

06 c.

Informe de gestió

1. Evolució dels negocis i situació de la Societat

Gràcies al seu model de negoci i diversificació tant geogràfica com per unitat de negoci, Renta Corporación ha totalitzat uns ingressos ordinaris de 529.107 milers d'euros, un aspecte remarcable si tenim en compte el difícil context de venda actual, especialment a Espanya.

L'exercici 2007 s'ha vist marcat per l'aparició no prevista d'una important crisi de liquiditat en el sistema financer durant el segon semestre. El creixement disminuït durant el tercer i quart semestres, fet que ha provocat el retard en el tancament d'algunes operacions.

No obstant això i si tenim en compte la conjuntura econòmica, la xifra de negoci obtinguda pel grup l'any 2007 és rellevant.

Durant l'exercici 2007, el grup ha estès el seu camp d'actuació, amb una sòlida expansió a nivell internacional a París (2002), Londres (2005), Berlín (2006) i iniciant la seva activitat a Nova York, ciutat que encaixa perfectament amb el model de Renta Corporación degut a les seves dimensions i liquiditat.

L'evolució conjuntural del sector ha incidit en la davallada del resultat d'explotació, que ha passat dels 77.014 milers d'euros del 2006 als 55.958 milers d'euros.

Així i tot, 2007 ha suposat un pas significatiu en la consolidació del model de negoci del grup Renta Corporación de compra, transformació i venda d'immobles, mantenint significatius nivells d'inversió.

Durant el 2007, l'adquisició de la nova seu corporativa a la ciutat de Barcelona també ha estat un fet rellevant.

L'increment del deute mitjà amb entitats de crèdit vinculat a l'expansió del grup i a l'augment del tipus d'interès de mercat han suposat uns costos financers nets de 15.513 milers d'euros. Aquesta xifra mostra un increment del 59% respecte del 2006 i se situa en un 2,9% sobre la xifra de vendes.

La participació en empreses associades ha generat uns resultats de 9.010 milers d'euros, valor que s'incrementa un 145% respecte a l'any anterior. Això ha facilitat la millora del nostre benefici consolidat de l'exercici atribuïble als accionistes i ha assolit els 35.352 milers d'euros. El benefici atribuïble per acció passa d'1,97 euros al 2006 a 1,42 euros per acció al 2007.

L'evolució de les accions en borsa durant l'any 2007 s'ha caracteritzat per una gran volatilitat. Després d'un tancament de l'exercici 2006 a 34,13 € per acció, les accions van començar a patir successives correccions a partir del segon trimestre de l'any fins a acabar l'any a 15,28 € per acció.

El creixement dels actius generats pel Grup es reflecteix en les principals magnituds del balanç, amb un augment de l'actiu total d'un 21% respecte a l'any 2006. Això es deu a una inicial força expansiva que no s'ha vist acompanyada en igual proporció per les vendes.

Al tancament del 2007, els immobles, terrenys i solars d'existències ascendeixen a 858.894 milers d'euros, que reflecteixen l'efecte de les compres d'immobles realitzades al llarg del 2007 i que es troben en fase de transformació al tancament de l'any. En el mateix apartat s'inclouen els imports satisfets per a l'adquisició de drets d'inversió sobre immobles per un total de 26.447 milers d'euros.

El Febrer del 2007, Renta Corporación va formalitzar la seva primera operació de finançament estructurat mitjançant un crèdit sindicat, per un import de 500 milions d'euros, amb 21 entitats financeres. Aquesta operació ha permès la substitució d'una part important del deute amb garantia hipotecària i del saldo disposat en pòlisses de crèdit a curt termini per un deute a llarg termini. Això ha ajudat a potenciar la capacitat de creixement i ha aportat una estabilitat addicional al pla de negoci de la companyia.

Altres comptes a pagar inclou els cobraments rebuts com a compromís de vendes per valor de 27 milions d'euros, que en els propers mesos suposaran una xifra de vendes de 264.688 milers d'euros.

Els administradors de la Societat consideren que no existeixen riscos ni incerteses significatives en el negoci de la mateixa, més enllà dels propis del negoci.

2. Evolució previsible dels negocis

L'estratègia per als propers anys es basa en l'adaptació a un entorn de mercat canviant dins el sector immobiliari. Un cop reposicionada a la nova conjuntura de mercat, Renta Corporación afrontarà el futur amb l'objectiu de retornar a la senda de creixement que l'ha caracteritzat històricament.

La solidesa del model de negoci, que ha estat construït al llarg de molts anys, el finançament de la companyia en el mercat i una xarxa estable per a l'adquisició, transformació i venda d'immobles són les claus de la companyia per continuar el seu desenvolupament i orientar les seves activitats al desenvolupament internacional del grup, amb prioritat del seu creixement en les grans ciutats en les que opera actualment.

La inversió se centrarà en la compra, la transformació i la venda d'edificis residencials o oficines amb una alta rotació. L'activitat de sòl quedarà limitada a oportunitats concretes.

3. Principals riscos i incerteses del negoci

Els principals riscos financers que afecten al Grup serien: risc de tipus de canvi, risc de tipus d'interès, risc de crèdit i risc de liquiditat. El Grup realitza un seguiment constant dels mateixos a fi d'anticipar els efectes que se'n puguin derivar i implantar les mesures correctores necessàries. Així mateix, el Consell proporciona polítiques per a la gestió del risc global i d'àrees concretes.

Traducció lliure dels comptes consolidats publicats en llengua castellana i preparats de conformitat amb les Normes Internacionals de Comptabilitat de la Unió Europea (IFRS-EU). En cas de discrepància, la versió en llengua castellana prevaldrà.

Adicionalment al seguiment que es realitza d'aquests riscos, el Grup compta actualment amb aspectes i instruments que minimitzen el seu impacte:

- El Grup desenvolupa la seva activitat en la zona euro, llevat del Regne Unit i els Estats Units d'Amèrica. En aquestes dues places, el grup ha tancat derivats financers que permeten acotar o minimitzar el risc de tipus de canvi sobre aquestes monedes.
- El Grup estableix com a política de control del risc de tipus d'interès cobrir amb un tipus d'interès fix entorn del 30% del total de deute disposat i, d'aquesta forma, reduir la volatilitat del cost financer. Així, al mes de març es van formalitzar contractes de cobertura a tipus fix per un nominal de 200 milions d'euros vinculats al crèdit sindicat. Després de formalitzar contractes addicionals per un valor nominal de 21,6 milions d'euros, al tancament de desembre 2007 l'import de les cobertures de tipus d'interès ascendeix a 221,6 milions d'euros, que representen un 29% del deute.
- La majoria de les vendes de béns immobles realitzades pel Grup es liquiden en efectiu en el moment de la transmissió del títol de propietat. A la resta de vendes de béns immobles, el cobrament de tot o part del preu de compra es realitza amb posterioritat a la transmissió del títol al nou propietari. En aquests casos, el cobrament endeutat al Grup es garanteix com a regla general per mitjà d'una garantia bancària o mitjançant un pacte de reserva de domini o fórmules similars de garantia real que permeten al Grup recuperar la propietat de l'immoble en cas d'impagament del seu preu.
- La qualitat dels actius del Grup són també una bona garantia del deute.

4. Investigació i desenvolupament

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

5. Accions pròpies

Durant l'exercici 2007, la Societat ha realitzat adquisicions i alienacions de 114.714 i 18.433 accions, respectivament. Del total d'alienacions, una part les ha atorgat als seus empleats en el marc del seu pla d'Incentius.

La societat dominant, a 31 de desembre del 2007, té un total de 198.755 accions, representatives d'un 0,79 % del capital social de la companyia. El valor nominal d'aquestes accions ascendeix a 199 milers d'euros.

La societat dominant ha dotat la corresponent reserva per accions pròpies a 31 de desembre de 2007.

6. Fets posteriors

Des del 31 de desembre del 2007, i fins a la data de formulació d'aquests comptes anuals, no s'ha produït cap fet o circumstància rellevant que s'hi hagués de revelar.

7. Recursos Humans

L'equip de Renta Corporación destaca pel seu alt grau de formació, professionalitat i motivació. Renta Corporación considera els empleats com la verdadera base de creació de valor i la clau per assolir l'excel·lència empresarial. 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, amb un fàcil accés a la formació continuada i al coneixement, i facilitant la conciliació laboral i familiar dels seus empleats, segons es recull a la seva política de recursos humans.

La plantilla de Renta Corporación es caracteritza per la seva joventut, la mitjana de l'equip se situa en 37 anys, i una elevada presència femenina, tenint en compte els empleats de la totalitat del Grup.

Actualment, la companyia disposa de 139 empleats, el 88,6% dels quals treballa a Espanya (un 91% a la seu de Barcelona) i l'11% restant a les delegacions de París, Londres i Berlín.

8. 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.

La naturalesa de les activitats de Renta Corporación, basades en la transformació d'actius immobiliaris per generar valor, comporta un impacte inevitable al medi ambient. Per aquesta raó, la companyia adopta una actitud responsable envers l'entorn i potencia la rehabilitació dels edificis. La transformació també implica una millora notable en l'ús dels recursos naturals i l'aplicació de mesures d'eficiència energètica.

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.

Renta Corporación promou l'edificació sostenible, tant als edificis que rehabilita o transforma com a la seva pròpia seu.

9. Informe Article 116 bis de la Llei del Mercat de Valors

A continuació es detalla la informació necessària requerida de conformitat amb el que s'estableix a l'article 116 bis de la Llei del Mercat de Valors:

- a) El capital social de la Societat és de vint-i-cinc milions vint-i-nou mil tres-cents un euros (25.029.301 €), dividit en 25.029.301 accions ordinàries d'un (1) euro de valor nominal cadascuna, i que pertanyen a una única classe i sèrie, i numerades correlativament de l'1 al 25.029.301, ambdós inclosos. Totes les accions van ser subscriïdes íntegrament i desemborsades.

- b) De conformitat amb el que s'estableix a l'article 13 dels Estatuts Socials, no existeixen restriccions estatutàries a la transmissibilitat de les accions i dels drets econòmics que d'elles en deriven, i inclouen el de subscripció preferent, si bé existeixen dos pactes que regulen la transmissió d'accions que es detallen a continuació. D'una banda, UNICEF-Comitè Espanyol (UCE) i Fundació INTERMON-OXFAM van adquirir el compromís de la no transmissió de les seves accions en la societat durant uns determinats períodes des de l'admissió a negociació de les accions de la societat. D'altra banda, en el marc de la sortida a borsa, determinats accionistes van subscriure un contracte d'accionistes que regula certes restriccions a la transmissió d'accions de la societat. Aquestes restriccions es materialitzen en un dret d'adquisició preferent entre els signants del contracte en les transmissions d'accions de la Societat.
- c) Les participacions significatives, tan directes com indirectes, en el capital social a data 31 de desembre de 2007 són les que es detallen en el quadre següent:

Nom	Porcentatge nombre d'accions		
	Directes	Indirectes	Total
Sr. 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) No existeix cap restricció en els Estatuts Socials per l'exercici del dret a vot.
- e) L'únic pacte parasocial existent és el que s'esmenta en el punt b) d'aquest mateix apartat.
- f) Les normes aplicables al nomenament i substitució dels membres de l'òrgan d'administració estan contemplades als articles 39 i 40 dels Estatuts Socials, i als articles 17 a 21 del reglament del Consell d'Administració, i són conformes a la normativa vigent.
- g) El Sr. Luis Hernández de Cabanyes (President) té delegades totes les facultats del Consell d'Administració excepte les indelegables per Llei i Estatuts. El Sr. César Bardají Vivancos (Conseller delegat) té delegades les facultats del Consell d'Administració amb certes limitacions econòmiques. La resta de consellers executius tenen poders suficients per a la pràctica diària de l'objecte social de Renta Corporación. Aquests poders estan limitats econòmicament, excepte pel Sr. Luis Hernández de Cabanyes que no té cap límit econòmic, tot això sense perjudici de totes aquelles operacions que per la seva rellevància se sotmeten a una aprovació prèvia del Consell d'Administració.
- h) L'apartat h) de l'article 116 bis de la Llei del Mercat de Valors no aplica ja que no s'ha subscrit cap contracte d'aquestes característiques.
- i) Com a regla general, els contractes de consellers executius i altres alts directius, a excepció del president i la vicepresidenta, contenen una clàusula de blindatge, generalment de 45 dies de salari per any treballat amb un mínim de sis mensualitats. Aquest càlcul inclou el salari fix que rep en el moment de l'extinció i la mitja dels dos últims anys de variable.