

## 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 Iniesta**  
Vocal

**César A. Gibernau Ausió**  
Secretario

**Elena Hernández de Cabanyes**  
Vocal