

c. Informe de gestió

1. Evolució dels negocis i situació de la Societat

Al llarg de 2006, Renta Corporación ha mantingut el seu pla estratègic de creixement i expansió, amb uns resultats que confirmen el desenvolupament positiu del seu model de negoci.

2006 ha estat un any de fort creixement per a Renta Corporación. La sòlida implantació de la seva activitat ha impulsat un augment tant en la xifra de negocis de la societat com en el seu volum d'actius.

Al llarg de 2006, la societat ha estès el seu camp d'actuació, ampliant les tipologies del producte que adquireix i afermant la seva expansió a nivell internacional a París i London, i iniciant la seva activitat a Berlin, mercat en clar creixement.

Els ingressos ordinaris han assolit els 590.035 milers d'euros, amb un augment respecte a 2005 de 269.192 milers d'euros, xifra que representa un augment del 84%.

El benefici consolidat d'explotació ha estat de 77.014 milers d'euros, amb un augment superior al 43%, i el benefici consolidat de l'exercici atribuïble als accionistes ha assolit els 47.501 milers d'euros, un 46% més que el 2005.

L'expansió de la societat ha comportat un augment del nombre d'empleats i per tant, de la despesa de personal, tot i que per sota de les taxes de creixement registrades en el volum de negoci.

Amb l'objectiu d'afrontar el seu creixement, els òrgans de Govern de la societat van adoptar la decisió de sol·licitar l'admissió a negociació a les Borses de Valors, procés que va cristal·litzar el passat 5 d'abril amb l'inici d'aquesta cotització en les Borses de Madrid i Barcelona. L'operació de sortida a Borsa contemplava l'emissió de noves accions, cosa que ha contribuït a captar els fons necessaris per impulsar el pla de creixement. La sortida a Borsa ha suposat, a més, un augment de visibilitat per a la societat, tant en el mercat nacional com en l'internacional.

L'augment del Benefici consolidat atribuïble als accionistes ha permès una millora substancial en els guanys bàsics atribuïbles per acció, en passar d'1,48 euros a 1,97 euros per acció, fins i tot amb la presència de més accions en circulació.

El creixement en els actius gestionats pel Grup es reflecteix en les principals magnituds del balanç, amb un augment de l'actiu total de 495.010 milers d'euros respecte al 2005.

2006 ha estat un any amb un alt nivell d'inversió, que es reflecteix en els 710.194 milers d'euros d'immobles, terrenys i solars en existències. Aquest creixement rellevant, que duplica la xifra d'existències de l'any anterior, reflecteix l'efecte de les compres d'immobles realitzades al llarg de 2006 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 per un valor total de 7.756 milers d'euros.

Aquest esforç inversor ha estat recolzat majoritàriament pels fons generats amb la sortida a Borsa, que representen un augment significatiu del Patrimoni Net de la societat, que ha assolit els 203.899 milers d'euros, amb un augment de 118.905 milers d'euros respecte al 2005, recolzat també per la reinversió de beneficis d'exercicis anteriors.

Aquest creixement del Patrimoni Net ha fet possible un augment significatiu del finançament extern, que ha passat de 216.129 a 507.313 milers d'euros, xifra que ha contribuït decisivament a l'augment dels actius gestionats per la Societat.

Els administradors de la societat consideren que no existeixen riscos ni incerteses significatives en el negoci de la mateixa.

2. Evolució previsible dels negocis

La consolidació de l'activitat i posicionament de Renta Corporación i la seva orientació amb èxit cap al creixement fort i rendible són la base per als plans de desenvolupament futur de Renta Corporación.

En aquests plans de desenvolupament, la disponibilitat d'un equip professional de primer nivell en constant evolució i una creixent capacitat financera en són una peça clau.

El Grup té previst seguir impulsant durant els propers anys aquestes mateixes estratègies per tal d'afavorir el seu creixement en el mercat espanyol, i, en paral·lel, mantenir i potenciar a mitjà termini les seves capacitats de negoci en determinats mercats urbans internacionals de gran mida i liquiditat.

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 2006, la societat ha adquirit i alienat un total de 141.008 i 67.504 accions pròpies, respectivament.

La societat dominant, a 31 de desembre de 2006, tenia un total de 102.474 accions pròpies, representatives d'un 0,41% del capital social de la Societat. El valor nominal d'aquestes accions ascendeix a 102 milers d'euros.

La societat dominant ha dotat la corresponent reserva per accions pròpies a 31 de desembre de 2006.

5. Fets posteriors

El 15 de febrer de 2007, Renta Corporación ha signat un crèdit sindicat per un import de 500 milions d'euros. En l'operació han pres part un total 21 entitats nacionals i internacionals que configuren el sindicat bancari.

Es tracta de la primera operació de la societat en el mercat de finançament estructurat. El finançament s'estructura en dos trams; el primer, de 200 milions d'euros, amb un termini de 5 anys i un període de carència de 36 mesos, i el segon, de 300 milions d'euros, mitjançant una línia de crèdit revolving a 5 anys. Els fons es destinaran a escometre el pla d'inversions i a la redefinició de l'estructura de deute actual.

L'accés a un finançament a llarg termini permetrà millores de gestió, estalvis significatius a causa dels menors costos de formalització, i l'aplicació, per part de Renta Corporación, de polítiques de gestió del risc de tipus d'interès, fins ara més difícils d'instrumentalitzar a causa de l'alta rotació de les operacions de finançament.

6. Recursos humans

L'equip de Renta Corporación destaca pel seu alt grau de formació, majoritàriament universitari, professionalitat i motivació. Per a Renta Corporación, les persones representen la seva veritable base de creació de valor i la base per a construir una diferenciació respecte a la competència. 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 Societat. En aquest context, dedica una atenció especial 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, mitjançant l'aplicació d'una eficaç política de recursos humans.

Es tracta d'un perfil jove i divers de professionals altament qualificats, amb una àmplia varietat d'experiències professionals, i en el qual destaca una gran presència de la dona a nivell general i en llocs de responsabilitat.

L'evolució positiva dels resultats econòmics registrada durant l'exercici 2006 es materialitza també en un augment del nombre d'empleats. Al final de 2006, la plantilla arriba a les 115 persones, xifra que suposa un augment del 21% respecte l'any 2005.

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.