



RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.
Informe de gestión consolidado

1. Evolución de los negocios y situación de la Sociedad

Los ingresos ordinarios se han situado en 320,8 millones de euros, con un aumento respecto a 2004 de 101,3 millones de euros, lo que representa un incremento del 46%, aplicando en ambos casos Normas Internacionales de Información Financiera. El beneficio consolidado de explotación ha sido de 53,7 millones de euros con un aumento por encima del 70% y el beneficio consolidado del ejercicio atribuible a los accionistas ha alcanzado los 32,5 millones de euros, con un aumento del 63%, respecto al año anterior.

El crecimiento de un 41% del conjunto de gastos de explotación, inferior al registrado por los ingresos, provoca la mejora en el margen de explotación. La combinación de una mayor eficiencia de las inversiones en términos de tamaño / rentabilidad, y un alto nivel de eficiencia en costes, pese al incremento en el volumen de negocio, han hecho posible esta mejora.

Los costes financieros netos se han mantenido ligeramente inferiores al año anterior, pese al creciente esfuerzo inversor del grupo, habiendo sido capaces de compensar el incremento de operaciones, con las mejoras llevadas a cabo en estructura y coste de financiación. Los otros tributos aumentan significativamente debido a que en el ejercicio 2004 las ventas de algunos inmuebles se beneficiaron de tasas impositivas más reducidas.

El aumento en 12,6 millones de euros del Beneficio consolidado atribuible a los accionistas, teniendo en cuenta el ajuste en el número de acciones al ajustarse por las operaciones de ampliación contra reservas y desdoblamiento llevadas a cabo en el ejercicio, permite una mejora del 54%, respecto al 2004, en términos comparables en las ganancias básicas atribuibles por acción, al pasar de 0,96 euros a 1,48 euros por acción.

El crecimiento en los activos gestionados por el grupo se refleja en las principales magnitudes del balance, con un aumento del activo total de 122,8 millones de euros.

Los 323,5 millones de euros de inmuebles, terrenos y solares en existencias, representan un 82% del activo, y registran un aumento de 96,3 millones de euros respecto al cierre de 2004. Esta cifra es especialmente relevante, al suponer más de un 42% de aumento, y refleja el efecto de las compras de inmuebles realizadas a lo largo de 2005 que, al cierre del año, se encuentran en fase de transformación.

En el mismo apartado se incluyen los importes satisfechos para la adquisición de derechos de inversión sobre inmuebles. Estos importes ascienden a 16,7 millones de euros a 31 de diciembre de 2005, frente a los 8,2 millones registrados al cierre de 2004.



RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.
Informe de gestión consolidado

El Patrimonio neto ha alcanzado los 85 millones de euros, con un aumento de 29,7 millones de euros respecto al 2004, lo que supone un incremento del 54% que refleja la incorporación del resultado obtenido en el ejercicio, así como, determinados ajustes en reservas como consecuencia de la adopción el 1 de enero del 2005 las Normas Internacionales de Información Financiera.

A lo largo del ejercicio 2005 se han llevado a cabo diversas operaciones para adecuar, a los habituales en el mercado, el valor nominal y número de acciones en que está representado el capital social.

Así, por acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 22 de abril de 2005, se llevó a cabo una ampliación de capital totalmente liberada, con cargo a reservas por prima de emisión, por un importe de 13,6 millones de euros. Este aumento se instrumentó mediante un incremento del valor nominal unitario de las acciones que pasó a situarse en 11 euros. Con esta operación el capital se situaba en 21,9 millones de euros, sin modificación en el Patrimonio neto.

Además y a efectos de obtener un mayor número de acciones en circulación, la misma Junta adoptó el acuerdo de llevar a cabo un desdoblamiento del número de acciones (split), mediante la disminución del valor unitario de las mismas situándolo en un euro. En consecuencia el número de acciones se situó en cerca de 21,9 millones.

Las Deudas financieras, según lo descrito en el apartado financiación, suponen un 55% del total conjunto de Patrimonio neto y pasivos. La relación deuda / patrimonio neto, se sitúa en 2,5 veces, con una notable reducción desde las 3,2 veces del cierre de 2004 pese al aumento de actividad, gracias a la política de reinversión de beneficios llevada a cabo, y la generación de un importante beneficio en el ejercicio.

En el epígrafe de Proveedores y otras cuentas a pagar se incluye los cobros recibidos como compromiso de compra en las operaciones de venta de inmuebles a formalizar en los próximos meses, cuyo saldo se ha situado en 11,4 millones de euros, lo que supone 10,3 millones más que al cierre de 2004.

2. Evolución previsible de los negocios

Los resultados obtenidos en el ejercicio 2005 confirman el positivo desarrollo del modelo de negocio de Renta Corporación, basado en la compra, transformación y venta de grandes inmuebles con altos niveles de rotación.



RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.
Informe de gestión consolidado

Renta Corporación ha crecido también mediante la extensión de su modelo de negocio de adquisición, transformación y venta de inmuebles en entornos urbanos, en dos aspectos fundamentales: ampliando por un lado las tipologías del producto que se adquiere, los tipos de inmuebles adquiridos, y expandiendo, por otro, los ámbitos geográficos de las operaciones del grupo.

Así, desde sus inicios, Renta Corporación ha evolucionado y avanzado en el desarrollo y progresiva consolidación de su modelo de negocio. Al mismo tiempo, la compañía ha mantenido en los últimos años un fuerte ritmo de crecimiento, estableciendo un sólido historial de resultados - destacando el crecimiento fuerte y sostenido del volumen de negocio y de los beneficios, y el mantenimiento de elevados niveles de rentabilidad.

La compañía tiene previsto seguir impulsando durante los próximos años estas mismas estrategias para favorecer su crecimiento, sin prever cambios sustanciales en su modelo de negocio.

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 2005 la sociedad ha adquirido y vendido un total de 1.926 acciones (antes del desdoblamiento) y 17.560 acciones respectivamente.

A 31 de Diciembre de 2005 la sociedad dominante tenía un total de 28.970 acciones propias, representativas de un 0,13% del capital social de la compañía. El valor nominal de dichas acciones asciende a 29 miles de euros. La sociedad dominante ha dotado la correspondiente reserva por acciones propias a 31 de Diciembre de 2005.

5. Hechos posteriores

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de Renta Corporación, celebrada el 9 de febrero de 2006, ha acordado solicitar la admisión a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona así como la inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (S.I.B.E. o Mercado Continuo) de la totalidad de las acciones representativas del capital de la Sociedad.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.
Informe de gestión consolidado

En reunión celebrada el día 7 de febrero de 2006, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones propuso someter al Consejo de Administración para su aprobación por la Junta General Extraordinaria de Accionistas, el nombramiento de D. Carlos Solchaga Catalán y D. Juan Gallostra Isern, como consejeros independientes de la Sociedad.

Asimismo, la Comisión propuso someter al Consejo de Administración para su aprobación por la Junta General Extraordinaria de Accionistas, la modificación de la naturaleza del cargo del consejero D. César A. Gibernau Ausió.

Dichos acuerdos, fueron aprobados por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada en fecha 9 de febrero de 2006, y en consecuencia, la nueva composición del Consejo de Administración es:

Consejo de Administración (13 febrero 2006)		Comité de Auditoría	Comisión de Nombramientos y Retribuciones	Naturaleza del cargo
Presidente	D. Luis Hernández de Cabanyes			Ejecutivo
Vicepresidenta	D ^a Anna M. Birulés Bertran	Vocal	Vocal	Ejecutivo
Consejero Delegado	D. Josep-Maria Farré Viader			Ejecutivo
Vocal	D ^a Esther Giménez Arribas			Ejecutivo
Vocal	D ^a Elena Hernández de Cabanyes			Externo
Vocal	D. Pedro Nuevo Iniesta			Independiente
Vocal	D. Carlos Tusquets Trias de Bes	Secretario	Secretario	Domínical
Secretario	D. César A. Gibernau Ausió	Presidente	Presidente	Externo
Vocal	D. Juan Gallostra Isern			Independiente
Vocal	D. Carlos Solchaga Catalán			Independiente

Nota: En el Consejo de Administración celebrado el 9 de febrero de 2006 se nombra Letrado Asesor del Consejo a D. Juan Velayos Lluís.

6. Recursos Humanos

El equipo de Renta Corporación, destaca por su alto grado de formación, profesionalidad y motivación. Para Renta Corporación, las personas constituyen su verdadera base de creación de valor. Desde sus primeros pasos como empresa se ha reconocido y cuidado como factor clave de éxito la contribución de los profesionales que integran la compañía. En este contexto, dedica especial atención a disponer de 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, recogido en su política de recursos humanos.

La importante evolución registrada por las principales magnitudes de Renta Corporación ha tenido también reflejo en el número de empleados, que se ha situado al cierre de 2005 en 95. Durante este año, Renta Corporación ha incorporado a 17 personas, lo que supone un incremento de la plantilla de un 22% respecto al año 2004.



RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.
Informe de gestión consolidado

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.

El impacto de la construcción de un edificio en el medio ambiente se produce desde la fabricación de los materiales hasta la gestión de los residuos generados por su demolición, pasando por la fase de construcción y de utilización del edificio. La actividad inmobiliaria de Renta Corporación se basa en la transformación de activos inmobiliarios. Si bien es cierto que la actividad de la construcción genera un importante volumen de escombros, la actividad de rehabilitación la minimiza.

A pesar del reducido impacto ambiental que tienen estas transformaciones, en comparación con el modelo alternativo de demolición y nueva construcción, en todos los contratos de obra de Renta Corporación, se incluye una cláusula específica de protección del medio ambiente, de obligado cumplimiento para el constructor contratado.
