

Resumen

- Las ventas del ejercicio 2007 han alcanzado los 529,1 M €, con un beneficio neto de 35,4 M €. La Compañía valora positivamente estas cifras dadas las actuales condiciones de mercado, si bien son inferiores a las inicialmente previstas.
- Por unidad de negocio, destaca el comportamiento en las ventas de Oficinas que alcanzan los 245,4 M €, con un crecimiento del 20% respecto al cierre del 2006.
- A cierre del ejercicio la cartera asciende a 1.365,6 M €, de la cual 506,7 M € son derechos de inversión y el resto existencias. Las preventas son de 287 M €, de las cuales la Compañía prevé que alrededor del 45% se materialicen en el 1T08.
- La compañía potencia su proceso de internacionalización con la entrada en el mercado de Nueva York, donde posee una cartera de 5 inmuebles en diferentes fases del proceso de compra, transformación y venta.
- En el mes de julio la compañía compró un inmueble en Barcelona para su uso en parte como sede social y en parte para alquileres de oficinas y espacio comercial, por un importe total de 60 M €.
- En febrero de 2007 la Compañía firmó un crédito sindicado con 21 entidades de crédito por un importe de 500 M € a un plazo de 5 años.
- Principales magnitudes (2007 vs 2006):

Ventas	Resultado neto	Margen bruto	Cartera
529,1 M €	35,4 M €	96,5 M €	1.365,6 M €
-10%	-26%	-21%	+25%

Resumen Cuenta de Resultados Consolidada (M €)	Ene- Dic				
	2007	% Vtas	2006	% Vtas	% Incr
Ventas	529,1	100%	590,0	100%	-10%
Total ingresos	544,9	103%	596,2	101%	-9%
Margen bruto ⁽¹⁾	96,5	18%	121,4	21%	-21%
EBITDA	57,3	11%	77,4	13%	-26%
Resultado neto	35,4	7%	47,5	8%	-26%
Nº acciones (M)	25,03		25,03		
BPA (€)	1,41		1,90		-26%

Ratios	2007	2006	Dif
% Margen bruto / Ventas	18,2%	20,6%	-2,3 pp
% Margen bruto / Coste de ventas	22,3%	25,9%	-3,6 pp
Rotación ⁽²⁾	7,7	8,4	8,3%
EBITDA / Total ingresos	10,5%	13,0%	-2,5 pp
Resultado neto / Total ingresos	6,5%	8,0%	-1,5 pp
Apalancamiento ⁽³⁾	76,9%	71,0%	5,9 pp

Datos Operativos Consolidados (M €)	2007	2006	Dif
Inversión total	569,6	864,2	-294,7
Cartera	1.365,6	1.095,6	270,0
Existencias	858,9	710,2	148,7
Derechos de inversión	506,7	385,5	121,3
Preventas	286,9	299,2	-12,3



Barcelona



Londres



Berlin

⁽¹⁾ El Margen bruto es igual a las Ventas menos el Coste de las ventas

⁽²⁾ Media ponderada de tiempo de permanencia en balance de las ventas efectuadas en el periodo (meses)

⁽³⁾ El Apalancamiento es igual a la Deuda neta dividida por la Deuda neta más el Patrimonio neto

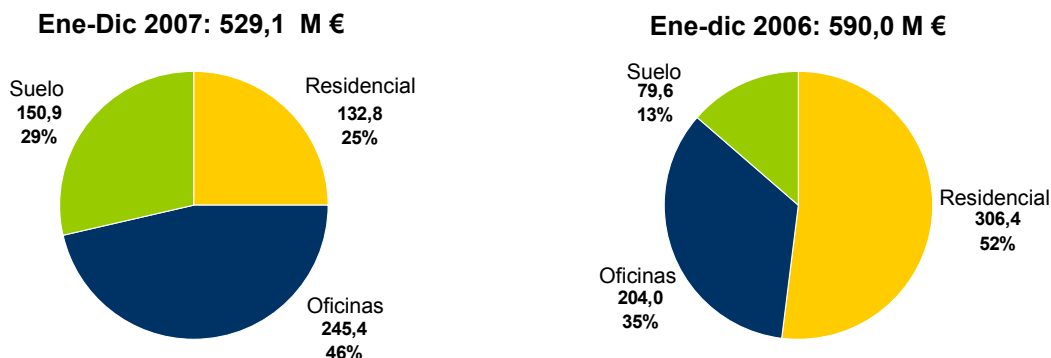
Cuenta de Resultados Consolidada

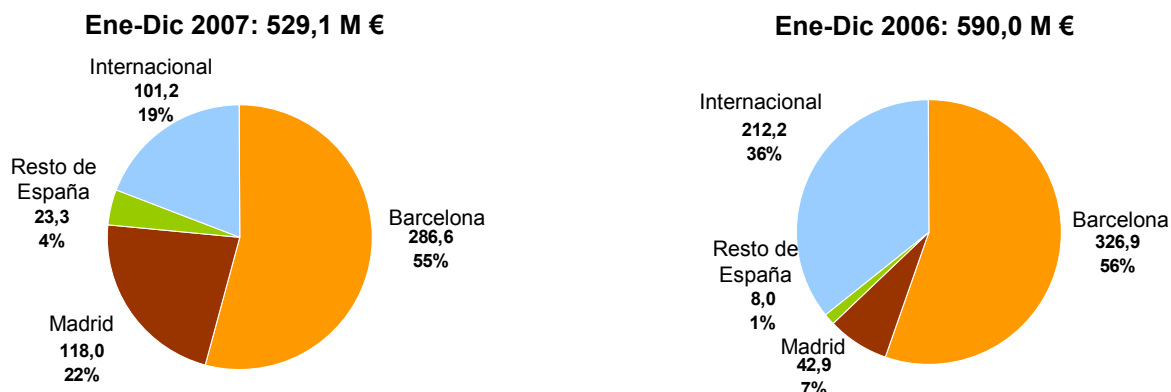
(M €)	Ene - Dic		
	2007 % Vtas	2006 % Vtas	% Incr
Ventas	529,1 100%	590,0 100%	-10%
Otros ingresos	15,8 3%	6,2 1%	155%
TOTAL INGRESOS	544,9 103%	596,2 101%	-9%
Coste de ventas	-432,6 82%	-468,7 79%	-8%
MARGEN BRUTO ⁽¹⁾	96,5 18%	121,4 21%	-21%
Gastos de venta, generales y de personal	-54,9 10%	-50,2 9%	9%
EBITDA	57,3 11%	77,4 13%	-26%
Amortizaciones y Provisiones	-1,3 0%	-0,3 0%	297%
EBIT	56,0 11%	77,0 13%	-27%
Resultado financiero neto	-15,5 3%	-10,0 2%	55%
Puesta en equivalencia y otros	9,0 2%	3,9 -1%	129%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	49,5 9%	70,9 12%	-30%
Impuestos	-14,1 3%	-23,4 4%	-40%
RESULTADO NETO	35,4 7%	47,5 8%	-26%
Nº Acciones (M)	25,03	25,03	
BPA (€)	1,41	1,90	-26%

⁽¹⁾ El Margen bruto es igual a las Ventas menos el Coste de las ventas y no incluye Otros ingresos

Comentarios a los resultados
1- VENTAS

- Teniendo en cuenta el difícil entorno de mercado, especialmente en el segundo semestre del ejercicio, las ventas han alcanzado los 529,1 M €, lo que supone un descenso del 10% respecto al cierre de 2006. Las ventas de la Compañía se han visto afectadas en los últimos meses del año por la crisis financiera, con un claro endurecimiento de las condiciones de acceso a la financiación por parte de los compradores, lo que ha provocado que se hayan retrasado o no se hayan podido llegar a materializar algunas operaciones.
- Por unidad de negocio, destaca el buen comportamiento de la actividad de Oficinas que representa cerca del 50% de las ventas, situándose en 245,4 M € (+20% vs 2006) y un retroceso del peso de las ventas de Residencial, que pasan a representar el 25% del total vs el 52% en 2006. Las ventas de Suelo casi duplican la cifra del 2006, situándose en 150,9 M €.
- Por geografía, el mercado nacional ha concentrado el 80% de las ventas, destacando la plaza de Barcelona. En el 4T las ventas se han realizado principalmente en el mercado internacional, situándose en 101,2 M € a cierre del 2007.

DISTRIBUCIÓN DE LAS VENTAS POR UNIDAD DE NEGOCIO


DISTRIBUCIÓN DE LAS VENTAS POR GEOGRAFÍA

2- MARGEN BRUTO

- El margen bruto de las ventas ha alcanzado los 96,5 M € (-21% vs 2006), siendo el porcentaje sobre el coste de ventas de 22,3% (-3,6 p.p. vs 2006), si bien cabe destacar un comportamiento diferente por semestres.
- En el primer semestre del 2007 el margen bruto se situó en 75,9 M € (+ 14% vs 1S06), mientras que en el segundo semestre del 2007 el margen bruto obtenido fue tan solo de 20,5 M € (-63% vs 2S06), cifra inferior a la esperada debido al menor nivel de ventas realizado.
- La rotación de las ventas (*) se sitúa en 7,7 meses vs 8,4 meses en 2006.

3- GASTOS VARIABLES DE VENTA, GENERALES Y DE PERSONAL

- El conjunto de gastos variables de venta, generales y de personal del Grupo se sitúa en 54,9 M €, aumentando su peso relativo sobre las ventas en 1,9 p.p.
- Los gastos variables de venta ascienden a 23,7 M €, reduciéndose en 1,1 M € y manteniendo su peso relativo en relación al año anterior. Una parte importante de esta partida la constituyen los derechos de inversión que se decide no ejecutar. En el año 2007 este importe ha sido de 4,7 M € (0,9% sobre ventas) vs un importe de 2,8 M € (0,5% sobre ventas) en el ejercicio 2006. La decisión de abandonar estos proyectos ha tenido como objetivo, en la mayor parte de los casos, la adaptación de nuestra cartera lo más rápidamente posible a las condiciones cambiantes de nuestro entorno, dando prioridad a los edificios en detrimento del suelo (suelo representó el 95% de las primas no ejecutas).
- El incremento de los gastos generales en este periodo (+2,5 M €) es consecuencia fundamentalmente, del proceso de desarrollo y posicionamiento en las plazas internacionales.
- Los gastos de personal crecen 3,5 M € y, en parte, son consecuencia de las incorporaciones registradas durante este ejercicio. La plantilla media durante el 2007 ha incrementado en 21 personas y se sitúa a cierre del ejercicio en 139 empleados.

(M €)	Ene-Dic					
	2007	% Vtas	2006	% Vtas	Incr	Dif
Ventas	529,1		590,0		-60,9	
Gastos var.ventas, grales, person.	54,9	10,4%	50,2	8,5%	4,8	1,9pp
Gastos variables de venta	23,7	4,5%	24,9	4,2%	-1,1	0,3pp
Generales	12,6	2,4%	10,2	1,7%	2,5	0,7pp
Personal	18,6	3,5%	15,1	2,6%	3,5	0,9pp

(*) Media ponderada de tiempo de permanencia en balance de las ventas efectuadas en el periodo (meses)

4- RESULTADO FINANCIERO

- El resultado financiero neto pasa de 10,0 M € en 2006 a 15,5 M € en 2007, debido al incremento del tipo de interés de mercado y al mayor volumen de deuda media.
- Los gastos financieros ascienden a 18,1 M € una vez deducidos los 23,8 M € incorporados al activo como mayor valor de existencias.
- La fuerte devaluación que ha experimentado la libra y el dólar, ha originado gastos financieros de 4,7 M € por diferencias de cambio negativas, parcialmente compensadas por 1,6 M € de ingresos financieros y ganancias de los instrumentos financieros de cobertura.
- El total de los ingresos financieros alcanzan los 2,6 M € en el ejercicio 2007, 1,4 M € más que en el ejercicio 2006.

5- RESULTADO NETO

- El resultado neto en este periodo ha sido de 35,4 M €, cifra inferior al cierre del 2006 (47,5 M €).
- El beneficio por acción atribuible a los accionistas (BPA) alcanza 1,41 € / acción, frente a los 1,90 € / acción a cierre del 2006.

Balance de Situación Consolidado

Activo (M €)	dic-07	dic-06	Patrimonio y Pasivos (M €)	dic-07	dic-06
Activo no corriente	82,5	8,2	Capital	99,9	102,7
Existencias	858,9	710,2	Reservas	85,4	53,7
Deudores	130,8	162,3	Resultado del período	35,4	47,5
Tesorería	2,7	6,1	Total Patrimonio neto	220,6	203,9
Otro activo corriente	3,0	2,6	Deuda financiera L/P	548,6	0,0
Activo corriente	995,4	881,1	Acreeedores a largo plazo	25,1	5,8
Total Activo	1.078,0	889,3	Deuda financiera C/P	192,8	507,3
			Acreeedores a corto plazo	90,9	172,3
			Patrimonio neto y Pasivos	1.078,0	889,3



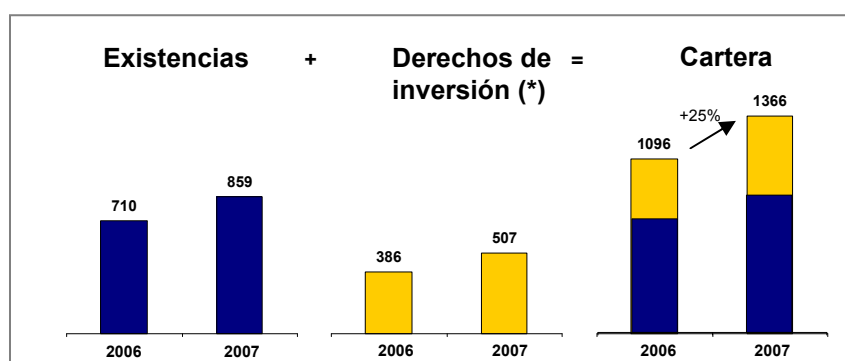
Comentarios al Balance

Activo

INVERSIÓN Y CARTERA

- La inversión en el 2007 ha sido de 569,6 M €, 294,7 M € inferior a la inversión realizada en el 2006. Esto es debido a la ralentización del mercado que se ha puesto de manifiesto en el segundo semestre del ejercicio. Por trimestres la inversión ha sido de 183,7 M € para 1T07, 100,7 M € para 2T07, 216,7 M € en 3T07 y 68,5 M € en el 4T07.
- La inversión por unidad de negocio se concentra en Oficinas con 306,5 M €, representando un 54% sobre el total, seguida de Residencial, con una inversión que asciende a 204,6 M € y representa el 36%.
- El reparto de la inversión entre mercado nacional e internacional está equilibrado, 53% y 47% respectivamente.

- La cartera (existencias y derechos de inversión) alcanza a cierre de 2007 1.365,6 M €, lo que supone un incremento del 25%, +270,0 M € respecto al cierre de 2006. En el segundo semestre del ejercicio la cartera internacional aumenta en 214,3 M €, pasando de 269,8 M € a finales de junio (21% de la cartera) a 484,1 M € (35% de la cartera).
 - Las existencias se sitúan en 858,9 M €, superiores en 148,7 M € al cierre del ejercicio 2006. Estos niveles de existencias son más elevados que en los trimestres anteriores debido a que, en estos últimos meses del año, se ha producido una ralentización de la demanda agravada por un endurecimiento de las condiciones de acceso a la financiación que ha afectado a los compradores de activos inmobiliarios. En este entorno, la Compañía no ha materializado el nivel de ventas que tenía previsto, lo que ha significado coyunturalmente existencias superiores a las esperadas.
 - Los derechos de inversión son de 506,7 M €, superiores en 121,3 M € al cierre de 2006. A cierre del ejercicio 2007 se han abandonado primas sobre derechos de inversión por un importe de 4,7 M €, con el objetivo de adaptar constantemente la cartera a la realidad del mercado.



- En cuanto a la composición de la cartera, el 67% de las existencias se concentran en edificios, correspondiendo el mayor peso a Oficinas. El peso de Suelo ha disminuido respecto al 2006, pasando de un 46% al 33%.
- Durante el ejercicio 2007, la Compañía ha realizado un importante esfuerzo inversor en el ámbito internacional, que se refleja con un incremento de existencias en +175,2 M € vs 2006. Este aumento responde al objetivo estratégico de la empresa de centrarse a corto y medio plazo en los mercados internacionales donde desarrolla su actividad.

(M€)	dic-07	dic-06	Dif
Terrenos y Edificios	831,5	701,6	129,9
Por geografía			
Barcelona	417,4	368,6	48,7
Madrid	137,4	219,4	-82,0
Otras ciudades españolas	24,5	36,6	-12,0
Internacional	252,3	77,0	175,2
Por unidad de negocio			
Residencial	237,6	148,9	88,7
Oficinas	319,1	231,7	87,4
Suelo	274,8	320,9	-46,1
Primas por opc. de compra	26,4	7,8	18,7
Obras en curso y otros	0,9	0,8	0,1
TOTAL Existencias	858,9	710,2	148,7
Derechos de inversión (*)	506,7	385,5	121,3
Total Cartera	1.365,6	1.095,6	270,0

(*) Derechos de inversión incluyen las primas de opciones que se detallan en las existencias

DEUDORES

- El detalle de deudores es el siguiente:

(M €)	dic-07	dic-06	dif
Cientes y efectos a cobrar	85,5	88,5	-3,0
Hacienda Pública	29,3	48,7	-19,4
Otros deudores	16,1	25,0	-8,9
Deudores	130,8	162,3	-31,4

- A cierre de diciembre 2007 el saldo de clientes por ventas es ligeramente inferior al del 2006, y se sitúa en 85,5 M €, de los cuales 39,8 M € tienen vencimiento previsto dentro del 1T08.

Patrimonio Neto

- El patrimonio neto se incrementa en 16,7M €, de 203,9M € a cierre de 2006 hasta los 220,6 M € a cierre de 2007.
- El dividendo distribuido fue de 14,3 M € (0,57 €/acción) lo que supone un pay-out del 30% respecto al beneficio consolidado 2006. El dividendo se abonó el 12 de abril de 2007.

Pasivos
ACREEDORES

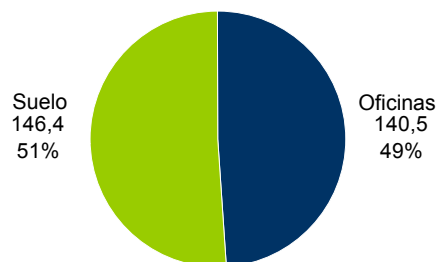
- Los acreedores a corto plazo, 90,9 M € a cierre de 2007, se componen de las siguientes partidas:

(M €)	dic-07	dic-06	Dif
Hacienda Pública	1,9	22,0	-20,1
Proveedores	57,0	127,4	-70,5
Arras por preventas	27,0	20,7	6,4
Otros Acreedores	5,0	2,2	2,9
Acreedores a corto plazo	90,9	172,3	-81,4

- El saldo de proveedores se sitúa en diciembre en 57,0 M €. La disminución en el saldo respecto al 2006 se debe principalmente a la materialización de los pagos aplazados por fincas.
- La cifra de preventas^(*) se sitúa en 286,9 M €. En el 1T08 está previsto que se materialicen aproximadamente el 45% de las mismas, de las cuales, a fecha de publicación de este documento, ya se han formalizado alrededor de las tres cuartas partes. El resto de las preventas está en buena parte condicionada a la finalización de trámites de planeamiento, y por tanto, el momento de la contabilización es indeterminado.

Movimiento de preventas de dic-06 a dic-07

(M €)	Arras por preventas	Preventas ^(*)
dic-06	20,7	299,2
- Salidas	-19,2	-267,2
+ Entradas	25,5	254,9
dic-07	27,1	286,9

Preventas^(*) dic-07


(*) La cifra de preventas incluye compromisos asimilables a preventas por valor de 22,2 M €.

DEUDA FINANCIERA

- La Deuda neta a cierre del mes de diciembre se ha situado en 736,2 M € y el ratio de apalancamiento se sitúa en un 77%. El cuadro muestra la evolución, por conceptos, en el periodo:

(M €)	dic-07	dic-06	Dif
Crédito sindicado	496,0	0,0	+496,0
Operaciones con garantía hipotecaria	97,7	316,7	-219,0
Hipoteca sede social	53,4	0,0	+53,4
Pólizas de crédito y otras deudas financieras	94,3	190,6	-96,3
Tesorería e imposiciones corto plazo	-5,2	-8,1	+2,9
Total Deuda neta	736,2	499,2	+237,0
Deuda neta / (Deuda neta + Patrimonio neto)	77%	71%	+6pp

- El saldo medio de la deuda neta del ejercicio se ha situado en 596,4 M €. Este aumento en la última parte del ejercicio se ha debido a la actividad inversora de la Compañía durante los primeros meses del ejercicio y a una disminución de las ventas en el último trimestre que ha generado un mayor nivel de endeudamiento del inicialmente esperado.
- En fecha 15/02/2007 la compañía suscribió un crédito estructurado con un sindicato bancario compuesto por 21 entidades financieras. El crédito por 500 M € y vencimiento 15/02/2012, se distribuye en 2 tramos:
 - ▶ Tramo A por un importe total máximo de 200 M €, que se amortizará en cinco pagos semestrales consecutivos y crecientes, a partir de 15/02/2010.
 - ▶ Tramo B, revolving, por un importe total máximo de 300 M €.
- La firma del crédito sindicado ha permitido a la Compañía 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.
- La vida media a 31 de diciembre de 2007 de la deuda contratada es de 3,4 años; siendo la del crédito sindicado de 3,9 años. La vida media de la deuda se ve reducida como consecuencia de la consideración como deuda a corto plazo de las operaciones con garantía hipotecaria. Ello es así por la consideración como existencias de los activos que respaldan estas operaciones hipotecarias ya que, pese a tratarse de préstamos a largo plazo, se clasifican a corto en atención al momento previsto para su subrogación o cancelación, coincidiendo con la venta del inmueble.
- Este acceso a la financiación a largo plazo, ha permitido aplicar políticas de gestión del riesgo de tipo de interés. Así, en el mes de marzo se formalizaron contratos de cobertura a tipo fijo por 200 M €. A cierre de 2007 el importe de coberturas de tipos de interés asciende a 221,6 M €, lo que representa un 30,0% sobre la deuda neta.
- En Julio de 2007 se obtuvo la financiación del edificio en el que se ubicó la nueva sede corporativa por un importe de 62,8 M €, 54 M € de crédito hipotecario con vencimiento Julio 2017 y una póliza a corto plazo por 8,8 M €.

Objetivos y perspectivas

- El nuevo plan 2008-2010 recoge las siguientes líneas estratégicas:
 - ▶ Internacionalización de la compañía centrandó la inversión en el exterior con un objetivo del 75% , priorizando las grandes plazas en las que ya se opera.
 - ▶ Prioridad en la transformación y venta de edificios, mientras que la compra de suelo se limitará a verdaderas oportunidades.

- ▶ Ampliación de la base de clientes, accediendo a inversores y potenciales compradores internacionales, con suficiente capacidad financiera.
- ▶ Mantener una posición financiera sólida con posiciones suficientemente liquidas para aprovechar las oportunidades de mercado y mantener un nivel de endeudamiento equilibrado.

Otra información

1- PRINCIPALES HECHOS RELEVANTES Y OTRAS COMUNICACIONES

- Del conjunto de hechos relevantes que se han remitido a la Comisión Nacional del Mercado de Valores desde Enero 2007 hasta la publicación de estos resultados, cabe destacar los siguientes:
 - ▶ 25/01/2007 Propuesta de nombramiento de nuevo Consejero Delegado.
 - ▶ 14/02/2007 Formalización de un contrato de crédito mercantil con un sindicato de entidades financieras por importe de 500 M €.
 - ▶ 25/07/2007 Nueva sede social de Renta Corporación.
 - ▶ 02/10/2007 Inicio de operaciones en Nueva York.
 - ▶ 07/01/2008 Estimación de las principales magnitudes del ejercicio 2007.
 - ▶ 15/01/2008 Líneas Maestras del Plan Estratégico 2008-2010.

2- CAMBIOS EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

- Enero 2007:
 - ▶ Nombramiento como Consejero Delegado de D. César Bardají Vivancos, sujeto a la previa aprobación de la Junta General, en sustitución de D. Josep M^a Farré Viader .
 - ▶ Nombramiento como Vicesecretario no miembro del Consejo de Administración por el plazo estatutario de 6 años de D. Juan Velayos Lluís.
- Marzo 2007:
 - ▶ Nombramiento como miembro del Consejo de Administración por el plazo de seis años y con la calificación de consejero ejecutivo de D. Enric Venancio Fillat.
 - ▶ Nombramiento como miembro del Consejo de Administración por el plazo de seis años y con la calificación de consejero ejecutivo de D. César Bardají Vivancos, así como su nombramiento como nuevo Consejero Delegado de la sociedad por el plazo de vigencia de su cargo como consejero.
- Abril 2007:
 - ▶ Nombramiento con efectos 18 de junio de 2007 de D. Juan Velayos Lluís como Secretario General y Secretario no consejero del Consejo de Administración de Renta Corporación.

Departamento de Planificación, Análisis y Relaciones con inversores

r.inversores@rentacorporacion.com

RRII: +34 93 505 33 83

Centralita: +34 93 494 96 70

www.rentacorporacion.com

Advertencias

Los porcentajes que aparecen en los cuadros corresponden a las cifras reales en euros, pudiendo presentar en algunos casos divergencias con los valores absolutos redondeados que se muestran en las tablas.

La información del presente informe puede contener manifestaciones que suponen previsiones o estimaciones sobre la evolución futura de la compañía. Analistas e inversores deberán tener en cuenta que tales manifestaciones de futuro no implican ninguna garantía de cual vaya a ser el comportamiento de la compañía, y asumen riesgos e incertidumbres, por lo que el comportamiento real podría diferir sustancialmente del que se desprende de dichas previsiones.