

c. Informe de gestió

Renta Corporación Real Estate, S.A.
Informe de gestió consolidat

1. Evolució dels negocis i situació de la Societat

Els ingressos ordinaris s'han situat en 320,8 milions d'euros, amb un augment respecte del 2004 de 101,3 milions d'euros, fet que representa un increment del 46%, aplicant en ambdós casos Normes Internacionals d'Informació Financera. El benefici consolidat d'explotació ha estat de 53,7 milions d'euros amb un augment per sobre del 70% i el benefici consolidat de l'exercici atribuïble als accionistes ha arribat als 32,5 milions d'euros, amb un augment del 63% respecte de l'any anterior.

El creixement d'un 41% del conjunt de despeses d'explotació, inferior al registrat pels ingressos, provoca la millora del marge d'explotació. La combinació d'una eficiència superior de les inversions en termes de mida / rendibilitat, i un alt nivell d'eficiència en costos, malgrat l'increment en el volum de negoci, han fet possible aquesta millora.

Els costos financers nets s'han mantingut lleugerament inferiors a l'any anterior, malgrat el creixent esforç inversor del grup, i hem estat capaços de compensar l'increment d'operacions, amb les millores portades a terme en estructura i cost de finançament. Els altres tributs augmenten significativament ja que durant l'exercici 2004 les vendes d'alguns immobles es van beneficiar d'unes taxes impositives més reduïdes.

L'augment de 12,6 milions d'euros del Benefici consolidat atribuïble als accionistes, tenint en compte l'ajust en el nombre d'accions per les operacions d'ampliació contra reserves i desdoblament portades a terme en l'exercici, permet una millora del 54% respecte del 2004, en termes comparables en els guanys bàsics atribuïbles per acció, ja que es passa de 0,96 euros a 1,48 euros per acció.

El creixement en els actius gestionats pel grup es reflecteix a les principals magnituds del balanç, amb un augment de l'actiu total de 122,8 milions d'euros.

Els 323,5 milions d'euros d'immobles, terrenys i solars en existències, representen un 82% de l'actiu, i registren un augment de 96,3 milions d'euros respecte del tancament de 2004. Aquesta xifra és especialment rellevant, ja que suposa més d'un 42% d'augment, i reflecteix l'efecte de les compres d'immobles realitzades durant l'any 2005 que, al tancament de l'any, es troben en fase de transformació.

En el mateix apartat s'inclouen els imports satisfets per a l'adquisició de drets d'inversió sobre immobles. Aquests imports ascendeixen a 16,7 milions d'euros a 31 de desembre de 2005, en comparació als 8,2 milions registrats al tancament de 2004.

El patrimoni net ha arribat als 85 milions d'euros, amb un augment de 29,7 milions respecte del 2004, fet que suposa un increment del 54% que reflecteix la incorporació del resultat obtingut durant l'exercici, així com determinats ajusts en reserves com a conseqüència de l'adopció l'1 de gener del 2005 de les Normes Internacionals d'Informació Financera.

Durant l'exercici 2005 s'han portat a terme diferents operacions per adequar, als habituals al mercat, el valor nominal i nombre d'accions en què està representat el capital social.

Així, per acord de la Junta General Extraordinària d'Accionistes celebrada el 22 d'abril de 2005, es va portar a terme una ampliació de capital totalment alliberada, amb càrrec a reserves per prima d'emissió, per un import de 13,6 milions d'euros. Aquest augment es va instrumentar mitjançant un increment del valor nominal unitari de les accions que

va passar a situar-se en 11 euros. Amb aquesta operació el capital es situava en 21,9 milions d'euros, sense modificació en el Patrimoni net.

A més, i a efectes d'obtenir un nombre d'accions en circulació més gran, la mateixa Junta va adoptar l'acord de dur a terme un desdoblament del nombre d'accions (split), mitjançant la disminució del valor unitari de les mateixes que el van situar en 1 euro. En conseqüència, el nombre d'accions es va situar prop de 21,9 milions.

Els Deutes financers, segons el que es descriu en l'apartat finançament, suposen un 55% del total conjunt de Patrimoni net i passius. La relació deute / patrimoni net se situa en 2,5 vegades, amb una notable reducció de les 3,2 vegades al moment de tancament de l'exercici 2004, malgrat l'augment d'activitat, gràcies a la política de reinversió de beneficis portada a terme i la generació d'un important benefici durant l'exercici.

A l'epígraf de Proveïdors i altres comptes a pagar s'hi inclouen els cobraments rebuts com a compromís de compra en les operacions de venda d'immobles a formalitzar en els propers mesos, el saldo dels quals s'ha situat en 11,4 milions d'euros, fet que suposa 10,3 milions més que en el moment del tancament de 2004.

2. Evolució previsible dels negocis

Els resultats obtinguts en l'exercici 2005 confirmen el desenvolupament positiu del model de negoci de Renta Corporación, basat en la compra, transformació i venda de grans immobles amb alts nivells de rotació.

Renta Corporación ha crescut també mitjançant l'extensió del seu model de negoci d'adquisició, transformació i venda d'immobles en entorns urbans, en dos aspectes fonamentals: ampliant, d'una banda, les tipologies del producte que s'adquireix, els tipus d'immobles adquirits i expandint, de l'altra, els àmbits geogràfics de les operacions del grup.

Així, des dels seus inicis, Renta Corporación ha evolucionat i avançat en el desenvolupament i progressiva consolidació del seu model de negoci. Alhora, la companyia ha mantingut en els darrers anys un fort ritme de creixement, i ha establert un historial sòlid de resultats. Destaquen el creixement fort i sostingut del volum de negoci i dels beneficis, i el manteniment d'elevats nivells de rendibilitat.

La companyia té previst seguir impulsant durant els propers anys aquestes mateixes estratègies per afavorir el seu creixement, sense preveure canvis substancials en el seu model de negoci.

3. Investigació i desenvolupament

Ateses les característiques de l'activitat del Grup, no es realitzen inversions en matèria d'investigació i desenvolupament.

4. Accions pròpies

Durant l'exercici 2005 la societat ha adquirit i venut un total de 1.926 accions (abans del desdoblament) i 17.560 accions, respectivament.

A 31 de Desembre de 2005 la societat dominant tenia un total de 28.970 accions pròpies, representatives d'un 0,13% del capital social de la companyia. El valor nominal d'aquestes accions ascendeix a 29 milers d'euros. La societat dominant ha dotat la corresponent reserva per accions pròpies a 31 de Desembre de 2005.

5. Fets posteriors

La Junta General Extraordinària d'Accionistes de Renta Corporación, celebrada el 9 de febrer de 2006, ha acordat sol·licitar l'admissió a negociació a les Borses de Valors de Madrid i Barcelona així com la inclusió al Sistema d'Interconnexió Borsari Espanyol (S.I.B.E. o Mercat Continu) de la totalitat de les accions representatives del capital de la Societat.

A la reunió celebrada el dia 7 de febrer de 2006, la Comissió de Nomenaments i Retribucions va proposar sotmetre al Consell d'Administració per a l'aprovació de la Junta General Extraordinària d'Accionistes, el nomenament del Sr. Carlos Solchaga Catalán i del Sr. Juan Gallostra Isern com a Consellers Independents de la Societat.

Així mateix, la Comissió va proposar sotmetre al Consell d'Administració perquè la Junta General Extraordinària d'Accionistes l'aproves, la modificació de la naturalesa del càrrec del Conseller Sr. César A. Gibernau Ausió.

Els esmentats acords van ser aprovats per la Junta General Extraordinària d'Accionistes celebrada amb data 9 de febrer de 2006, i en conseqüència, la nova composició del Consell d'Administració és:

Consell d'Administració (13 febrer 2006)		Comitè d'Auditoria	Comissió de Nomenaments i Retribucions	Naturalesa del càrrec
President	Sr. Luis Hernández de Cabanyes			Executiu
Vicepresidenta	Sr.ª Anna M. Birulés Bertran	Vocal	Vocal	Executiu
Conseller Delegat	Sr. Josep-Maria Farré Viader			Executiu
Vocal	Sr.ª Esther Giménez Arribas			Executiu
Vocal	Sr.ª Elena Hernández de Cabanyes			Externo
Vocal	Sr. Pedro Nuevo Iniesta			Independent
Vocal	Sr. Carlos Tusquets Trias de Bes	Secretari	Secretari	Dominical
Secretari	Sr. César A. Gibernau Ausió	President	President	Extern
Vocal	Sr. Juan Gallostra Isern			Independent
Vocal	Sr. Carlos Solchaga Catalán			Independent

Nota: Al Consell d'Administració celebrat el 9 de febrer de 2006 es va nomenar Lletat Assessor del Consell el Sr. Juan Velayos Luis.

6. Recursos humans

L'equip de Renta Corporación destaca pel seu alt grau de formació, professionalitat i motivació. Per Renta Corporación, les persones constitueixen la seva veritable base de creació de valor. Des dels seus primers passos com a empresa s'ha reconegut i tractat com a factor clau d'èxit la contribució dels professionals que integren la companyia. En aquest context, dedica especial atenció a disposar d'una organització efectiva, àgil i flexible, amb un entorn de treball professionalitzat en procediments i sistemes, i amb un fàcil accés a la formació continuada i al coneixement, segons es recull a la seva política de recursos humans.

La important evolució registrada per les principals magnituds de Renta Corporación s'ha reflectit també en el nombre d'empleats, que s'ha situat al tancament de 2005 en 95. Durant aquest any, Renta Corporación ha incorporat 17 persones, cosa que suposa un increment de la plantilla d'un 22% respecte de l'any 2004.

7. Medi ambient

La Societat ha adoptat les mesures oportunes en relació amb la protecció i millora del medi ambient i la minimització, si escau, de l'impacte negatiu mediambiental, en compliment de la normativa vigent al respecte.

L'impacte de la construcció d'un edifici en el medi ambient es produeix des de la fabricació dels materials fins a la gestió dels residus generats per la seva demolició, passant per la fase de construcció i d'ús de l'edifici. L'activitat immobiliària de Renta Corporación es basa en la transformació d'actius immobiliaris. Si bé és cert que l'activitat de la construcció genera un important volum de runa, l'activitat de rehabilitació la minimitza.

Malgrat el reduït impacte ambiental que tenen aquestes transformacions, per comparació al model alternatiu de demolició i nova construcció, en tots els contractes d'obra de Renta Corporación s'inclou una clàusula específica de protecció del medi ambient, d'obligat compliment per al constructor contractat.