el acondicionamiento de espacios para estudiantes con discapacidades o problemas de movilidad–, además de patrocinar un concierto cuya recaudación se destinó a rehabilitar un edificio que acoge a niños con problemas de integración social.

En el cuadro siguiente aparecen las organizaciones con las que ha colaborado la Fundación Privada Renta Corporación en el año 2004:

Fundación Privada Renta Corporación
Un compromiso continuado con la sociedad

Cifras solidarias
Durante el año 2004, Fundación Privada Renta Corporación destinó 430.000 euros a proyectos y actividades solidarias

Fundación Privada Renta Corporación - año 2004	
Relación de organizaciones con las que ha colaborado	
África Viva	Villavechia
ASGER (Asociación de Geriátricos)	Fundación Sagrado Corazón
Asociación Nuevos Caminos	Fundación Talita
ASPACE (Asociación de Parálisis Cerebral)	Fundación Tot Raval
Asociación Justicia y Paz	Fundación Vicente Ferrer
Asociación Deporte y Cultura Barcelona	FUNDESO (Fundación Desarrollo Sostenido)
Casal dels Infants del Raval	Imed Laiti
CODESPA	Iniciativas de Solidaridad y Promoción
Cooperación Internacional	Intermón OXFAM
Escola Mare de Déu del Roser	Laboratorios Ordesa (Envío de alimentos infantiles a Guinea Ecuatorial)
Fundación Catalana Síndrome de Down	Menudos Corazones (Fundación de ayuda a los niños con problemas de corazón)
Fundación Clarós	Nuevo Amanecer
Fundación de Ciegos Manuel Caragol	Orquesta Sinfónica de Medellín
Fundación Orfeoó Català - Palau de la Música Catalana	Patronato L'Arjau
Fundación Privada Cultural Catalana	Por una Sonrisa en África
Fundación ADANA	Radio Estel
Fundación Balia por la Infancia	Solidarios
Fundación de Investigación Cardiovascular	Soñar Despierto
Fundación Deporte y Desafío	Special Olympics
Fundación Esclerosis Múltiple	Templo Expiatorio de la Sagrada Família
Fundación Familias Unidas	UNICEF
Fundación Internacional Josep Carreras	Universidad de Barcelona. (Proyecto “Fem Via”)
Fundación Johan Cruyff	
Fundación Privada de Oncología Infantil Enriqueta	

Diferentes problemáticas sociales
Ámbitos en los que colabora la
Fundación Privada Renta
Corporación

- Mejor calidad de vida de los niños
- Mayores oportunidades para los inmigrantes
- Mayor integración de las personas con discapacidad
- Más bienestar para las personas con determinadas enfermedades
- Erradicación de la violencia de género



Madrid

Fundación Privada Renta Corporación

Compromisos para una sociedad más solidaria



Entidad: Fundación Josep Carreras

Proyecto: Contribución, mantenimiento y gestión de 5 pisos de la Fundación

Período de realización: 2004-2006

Objetivo: Mejorar la calidad de vida de los pacientes con leucemia, a través de la adaptación de pisos de acogida, que ofrece la Fundación Josep Carreras, a las necesidades de los enfermos

22 de marzo de 2004. Luis Hernández de Cabanyes, Presidente de Renta Corporación, y Esther Giménez, patrona de la Fundación Privada Renta Corporación, firmando el convenio de colaboración con Josep Carreras.



Entidad: Fundación TALITA. Invest for Children

Proyecto: Contribución al calendario 2005

Período de realización: Año 2004

Objetivo: Recaudar fondos a favor de los niños y jóvenes con síndrome de Down

Fundación Privada Renta Corporación ha contribuido a hacer realidad la imagen protagonista del mes de abril.



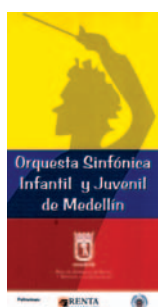
Entidad: Escola Mare de Déu del Roser

Proyecto: Patrocinio del Concierto de Monica Green

Período de realización: Noviembre 2004

Objetivo: Recaudación de fondos para la rehabilitación de este centro de acogida de niños con problemática de integración social

Un proyecto urgente. Así se encuentran, actualmente, las instalaciones de la Escola Mare de Déu del Roser.



Entidad: Orquesta Sinfónica y Juvenil de Medellín

Proyecto: Patrocinio del concierto en el Auditorio Latinarte de Madrid

Período de realización: Septiembre 2004

Objetivo: Favorecer la unión de las culturas española y colombiana

Los participantes del concierto, celebrado el 24 de septiembre de 2004 en el Auditorio Latinarte de Madrid.



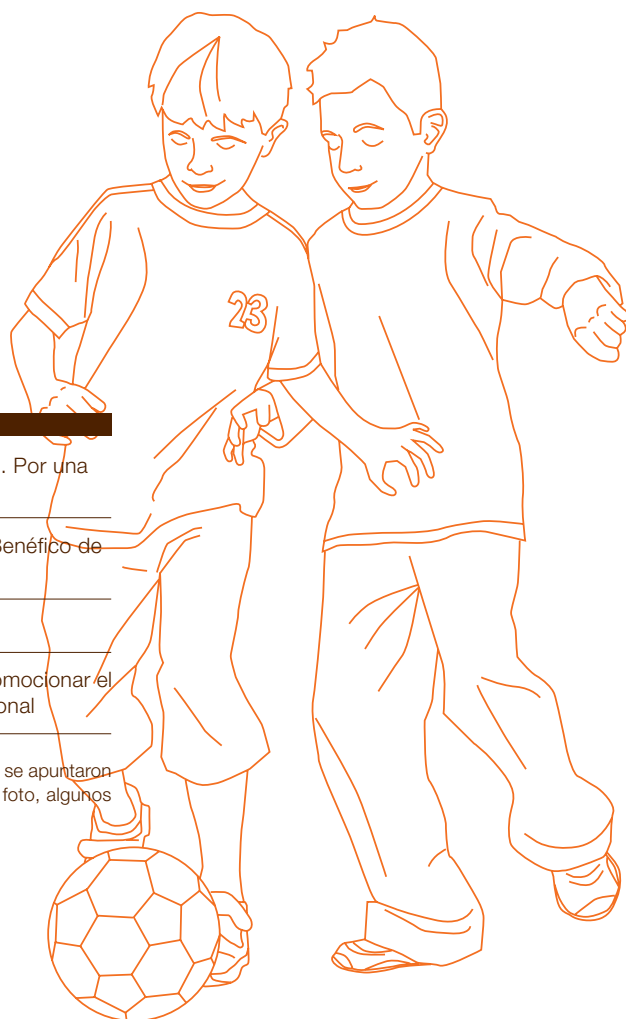
Entidad: Cooperación Internacional. Por una juventud solidaria

Proyecto: Patrocinio del II Torneo Benéfico de Padel

Período de realización: Julio 2004

Objetivo: Recaudar fondos para promocionar el Programa de Voluntariado Internacional

Dirigido a empresas, veinte fueron las que se apuntaron a esta segunda edición del Torneo. En la foto, algunos de los participantes.





Entidad: ASPACE (Asociación de Parálisis Cerebral)

Proyecto: "La música ens mou". Colaborador en el Concierto Manu Guix

Período de realización: Mayo 2004

Objetivo: Un acto destinado a recaudar fondos para mejorar la calidad de vida de los enfermos que padecen parálisis cerebral

El concierto tuvo lugar el día 10 de mayo del año 2004, en el Teatre Nacional de Catalunya.

Entidad: Fundació d'Investigació Cardiovascular-Hospital de Sant Pau

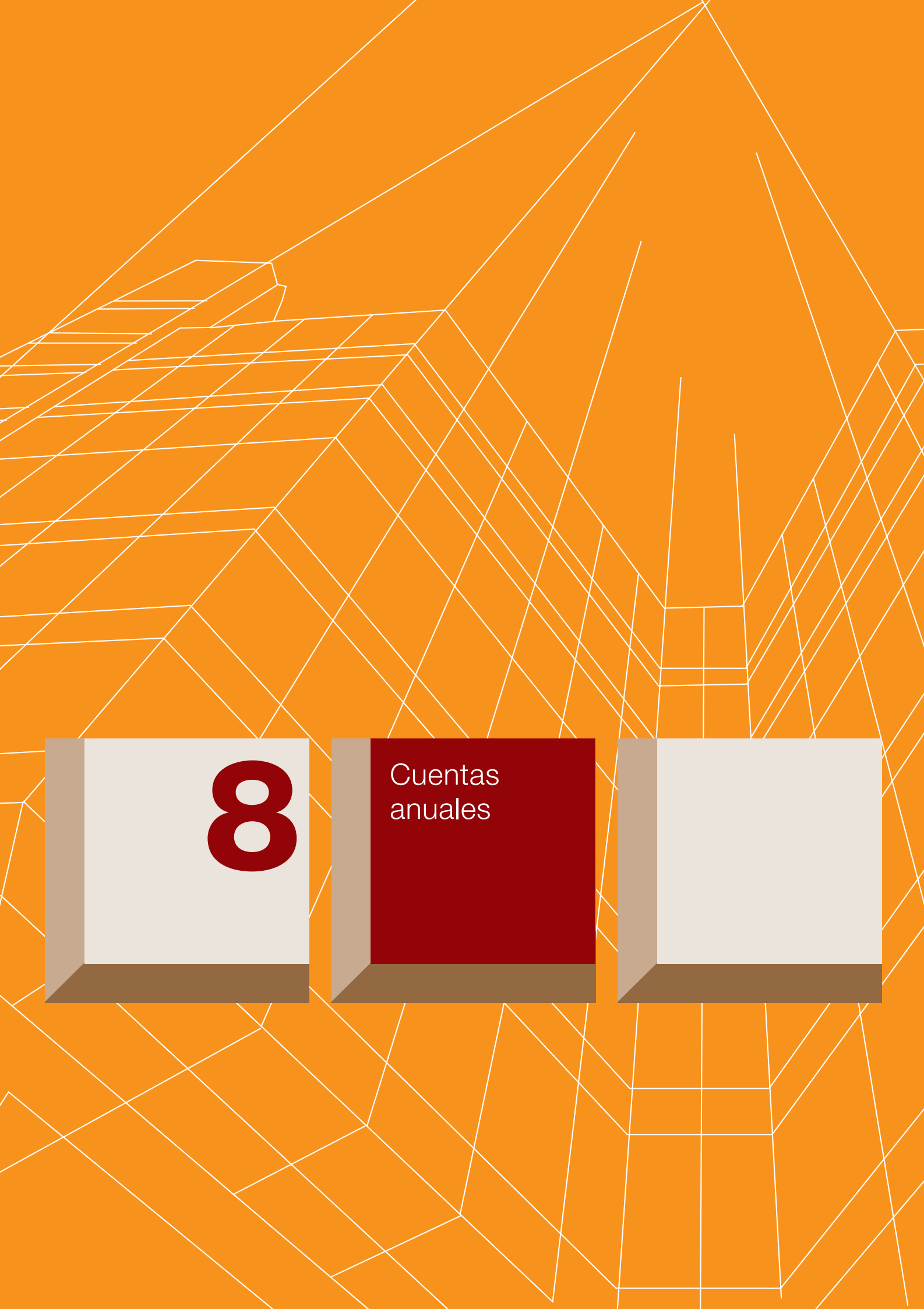
Proyecto: Colaborador del XII Torneo de Golf

Período de realización: Noviembre 2004

Objetivo: Favorecer la investigación en el campo de las enfermedades cardiovasculares

El Torneo de Golf se celebró el 11 de noviembre de 2004, en el C.G. Llaneras.





8

Cuentas
anuales

a. Informe de auditoría consolidado



Edificio Caja de Madrid
Avinguda Diagonal, 640
08017 Barcelona
Tel. +34 902 021 111
Fax +34 934 059 032

INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de Renta Corporación Real Estate, S.A.

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Renta Corporación Real Estate, S.A. y su grupo de sociedades, descrito en la Nota 1 de la memoria adjunta, que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2004, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la sociedad dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance consolidado y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, además de las cifras del ejercicio 2004, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2004. Con fecha 22 de marzo de 2004, emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2003 en el que expresamos una opinión favorable.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas del ejercicio 2004, incluidas en las páginas 72 a 99, expresan en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Renta Corporación Real Estate, S.A. y su grupo de sociedades al 31 de diciembre de 2004 y de los resultados consolidados de sus operaciones durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que, excepto por el cambio con el que estamos de acuerdo con motivo de la capitalización de gastos financieros para ciertas existencias, según se describe en la Nota 4i de la memoria, guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2004, incluido en las páginas 100 a 102, contiene las explicaciones que los Administradores de Renta Corporación Real Estate, S.A. consideran oportunas sobre la situación de Renta Corporación Real Estate, S.A. y su grupo de sociedades, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2004. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de las sociedades del Grupo.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Miguel Alfocea Martí
Socio – Auditor de Cuentas

23 de marzo de 2005

PricewaterhouseCoopers Auditores, S. L. - R. M. Madrid, hoja 87.250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - CIF: B-79031290

b. Cuentas anuales consolidadas

Renta Corporación Real Estate, S.A.

Balances de situación consolidados al 31 de diciembre 2004 y 2003

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	2004	2003
INMOVILIZADO		1.962.952	27.959.227
Gastos de establecimiento	5	559.199	451.534
Inmovilizaciones inmateriales	6	238.834	219.151
Propiedad industrial		15.482	11.183
Aplicaciones informáticas		49.709	35.774
Derechos de traspaso		284.167	221.061
Amortizaciones		(110.524)	(48.867)
Inmovilizaciones materiales	7	840.628	26.771.407
Terrenos y construcciones		12.529	12.529
Inmuebles para arrendamiento		-	26.111.784
Inmuebles para uso propio		38.219	38.219
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario		708.868	497.502
Otro inmovilizado		391.378	294.988
Amortizaciones		(310.366)	(183.615)
Inmovilizaciones financieras	8	324.291	517.135
Participaciones puestas en equivalencia		247.338	163.823
Otros créditos		-	300.000
Depósitos y fianzas constituidas a largo plazo		76.953	53.312
FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACIÓN	9	75.087	87.553
De sociedades consolidadas por integración global		75.087	87.553
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS		-	231.511
ACTIVO CIRCULANTE		267.370.368	146.980.998
Existencias	10	227.323.174	108.881.813
Terrenos y solares		26.025.890	-
Inmuebles		192.642.342	104.199.819
Existencias en curso		589.332	616.314
Opciones de compra		8.249.503	4.065.680
Anticipos a proveedores		105.405	-
Provisión		(289.298)	-
Deudores		27.438.686	17.554.053
Cientes por ventas y prestación de servicios		9.933.512	3.466.244
Empresas asociadas, deudoras		-	172.280
Empresas vinculadas por accionistas comunes, deudoras		1.102.212	5.101.919
Deudores varios		4.790.767	5.958.465
Personal		9.280	45.328
Administraciones públicas	17	11.602.915	2.809.817
Inversiones financieras temporales	11	9.645.528	1.917.894
Participaciones en empresas asociadas		-	6.010
Cartera de valores a corto plazo		67.908	60.101
Otros créditos		9.235.079	1.121.000
Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo		402.642	790.884
Provisiones		(60.101)	(60.101)
Acciones propias a corto plazo	12	57.282	10.021
Tesorería		2.233.439	18.528.897
Ajustes por periodificación		672.259	88.320
TOTAL ACTIVO		269.408.407	175.259.289

PASIVO	Notas	2004	2003
FONDOS PROPIOS	13	61.220.524	30.143.710
Capital suscrito		8.380.642	8.089.460
Prima de emisión		14.051.322	632.170
Reserva legal		1.617.892	718.183
Otras reservas de la sociedad dominante		13.281.837	7.374.597
Reserva para acciones propias		57.282	10.021
Reservas en sociedades consolidadas por integración global		1.388.244	(429.454)
Reservas en sociedades consolidadas por puesta en equivalencia		47.722	(18.784)
Pérdidas y ganancias atribuibles a la sociedad dominante		22.395.583	13.767.517
Pérdidas y ganancias consolidadas		22.842.358	13.790.982
Pérdidas y ganancias atribuidas a socios externos		(446.775)	(23.465)
SOCIOS EXTERNOS	14	470.325	23.550
ACREEDORES A LARGO PLAZO		677.369	20.909.535
Deudas con entidades de crédito	16	-	20.330.000
Otras deudas a largo plazo	15	677.369	579.535
ACREEDORES A CORTO PLAZO		207.040.189	124.182.494
Deudas con entidades de crédito	16	178.200.266	91.522.300
Acreedores comerciales		15.818.552	19.492.478
Administraciones públicas	17	10.119.889	9.555.943
Otras deudas no comerciales	18	2.901.482	3.611.773
TOTAL PASIVO		269.408.407	175.259.289

Renta Corporación Real Estate, S.A.
Cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas correspondientes
al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre 2004 y 2003
(Expresado en euros)

INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	Notas	2004	2003
Importe neto de la cifra de negocios	19 c	225.591.828	213.370.625
Ventas		217.891.820	207.684.931
Prestación de servicios		7.700.008	5.685.694
Aumento de existencias de obras en curso		-	303.416
Otros ingresos de explotación		3.046.357	5.537.023
TOTAL		228.638.185	219.211.064
GASTOS DE EXPLOTACIÓN			
Reducción de existencias de obras en curso	19 d	26.982	-
Aprovisionamientos	19 d	169.631.715	173.276.340
Consumo de mercaderías		169.631.715	173.276.340
Gastos de personal	19 e	7.431.829	5.399.899
Sueldos, salarios y asimilados		6.588.636	4.690.909
Cargas sociales		843.193	708.990
Dotaciones para amortizaciones del inmovilizado		315.679	256.291
Amortización de gastos de establecimiento	5	123.925	126.651
Amortización inmovilizado inmaterial	6	61.657	41.908
Amortización inmovilizado material	7	130.097	87.732
Variaciones de las provisiones de circulante		443.442	87.311
Variaciones provisión créditos incobrables		154.144	87.311
Variaciones provisión existencias		289.298	
Otros gastos de explotación		17.083.885	14.603.093
Servicios exteriores		12.690.939	10.409.262
Tributos		3.495.349	2.488.886
Otros gastos de gestión corriente:			
Retribución cuentas en participación		897.597	1.704.945
TOTAL		194.933.532	193.622.934
RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN Beneficios / (Pérdidas)		33.704.653	25.588.130

	Nota	2004	2003
RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN Beneficios / (Pérdidas)		33.704.653	25.588.130
INGRESOS DE PARTICIPACIONES EN CAPITAL		-	-
En empresas fuera del grupo		-	-
OTROS INTERESES E INGRESOS ASIMILADOS		598.176	60.241
Otros ingresos financieros		598.176	60.241
OTROS GASTOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS		4.696.128	4.609.848
Gastos financieros		4.696.128	4.609.848
RESULTADOS FINANCIEROS Beneficios / (Pérdidas)		(4.097.952)	(4.549.607)
PARTICIPACIÓN EN RESULTADOS DE SOCIEDADES PUESTAS EN EQUIVALENCIA Beneficios / (Pérdidas)		83.515	66.506
AMORTIZACIÓN DEL FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACIÓN	9	12.466	12.466
RESULTADOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS Beneficios / (Pérdidas)		29.677.750	21.092.563
INGRESOS EXTRAORDINARIOS	19 f	116.655	113.064
Beneficios procedentes del inmovilizado		514	1.045
Beneficios por operaciones con acciones propias		-	33.641
Ingresos y beneficios extraordinarios		51.687	40.511
Ingresos y beneficios de ejercicios anteriores		64.454	37.867
GASTOS EXTRAORDINARIOS	19 f	176.464	104.311
Pérdidas procedentes del inmovilizado		72.077	29.276
Gastos y pérdidas extraordinarias		5.649	7.177
Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores		98.738	67.858
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS Beneficios / (Pérdidas)		(59.809)	8.753
RESULTADOS CONSOLIDADOS ANTES DE IMPUESTOS Beneficios / (Pérdidas)		29.617.941	21.101.316
Impuesto sobre sociedades	17	6.775.583	7.310.334
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO Beneficios / (Pérdidas)		22.842.358	13.790.982
Resultado atribuido a socios externos		446.775	23.465
RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE Beneficios / (Pérdidas)		22.395.583	13.767.517

1. Sociedades dependientes y asociadas

- 1.1 A 31 de diciembre de 2004, el Grupo está constituido por la sociedad matriz Renta Corporación Real Estate, S.A. y sus sociedades dependientes integradas en el perímetro de consolidación que se detallan en esta Nota.
- 1.2 La sociedad matriz, Renta Corporación Real Estate, S.A. (desde el momento de su fundación hasta 2 de junio de 2001 Suatel XXI, S.L., y para el período posterior comprendido entre 2 de junio de 2001 y 5 de diciembre de 2003 Corporación Renta Antigua, S.A.) se constituyó como sociedad limitada en Barcelona, el 9 de octubre de 2000, transformándose en sociedad anónima el 27 de octubre de 2001, siendo su domicilio social y fiscal en Avda. Diagonal (Barcelona). Constituye el objeto de la Sociedad la realización de todo tipo de operaciones mobiliarias (excepto las reguladas por la legislación especial), e inmobiliarias.
- 1.3 Con fecha 19 de diciembre de 2002 se procedió a la fusión mediante absorción de Copa de Baco, S.L. (sociedad absorbida) por parte de Corporación Renta Antigua, S.A. (sociedad absorbente), traspasándose en bloque la totalidad del patrimonio de la absorbida, con la consiguiente disolución sin liquidación de esta última, con efectos contables 1 de enero de 2002. La información detallada sobre dicha fusión que requiere la legislación figura en las cuentas anuales individuales al 31 de diciembre de 2002 de Corporación Renta Antigua, S.A.
- 1.4 Las sociedades participadas directa o indirectamente incluidas en el perímetro de consolidación son las siguientes:

Sociedad	Actividad	Fecha constitución	Sociedad a través de la cual participa	% Participación	Fecha cierre
Renta Corporación Real Estate R.A., S.A.U.	Operaciones inmobiliarias	31.7.97	Renta Corporación Real Estate, S.A.	100	31.12.04 (1)
Renta Corporación Real Estate G.O., S.L.U.	Operaciones inmobiliarias	21.7.01	Renta Corporación Real Estate, S.A.	100	31.12.04 (1)
Renta Corporación Real Estate Patrimonio, S.L.	Operaciones inmobiliarias	30.11.01	Renta Corporación Real Estate, S.A.	96,97	31.12.04
Renta Corporación Real Estate O.N., S.A.U.	Operaciones inmobiliarias	18.2.00	Renta Corporación Real Estate, S.A.	100	31.12.04 (1)
Groupe Immobilier Renta Corporación, S.A.S.U.	Operaciones inmobiliarias	27.03.02	Renta Corporación Real Estate, S.A.	100	31.12.04 (1)
Renta Properties (UK), Limited	Operaciones inmobiliarias	8.12.04	Renta Corporación Real Estate, S.A.	100	31.12.04
Masella Oeste, S.L.	Operaciones inmobiliarias	29.9.00	Renta Corporación Real Estate O.N., S.A.U.	40	31.12.04

(1) Según cuentas anuales auditadas a 31 de diciembre de 2004.

Todas las sociedades del grupo tienen su domicilio social y fiscal en Barcelona, a excepción de Groupe Immobilier Renta Corporación, S.A.S.U. y Renta Properties (UK), Limited, que lo tienen en París y Londres, respectivamente, y ninguna de las empresas del Grupo cotiza en Bolsa.

- 1.5 Con fecha 8 de diciembre de 2004 la sociedad adquirió el 100% de una sociedad británica que cambió su denominación social a la de Renta Properties (UK) Limited. El capital social de esta sociedad era de 1 libra, y con fecha 14 de diciembre de 2004 dicha sociedad realizó una emisión de 99 acciones de 1 libra esterlina cada una, las cuales fueron íntegramente suscritas por Renta Corporación Real Estate, S.A.
- 1.6 De acuerdo con la Disposición Adicional 2ª de la Ley 2/1995 de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada, que modifica el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, Renta Corporación Real Estate R.A., S.A.U, Renta Corporación Real Estate G.O., S.L.U. y Renta Corporación Real Estate O.N., S.L.U. están inscritas en el Registro Mercantil como sociedades unipersonales. Groupe Immobilier Renta Corporación, S.A.S.U. y Renta Properties (UK), Ltd. también son sociedades unipersonales.

Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a. Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros contables de Renta Corporación Real Estate, S.A. y de las sociedades consolidadas e incluyen los ajustes y reclasificaciones necesarios para la homogeneización valorativa con la Sociedad dominante. Dichas cuentas anuales se presentan de acuerdo con lo establecido en la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad adaptado a las empresas inmobiliarias y en el Real Decreto 1815/1991 por el que se aprueban las normas para la formulación de las cuentas anuales consolidadas con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo consolidado.

b. Principios de consolidación

Las sociedades indicadas en la Nota 1 han sido consolidadas por el método de integración global, con excepción de Masella Oeste, S.L., para la que se ha utilizado el método de puesta en equivalencia.

En todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, el ejercicio económico coincide con el año natural.

Se han incorporado los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar sus políticas contables y eliminar los saldos significativos entre las sociedades objeto de la consolidación, y para mostrar las cuentas anuales consolidadas según principios de contabilidad generalmente aceptados y uniformes con los de la sociedad dominante.

- c. Las cifras contenidas en los documentos que componen estas cuentas anuales consolidadas, el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias y esta memoria, están expresadas en euros.
- d. Se ha dispuesto de cuentas anuales auditadas de las sociedades dependientes Renta Corporación Real Estate R.A., S.A.U., Renta Corporación Real Estate O.N., S.A.U., Renta Corporación Real Estate G.O., S.L.U. y Groupe Immobilier Renta Corporación, S.A.S.U.

Propuesta de distribución de resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2004 de la Sociedad dominante a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

Bases de reparto	
Pérdidas y ganancias (beneficios)	1.106.645
Distribución	
A reserva legal	58.236
A reservas voluntarias	1.048.409
	1.106.645

Normas de valoración

Los criterios contables más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas son los que se describen a continuación:

a. **Fondo de comercio de consolidación**

La diferencia positiva existente entre el precio de adquisición de las participaciones y el valor de la parte proporcional del patrimonio de éstas, a la fecha de adquisición, atribuible a dichas participaciones, se registra en el proceso de consolidación como Fondo de comercio de consolidación.

Dicho fondo de comercio se amortiza a partir del ejercicio en que se genera en un período de 10 años.

b. **Saldos entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación**

Los saldos entre compañías se han eliminado de las cuentas deudoras y acreedoras correspondientes. Si alguno de los saldos no era coincidente, previamente se ha procedido a su homogeneización contabilizando las partidas pendientes.

c. **Homogeneización de partidas**

Con objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas adjuntas, se han aplicado, a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, los principios y normas de valoración seguidos por la sociedad dominante, en el caso de divergencias significativas.

d. **Gastos de establecimiento**

Corresponden básicamente a gastos de constitución y de primer establecimiento y se encuentran valorados a su precio de adquisición.

Se presentan netos de su amortización, la cual se efectúa linealmente en un plazo de 5 años.

Cuando varían las circunstancias que permitieron su capitalización, la parte pendiente de amortización se lleva a resultados en el ejercicio en que cambian dichas condiciones.

e. **Inmovilizaciones inmateriales**

Las inmovilizaciones inmateriales figuran contabilizadas a su precio de adquisición o a su coste de producción. La amortización se calcula al método lineal en un período de 5 años.

Los derechos de traspaso se amortizan en función de la duración indicada en los contratos de alquiler correspondientes.

f. **Inmovilizaciones materiales**

El inmovilizado material se valora al precio de adquisición o coste de producción.

Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes del inmovilizado material son incorporados al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil y siempre que es posible conocer o estimar el valor neto contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos. Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

La amortización del inmovilizado material se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de la vida útil de los respectivos bienes, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute.

Los coeficientes de amortización utilizados son los siguientes:

	Coeficiente (%)
Construcciones	2%
Instalaciones	10%
Mobiliario	10%
Equipos para procesos de información	25%
Elementos de transporte	16%
Otro inmovilizado	10%

g. **Inmovilizaciones financieras**

El valor al que figuran las participaciones en sociedades consolidadas por el método de puesta en equivalencia es el valor teórico contable.

El resto de las inmovilizaciones financieras se encuentran valoradas al precio de adquisición.

h. **Gastos a distribuir en varios ejercicios**

Los gastos de obtención y de formalización de hipotecas incurridos con anterioridad a la puesta en condiciones de venta de los inmuebles son activados como gastos a distribuir en varios ejercicios.

Se imputarán a resultados en el momento en que el inmueble al que hacen referencia esté en el momento que se produzca la venta.

i. **Existencias**

Las existencias incluyen inmuebles, terrenos y solares que se valoran a su precio de adquisición, o a su valor de mercado si éste fuera inferior.

El precio de adquisición comprende el importe consignado en factura más todos los gastos adicionales que se produzcan, como son obras, mejoras, impuestos no recuperables, etc. Se incluyen desde este ejercicio los gastos financieros en el precio de adquisición, siempre que tales gastos se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de explotación del activo, y hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, destinada a financiar el activo concreto. Se considera que el inmueble está en condiciones de explotación cuando esté disponible para su utilización o comercialización con independencia de haber sido obtenidos o no los permisos administrativos correspondientes. En el caso de terrenos y solares, se consideran en condiciones de explotación cuando están en disposición para comenzar en ellos las obras necesarias para la realización de la construcción. Dicho cambio de política ha representado un efecto de 1.752.847 euros en el presente ejercicio.

Las opciones de compra sobre inmuebles son valoradas por el importe efectivamente desembolsado.

En el supuesto de que el valor estimado de realización de las existencias fuera menor que el coste registrado en libros se dotarían en su caso las correspondientes provisiones por depreciación de existencias.

j. **Deudores y acreedores por operaciones de tráfico**

Los débitos y créditos originados por las operaciones de tráfico de la empresa, tanto deudoras como acreedoras, a corto o largo plazo, se registran por su valor nominal.

k. **Autocartera**

La autocartera se valora al precio de adquisición y se constituye una reserva indisponible para acciones propias por el mismo importe, que se incluye en el epígrafe de Fondos Propios, de acuerdo con la normativa vigente. El destino final para estas acciones es la enajenación a corto plazo.

l. **Reservas en sociedades consolidadas**

Las reservas en sociedades consolidadas corresponden a la diferencia existente entre el valor contable de las inversiones en sociedades dependientes y asociadas y el valor teórico-contable de las mismas en el momento de realizar la primera consolidación o entrar en el perímetro de consolidación, ajustado por los beneficios o pérdidas que generen estas sociedades con posterioridad a dicho momento.

m. **Deudas con Entidades de Crédito**

Las deudas con Entidades de Crédito correspondientes a préstamos hipotecarios subrogables, a pesar de tratarse de préstamos a largo plazo, son clasificados a corto o largo plazo atendiendo al momento previsto para su subrogación o cancelación.

n. **Impuesto sobre Sociedades**

La Sociedad dominante está acogida al Régimen de tributación de los grupos de sociedades para el impuesto sobre sociedades, tributando conjuntamente con sus sociedades dependientes Renta Corporación Real Estate R.A., S.A.U., Renta Corporación Real Estate O.N., S.A.U. y Renta Corporación Real Estate G.O., S.L.U.

La sociedad del grupo Renta Corporación Real Estate Patrimonio, S.L. está acogida al régimen fiscal de las sociedades patrimoniales.

La cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio recoge el gasto por el Impuesto de Sociedades, en cuyo cálculo se contempla la cuota del Impuesto sobre Sociedades devengada en el ejercicio, el efecto del diferimiento de las diferencias producidas entre la base imponible del Impuesto y el resultado contable antes de aplicar el impuesto que revierte en períodos subsiguientes, así como las bonificaciones y deducciones de la cuota a que tienen derecho las Sociedades del Grupo.

ñ. **Ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se imputan siguiendo el criterio del devengo, es decir, en función de la corriente real de bienes y servicios que representan y con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad dominante y sus sociedades filiales únicamente contabilizan los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, mientras que los riesgos y las pérdidas previsibles, aún siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidas.

El grupo registra las primas percibidas por la concesión de derechos reales de opción de compra sobre inmuebles como ingresos del ejercicio, excepto en aquellos casos en que su importe se considere contractualmente como pago a cuenta del precio total de compraventa del inmueble. En ningún caso, el importe registrado como ingreso del ejercicio excederá el resultado total estimado para el inmueble al que hace referencia.

O. Medio ambiente

La Sociedad dominante y sus sociedades filiales tienen en cuenta en sus operaciones globales las leyes relativas a la protección del medio ambiente ("leyes medioambientales"). La Sociedad dominante considera que cumplen sustancialmente tales leyes y que mantiene procedimientos diseñados para fomentar y garantizar su cumplimiento.

5. Gastos de establecimiento

Los importes y variaciones experimentadas durante el ejercicio por las partidas que componen los gastos de establecimiento son los siguientes:

	Saldo al 31.12.03	Aumentos	Amortización	Saldo al 31.12.04
Gastos de ampliación de capital	50.815	212.600	(13.589)	249.826
Gastos de primer establecimiento	400.719	18.990	(110.336)	309.373
Total	451.534	231.590	(123.925)	559.199

6. Inmovilizaciones inmateriales

Los importes y variaciones experimentadas durante el ejercicio por las partidas que componen el inmovilizado inmaterial son los siguientes:

Coste	Saldo al 31.12.03	Aumentos	Saldo al 31.12.04
Propiedad industrial	11.183	4.299	15.482
Aplicaciones informáticas	35.774	13.935	49.709
Derechos de traspaso	221.061	63.106	284.167
	268.018	81.340	349.358

Amortización acumulada	Saldo al 31.12.03	Dotación	Saldo al 31.12.04
Propiedad industrial	(216)	-	(216)
Aplicaciones informáticas	(7.033)	(9.822)	(16.855)
Derechos de traspaso	(41.618)	(51.835)	(93.453)
	(48.867)	(61.657)	(110.524)
Valor Neto Contable	219.151		238.834

7. Inmovilizaciones materiales

Los importes que componen el inmovilizado material son los siguientes:

Coste	Saldo al 31.12.03	Aumentos	Bajas	Traspasos	Saldo al 31.12.04
Terrenos y construcciones	12.529	-	-	-	12.529
Inmuebles para arrendamiento	26.111.784	-	-	(26.111.784)	-
Inmuebles para uso propio	38.219	-	-	-	38.219
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	497.502	267.463	(56.097)	-	708.868
Otro inmovilizado	294.988	102.938	(6.548)	-	391.378
	26.955.022	370.401	(62.645)	(26.111.784)	1.150.994
Amortización acumulada	Saldo al 31.12.03	Aumentos	Bajas	Traspasos	Saldo al 31.12.04
Terrenos y construcciones	(847)	(281)	-	-	(1.128)
Inmuebles para uso propio	(2.583)	(734)	-	-	(3.317)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(64.830)	(59.456)	1.889	-	(122.397)
Otro inmovilizado	(115.355)	(69.626)	1.457	-	(183.524)
	(183.615)	(130.097)	3.346	-	(310.366)
Valor Neto Contable	26.771.407				840.628

Atendiendo a la naturaleza real de las operaciones realizadas, consistente en la comercialización de dichos inmuebles (operativa normal del grupo), y al objetivo de preservar el principio de imagen fiel, los Administradores en 2004 han reclasificado a Existencias los inmuebles que figuraban en el epígrafe de Inmuebles para arrendamiento. Dicha naturaleza queda patente en la existencia de un contrato de arras de fecha 2003 para el inmueble más significativo, acciones de comercialización para el resto de inmuebles y finalmente la venta de todos estos inmuebles en el primer semestre de 2004. Asimismo, manifestar que los alquileres percibidos de estos inmuebles lo son del anterior propietario durante el período necesario para que su reubicación (operativa acordada en el momento de la compraventa), a la vez que han servido para compensar en parte los gastos financieros de dicho período, por lo que han tenido un carácter meramente accidental.

Al cierre del ejercicio 2004 los elementos totalmente amortizados en el inmovilizado material ascienden a 7.397 euros.

Es política de las sociedades contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para dar cobertura a posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos del inmovilizado.

8. Inmovilizaciones financieras

Los importes y variaciones experimentados durante el ejercicio por las partidas que componen las inversiones financieras son los siguientes:

	Saldo al 31.12.03	Aumentos	Disminuciones	Saldo al 31.12.04
Participaciones puestas en equivalencia	163.823	83.515	-	247.338
Créditos a otras empresas vinculadas por accionistas comunes	300.000	-	(300.000)	-
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	53.312	24.721	(1.080)	76.953
Total	517.135	108.236	(301.080)	324.291

La composición de las participaciones en Empresas asociadas puestas en equivalencia al 31 de diciembre de 2004 es la siguiente:

Sociedad	Domicilio	Porcentaje participación	Actividad	Capital	Reservas	Resultado
Masella Oeste, S.L.	Barcelona	40%	Operaciones inmobiliarias	290.213	119.343	208.788

El aumento del saldo en el epígrafe de participaciones puestas en equivalencia corresponde al resultado generado en el ejercicio.

Durante el ejercicio se ha producido la cancelación del contrato de crédito formalizado con fecha 23 de diciembre de 2003 entre la Sociedad y la sociedad Second House, S.L., vinculada por accionistas comunes.

9. Fondo de comercio de consolidación

Los movimientos habidos en el epígrafe Fondo de comercio de consolidación de sociedades consolidadas por integración global han sido los siguientes:

	Saldo al 31.12.03	Amortizaciones	Saldo al 31.12.04
Renta Corporación Real Estate O.N., S.A.U.	87.553	(12.466)	75.087

10. Existencias

El desglose del epígrafe de existencias al 31 de diciembre de 2004 es el siguiente:

Terrenos y solares	26.025.890
Edificios adquiridos para su rehabilitación en curso	191.419.719
Edificios construidos	1.222.623
Obras en curso	589.332
Opciones de compra	8.249.503
Anticipos a proveedores	105.405
Provisión por depreciación de existencias	(289.298)
Total	227.323.174

En el epígrafe de inmuebles al 31 de diciembre de 2004 se incluyen intereses capitalizados por importe de 1.752.847 euros.

En el epígrafe de existencias se incluyen inmuebles y terrenos por importe de 215.312.119 euros afectos a préstamos hipotecarios, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2004 asciende a 159.355.721 euros, registrados en el epígrafe de Deudas con Entidades de Crédito a corto plazo.

Las opciones registradas al 31 de diciembre de 2004 corresponden a operaciones que serán realizadas durante el ejercicio 2005.

11. Inversiones Financieras Temporales

Los importes y variaciones experimentados durante el ejercicio por las partidas que componen las inversiones financieras temporales son los siguientes:

	Saldo al 31.12.03	Aumentos	Disminuciones	Saldo al 31.12.04
Participación en otras empresas	66.111	57.834	(56.037)	67.908
Créditos a otras empresas vinculadas por accionistas comunes	1.121.000	11.914.349	(3.800.270)	9.235.079
Depósitos constituidos a corto plazo	790.884	852.506	(1.240.748)	402.642
Provisión por depreciación de valores negociables a corto plazo	(60.101)	-	-	(60.101)
Total	1.917.894	12.824.689	(5.097.055)	9.645.528

La composición de las participaciones en otras empresas a 31 de diciembre de 2004 es la siguiente:

	Domicilio	Porcentaje de participación	Actividades	Valor Participación neto
Plaza Site, S.A.	Esplugues del Llobregat	4,5%	Actividades de Internet	-
Second House, S.L.	Barcelona	0,4%	Operaciones inmobiliarias	7.807
Total				7.807

Durante el año 2004 se han formalizado tres contratos de crédito, entre la sociedad y sociedades vinculadas por accionistas comunes. Su duración inicial es de 1 año, para Lueco S.A. y Second House, S.L. y de 2 años para Second House Rehabilitación, S.L.U. a contar desde la fecha del contrato y tácita y sucesivamente pueden ser prorrogados por nuevos periodos de un año.

El importe dispuesto a 31 de diciembre de 2004 en virtud de dichos contratos de crédito y sus límites de crédito por sociedades es el siguiente:

	Fecha de Formalización contrato	Límite	Importe dispuesto	Intereses devengados pendientes de cobro
Lueco S.A.	1.6.04	5.000.000	4.434.070	153.954
Second House, S.L.	27.9.04	6.000.000	4.500.000	41.472
Second House Rehabilitación, S.L.U.	12.1.04	1.500.000	90.000	15.583
Total		12.500.000	9.024.070	211.009

El interés de dichos contratos de crédito es del Euribor a 3 meses + 0,75%.

12. Acciones propias a corto plazo

El Consejo de Administración de la Sociedad acordó en fecha 27 de julio de 2004 facultar al presidente del consejo de administración, para que en nombre y representación de la sociedad pueda adquirir por compraventa, en el plazo máximo de 15 días 578 acciones de la propia Sociedad, números 29.604 a 30.181, ambos inclusive, íntegramente suscritas y desembolsadas por un precio de 6.005 euros.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó en fecha 8 de septiembre de 2004 autorizar la adquisición de 58.371 acciones propias a un precio de 58,02 euros por acción.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó en fecha 30 de noviembre de 2004 autorizar la adquisición de un máximo de 4.787 acciones propias a un precio mínimo y máximo de 21 y 50 euros por acción, respectivamente.

Los movimientos habidos en la cartera de acciones propias durante el ejercicio han sido los siguientes:

	Número	Nominal (euros)	Precio medio de adquisición (euros)	Coste de adquisición (euros)
Saldo al 31.12.03	10.021	42.088	-	10.021
Adquisiciones	61.253	257.263	56,32	3.449.997
Reducción de capital por amortización de acciones propias	(68.970)	(289.674)	-	(3.402.736)
Saldo al 31.12.04	2.304	9.677		57.282

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó en fecha 8 de septiembre de 2004 reducir el capital social de la Sociedad mediante la amortización y anulación de 68.970 acciones ordinarias, nominativas de 4,20 euros de valor nominal cada una de ellas, íntegramente desembolsadas.

El destino final previsto para el resto de acciones propias es la enajenación de las mismas.

13. Fondos propios

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2004, y su movimiento durante el ejercicio, es el siguiente:

	Saldo al 31.12.03	Distribución Resultados 2003	Dividendos	Resultado 2004	Dotación Reservas Acciones propias	Reducción de capital	Aumento de capital	Saldo al 31.12.04
Capital social	8.089.460	-	-	-	-	(289.674)	580.856	8.380.642
Prima de emisión	632.170	-	-	-	-	-	13.419.152	14.051.322
Reserva legal	718.183	899.709	-	-	-	-	-	1.617.892
Reserva para acciones propias	10.021	-	-	-	3.449.997	(3.402.736)	-	57.282
Otras reservas de la sociedad dominante	7.374.597	(516.396)	9.583.959	-	(3.449.997)	289.674	-	13.281.837
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	(429.454)	13.317.698	(11.500.000)	-	-	-	-	1.388.244
Reservas en sociedades consolidadas por puesta en equivalencia	(18.784)	66.506	-	-	-	-	-	47.722
Pérdidas y ganancias atribuibles a la sociedad dominante	13.767.517	(13.767.517)	-	22.395.583	-	-	-	22.395.583
Total	30.143.710	-	(1.916.041)	22.395.583	-	(3.402.736)	14.000.008	61.220.524

El Capital Social está representado por 1.995.391 acciones, indivisibles y acumulables, de 4,20 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscrito y desembolsado.

Con fecha 8 de septiembre de 2004, la Junta General Extraordinaria de Accionistas acordó reducir el capital Social de la sociedad en 289.674 euros fijándolo en la cuantía de 7.799.786 euros, mediante la amortización de 68.970 acciones propias, de 4,20 euros de valor nominal cada una de ellas.

Con fecha 27 de diciembre de 2004 la Junta General Extraordinaria de Accionistas acordó aumentar el capital social de la Sociedad en 580.856 euros hasta la cifra de 8.380.642 euros, mediante la emisión de 138.299 acciones nominativas de 4,20 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 97,03 euros por acción, siendo todas ellas suscritas y desembolsadas.

Con fecha 25 de marzo de 2002 la Junta General Extraordinaria de Accionistas acordó modificar el régimen de transmisión de acciones previsto en los Estatutos sociales, estableciendo que en las transmisiones voluntarias por actos intervivos a título oneroso será libre la transmisión si se efectúa en favor del cónyuge, ascendientes, descendientes o hermanos del socio transmitente o de otro socio. En el caso de que la transmisión sea a favor de terceros se ha establecido un procedimiento por el que la Sociedad pueda hacer ejercicio del derecho de adquisición preferente.

En el caso de transmisiones mortis causa también se activará el anterior régimen de limitación de la transmisibilidad de las acciones.

La parte del capital que es poseído por otras empresas en un porcentaje igual o superior al 10% es el siguiente:

	Nº Acciones
Dinomen, S.L.	286.298

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital social y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

Debido a que la Reserva Legal no está dotada de conformidad con el artículo 214 de la Ley de Sociedades Anónimas, la Sociedad dominante deberá destinar un 10% de los beneficios a ésta, hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva no es distribuible y si es utilizada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes, debe ser repuesta con beneficios futuros.

La Sociedad tiene dotada la Reserva para acciones propias por un importe de 57.282 euros con cargo a Reservas voluntarias, esta reserva es indisponible mientras no se enajenen las acciones propias que figuran en el activo del balance.

La composición por sociedades de las Reservas en sociedades consolidadas por integración global es la siguiente:

Renta Corporación Real Estate R.A., S.A.U.	(50.886)
Renta Corporación Real Estate G.O., S.L.U.	504.337
Renta Corporación Real Estate O.N., S.A.U.	187.411
Groupe Immobilier Renta Corporación, S.A.S.U.	(3.360)
Renta Corporación Real Estate Patrimonio, S.L.	750.742
Total	1.388.244

El movimiento conjunto de las Reservas en sociedades consolidadas por integración global durante el ejercicio 2004, ha sido el siguiente:

	Renta Corporación Real Estate R.A. S.A.U.	Renta Corporación Real Estate G.O., S.L.U.	Renta Corporación Real Estate O.N., S.A.U.	Groupe Immobilier Renta Corporación, S.A.S.U.	Renta Corporación Real Estate Patrimonio, S.L.	Total
Saldo al 31.12.2003	(212.644)	84.635	(300.779)	(467)	(199)	(429.454)
Incorporación del resultado del ejercicio 2003	3.161.758	7.419.702	1.988.190	(2.893)	750.941	13.317.698
Reclasificación de dividendos del ejercicio 2004	(3.000.000)	(7.000.000)	(1.500.000)	-	-	(11.500.000)
Saldo al 31.12.2004	(50.886)	504.337	187.411	(3.360)	750.742	1.388.244

Las Reservas en sociedades puestas en equivalencia corresponden a:

Masella Oeste, S.L.	(47.722)
---------------------	----------

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación a los resultados consolidados, con indicación de la parte que corresponde a los socios externos es como sigue:

	Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	Resultado atribuido a socios externos
Renta Corporación Real Estate, S.A.	(1.705.822)	-
Renta Corporación Real Estate R.A., S.A.U.	4.007.535	-
Renta Corporación Real Estate G.O., S.L.U.	4.236.684	-
Renta Corporación Real Estate O.N., S.A.U.	962.885	-
Groupe Immobilier Renta Corporación, S.A.S.U.	512.514	-
Renta Corporación Real Estate Patrimonio, S.L.	14.298.272	446.775
Masella Oeste, S.L.	83.515	-
Total	22.395.583	446.775

14. Socios externos

Los movimientos habidos en el epígrafe Socios externos para cada sociedad dependiente han sido los siguientes:

Sociedad	Saldo al 31.12.03	Participación en resultados	Saldo al 31.12.04
Renta Corporación Real Estate Patrimonio, S.L.	23.550	446.775	470.325

15. Deudas a largo plazo

En cumplimiento de un pacto de garantía de rentas, de fecha 9 de julio de 2004, suscrito entre Renta Corporación Real Estate R.A., S.A.U. y una sociedad inmobiliaria, la sociedad se obliga a pagar una cantidad fija anual durante el período comprendido entre el año 2004 y el año 2007, siendo su desglose atendiendo a los vencimientos el siguiente:

2005	2006	2007
137.312	93.157	48.388

En cumplimiento del acuerdo de garantía de rentas suscrito entre Renta Corporación Real Estate G.O., S.L.U y otra sociedad en el año 2003, por el que la primera se obligaba a pagar una cantidad fija anual, durante el período comprendido entre el año 2004 y el año 2006, siendo su desglose atendiendo a los vencimientos el siguiente:

2005	2006
482.884	535.824

Del saldo adeudado al 31 de diciembre de 2004, el importe de 620.196 euros están registrados a corto plazo y 677.369 euros son a largo plazo, registrándose en los epígrafes de Otras deudas a corto y largo plazo respectivamente.

16. Deudas con entidades de crédito

Su composición al 31 de diciembre de 2004 es la siguiente:

	Largo plazo
Préstamos hipotecarios garantizados por existencias	159.355.721
Pólizas de crédito	18.474.474
Deudas por intereses	370.071
Total	178.200.266

El importe correspondiente a préstamos hipotecarios está garantizado por inmuebles propiedad de las diferentes sociedades del grupo registrados en el epígrafe de existencias. El tipo de interés medio durante el ejercicio ha oscilado entre el 3% y el 3,5% anual.

El límite concedido para las pólizas de crédito vigentes a 31 de diciembre de 2004 asciende a 55.344.510 euros.

17. Situación fiscal

Al reunir los requisitos establecidos en el Régimen de Grupos de Sociedades previsto en el capítulo VII del título VIII de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, la Sociedad presentó como sociedad dominante, por primera vez en el ejercicio 2002, la declaración fiscal consolidada con Renta Corporación Real Estate R.A., S.A.U., Renta Corporación Real Estate G.O., S.L.U. y Renta Corporación Real Estate O.N., S.A.U.

Debido a que determinadas operaciones tienen diferente consideración a efectos de la tributación por el Impuesto sobre sociedades y de la elaboración de estas cuentas anuales, la base imponible del ejercicio difiere del resultado contable.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del impuesto sobre sociedades es la siguiente:

Resultado consolidado	22.842.358
Impuesto sobre sociedades	6.775.583
Resultado antes de impuestos	29.617.941
Eliminación del resultado de las sociedades que no pertenecen al grupo de tributación consolidado	
Renta Corporación Real Estate Patrimonio, S.L.	(17.309.661)
Groupe Immobilier Renta Corporación, S.A.S.U.	(683.245)
Participación en los beneficios de Masella Oeste, S.L. (sociedad puesta en equivalencia)	(83.657)
Diferencias permanentes de los ajustes de consolidación	12.466
Diferencias permanentes de las sociedades individuales	
Gastos no deducibles	5.348
Donaciones a la Fundación Privada Renta Corporación	288.480
Base imponible	11.847.672

El cargo por el Impuesto sobre sociedades se compone de lo siguiente:

Impuesto corriente de las sociedades que tributan consolidadamente	4.040.239
Impuesto corriente de Renta Corporación Real Estate Patrimonio, S.L.	2.564.614
Impuesto corriente de Groupe Immobilier Renta Antigua, S.A.S.U.	170.730
Total	6.775.583

El cargo por impuesto sobre sociedades corresponde al 35% de la Base Imponible del impuesto sobre sociedades minorado por 5.528 euros correspondientes a deducciones por formación profesional y 100.968 euros por deducción por aportación a la Fundación Privada Renta Corporación.

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2004, la Sociedad matriz y sus filiales han soportado retenciones y ha efectuado pagos a cuenta en concepto de Impuesto sobre Sociedades por importe de 62.816 euros y 54.245 euros respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2004, ni la sociedad matriz ni sus filiales disponen de deducciones pendientes de aplicar.

La sociedad del grupo Renta Corporación Real Estate Patrimonio, S.L. está acogida al régimen fiscal de las sociedades patrimoniales.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del impuesto sobre sociedades es la siguiente:

Resultado de Renta Corporación Real Estate Patrimonio, S.L.	14.745.047
Impuesto sobre sociedades	2.564.614
Resultado antes de impuestos	17.309.661
Gastos fiscalmente no deducibles	20.268
Base imponible	17.329.929

El cargo por impuesto sobre sociedades corresponde al 15% de la Base Imponible del impuesto de sociedades de 17.469.428 euros y al 40% sobre la Base Imponible negativa del impuesto sobre sociedades de 139.499 euros. Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2004, la sociedad Renta Corporación Real Estate Patrimonio, S.L. ha soportado retenciones y ha efectuado pagos a cuenta en concepto de Impuesto sobre Sociedades por importe de 38.797 euros y 116.518 euros respectivamente.

El detalle de las deudas con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2004 es el siguiente:

Saldos deudores	
Hacienda Pública deudora por IVA	11.110.267
Hacienda Pública deudora por diversos conceptos	492.648
Total	11.602.915
Saldos acreedores	
Hacienda Pública acreedora por Impuesto sobre sociedades	6.506.322
Hacienda Pública acreedora por IVA	2.573.213
Hacienda Pública, acreedora por IRPF, IRC y otros	903.756
Organismos de la Seguridad Social acreedores	136.598
Total	10.119.889

Renta Corporación Real Estate R.A., S.A.U. a partir del año 2001 ha estado sujeta al régimen de prorata especial del I.V.A. En los años anteriores estuvo acogida al régimen general de prorata del I.V.A.

Renta Corporación Real Estate Patrimonio, S.L., Renta Corporación Real Estate G.O., S.L.U. y Renta Corporación Real Estate O.N., S.A.U. a partir del año 2004 han estado sujetas al régimen de prorata especial del I.V.A. En los años anteriores estuvieron acogidas al régimen general de prorata del I.V.A.

Masella Oeste, S.L. y Renta Corporación Real Estate, S.A. están sujetas al régimen general del I.V.A.

Todas las sociedades incluidas en la consolidación se encuentran abiertas a inspección fiscal para todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución a excepción de Renta Corporación Real Estate R.A., S.A. que tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los cuatro últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores de la Sociedad dominante consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a estas cuentas anuales.

18. Otras deudas no comerciales

Su composición al 31 de diciembre de 2004 es la siguiente:

Remuneraciones pendientes de pago	1.000.440
Otras deudas no comerciales	1.730.407
Depósitos y fianzas recibidos a corto plazo	170.635
Total	2.901.482

En el epígrafe de Otras deudas no comerciales se recogen los importes recibidos de terceros por un importe total de 660.000 euros formalizados por medio de contratos de préstamos, con vencimiento 2005 a un tipo de interés del 10%. Los intereses devengados y no liquidados al cierre del ejercicio ascienden a 59.671 euros.

En el epígrafe de depósitos recibidos principalmente se recoge el importe de las fianzas recibidas por operaciones de arrendamiento de inmuebles y que están depositadas en la Cámara de la Propiedad de Barcelona.

19. Ingresos y gastos

a. Transacciones del Grupo consolidado con empresas asociadas y vinculadas

Las transacciones realizadas durante el ejercicio 2004 con dichas empresas son las siguientes:

	Empresa	Importe
Compra de opciones	Second House, S.L.	585.328
Servicios prestados	Lueco, S.A.	12.020
Servicios prestados	Second House, S.L.	1.173.715
Servicios recibidos	Second House, S.L.	837.140
Servicios recibidos	Lueco S.A.	126.988
Ingresos financieros	Lueco S.A.	153.954
Ingresos financieros	Second House, S.L.	48.791
Ingresos financieros	Second House Rehabilitación, S.L.U.	15.583

b. Transacciones en moneda extranjera

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2004, la sociedad no ha realizado operaciones en moneda extranjera.

c. Distribución del importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios que corresponde a actividades realizadas por las sociedades pertenecientes al Grupo Renta Corporación Real Estate se distribuye geográficamente como sigue:

España	202.507.926
Francia	15.383.894
Total	217.891.820

d. Aprovisionamientos

El desglose del epígrafe aprovisionamientos es el siguiente:

Compras de inmuebles y costes reforma	257.988.344
Variación de existencias de inmuebles	(114.468.413)
Transferencia de inmovilizado a existencias	26.111.784
Total	169.631.715

Como consecuencia de la ejecución de un derecho de retracto por parte de un tercero, se ha reducido este epígrafe en 8.957.704 euros al tratarse como una devolución de compras.

e. **Plantilla**

El número de empleados por categorías a 31 de diciembre de 2004 es el siguiente:

Directivos	15
Dirección de áreas y titulados superiores	15
Comerciales	25
Administrativos	28
Total	83

f. **Gastos e ingresos extraordinarios**

Ingresos extraordinarios	
Beneficios procedentes del inmovilizado	514
Ingresos y beneficios extraordinarios	51.687
Ingresos y beneficios de ejercicios anteriores	64.454
Total	116.655
Gastos extraordinarios	
Pérdidas procedentes del inmovilizado	72.077
Gastos y pérdidas extraordinarias	5.649
Gastos y pérdidas de los ejercicios anteriores	98.738
Total	176.464

Los epígrafes de ingresos y beneficios y de gastos y pérdidas de ejercicios anteriores, incluyen principalmente la regularización de operaciones del ejercicio anterior.

20. Otra información

Las remuneraciones satisfechas al órgano de administración de la Sociedad dominante en el ejercicio 2004 han ascendido a 1.426.673 euros.

La sociedad del Grupo Renta Corporación Real Estate R.A., S.A.U. tiene saldos a cobrar de los administradores por préstamos concedidos por un importe de 360.870 euros.

Los honorarios devengados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por servicios de auditoría al Grupo Renta Corporación Real Estate ascendieron en 2004 a 76.650 euros.

Al 31 de diciembre de 2004, la Sociedad dominante es avalista de Renta Corporación Real Estate R.A., S.A. como afianzamiento de pólizas de crédito por un importe de 7.400.000 euros.

La Sociedad dominante es fiadora de un aval que tiene concedido la empresa del grupo Masella Oeste, S.L., por un importe de 180.304 euros, presentado ante el Ayuntamiento de Alp para garantizar la urbanización de la zona donde está ubicada la promoción de viviendas que está construyendo Masella Oeste, S.L.

De conformidad con lo establecido en el artículo 127 ter. 4 de la Ley de Sociedades Anónimas, introduciendo por la Ley 26/2003; de 17 de julio, por la que se modifica la Ley 24/1988, de 28 de julio del Mercado de Valores, y el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades anónimas, se señalan a continuación las sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad en cuyo capital participan los miembros del Consejo de Administración, así como los cargos y funciones que, en su caso, ejercen en ellas:

	Sociedad participada	%	Función o cargo
Luis Hernández de Cabanyes	Second House, S.L. Lueco, S.A.	6,53 40,00	Administrador solidario Administrador único
Josep M ^a Farré Viader	Second House, S.L. Lueco, S.A	3,73 7,00	- -
Esther Giménez Arribas	Second House, S.L. Lueco, S.A	4,13 5,00	- -
Elena Hernández de Cabanyes	Second House, S.L. Lueco, S.A	3,66 4,00	Administradora solidaria -
Anna M. Birulés Bertran	Second House, S.L.	1,50	-
César A. Gibernau Ausió	Second House, S.L.	1,05	-

El resto de los consejeros no poseen participación alguna en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad.

21. Acontecimientos posteriores al cierre

Con fecha 3 de marzo de 2005 la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad Renta Corporación Real Estate, S.A. aprobó el reparto de dividendo extraordinario con cargo a reservas voluntarias provenientes de beneficios no repartidos, por importe de 2.986.741 euros.

22. Medio ambiente

La Sociedad dominante y sus sociedades dependientes han adoptado las medidas oportunas en relación con la protección y mejora del medioambiente y la minimización, en su caso, del impacto medioambiental, cumpliendo con la normativa vigente al respecto. Durante el ejercicio la Sociedad dominante y sus sociedades dependientes no han realizado inversiones de carácter medioambiental ni ha incurrido en gastos para la protección y mejora del medioambiente y asimismo, no se ha considerado necesario registrar ninguna dotación para riesgos y gastos de carácter medioambiental al no existir contingencias relacionadas con la protección y mejora del medioambiente, ni responsabilidades de naturaleza medioambiental.

c. Informe de gestión

Renta Corporación Real Estate, S.A.
Informe de gestión consolidado

En cumplimiento de la vigente normativa mercantil, se presenta este Informe de Gestión, referido al ejercicio iniciado el 1 de enero de 2004 y finalizado el 31 de diciembre de 2004, cuyo contenido sigue las indicaciones del artículo 202 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

1. Evolución económica y financiera de las Sociedades del Grupo

La economía española ha registrado un crecimiento del 2,7% en 2004, superior a la media de la Unión Monetaria Europea, impulsado entre otros factores por la fuerte demanda interna y el positivo comportamiento del sector de la construcción.

En 2004 la demanda residencial en España continuó siendo muy sólida y, al igual que ha sucedido en los últimos años, se ha visto apoyada por un entorno macroeconómico favorable y por la coyuntura demográfica y social. Los precios medios de la vivienda han continuado subiendo de modo sostenido, aunque con distinta intensidad en cada Comunidad Autónoma, destacando el crecimiento en el arco mediterráneo, área más expuesta al mercado de segunda vivienda. Según los datos publicados por el Ministerio de la Vivienda el incremento medio en 2004 fue del 17,45%, prácticamente igual al 17,6% registrado en 2003.

El Grupo Renta Corporación tiene como objeto la creación de valor mediante la adaptación de inmuebles adquiridos a las necesidades de la demanda en cada segmento del mercado. El Grupo desarrolla su actividad en tres áreas de negocio bien diferenciadas: Rehabilitación, Transformación de Edificios y Transformación de Suelo.

El resultado económico del ejercicio 2004 ha sido muy positivo, destacando los siguientes aspectos:

- La cifra total de negocios alcanzó 228,6 millones de euros. De este importe, 217,9 millones de euros corresponden a ingresos por ventas, 3 millones de euros a ingresos de alquiler y 7,7 millones de euros a prestación de servicios.
- El Resultado de Explotación total del Grupo creció un 32%, alcanzando los 33,7 millones de euros. La contribución al margen bruto en el ejercicio 2004, en términos absolutos, ha sido muy similar por parte de las unidades de negocio de Rehabilitación y Transformación de Edificios. La actividad de Transformación de Suelo, de más reciente creación, tuvo en el ejercicio 2004 todavía poco impacto en los resultados del Grupo.
- El Resultado después de impuestos ascendió a 22,4 millones de euros, con un aumento del 62% respecto al de 2003.
- Los Fondos Propios al final del ejercicio ascendían a 61,2 millones de euros, un 103% superiores a los del ejercicio anterior. Este incremento es debido a los excelentes resultados del ejercicio y a la ampliación de capital por importe de 14 millones de euros realizada para en su práctica totalidad para dar entrada al grupo británico de "private equity" 3i, a través de 3i Group Plc y 3i Spain Private Equity 2004-2006 LP.

2. Evolución previsible de los negocios

La compañía espera una evolución positiva de sus tres áreas de negocio en 2005, tanto en volumen de actividad y facturación como en términos de crecimiento del beneficio neto.

Dicha evolución será, previsiblemente, consecuencia de los siguientes factores:

- Las inversiones realizadas para reforzar la estructura financiera, operativa y de personal del Grupo, tanto dentro como fuera de España.
- La consolidación del Grupo como una de las principales empresas del sector, tanto en España como en Francia. En este sentido, el Grupo Renta Corporación considera que cuenta con la reputación, procedimientos de gestión de negocio y un equipo humano y de gestión experto y motivado suficientes como para acometer con éxito el reto de continuar su trayectoria de crecimiento.
- El potencial de crecimiento del sector de rehabilitación y reposicionamiento de inmuebles en las principales ciudades de España y el resto del área económica europea.

3. Investigación y desarrollo

Debido a las características de la actividad del Grupo, no se realizan inversiones en materia de investigación y desarrollo.

4. Acciones propias

Durante el ejercicio 2004 la sociedad ha adquirido un total de 61.253 acciones, representativas de un 3% del capital social a 31 de diciembre de 2004. El día 8 de septiembre de 2004, la Junta General de Accionistas acordó la reducción del capital social mediante la amortización de 68.970 acciones procedentes de autocartera.

A 31 de diciembre de 2004 la sociedad dominante tenía un total de 2.304 acciones propias, representativas de un 0,11% del capital social de la compañía. El valor nominal de dichas acciones asciende a 9.677 euros. La sociedad dominante ha dotado la correspondiente reserva por acciones propias a 31 de Diciembre de 2004.

5. Hechos posteriores

En el marco de la voluntad del Grupo de adoptar las prácticas de buen gobierno corporativo para garantizar la transparencia y fiabilidad de la información financiera, el Consejo de Administración, en su reunión del día 4 de febrero de 2005 aprobó, la creación, dentro de su seno de una Comisión de Retribuciones y Nombramientos y una Comisión de Auditoría.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de Renta Corporación Real Estate S.A. celebrada el 3 de marzo de 2005, aprobó el nombramiento de D. César A. Gibernau Ausió, que desde el 17 de noviembre de 2003 ejerce el cargo de secretario del Consejo de Administración, como nuevo consejero externo independiente. En consecuencia, el Consejo de Administración queda constituido por ocho miembros, de los cuales cuatro tienen la condición de consejeros ejecutivos y cuatro la de consejeros externos. De estos últimos, dos son consejeros independientes y uno es consejero externo dominical.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 3 de marzo aprobó el reparto de un dividendo extraordinario con cargo a reservas por importe de 2,9 millones de euros, propuesto por el Consejo de Administración en fecha 4 de febrero de 2005.

Está previsto que el Consejo de Administración presente para su aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, de Renta Corporación Real Estate, S.A. una propuesta de ampliación del capital social con cargo a reservas por prima de emisión y el desdoblamiento del número de acciones mediante una rebaja del valor nominal unitario de los títulos.

6. Recursos humanos

El equipo humano de Renta Corporación se compone por profesionales altamente cualificados que desempeñan su trabajo dentro de un marco de profesionalidad y responsabilidad.

La plantilla se ha ido incrementando de forma significativa en los últimos años hasta situarse en 83 empleados al cierre del ejercicio 2004.

7. Medio ambiente

La Sociedad ha adoptado las medidas oportunas en relación con la protección y mejora del medioambiente y la minimización, en su caso, del impacto negativo medioambiental, cumpliendo con la normativa vigente al respecto.

Durante el ejercicio la Sociedad no ha realizado inversiones de carácter medioambiental ni ha incurrido en gastos para la protección y mejora del medioambiente y asimismo, no se ha considerado necesario registrar ninguna dotación para riesgos y gastos de carácter medioambiental al no existir contingencias relacionadas con la protección y mejora del medioambiente, ni responsabilidades de naturaleza medioambiental.



Reunidos los Administradores de la sociedad Renta Corporación Real Estate, S.A., en fecha 18 de marzo de 2005, en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 171.2 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales consolidadas de Renta Corporación Real Estate, S.A. y sus sociedades filiales, y el informe de gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2004 y el 31 de diciembre de 2004, los cuales vienen constituidas por los documentos que preceden a este escrito, cuyas hojas se presentan numeradas correlativamente de la 72 a la 103 ambos inclusive.

Luis Rodolfo Hernández de Cabanyes
Presidente

Anna M. Birulés Bertran
Vicepresidenta

Josep-Maria Farré Viader
Consejero Delegado

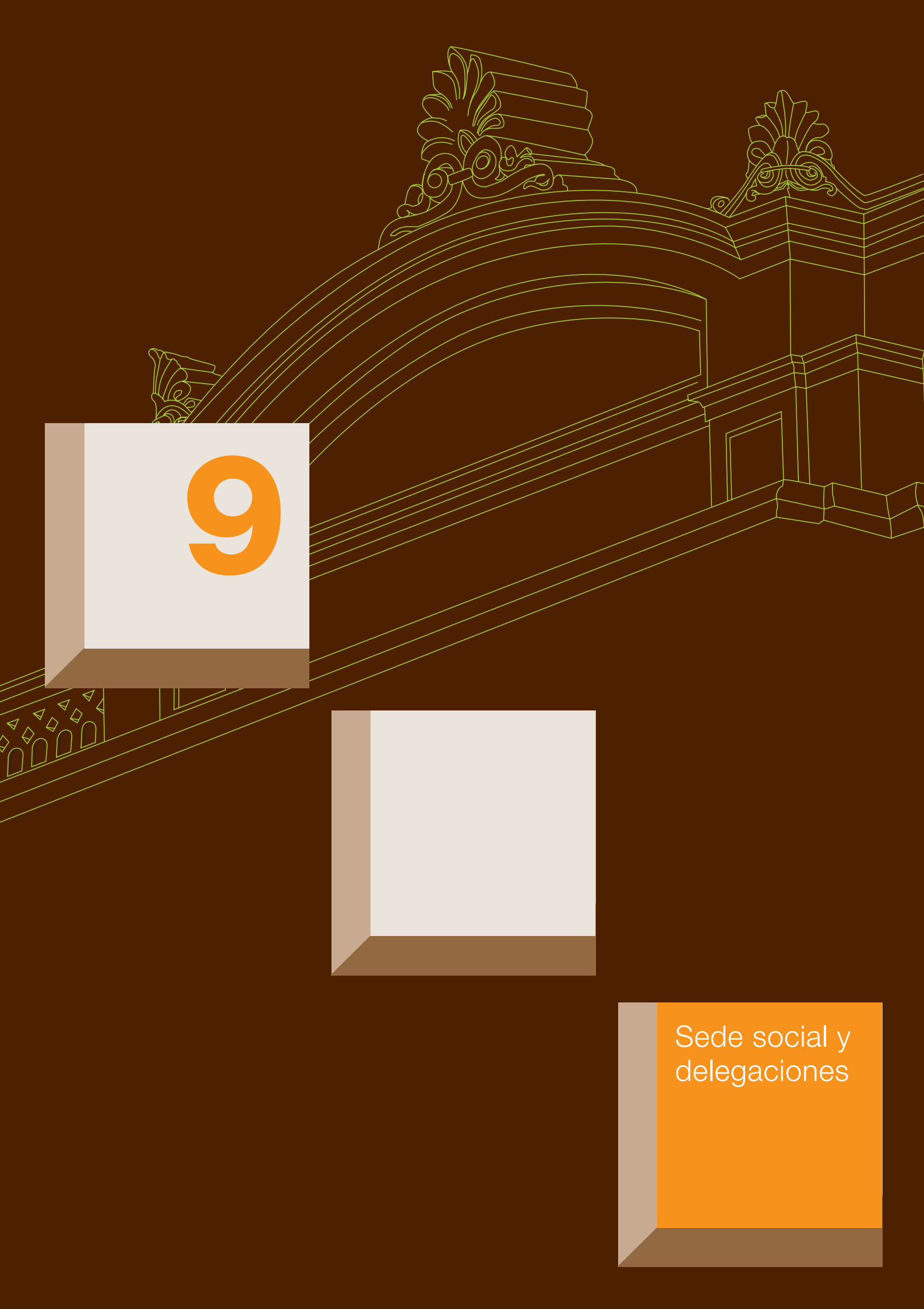
Esther Giménez Arribas
Vocal

Carlos Tusquets Trias de Bes
Vocal

Pedro Nueno Inieta
Vocal

César A. Gibernau Ausió
Secretario

Elena Hernández de Cabanyes
Vocal



9

Sede social y
delegaciones



Sede social

Avda. Diagonal, 449, 2º
08036 Barcelona
Tel.: + (34) 93 494 96 70
Fax: + (34) 93 321 11 01
E-mail: barcelona@rentacorporacion.com
E-mail general: renta@rentacorporacion.com
Página web: www.rentacorporacion.com



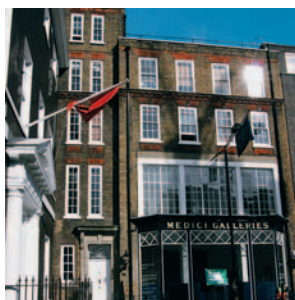
Madrid

Velázquez, 76, 1º dcha.
28001 Madrid
Tel.: + (34) 91 575 04 62
Fax: + (34) 91 575 04 29
E-mail: madrid@rentacorporacion.com



París

26, Rue Trémouille
75008 Paris
France
Tel.: + (33) (1) 56 620 061
Fax: + (33) (1) 47 200 210
E-mail: paris@rentacorporacion.com



Londres

Renta Properties (UK) Limited
7a Grafton Street, London W1S 4EH
United Kingdom
Tel.: + (44) (0) 207 499 9294
Fax: + (44) (0) 207 409 2403
E-mail: london@rentaproperties.com



Málaga

Marqués de Larios, 4, 4º, desp. 414
29005 Málaga
Tel.: + (34) 952 60 01 72
Fax: + (34) 952 60 10 76
E-mail: malaga@rentacorporacion.com



Sevilla

Avda. Constitución, 10, 2º D
41001 Sevilla
Tel.: + (34) 954 22 19 29
Fax: + (34) 954 21 13 56
E-Mail: sevilla@rentacorporacion.com



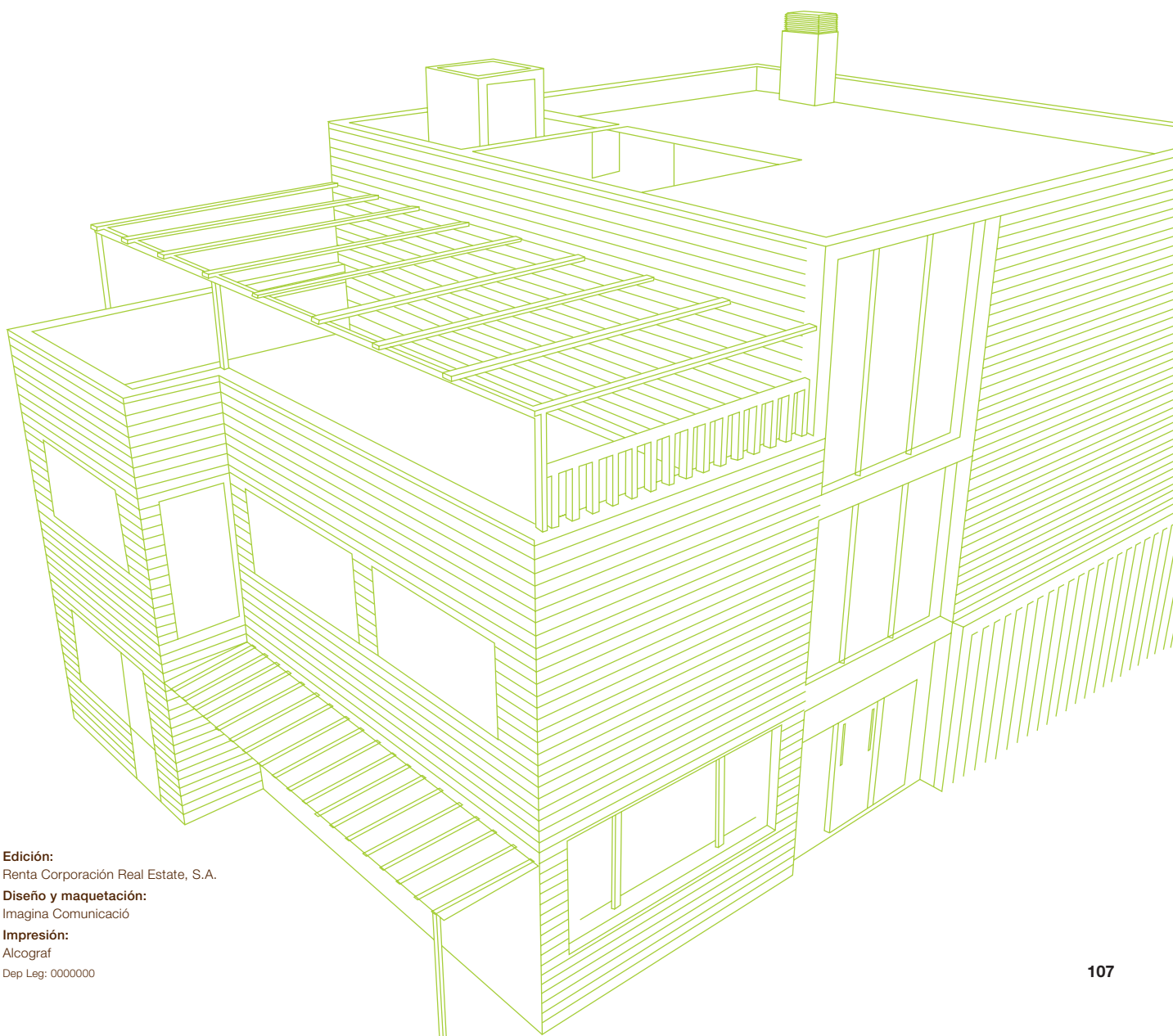
Palma de Mallorca

Plaza Mayor, 1, 1º
07002 Palma de Mallorca
Tel.: + (34) 971 71 77 70
Fax: + (34) 971 71 77 80
E-mail: palma@rentacorporacion.com

Información
societaria

10

Denominación de la sociedad matriz:	Renta Corporación Real Estate, S.A.
CIF:	A-62385729
Domicilio social:	Avda. Diagonal 449, 2º. 08036 Barcelona
Datos de Inscripción en el Registro Mercantil de Barcelona:	Tomo: 33.020 Folio: 118 Hoja: B – 220.077 Inscripción: 1 Fecha de inscripción: 16 de noviembre de 2000







Avda. Diagonal 449, 2º
08036 Barcelona
Tel. 93 494 96 70
Fax. 93 321 11 08
info@rentacorporacion.com
www.rentacorporacion.com