

## c. Informe de Gestión

### 1. Evolución de los negocios y situación de la Sociedad

A lo largo de 2006 Renta Corporación ha mantenido su plan estratégico de crecimiento y expansión, con unos resultados que confirman el positivo desarrollo de su modelo de negocio.

2006 ha sido un año de fuerte crecimiento para Renta Corporación. La sólida implantación de su actividad ha impulsado un aumento tanto en la cifra de negocios de la sociedad como en su volumen de activos.

A lo largo del 2006 la sociedad ha extendido su campo de actuación, ampliando las tipologías del producto que adquiere y afianzando su expansión a nivel internacional en París y Londres, e iniciando su actividad en Berlín, mercado en claro crecimiento.

Los ingresos ordinarios se han situado en 590.035 miles de euros, con un aumento respecto a 2005 de 269.192 miles de euros, lo que representa un incremento del 84%.

El beneficio consolidado de explotación ha sido de 77.014 miles de euros con un aumento por encima del 43% y el beneficio consolidado del ejercicio atribuible a los accionistas ha alcanzado los 47.501 miles de euros, un 46% más que en 2005.

La expansión de la sociedad ha llevado consigo un incremento del número de empleados y por tanto, del gasto de personal, si bien por debajo de las tasas de crecimiento registradas en el volumen de negocio.

Con el objetivo de afrontar su crecimiento, los órganos de Gobierno de la sociedad adoptaron la decisión de solicitar la admisión a negociación en las Bolsas de Valores, proceso que cristalizó el pasado 5 de abril con el inicio de esta cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona. La operación de salida a Bolsa contemplaba la emisión de nuevas acciones lo que ha contribuido a captar los fondos necesarios para impulsar el plan de crecimiento. La salida a Bolsa ha supuesto además un aumento de visibilidad para la sociedad tanto en el mercado nacional como en el internacional.

El incremento en el Beneficio consolidado atribuible a los accionistas ha permitido, una mejora sustancial en las ganancias básicas atribuibles por acción, al pasar de 1,48 euros a 1,97 euros por acción, incluso con la presencia de un mayor número de acciones en circulación.

El crecimiento en los activos gestionados por el grupo se refleja en las principales magnitudes del balance, con un aumento del activo total de 495.010 miles de euros respecto 2005.

2006 ha sido un año de elevado nivel de inversión que se refleja en los 710.194 miles de euros de inmuebles, terrenos y solares en existencias. Este crecimiento relevante, que duplica la cifra de existencias del año anterior, refleja el efecto de las compras de inmuebles realizadas a lo largo de 2006 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 por un valor total de 7.756 miles de euros.

Este esfuerzo inversor ha sido apoyado mayoritariamente por los fondos generados con la salida a Bolsa, representando un significativo aumento del Patrimonio Neto de la sociedad, que ha alcanzado los 203.899 miles de euros, con un incremento de 118.905 miles de euros respecto al 2005, apoyado también por la reinversión de beneficios de ejercicios anteriores.

Este crecimiento del Patrimonio Neto ha hecho posible un incremento significativo de la financiación externa que ha pasado de 216.129 a 507.313 miles de euros, contribuyendo decisivamente al aumento de los activos gestionados por la Sociedad.

Los administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos e incertidumbres significativos en el negocio de la misma.

## **2. Evolución previsible de los negocios**

La consolidación de la actividad y posicionamiento de Renta Corporación y su orientación con éxito hacia el crecimiento fuerte y rentable, son la base para los planes de desarrollo futuro de Renta Corporación.

Son pieza clave en estos planes de desarrollo la disponibilidad de un equipo profesional de primer nivel en constante evolución y una creciente capacidad financiera.

El Grupo tiene previsto seguir impulsando durante los próximos años estas mismas estrategias para favorecer su crecimiento en el mercado español, y en paralelo mantener y potenciar a medio plazo sus capacidades de negocio en determinados mercados urbanos internacionales de gran tamaño y liquidez.

## **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 2006 la sociedad ha adquirido y enajenado un total de 141.008 y 67.504 Acciones propias respectivamente.

La sociedad dominante a 31 de diciembre de 2006, tenía un total de 102.474 acciones propias, representativas de un 0,41% del capital social de la Sociedad. El valor nominal de dichas acciones asciende a 102 miles de euros.

La sociedad dominante ha dotado la correspondiente reserva por acciones propias a 31 de diciembre de 2006.

## **5. Hechos posteriores**

En fecha 15 de febrero de 2007 Renta Corporación ha firmado un crédito sindicado por un importe de 500 millones de euros. En la operación han participado un total de 21 entidades nacionales e internacionales que configuran el sindicato bancario.

Se trata de la primera operación de la sociedad en el mercado de financiación estructurada. La financiación queda instrumentada en dos tramos; el primero, de 200 millones de euros, con un plazo de 5 años y un periodo de carencia de 36 meses y el segundo, de 300 millones de euros mediante línea de crédito revolving a 5 años. Los fondos se destinarán a acometer el plan de inversiones y a la redefinición de la estructura de deuda actual.

El acceso a una financiación a largo plazo permitirá mejoras de gestión, ahorros significativos por unos menores costes de formalización y la aplicación, por parte de Renta Corporación, de políticas de gestión del riesgo de tipos de interés, hasta ahora más difíciles de instrumentalizar debido a la alta rotación de las operaciones de financiación.

## **6. Recursos Humanos**

El equipo de Renta Corporación, destaca por su alto grado de formación, mayormente universitario, profesionalidad y motivación. Para Renta Corporación, las personas constituyen su verdadera base de creación de valor, y la base para construir una diferenciación respecto a la competencia. Desde sus primeros pasos como empresa se ha reconocido y cuidado como factor clave de éxito la contribución de los profesionales que integran la Sociedad. 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, mediante la aplicación de una eficaz política de recursos humanos.

Se trata de un perfil joven y diverso de profesionales altamente cualificados, con amplia variedad de experiencias profesionales y en el que destaca, una gran presencia de la mujer a nivel general y en puestos de responsabilidad.

La evolución positiva de los resultados económicos registrada durante el ejercicio 2006, se materializa también en un aumento del número de empleados. A cierre de 2006, la plantilla asciende a 115 personas, lo que supone un incremento del 21% respecto al año 2005.

## **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.