

**Resumen**

- **Fuerte crecimiento en ventas y resultado neto:**
  - ▶ Crecimiento de las ventas de un 23% hasta alcanzar los 500,5 M €.
  - ▶ Crecimiento del resultado neto del 26% hasta alcanzar los 39,1 M €.
- Por unidad de negocio, destaca el comportamiento en las ventas de Oficinas que alcanzan los 243,0 M €, con un crecimiento superior al 70% respecto al mismo periodo del 2006. Asimismo cabe destacar las ventas de Suelo que superan en estos nueve meses del año los 150,9 M €, casi triplicando la cifra obtenida para el mismo periodo del año anterior.
- La cartera de existencias y derechos de inversión asciende a 1.260,8 M €, un 25% más que un año antes.
- Incremento del BPA en un 26%, de 1,23 €/acción a cierre de septiembre 2006 a 1,56 €/acción para el mismo periodo de 2007.
- La compañía potencia su proceso de internacionalización con la entrada en el mercado de Nueva York, donde ha adquirido dos inmuebles.
- El pasado 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 €.

**Principales magnitudes (Ene-Sep 2007 vs Ene-Sep 2006):**

Ventas	Resultado neto	Margen bruto	Cartera
500,5 M €	39,1 M €	95,0 M €	1.260,8 M €
+23%	+26%	+11%	+25%

Resumen Cuenta de Resultados Consolidada (M €)	Ene-Sep				
	2007	% Vtas	2006	% Vtas	% Incr
Ventas	500,5	100%	407,1	100%	23%
Total ingresos	510,7	102%	411,7	101%	24%
Margen bruto <sup>(1)</sup>	95,0	19%	85,8	21%	11%
EBITDA	66,7	13%	54,9	13%	21%
EBIT	66,3	13%	54,7	13%	21%
<b>Resultado neto</b>	<b>39,1</b>	<b>8%</b>	<b>30,9</b>	<b>8%</b>	<b>26%</b>
Nº acciones (M)	25,03		25,03		
<b>BPA - Benef. por acción (€)</b>	<b>1,56</b>		<b>1,23</b>		<b>26%</b>

Ratios	2007	2006	Dif
% Margen bruto / Ventas	19,0%	21,1%	-2,1 pp
% Margen bruto / Coste de ventas	23,4%	26,7%	-3,3 pp
Rotación <sup>(2)</sup>	7,5	8,1	7,3%
EBITDA / Total ingresos	13,1%	13,3%	-0,3 pp
Resultado neto / Total ingresos	7,6%	7,5%	0,1 pp
Apalancamiento <sup>(3)</sup>	75,2%	68,1%	7,2 pp

Datos Operativos Consolidados (M €)	2007	2006	Dif
Inversión total	501,1	576,2	-75,1
Cartera	1.260,8	1.009,8	251,0
Existencias	812,0	578,7	233,3
Derechos de inversión	448,9	431,2	17,7
Preventas	164,0	109,9	54,1



París



Londres



Barcelona

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

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

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

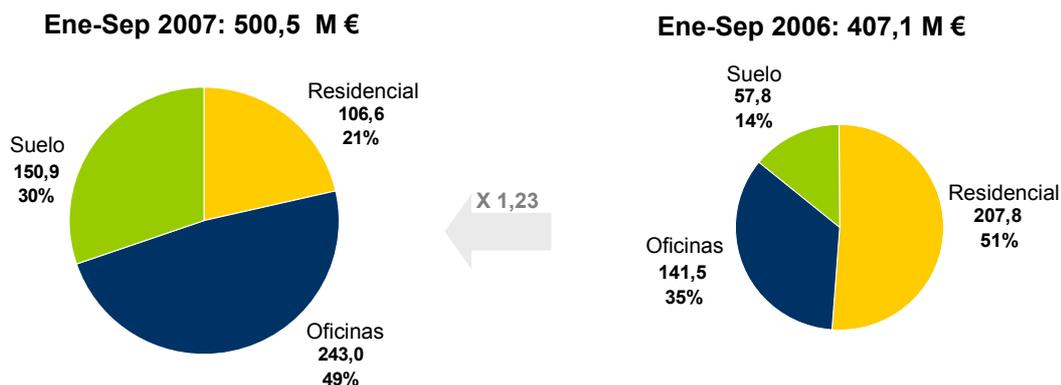
**Cuenta de Resultados Consolidada**

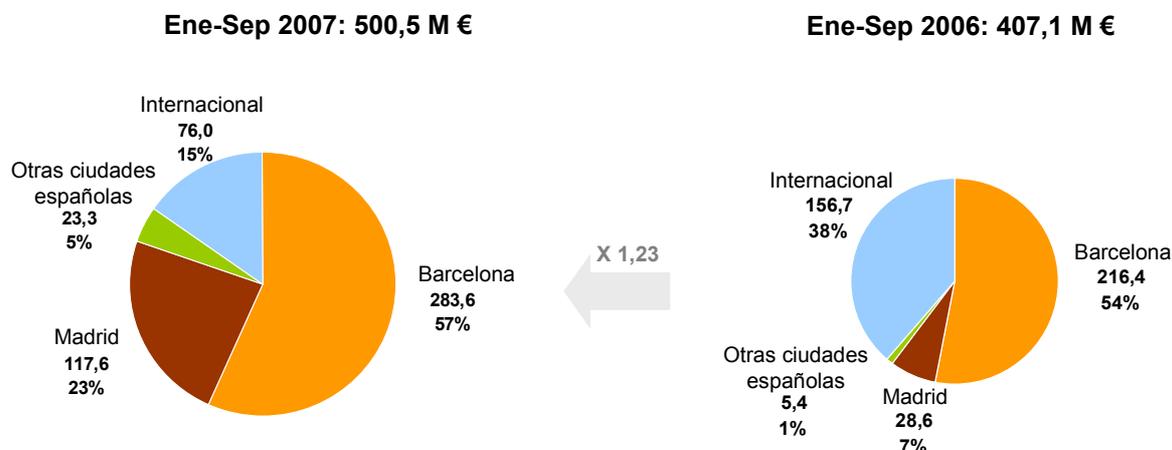
(M €)	Ene - Sep		
	2007 % Vtas	2006 % Vtas	% Incr
Ventas	500,5 100%	407,1 100%	23%
Otros ingresos	10,2 2%	4,6 1%	121%
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>510,7 102%</b>	<b>411,7 101%</b>	<b>24%</b>
Coste de ventas	-405,5 81%	-321,3 79%	26%
<b>MARGEN BRUTO <sup>(1)</sup></b>	<b>95,0 19%</b>	<b>85,8 21%</b>	<b>11%</b>
Gastos de venta, generales y de personal	-38,6 8%	-35,5 9%	9%
<b>EBITDA</b>	<b>66,7 13%</b>	<b>54,9 13%</b>	<b>21%</b>
Amortizaciones y Provisiones	-0,3 0%	-0,2 0%	64%
<b>EBIT</b>	<b>66,3 13%</b>	<b>54,7 13%</b>	<b>21%</b>
Resultado financiero neto	-11,9 2%	-6,2 2%	91%
Puesta en equivalencia y otros	0,0 0%	-0,9 0%	n/a
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>54,4 11%</b>	<b>47,6 12%</b>	<b>14%</b>
Impuestos	-15,3 3%	-16,7 4%	-8%
<b>RESULTADO NETO</b>	<b>39,1 8%</b>	<b>30,9 8%</b>	<b>26%</b>
Nº Acciones (M)	25,03	25,03	
<b>BPA - Benef. por acción (€)</b>	<b>1,56</b>	<b>1,23</b>	<b>26%</b>

<sup>(1)</sup> 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**

- Los ingresos por ventas han alcanzado los 500,5 M €, con un significativo aumento del 23% respecto al mismo periodo de 2006, lo que es incluso más destacable teniendo en cuenta el difícil entorno de venta actual, sobre todo en el mercado español.
- Por unidad de negocio, destaca el buen comportamiento de la actividad de Oficinas que representa casi el 50% de las ventas, situándose en 243,0 M € (+72% vs ene-sep 2006). Las ventas de Suelo casi triplican la cifra para el mismo periodo del 2006, situándose en 150,9 M €.
- Por geografía, tienen una especial relevancia en el periodo enero-septiembre las ventas en las plazas de Barcelona y Madrid que representan el 80%. En el mercado internacional la actividad se ha centrado en el proceso de adquisición y transformación, previéndose una fuerte actividad de ventas en el cuarto trimestre.

**DISTRIBUCIÓN DE LAS VENTAS POR UNIDAD DE NEGOCIO**


**DISTRIBUCIÓN DE LAS VENTAS POR GEOGRAFÍA**

**2- MARGEN BRUTO**

- El Margen bruto de ventas alcanza los 95,0 M € (+ 11% vs 2006).
- El Margen bruto sobre el coste de ventas ha sido de 23,4% en el periodo enero-septiembre 2007, 26,7% para el mismo periodo de 2006. El mayor margen de la actividad de Suelo y su mayor peso en las ventas han venido a compensar, en parte, un cierto estrechamiento del margen habido en el resto del negocio.
- La rotación media de las ventas(\*) para este periodo ha sido de 7,5 meses, inferior a los 8,1 meses para el mismo periodo del año anterior.

**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 38,6 M €, disminuyendo su peso relativo sobre las ventas en 1,0 p.p., lo que se traduce en una mayor rentabilidad.
- Los gastos variables de venta ascienden a 16,1 M €, con una mejora del porcentaje sobre ventas de 1,1 p.p., debido a una diferente composición del mix de las ventas.
- El incremento de los gastos generales en este periodo es reflejo principalmente del esfuerzo que se ha realizado en las plazas internacionales como parte del proceso de desarrollo y posicionamiento en estos mercados.
- Los gastos de personal crecen un 18% en estos nueve primeros meses, en línea con las nuevas incorporaciones registradas en este periodo en el Grupo.

(M €)	Ene-Sep				Incr	Dif
	2007	% Vtas	2006	% Vtas		
<b>Ventas</b>	<b>500,5</b>		<b>407,1</b>		<b>93,4</b>	
<b>Gastos var.ventas, grales, person.</b>	<b>38,6</b>	<b>7,7%</b>	<b>35,5</b>	<b>8,7%</b>	<b>3,1</b>	<b>-1,0 pp</b>
Gastos variables de venta	16,1	3,2%	17,3	4,3%	-1,3	-1,1 pp
Generales	9,3	1,8%	6,9	1,7%	2,4	0,1 pp
Personal	13,3	2,6%	11,3	2,8%	2,0	-0,2 pp

(\*) 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 6,2 M € en 2006 a 11,9 M € en 2007, debido al incremento del tipo de interés de mercado y el mayor volumen de deuda media.
- Los gastos financieros ascienden a 25,8 M € de los cuales 13,0 M € están incorporados a los activos como mayor valor de las existencias. En este trimestre se ha procedido a la adaptación del método de capitalización de intereses para adecuarlo a la nueva realidad de financiación del Grupo, basada en una financiación global a través del crédito sindicado en lugar de la financiación específica mediante hipotecas sobre bienes concretos realizada anteriormente.
- Los ingresos financieros alcanzan a septiembre de 2007 0,9 M €, cifra idéntica que para el mismo periodo del año anterior.

#### 5- RESULTADO NETO

- El resultado neto en este periodo ha sido de 39,1 M €, con un crecimiento del 26% respecto a los 30,9 M € registrados en el mismo periodo del año anterior.
- El beneficio por acción atribuible a los accionistas (BPA) alcanza 1,56 € / acción a septiembre 2007, siendo de 1,23 € / acción a septiembre del año anterior.

### Balance de Situación Consolidado

Activo (M €)	sep-07	dic-06	Patrimonio y Pasivos (M €)	sep-07	dic-06
<b>Activo no corriente</b>	<b>72,0</b>	<b>8,2</b>	Capital	99,9	102,7
Existencias	812,0	710,2	Reservas	88,5	53,7
Deudores	212,7	162,3	Resultado del período	39,1	47,5
Tesorería	35,6	6,1	<b>Total Patrimonio neto</b>	<b>227,4</b>	<b>203,9</b>
Otro activo corriente	2,4	2,6	<b>Deuda financiera L/P</b>	<b>563,2</b>	<b>0,0</b>
<b>Activo corriente</b>	<b>1.062,7</b>	<b>881,1</b>	<b>Acreedores a largo plazo</b>	<b>4,1</b>	<b>5,8</b>
<b>Total Activo</b>	<b>1.134,7</b>	<b>889,3</b>	<b>Deuda financiera C/P</b>	<b>165,7</b>	<b>507,3</b>
			<b>Acreedores a corto plazo</b>	<b>174,2</b>	<b>172,3</b>
			<b>Patrimonio neto y Pasivos</b>	<b>1.134,7</b>	<b>889,3</b>



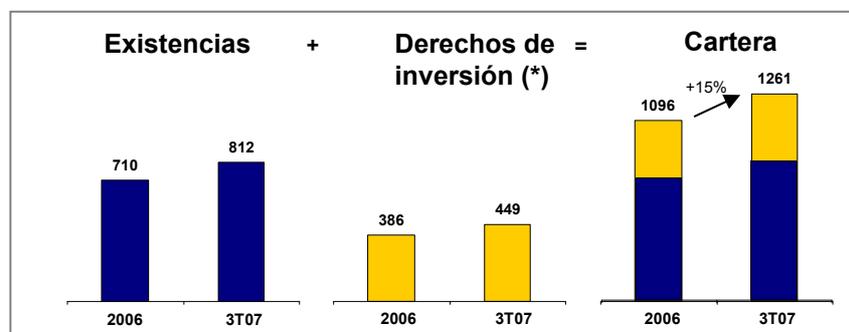
### Comentarios al Balance

#### Activo

#### INVERSIÓN Y CARTERA

- Durante los nueve primeros meses se ha realizado un importante esfuerzo inversor, alcanzando la cifra de 501,1 M €. Por trimestres la inversión ha sido de 183,7 M € para 1T07, 100,7 M € para 2T07 y 216,7 M € en 3T07.
- La inversión por unidad de negocio se concentra en Oficinas con 256,2 M €, representando un 51% sobre el total, seguida de Residencial, con una inversión que asciende a 189,3 M € y representa el 38%.
- El reparto de la inversión entre mercado nacional e internacional está equilibrado, 56% y 44% respectivamente. Es destacable el incremento en el último año de la inversión internacional: +141,1 M €, con incremento del 180% respecto al mismo periodo del año anterior.

- La cartera (existencias y derechos de inversión) alcanza a cierre de septiembre 2007 1.260,8 M €, lo que supone un incremento del 15%, +165,2 M € respecto al cierre de 2006.
  - Las existencias se sitúan en 812,0 M €, superiores en 101,8 M € respecto al cierre del ejercicio 2006. Estos niveles de existencias son puntualmente más elevados que en periodos anteriores, debido principalmente al mercado internacional, donde se ha realizado un mayor esfuerzo inversor y donde la actividad se ha centrado en los procesos de adquisición y de transformación de las fincas.
  - Los derechos de inversión son de 448,9 M € a cierre de septiembre de 2007, superiores en 63,4 M € al cierre del ejercicio 2006. En lo que va de año se han abandonado primas sobre derechos de inversión por un importe de 3,4 M €, con el objetivo de adaptar constantemente la cartera a la realidad del mercado.
- Estas magnitudes dotan al Grupo de una alta visibilidad de resultados para el periodo 2007-2009, con un elevado grado de flexibilidad.



- La composición de existencias se reparte equilibradamente entre las tres unidades de negocio.
- La coyuntural concentración de ventas en Madrid se traduce en una disminución de las existencias en valor absoluto y relativo en esta ciudad.
- El incremento de existencias que se observa en el mercado internacional es principalmente debido a la plaza de París.

(M€)	sep-07	dic-06	Dif
<b>Terrenos y Edificios</b>	<b>794,5</b>	<b>701,6</b>	<b>92,9</b>
Por geografía			
Barcelona	406,9	368,6	38,2
Madrid	134,6	219,4	-84,8
Otras ciudades españolas	21,8	36,6	-14,7
Internacional	231,2	77,0	154,1
Por unidad de negocio			
Residencial	247,7	148,9	98,8
Oficinas	276,8	231,7	45,0
Suelo	270,0	320,9	-50,9
<b>Primas por opc. de compra</b>	<b>15,3</b>	<b>7,8</b>	<b>7,6</b>
<b>Obras en curso y otros</b>	<b>2,1</b>	<b>0,8</b>	<b>1,3</b>
<b>TOTAL Existencias</b>	<b>812,0</b>	<b>710,2</b>	<b>101,8</b>
<b>Derechos de inversión (*)</b>	<b>448,9</b>	<b>385,5</b>	<b>63,4</b>
<b>Total Cartera</b>	<b>1.260,8</b>	<b>1.095,6</b>	<b>165,2</b>

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

**DEUDORES**

- El detalle de deudores es el siguiente:

(M €)	sep-07	dic-06	dif
Cientes y efectos a cobrar	155,5	88,5	66,9
Hacienda Pública	21,9	48,7	-26,8
Otros deudores	35,3	25,0	10,3
<b>Deudores</b>	<b>212,7</b>	<b>162,3</b>	<b>50,5</b>

- A cierre de septiembre el saldo de clientes por ventas es de 155,5 M €, de los cuales 26,7 M € tienen vencimiento previsto dentro del 4T07.
- Hacienda Pública pasa de un saldo de 48,7 M € a cierre de 2006 a 21,9 M € en septiembre de 2007, disminución debida al cobro de los importes adeudados por Hacienda.

**Patrimonio Neto**

- El patrimonio neto se incrementa en 23,5 M €, de 203,9M € a cierre de 2006 hasta los 227,4 M € a septiembre de 2007.
- Se distribuyó un dividendo 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**

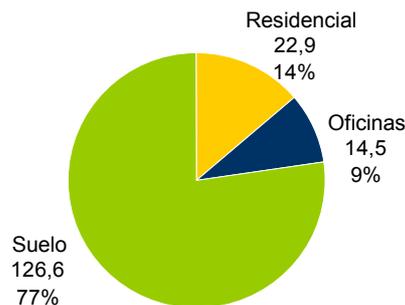
- Los acreedores a corto plazo, 174,2 M € a cierre de septiembre, se componen de las siguientes partidas:

(M €)	sep-07	dic-06	Dif
Hacienda Pública	21,6	22,0	-0,4
Proveedores	131,4	127,4	3,9
Arras por preventas	17,0	20,7	-3,7
Otros Acreedores	4,2	2,2	2,1
<b>Acreedores a corto plazo</b>	<b>174,2</b>	<b>172,3</b>	<b>1,9</b>

- El saldo de proveedores a cierre de septiembre se sitúa en 131,4 M €. La mayor parte de este concepto corresponde a pagos aplazados por fincas y provisiones por impuestos y obras.
- Debido a la alta rotación del negocio del Grupo, las cifras de preventas son poco significativas. Una parte de ellas está condicionada a la finalización de trámites de planeamiento y por tanto, el momento de la contabilización de la venta es indeterminado.

**Movimiento de preventas de sep-06 a sep-07**

	Arras por preventas	Preventas
sep-06	11,0	109,9
- Salidas	-9,5	-77,6
+ Entradas	15,5	131,7
sep-07	17,0	164,0

**Preventas sep-07**


**DEUDA FINANCIERA**

- La Deuda neta a cierre del mes de septiembre se ha situado en 691,3 M € y el ratio de apalancamiento se sitúa puntualmente en un 75% a cierre de septiembre de 2007. El cuadro muestra la evolución, por conceptos, en el periodo:

(M €)	sep-07	dic-06	Dif
Crédito sindicado	495,7	0,0	495,7
Operaciones con garantía hipotecaria	98,9	316,7	-217,8
Hipoteca sede social	53,4	0,0	53,4
Pólizas de crédito y otras deudas financieras	80,9	190,6	-109,7
Tesorería e imposiciones corto plazo	-37,7	-8,1	-29,6
<b>Total Deuda neta</b>	<b>691,3</b>	<b>499,2</b>	<b>192,1</b>
Deuda neta / (Deuda neta + Patrimonio neto)	75%	71%	4pp

- El saldo medio de la deuda neta en los nueve primeros meses del ejercicio se ha situado en 544,5 M €. Este aumento del nivel de deuda neta se explica principalmente por una significativa actividad inversora enmarcada en un tercer trimestre que se ha caracterizado por la estacionalidad de las ventas.
- 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.
- 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 septiembre 2007 el importe de coberturas de tipos de interés asciende a 210,8 M €, que representa un 30,5% sobre la deuda neta.
- En Julio de 2007 se obtuvo la financiación del edificio en el que se ubicará 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**

- Los objetivos de crecimiento del Plan Estratégico para 2007 y 2008 se fijaron en los siguientes parámetros de referencia:
  - ▶ Ritmo crecimiento beneficio neto: 30% anual
  - ▶ Referencia de beneficio neto 2008: 80 M €

## 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.

### 2- CAMBIOS EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

- Enero 2007:
  - ▶ Nombramiento como Consejero Ejecutivo de D. César Bardají Vivancos y, previa aprobación por la Junta, su nombramiento como Consejero Delegado, incorporación motivada por la decisión de D. Josep M<sup>a</sup> Farré Viader de dejar su puesto en la compañía.
  - ▶ Nombramiento como Vicesecretario no miembro del Consejo de Administración por el plazo estatutario de 6 años a Don 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 a D. Enric Venancio Fillat.
  - ▶ Nombramiento como miembro del Consejo de Administración por el plazo de seis años y con la calificación de consejero ejecutivo a D. César Bardají Vivancos.
  - ▶ Asimismo, se nombró a D. César Bardají Vivancos 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 a 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](mailto:r.inversores@rentacorporacion.com)

RRII: +34 93 505 33 83

Centralita: +34 93 494 96 70

[www.rentacorporacion.com](http://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 contiene 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.