

06 c.

Informe de gestión

1. Evolución de los negocios y situación de la Sociedad

Renta Corporación gracias a su modelo de negocio y diversificación tanto geográfica como por unidad de negocio, ha totalizado unos ingresos ordinarios de 529.107 miles de euros, aspecto remarcable por el difícil contexto de venta actual, especialmente en España.

El ejercicio 2007 se ha visto marcado por la aparición no prevista, en el segundo semestre del año de una importante crisis de liquidez en el sistema financiero. En el tercer y cuarto trimestre del año, el crecimiento se ha ralentizado, lo que ha provocado el retraso en el cierre de algunas operaciones.

No obstante y teniendo en cuenta dicha coyuntura económica, es relevante la cifra de negocio obtenida por el Grupo en el 2007.

En el ejercicio 2007 el grupo ha extendido su campo de actuación, afianzando su expansión a nivel internacional en París (2002), Londres (2005), Berlín (2006) e iniciando su actividad en Nueva York, ciudad que encaja perfectamente con el modelo de Renta Corporación por su tamaño y liquidez.

La evolución coyuntural del sector ha incidido en que el resultado de explotación del ejercicio haya sido de 55.958 miles de euros frente a 77.014 miles de euros en el 2006.

Aún con todo, 2007 ha supuesto un paso significativo en la consolidación del modelo de negocio del grupo Renta Corporación de compra, transformación y venta de inmuebles, manteniendo significativos niveles de inversión.

En el 2007, ha sido también relevante la adquisición de la nueva sede corporativa en la ciudad de Barcelona.

El incremento de la deuda media, con entidades de crédito vinculada a la expansión del Grupo y al aumento de los tipos de interés de mercado han supuesto unos costes financieros netos de 15.513 miles de euros incrementándose respecto 2006 en un 59% y situándose en un 2,9% sobre la cifra de ventas.

La participación en empresa asociadas ha generado unos resultados de 9.010 miles de euros, incrementándose en un 145% respecto al año anterior. Esto ha facilitado la mejora de nuestro Beneficio consolidado del ejercicio atribuible a los accionistas alcanzando los 35.352 miles de euros. El beneficio atribuible por acción, pasa de 1,97 euros en 2006 a 1,42 euros por acción a 2007.

La evolución de las acciones en Bolsa durante el año 2007 se ha caracterizado por una gran volatilidad. Tras un cierre del ejercicio 2006 a 34,13€ por acción, éstas comenzaron a sufrir sucesivas correcciones a partir del segundo trimestre del año hasta acabar el año en 15,28€ por acción.

El crecimiento de los activos generados por el grupo se refleja en las principales magnitudes del balance, con un aumento del activo total en un 21% respecto 2006, debido a una inicial fuerza expansiva que no se ha visto acompañada en igual proporción por las ventas.

Al cierre del 2007, los inmuebles, terrenos y solares en existencias, ascienden a 858.894 miles de euros, que reflejan el efecto de las compras de inmuebles realizadas a lo largo de 2007 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 26.447 miles de euros.

En febrero 2007 Renta Corporación formalizó su primera operación de financiación estructurada mediante un crédito sindicado por un importe de 500 millones de euros, con 21 entidades financieras. Esta operación ha permitido la sustitución de una parte importante de la deuda con garantía hipotecaria y del saldo dispuesto en pólizas de crédito a corto plazo, por deuda a largo plazo; ayudando a potenciar la capacidad de crecimiento y ha aportado una estabilidad adicional al plan de negocio de la compañía.

Otras cuentas a pagar incluye los cobros recibidos como compromiso de ventas por valor de 27 millones de euros, que supondrán en los próximos meses una cifra de ventas de 264.688 miles euros.

Los administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos e incertidumbres significativos en el negocio de la misma, más allá de los propios del negocio.

2. Evolución previsible de los negocios

La estrategia para los próximos años se basa en la adaptación a un entorno de mercado cambiante dentro del sector inmobiliario. Una vez reposicionada en la nueva coyuntura, Renta Corporación afrontará el futuro con el objetivo de retornar a la senda de crecimiento que le ha caracterizado históricamente.

La solidez del modelo de negocio, construido a lo largo de muchos años, el afianzamiento de la compañía en el mercado y una asentada red para la adquisición, transformación y ventas de inmuebles son las claves de la compañía para continuar su desarrollo y orientar sus actividades al desarrollo internacional del Grupo, priorizando su crecimiento en las grandes ciudades en las que opera actualmente.

La inversión se centralizará en la compra, transformación y venta de edificios residenciales u oficinas con alta rotación. La actividad de suelo quedará limitada a oportunidades concretas.

3. Principales riesgos e incertidumbres del negocio

Los principales riesgos financieros que afectan al Grupo serían: riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El Grupo realiza un seguimiento constante de los mismos a fin de anticipar los efectos que de éstos se pueden derivar e implantar las medidas correctoras necesarias. Así mismo el Consejo proporciona políticas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas.

Adicionalmente al seguimiento que se realiza de estos riesgos, el Grupo cuenta en la actualidad con aspectos e instrumentos que minimizan su impacto:

- El Grupo desarrolla su actividad en la zona euro, a excepción del Reino Unido y Estados Unidos de América. En ambas plazas el Grupo ha cerrado derivados financieros que permiten acotar o minimizar el riesgo de tipo de cambio sobre estas monedas.
- El Grupo tiene establecido como política de control del riesgo de tipo de interés el cubrir con tipo de interés fijo en torno al 30% del total de deuda dispuesta y reducir de esta forma la volatilidad del coste financiero. Así, en el mes de marzo se formalizaron contratos de cobertura a tipo fijo por un nominal de 200 millones de euros vinculados al crédito sindicado. Tras haberse formalizado contratos adicionales por un nominal de 21,6 millones de euros, a cierre de diciembre 2007 el importe de las coberturas de tipos de interés asciende a 221,6 millones de euros que representan un 29% de la deuda.
- La mayoría de las ventas de bienes inmuebles realizadas por el Grupo se liquidan en efectivo en el momento de la transmisión del título de propiedad. En el resto de ventas de bienes inmuebles, el cobro de todo o parte del precio de compra se realiza con posterioridad a la transmisión del título al nuevo propietario. En estos casos, el cobro adeudado al Grupo se garantiza como regla general por medio de una garantía bancaria o mediante un pacto de reserva de dominio o fórmulas similares de garantía real que permiten al Grupo recuperar la propiedad del inmueble en caso de impago de su precio.
- La calidad de los activos del Grupo son así mismo buena garantía de la deuda.

4. Investigación y desarrollo

Debido a las características de la actividad del Grupo, no se realizan inversiones en materia de investigación y desarrollo.

5. Acciones propias

Durante el ejercicio 2007 la sociedad ha realizado adquisiciones y enajenaciones de 114.714 y 18.433 acciones respectivamente. Del total de enajenaciones, una parte las ha otorgado a sus empleados en el marco de su Plan de Incentivos.

La sociedad dominante a 31 de Diciembre de 2007 tiene un total de 198.755 acciones representativas de un 0,79 % del capital social de la compañía. El valor nominal de dichas acciones asciende a 199 miles de euros.

La sociedad dominante ha dotado la correspondiente reserva por acciones propias a 31 de diciembre de 2007.

6. Hechos posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2007 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales no se ha producido ningún hecho o circunstancia relevante que debiera ser revelado en las mismas.

7. 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 y la clave para el logro de su excelencia empresarial. 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, con un fácil acceso a la formación continuada y al conocimiento, y facilitando la conciliación laboral y familiar de sus empleados, recogido en su política de recursos humanos.

La plantilla de Renta Corporación se caracteriza por su joven edad, la media del equipo se sitúa en 37 años, y una elevada presencia femenina, considerando los empleados de la totalidad del Grupo.

La compañía dispone actualmente de 139 empleados, de los cuales un 88'6% trabaja en España (un 91% de ellos en la sede central en Barcelona) y el 11% restante en las delegaciones de París, Londres y Berlín.

8. 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.

La naturaleza de las actividades de Renta Corporación, basadas en la transformación de activos inmobiliarios para generar valor, conlleva un impacto inevitable para el medio ambiente. Por este motivo, la compañía adopta una actitud responsable con el entorno y potencia la rehabilitación de los edificios. La transformación también supone una mejora notable en el uso de los recursos naturales y en la aplicación de medidas de eficiencia energética.

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.

Renta Corporación promueve la edificación sostenible tanto en los edificios que rehabilita o transforma como en su propia sede.

9. Informe Artículo 116 bis de la Ley del Mercado de Valores

A continuación se detalla la información necesaria requerida de conformidad con lo establecido en el artículo 116 bis de la Ley del Mercado de Valores:

- a) El capital social de la sociedad es de veinticinco millones veintinueve mil trescientos un euros (25.029.301€), dividido en 25.029.301 acciones ordinarias de un (1) euro de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie y numeradas correlativamente del 1 al 25.029.301, ambos inclusive. Todas las acciones se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas.

- b) De conformidad con lo establecido en el artículo 13 de los Estatutos Sociales, no existen restricciones estatutarias a la transmisibilidad de las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el de suscripción preferente, si bien, existen dos pactos que regulan la transmisión de acciones que se detallan a continuación. Por un lado, UNICEF-Comité Español (UCE) y Fundación INTERMON-OXFAM adquirieron el compromiso de la no transmisión de sus acciones en la sociedad durante unos determinados periodos desde la admisión a negociación de las acciones de la sociedad. Por otro lado, en el marco de la salida a Bolsa, ciertos accionistas suscribieron un contrato de accionistas que regula ciertas restricciones a la transmisión de acciones de la sociedad. Dichas restricciones se materializan en un derecho de adquisición preferente entre los firmantes del contrato en las transmisiones de acciones de la sociedad.
- c) Las participaciones significativas, tanto directas como indirectas, en el capital social a fecha 31 de diciembre de 2007 son las que se detallan en el siguiente cuadro:

Nombre	Porcentaje número de acciones		
	Directas	Indirectas	Total
D. Luis Hernández de Cabanyes	1,081%	34,411%	35,492%
Fundación Privada Renta Corporación	5,010%	0,000%	5,010%
Durango Different, S.L.	3,995%	2,010%	6,005%

- d) En los Estatutos Sociales no existe restricción alguna para el ejercicio del derecho de voto.
- e) El único pacto parasocial existente es el mencionado anteriormente en el punto b) del presente apartado.
- f) Las normas aplicables al nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración están contempladas en los artículos 39 y 40 de los Estatutos Sociales y en los artículos 17 a 21 del Reglamento del Consejo de Administración y son conformes a la normativa vigente.
- g) Don Luis Hernández de Cabanyes (Presidente) tiene delegadas todas las facultades del Consejo de Administración salvo las indelegables por Ley y Estatutos. Don César Bardají Vivancos (Consejero Delegado) tiene delegadas las facultades del Consejo de Administración con ciertas limitaciones económicas. El resto de consejeros ejecutivos tienen unos poderes suficientes para la práctica diaria del objeto social de Renta Corporación. Estos poderes están limitados económicamente a excepción de Don Luis Hernández de Cabanyes que no tiene límite económico alguno, todo ello sin perjuicio de todas aquellas operaciones que por su relevancia se someten a la previa aprobación de Consejo de Administración.
- h) El apartado h) del artículo 116 bis de la Ley del Mercado de Valores no aplica por no haberse suscrito ningún contrato de estas características.
- i) Como regla general de los contratos de consejeros ejecutivos y algún otro alto directivo, excepción de Presidente y Vicepresidenta, contienen una cláusula de blindaje, generalmente de 45 días de salario por año trabajado con un mínimo de seis mensualidades, computándose para dicho cálculo el salario fijo que percibe en el momento de la extinción y la media de los dos últimos años de variable.