

Resumen

- **RC triplica sus ingresos por ventas y resultado en el 1S 2006 hasta 319 MM € y 25 MM €, respectivamente.**
- **Importante incremento de las inversiones (420,6 MM €), que triplican las registradas en 1S 2005.**
- Crecimiento BPA del 149%, en términos comparables, desde 0,40 hasta 1,01€ / acción.
- El volumen de existencias y derechos de inversión ("pipeline") aporta una alta visibilidad para el período 2006 - 2008 y consolida la previsión de crecimiento de resultados anunciada para el ejercicio 2006, superior al 35%.
- Durante el 1S 2006 la compañía ha llevado a cabo el proceso de salida a bolsa y las acciones han iniciado su cotización el 5 de abril de 2006.
- Principales magnitudes:

Resultados Explotación (EBIT)	Resultado Atribuible	Margen Bruto	Inversión	Existencias +Dchos Inversión
43,8 MM €	25,2 MM €	66,4 MM €	420,6 MM €	842 MM €
+214%	+184%	+175%	+219%	+16%

- En la comparativa de resultados con el mismo periodo del año anterior debe considerarse que:
 - ▶ Este significativo crecimiento se produce de forma orgánica, sin cambios en el perímetro de consolidación.
 - ▶ El beneficio neto del 1S 2006 triplica el de 2005, a pesar de incluir costes no recurrentes de salida a bolsa y otros.

Resumen Cuenta de Resultados Consolidada (MM €)	1S 2006	% Vtas	1S 2005	% Vtas	% Incr
Ventas	319,1	100%	107,7	100%	196%
Total Ingresos	322,6	101%	108,7	101%	197%
EBITDA	44,0	14%	14,1	13%	212%
EBIT	43,8	14%	14,0	13%	214%
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas	25,2	8%	8,9	8%	184%
Nº Acciones (MM)	25,03		21,95 ⁽¹⁾		14%
BPA - Benef. por acción atribuible a los accionistas (€)	1,01		0,40		149%

Resumen Balance Consolidado (MM €)	1S 2006	1S 2005	Dif
Total Activos	671,2	319,4	351,8
Activos corrientes	668,4	315,5	352,8
Patrimonio Neto ⁽²⁾	183,1	61,2	121,9
Deuda financiera	388,3	212,6	175,6

Ratios	1S 2006	1S 2005
% Margen bruto / Coste de ventas	26,3%	28,9%
% Margen bruto / Ventas	20,8%	22,4%
EBITDA / Total Ingresos	13,6%	13,0%
EBIT / Total Ingresos	13,6%	12,9%
Resultado ejercicio atribuible a los accionistas / Total Ingresos	7,8%	8,2%
Apalancamiento (Deuda Neta/Deuda Neta+Patrimonio Neto)	67%	77%

Datos Operativos Consolidados (MM €)	1S 2006	1S 2005	% Incr
Margen bruto de ventas ⁽³⁾	66,4	24,2	175%
Inversión Total	420,6	131,9	219%
Existencias	487,8	288,0	69%
Derechos de Inversión	354,2	439,7	-19%
Pre-ventas	118,1	99,3	19%

⁽¹⁾ Ajustado por desdoblamiento del número de acciones (*split*), aprobado en la Junta General celebrada el 22 de abril de 2005

⁽²⁾ El Patrimonio neto es igual a los Fondos Propios más los Intereses Minoritarios

⁽³⁾ El Margen bruto es igual a las Ventas menos el consumo de mercaderías (coste de las ventas)



Barcelona



Berlin



París

Evolución de los negocios

- Adquisición e Inversión. Durante el primer semestre del año se han realizado compras por valor de 367,2 MM €. El 81% han sido compras realizadas en el mercado nacional y el 19% restante en el internacional.
 - ▶ El volumen de inversión total ha sido de 420,6 MM €. Estos niveles de inversión triplican los registrados en el mismo período del 2005.
 - ▶ La ampliación de capital llevada a cabo con la salida a bolsa ha permitido duplicar la capacidad de inversión.
- Existencias y Derechos de Inversión. Al finalizar el primer semestre, la compañía cuenta con existencias valoradas en 487,8 MM € y además con derechos de inversión de 354,2 MM €. En su conjunto, son la base para el crecimiento de resultados previsto para los próximos ejercicios.
 - ▶ Los derechos de inversión con vencimiento en el 2S 2006 ascienden a 206,3 MM €.
 - ▶ El conjunto de existencias y derechos de inversión constituye un elemento clave para la visibilidad sobre la evolución de la compañía en el período 2006 - 2008.
- Los ingresos por ventas han superado los 319 MM €, con un aumento del 196%.
 - ▶ El incremento proviene principalmente de la venta de viviendas en la unidad de negocio de Rehabilitación Residencial en las plazas de París y Barcelona, y en segundo lugar de las ventas en la unidad de Transformación de Oficinas.
- El Margen bruto de ventas alcanza los 66,4 MM € (+ 175%), con una rentabilidad sobre el coste de ventas del 26,3%.
 - ▶ Rentabilidad sobre el coste de ventas del 26,3% (28,9% en 1S 2005), con un incremento notable de la rotación.
 - ▶ La reducción en margen sobre coste de ventas se debe a que en 1T 2005 hubo dos operaciones con rentabilidades excepcionalmente altas.
 - ▶ En 2T 2006 se registra una mejora de la rentabilidad respecto al 1T 2006 (25,5%) cerrando en un 26,3% acumulado en 1S 2006.
- El resultado de explotación (EBIT) aumenta en un 214% hasta 43,8 MM € y el beneficio neto atribuible alcanza los 25,2 MM €, con un incremento del 184% respecto a los 8,9 MM € del primer semestre del 2005.
- Estacionalidad Trimestral. La estacionalidad en 2005 era alta, generándose en 1S el 27% del beneficio anual. El beneficio en 1S 2006 supone más de un 50% del inicialmente previsto para el conjunto del ejercicio 2006.
- La tasa impositiva en 1S 2005 fue coyunturalmente inferior a la registrada en 1S 2006, que se estima normalizada para el conjunto del ejercicio (c. 35%).

Otra información

SALIDA A BOLSA

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

Otra información (continuación)

HECHOS RELEVANTES Y OTRAS COMUNICACIONES

- Desde la fecha de registro del Folleto Informativo de la Oferta, el 16 de marzo de 2006 hasta la publicación de estos resultados, los Hechos Relevantes y otras comunicaciones remitidos por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores han sido los siguientes:
 - ▶ 28/03/2006 Fijación del Precio Máximo del Tramo Minorista de la Oferta y firma del Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Minorista.
 - ▶ 03/04/2006 Fijación del Precio del Tramo para Inversores Cualificados de la Oferta, firma del Contrato de Aseguramiento y Colocación de los Tramos para Inversores Cualificados y adjudicación de acciones en el Tramo Minorista.
 - ▶ 04/04/2006 Información relativa a la demanda registrada en los diferentes Tramos de la Oferta.
 - ▶ 05/04/2006 Admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores de Barcelona y Madrid.
 - ▶ 07/04/2006 Ejercicio de la opción de suscripción (green shoe) otorgado a las entidades aseguradoras de la Oferta.
 - ▶ 25/04/2006 Información relativa a la presentación a depósito en el Registro Mercantil del Contrato entre Accionistas de la Sociedad por el que se regulan ciertas restricciones a la libre transmisión de acciones de la Sociedad.
 - ▶ 26/04/2006 Renta Corporación comunica la convocatoria de una conferencia telefónica con objeto de presentar y comentar los resultados del primer trimestre de 2006.
 - ▶ 27/04/2006 La Sociedad remite información sobre sus resultados en el primer trimestre de 2006.
 - ▶ 27/04/2006 La Sociedad remite información sobre sus resultados en el primer trimestre de 2006 (Nota de prensa).
 - ▶ 04/05/2006 Avance de información relativa a los resultados de la Sociedad del primer trimestre de 2006.
 - ▶ 10/05/2006 Pactos Parasociales. Remisión de información complementaria relacionada con el hecho relevante comunicado en fecha 25/04/2006 relativa al contrato firmado entre diversos accionistas de la Sociedad.
 - ▶ 19/05/2006 Morgan Stanley & Co en su condición de Entidad Coordinadora Global y agente de estabilización de la Oferta Pública de Venta y Oferta Pública de Suscripción de Acciones de Renta Corporación Real Estate, S.A., remite información sobre la misma.
 - ▶ 01/06/2006 La Sociedad remite presentación general de la compañía.
 - ▶ 15/06/2006 Información sobre la aprobación de un programa de recompra de acciones propias y la autorización de adquisición derivativa de acciones propias.
 - ▶ 06/07/2006 La Sociedad remite información sobre su programa temporal de recompra de acciones propias.
 - ▶ 19/07/2006 La Sociedad remite información sobre su programa temporal de recompra de acciones propias.
 - ▶ 20/07/2006 La Sociedad comunica la convocatoria de una conferencia telefónica con objeto de presentar y comentar los resultados del primer semestre de 2006.

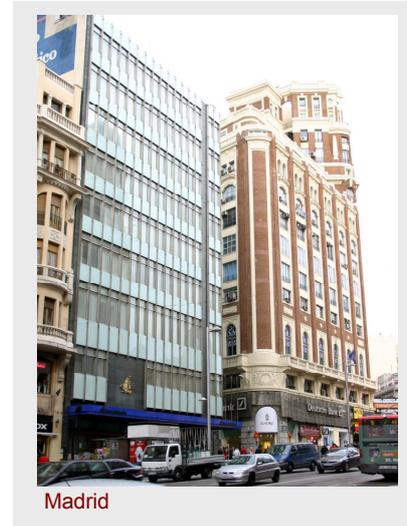
CAMBIOS EN PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS

- Durante el mes de junio el Presidente de Renta Corporación, a través de Aurodoc 75, S.L (sociedad sobre la que ostenta el control), ha incrementado su participación y pasa a ser titular de un 35,48% del capital social de Renta Corporación. Este incremento de participación es el resultado tanto de las compras realizadas en el mercado, como de la reorganización societaria de Aurodoc 75, S.L consistente en la aportación de 280.000 acciones de Renta Corporación a Aurodoc 75, S.L. por parte de D^a Elena Hernández de Cabanyes, Consejera de Renta Corporación.

Otra información (continuación)

PERSPECTIVAS

- RC espera obtener al cierre del ejercicio 2006 un crecimiento en beneficio neto superior al 35%, es decir, un beneficio neto que supera los 44 MM €. Los resultados obtenidos en este primer semestre son consistentes con este objetivo del Plan Operativo 2006.
- Estos resultados, así como los niveles de inversión y existencias, la rentabilidad y el resto de parámetros asociados, son también consistentes con los definidos en el Plan Estratégico 2005-2008 que contempla, como mínimo, doblar en tres años las principales magnitudes y en particular el EBITDA y el Resultado del ejercicio atribuible a accionistas.
- La cotización actual de Renta supone, en base al beneficio mínimo estimado para el 2006, un PER'06 de 13,6x (a cierre de 25/07/2006).



Cuenta de Resultados Consolidada

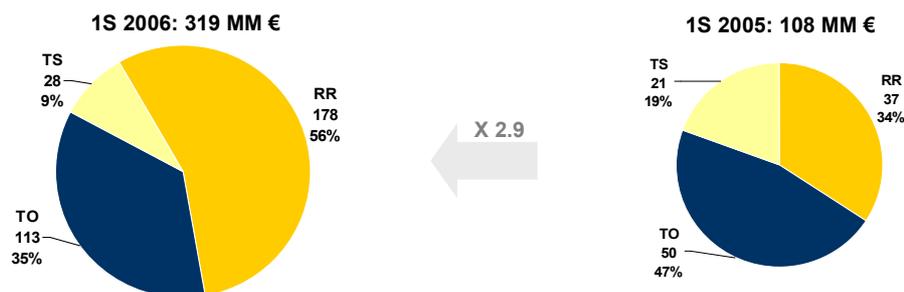
Importes en MM €	1S 2006	% Vtas	1S 2005	% Vtas	% Incr
Ventas	319,1	100%	107,7	100%	196%
Otros Ingresos	3,5	1%	1,0	1%	259%
TOTAL INGRESOS	322,6	101%	108,7	101%	197%
Coste de ventas	-252,7	79%	-83,6	78%	202%
Gastos de venta, generales y de personal	-25,9	8%	-11,1	10%	134%
EBITDA	44,0	14%	14,1	13%	212%
Amortizaciones	-0,1	0%	-0,1	0%	63%
Provisiones	0,0	0%	0,0	0%	n/a
EBIT	43,8	14%	14,0	13%	214%
Resultado financiero neto	-4,3	1%	-2,1	2%	99%
Puesta en equivalencia	-0,5	0%	0,3	0%	n/a
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	39,1	12%	12,1	11%	222%
Impuestos	-13,9	4%	-3,1	3%	342%
Minoritarios	0,0	0%	-0,1	0%	-100%
RESULT. DEL EJERCICIO ATRIBUIBLE A LOS ACC.	25,2	8%	8,9	8%	184%
Margen bruto ⁽¹⁾	66,4	21%	24,2	22%	175%
Nº Acciones (MM)	25,03		21,95 ⁽²⁾		14%
BPA - Benef. por acción atribuible a los accionistas (€)	1,01		0,40		149%

⁽¹⁾ El Margen bruto es igual a las Ventas menos el consumo de mercaderías (coste de las ventas)

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

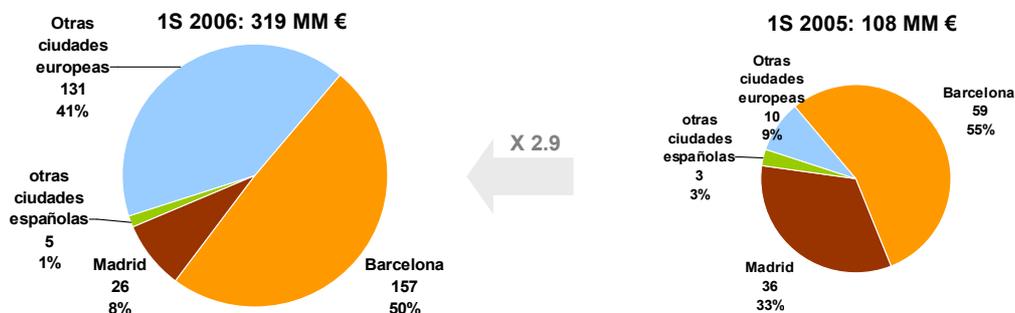
Comentarios a los resultados
Ventas y Margen Bruto de Ventas

- Fuerte crecimiento tanto en ventas como margen bruto (+196% y +175%, respectivamente). En la comparación hay tres factores destacados:
 - ▶ En 1T 2005 se produjeron dos ventas de rentabilidad excepcionalmente elevada.
 - ▶ En 1T 2006 se ha producido, además, una operación de Rehabilitación Residencial (RR), de volumen significativo y alta rotación, con margen inferior al habitual (compra y venta en el primer trimestre con proceso de transformación previo, concentrado en el período de opción).
 - ▶ En 1S 2006 el peso de ventas de la unidad de Transformación de Suelo (TS) ha sido inferior al de 2005.
- Las unidades de Rehabilitación Residencial y Transformación de Oficinas (TO) han contribuido de forma importante al crecimiento del primer semestre 2006. Respecto al primer semestre del año anterior la unidad de Rehabilitación Residencial es la que ha obtenido mayor crecimiento.
- A nivel de unidad de negocio, Rehabilitación Residencial y Transformación de Oficinas, este semestre registran aproximadamente el 90% de las ventas de la compañía.



Comentarios a los resultados (Continuación)

- A nivel geográfico, las plazas de Barcelona y París han concentrado aproximadamente el 90% de las ventas este semestre:



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

Resultados antes de impuestos

- El EBITDA se ha situado en 44,0 MM €, (+29,9 MM €) y el Resultado de explotación (EBIT) se situó en 43,8 MM € (+29,8 MM €), con mejora en ambos casos de los márgenes sobre ventas (pasan del 13% al 14%).
- El Resultado antes de impuestos creció en 27,0 MM € hasta un total de 39,1 MM € (1S 2005: 12,1MM €).
- Los gastos de venta, generales y de personal ascendieron a 25,9 MM € en el primer semestre, con un incremento de 14,8 MM € (un 134% frente a un crecimiento de ventas de 196%).
 - Los gastos variables de las operaciones (comercialización y tributos) aumentaron en 7,3 MM € (de 2,8 MM € a 10,1 MM €), debido al fuerte crecimiento en volumen de ventas. El aumento de esta partida como porcentaje de las ventas (de 2,6% a 3,2%) viene explicado por dos ventas en Francia, donde hay que pagar un elevado impuesto sobre el margen. Excluyendo este factor, los gastos variables de operaciones se mantienen al mismo nivel que en 2005.
 - Los gastos generales se incrementaron en 3,9 MM €, situándose en 8,1 MM €.
 - Se registra un incremento significativo en publicidad (1,7 MM € en 1S 2006, 1,1 MM € en 1S 2005), como consecuencia de una política más activa de publicidad. Este incremento es inferior al aumento registrado en las magnitudes del negocio.
 - El incremento en otros gastos generales recurrentes, se sitúa en un 11%, notablemente inferior al crecimiento de volumen de negocio.
 - Finalmente, hay un cargo no recurrente de 2,8 MM €, correspondiente a los costes de inicio de proyectos desestimados "deal-dead costs" (que incluyen primas de opciones de compra), correspondiendo 2,5 MM € a Transformación de Suelo y 0,3 MM € a otras dos de Rehabilitación Residencial. Se ha decidido descartar estas operaciones para concentrar el negocio en aquellas con claras perspectivas de alta rotación y rentabilidad.
 - Los gastos de personal aumentaron 3,7 MM € (7,7 MM € en 1S 2006 versus 4,0 MM € en 1S 2005). El aumento se ha debido principalmente a:
 - Incremento de la plantilla media en 21 personas, +1,0 MM €, (áreas de alta dirección, técnica, transformación de suelo, administración y finanzas); remuneración variable complementaria por consecución de objetivos (+0,6 MM €); incremento anual de sueldos y salarios (+0,4 MM €)
 - Cargo no recurrente relacionado con la salida a bolsa, según se describe en el propio documento de registro de la operación (bonus a empleados no accionistas 1,2 MM €).
- El Resultado financiero neto se sitúa en -4,3 MM € como consecuencia del esfuerzo inversor llevado a cabo en el proceso de expansión.
 - Los gastos financieros ascendieron a 7,9 MM € de los que 2,9 MM € han sido incorporados al activo como mayor valor de la inversión.
 - Los ingresos financieros ascienden a 0,7 MM €.

Comentarios a los resultados (Continuación)

Resultado neto atribuible

- El Resultado del ejercicio atribuible ha sido de 25,2 MM €, representando un crecimiento del 184% respecto a los 8,9 MM € del 1S 2005.
- El Beneficio por acción atribuible a los accionistas (BPA) en 1S 2006 asciende a 1,01 €, un 149% más que en el mismo semestre del 2005, en términos comparables.
- La tasa de impuesto efectiva 1S 2006 ha sido del 35,5%, estimándose como normalizado un tipo de 35% para el 2006, frente a un 26% no recurrente en el mismo período de 2005.

Balance de Situación Consolidado

Activo (MM €)	jun-06	dic-05
Activo no corriente	2,8	2,2
Existencias	487,8	323,5
Deudores	153,0	62,3
Tesorería	24,7	3,2
Otro activo corriente	2,9	3,1
Activo corriente	668,4	392,1
Total Activo	671,2	394,3

Pasivo (MM €)	jun-06	dic-05
Capital	104,5	21,4
Reservas	53,4	30,5
Resultado del ejercicio	25,2	32,5
Minoritarios	0,0	0,6
Total Patrimonio Neto	183,1	85,0
Acreedores a corto plazo	99,6	93,2
Deuda financiera C/P	388,5	216,1
Total Pasivo	671,2	394,3


Comentarios al Balance
Activo
Inversión, Existencias y Derechos de Inversión

- Durante el primer semestre del año, Renta Corporación ha realizado un importante esfuerzo inversor alcanzando la cifra de 420,6 MM € frente a los 131,9 MM € que invirtió en el mismo periodo del año anterior. Se han adquirido inmuebles durante el periodo por un importe de 367,2 MM € (184,4 MM en el 1T 2006 y 182,8 MM en el 2T 2006).
- Renta Corporación cuenta con Existencias valoradas en 487,8 MM € (+ 50% respecto al cierre del 2005).
- Adicionalmente, cuenta con Derechos de Inversión (es decir, opciones de compra que dan derecho a adquirir inmuebles) por valor de 354,2 MM€ de los cuales 206,3 MM € tienen vencimiento en principio en 2S 2006.
- El volumen de existencias y de derechos de inversión, aporta una alta visibilidad para el periodo 2006-2008.

EXISTENCIAS
Terrenos y Edificios

Barcelona	307,9	188,3	119,7
Madrid	108,2	25,8	82,4
Otras ciudades españolas	4,3	7,0	-2,7
Otras ciudades europeas	53,3	84,5	-31,2

Primas por opc. de compra

Obras en curso y otros

TOTAL Existencias
Por distribución geográfica

	jun-06	dic-05	Dif
473,7	305,5	168,1	
473,7	305,5	168,1	
108,2	25,8	82,4	
4,3	7,0	-2,7	
53,3	84,5	-31,2	
14,6	16,7	-2,1	
-0,5	1,3	-1,8	
487,8	323,5	164,2	

EXISTENCIAS
Terrenos y Edificios

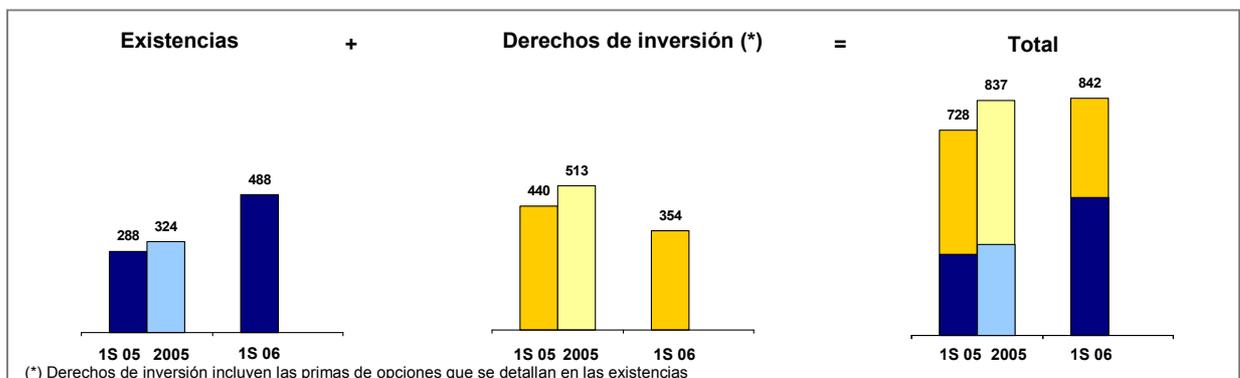
RR	120,3	128,1	-7,8
TO	159,1	70,7	88,4
TS	194,2	106,8	87,4

OPCIONES DE COMPRA

→ Derechos de Inv.

Por unidad de negocio

	jun-06	dic-05	Dif
473,7	305,5	168,1	
473,7	305,5	168,1	
120,3	128,1	-7,8	
159,1	70,7	88,4	
194,2	106,8	87,4	
354,2	513,2	-159,0	



- El incremento de 90,7 MM € en Deudores corresponde mayoritariamente a cuentas a cobrar por ventas adecuadamente garantizadas. Durante el mes de julio de 2006 se cobran 86,1 MM € (un 91% del total).

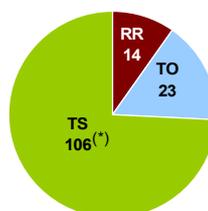
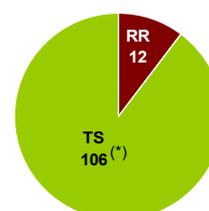
Comentarios al Balance (Continuación)
Pasivo

- Los acreedores a corto plazo (99,6 MM € a cierre de 1S 2006), se componen de las siguientes partidas:

	1S 2006	
Hacienda Pública	30,7	
Proveedores	49,7	
Arras por preventas	11,1	(Ver apartado siguiente)
Otros Acreedores	8,0	
Acreedores a corto plazo	99,6	

- El gráfico siguiente muestra las preventas correspondientes a los importes de arras.

- Debido a la alta rotación del negocio de RC, las cifras de preventas son relativamente poco significativas.
- (*) Una parte significativa de las preventas está condicionada a la finalización de trámites de planeamiento y por tanto, el momento de la contabilización de la venta es indeterminado.

Preventas por unidad de negocio
Mar '06: 143 MM €

Jun '06: 118 MM €


- El saldo de Deuda Neta se ha situado en 363,8 MM € (212,9 MM € al cierre de 2005) con una ligera disminución del ratio de apalancamiento. El cuadro muestra la evolución, por conceptos, en el período:

	1S 2006	31/12/2005
Operaciones con garantía hipotecaria	266,7	163,3
Saldo dispuesto en pólizas de crédito	120,6	51,1
Int. devengados y otras deudas financ.	1,1	1,7
Tesorería	-24,7	-3,2
Total Deuda Neta	363,8	212,9
Deuda Neta / (Deuda Neta + Patrimonio Neto)	67%	71%

- El importe de tesorería es puntualmente más elevado debido al cobro de varias ventas el último día de mes. A fecha de cierre de este documento el nivel se ha normalizado debido a las compras realizadas durante el mes de julio.

Departamento de Planificación, Análisis y Relaciones con inversores

r.inversores@rentacorporacion.com

RRII: +34 93 505 33 83

Centralita: +34 93 494 96 70

www.rentacorporacion.com
Advertencias

Los porcentajes que aparecen en los cuadros corresponden a las cifras reales en euros, pudiendo presentar en algunos casos divergencias con los valores absolutos redondeados que se muestran en las tablas.

La información del presente informe contiene manifestaciones que suponen previsiones o estimaciones sobre la evolución futura de la compañía. Analistas e inversores deberán tener en cuenta que tales manifestaciones de futuro no implican ninguna garantía de cual vaya a ser el comportamiento de la compañía, y asumen riesgos e incertidumbres, por lo que el comportamiento real podría diferir sustancialmente del que se desprende de dichas previsiones.