

RESUMEN

- **Importante incremento de las inversiones (203,2 MM €), que triplican las registradas en 1T 2005.**

- **Resultados satisfactorios en el trimestre:**

Resultado Explotación (EBIT)	Resultado	Margen Bruto	Inversión	Existencias + Drchos Inversión
17,6 MM €	10,0 MM €	26,3 MM €	203,2 MM €	993,2 MM €
+35,0%	+ 12,8%	+ 53,6%	+ 240,4%	+ 132,3%

► En la comparativa con los resultados del mismo período del año anterior, debe tenerse en cuenta las diferentes características de las operaciones que los generan.

- **El volumen de existencias y derechos de inversión aporta una alta visibilidad para el período 2006-2007.**
- **Resultados consistentes con los objetivos de crecimiento y rentabilidad para 2006:**
 - Crecimiento en resultado > 35%
- **Durante el 1T 2006 la compañía ha llevado a cabo el proceso de salida a bolsa y las acciones han iniciado su cotización el 5 de abril de 2006.**

Resumen Cuenta de Resultados Consolidada (MM €)	1T 2006	% Vtas	1T 2005	% Vtas	% Incr
Ventas	129,6	100%	67,7	100%	91,4%
Total Ingresos	131,1	101%	68,3	101%	92,1%
EBITDA	17,7	14%	13,1	19%	35,1%
EBIT	17,6	14%	13,1	19%	35,0%
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas	10,0	8%	8,8	13%	12,8%
Nº Acciones (MM)	21,95		21,95 ⁽¹⁾		0,0%
BPA - Benef. por acción atribuible a los accionistas (€)	0,45		0,40		12,8%

Resumen Balance Consolidado (MM €)	1T 2006	1T 2005	Dif
Total Activos	574,6	289,2	285,4
Activos corrientes	571,6	285,8	285,8
Patrimonio Neto ⁽²⁾	84,7	61,2	23,5
Deuda financiera	402,9	194,4	208,5

Ratios	1T 2006	1T 2005
% Margen bruto / Coste de ventas	25,5%	33,9%
% Margen bruto / Ventas	20,3%	25,3%
EBITDA / Total Ingresos	13,5%	19,2%
EBIT / Total Ingresos	13,5%	19,2%
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas / Total Ingresos	7,6%	13,0%
Apalancamiento (Deuda Neta/Deuda Neta+Patrimonio Neto)	82%	76%

Datos Operativos Consolidados (MM €)	1T 2006	1T 2005	% Incr
Margen bruto de ventas ⁽³⁾	26,3	17,1	53,6%
Inversión Total	203,2	59,7	240,4%
Existencias	425,8	243,3	75,0%
Derechos de Inversión	567,4	184,2	208,0%
Pre-ventas	143,0	76,7	86,5%

⁽¹⁾ Ajustado por desdoblamiento del número de acciones (*split*), aprobado en la Junta General celebrada el 22 de abril de 2005

⁽²⁾ El Patrimonio neto es igual a los Fondos Propios más los Intereses minoritarios

⁽³⁾ El Margen bruto es igual a las Ventas menos el consumo de mercaderías (coste de las ventas)

EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

- Durante el primer trimestre del año se han realizado compras por valor de 184,4 MM € y el volumen de inversión total ha sido de 203,2 MM €
 - ▶ Estos niveles de inversión triplican los registrados en el mismo período del 2005.
- Al finalizar el primer trimestre la compañía cuenta con existencias valoradas en 425,8 MM € y además con derechos de inversión de 567,4 MM €
 - ▶ Los derechos de inversión con vencimiento en el 2006 ascienden a 280,2 MM €
 - ▶ El conjunto de existencias y derechos de inversión aquí descritos, constituyen un elemento clave para la visibilidad sobre la evolución de la compañía en el período 2006-2007.

- El resultado de explotación (EBIT) aumenta en un 35% hasta 17,6 MM € y el beneficio neto atribuible alcanza los 9,98 MM €, con un incremento del 12,8% respecto a los 8,85 MM € del 1T 2005.
- El Margen bruto de ventas alcanza los 26,3 MM € (+ 53,6%).
 - ▶ Rentabilidad sobre el coste de ventas del 25,5%.
- Los ingresos han superado los 131 MM €, con un aumento del 92,1%.
 - ▶ El mayor incremento proviene de la venta de viviendas (unidad de negocio de Rehabilitación Residencial) en Barcelona y París.

- Las rentabilidades en 1T 2006 son, como puede ocurrir habitualmente en períodos de tiempo cortos, distintos al objetivo para el conjunto del año (en este caso ligeramente inferiores) y no estrictamente comparables con las del 1T 2005:
 - ▶ Presencia en 1T 2005 de dos operaciones con márgenes excepcionalmente altos.
 - ▶ Los márgenes generados en 1T 2006 se han obtenido sin haberse registrado en este período ventas de operaciones de Transformación de Suelo.
- La tasa impositiva en 1T 2005 fue coyunturalmente inferior a la registrada en 1T 2006, que se estima normalizada para el conjunto del ejercicio.

OTRA INFORMACIÓN

SALIDA A BOLSA

- Durante el 1T 2006 la sociedad realizó todas las actuaciones necesarias para la admisión a negociación en las Bolsas de Barcelona y Madrid de sus acciones, mediante una OPV por un total de 5,2 MM de acciones y una OPS por 2 MM de acciones, tal y como se detalla en el Folleto Informativo correspondiente inscrito en los registros oficiales de la CNMV con fecha 16 de marzo.
- Las acciones fueron admitidas a negociación el 5 de abril de 2006, iniciándose desde la misma fecha la contratación efectiva de las mismas, con su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).
- En ejecución de la opción de suscripción (green shoe) otorgada a las entidades aseguradoras, tal y como se establecía en el referido Folleto Informativo, la sociedad emitió 1,08 MM de acciones, que fueron admitidas a negociación el 12 de abril de 2006.
- Tras estas operaciones el capital social ha pasado a ser de 25,1 MM € representado por 25.029.301 acciones de 1 € de valor nominal, con iguales derechos políticos y económicos. Los fondos propios de la compañía se han incrementado aproximadamente en 80 MM €.

PERSPECTIVAS

- Los resultados obtenidos en este primer trimestre son consistentes con el Plan Operativo 2006 que contempla un crecimiento superior al 35%, es decir, un beneficio neto que supera los 44MM €.
- Estos resultados, así como los niveles de inversión y existencias, la rentabilidad y el resto de parámetros asociados, son también consistentes con los definidos en el Plan Estratégico 2005-2008 que contempla, como mínimo, doblar en tres años las principales magnitudes en particular el EBITDA y el Resultado del ejercicio atribuible a accionistas.

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA

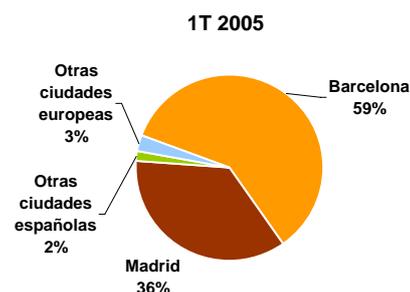
Importes en MM €	1T 2006	% Vtas	1T 2005	% Vtas	% Incr
Ventas	129,6	100%	67,7	100%	91,5%
Otros Ingresos	1,5	1%	0,6	1%	170,2%
TOTAL INGRESOS	131,1	101%	68,3	101%	92,1%
Coste de ventas	-103,3	80%	-50,6	75%	104,2%
Gastos de venta, generales y de personal	-10,1	8%	-4,5	7%	122,0%
EBITDA	17,7	14%	13,1	19%	35,1%
Amortizaciones	-0,1	0%	0,0	0%	
Provisiones	0,0	0%	0,0	0%	n/a
EBIT	17,6	14%	13,1	19%	35,0%
Resultado financiero neto	-2,2	2%	-1,2	2%	83,8%
Puesta en equivalencia	-0,2	0%	0,2	0%	n/a
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	15,2	12%	12,1	18%	25,7%
Impuestos	-5,2	4%	-3,2	5%	65,8%
Minoritarios	0,0	0%	-0,1	0%	-100,0%
RESULT. DEL EJERCICIO ATRIBUIBLE A LOS ACC.	10,0	8%	8,8	13%	12,8%
Margen bruto ⁽¹⁾	26,3	20%	17,1	25%	53,6%
Nº Acciones (MM)	21,95		21,95 ⁽²⁾		0,0%
BPA - Benef. por acción atribuible a los accionistas (€)	0,45		0,40		12,8%

⁽¹⁾ El Margen bruto es igual a las Ventas menos el consumo de mercaderías (coste de las ventas)

⁽²⁾ Ajustado por desdoblamiento del número de acciones (*split*), aprobado en la Junta General celebrada el 22 de abril de 2005

Comentarios a los Resultados
Ventas y Margen bruto de ventas

- Crecimiento en ventas superior al crecimiento en margen bruto (+91% y 54% respectivamente), debido a tres factores destacados:
 - ▶ En 1T 2005 se produjeron dos ventas de rentabilidad excepcionalmente elevada.
 - ▶ En 1T 2006 no se han registrado ventas de Transformación de Suelo (aunque se espera que el peso de esta unidad de negocio aumente a lo largo del año).
 - ▶ En este trimestre se ha registrado además una operación de volumen significativo y de alta rotación, pero de margen inferior al habitual (compra y venta en el primer trimestre con proceso de transformación concentrado en el período de opción).
- Las Ventas y el Margen bruto de ventas de la unidad de Rehabilitación Residencial han contribuido de forma importante al crecimiento del primer trimestre 2006 versus el primer trimestre del 2005.
- A nivel geográfico, París ha concentrado más de la mitad de las ventas:



NOTA: La información sobre preventas se incluye en el apartado "Pasivo" de los "Comentarios al Balance".

Comentarios a los Resultados (continuación)**Resultado antes de impuestos**

- Los **gastos de venta, generales y de personal** ascendieron a 10,1 MM € en el primer trimestre, con un incremento de 5,6 MM €
 - ▶ Los gastos variables de las operaciones aumentaron en 3,4 MM € (de 1,1 MM € a 4,5 MM €), debido al fuerte crecimiento en volumen. Estos gastos corresponden a la comercialización y tributos de las operaciones.
 - ▶ Los gastos generales se incrementaron en un 23,5% (+0,4 MM €). Este incremento es consistente con el Plan Operativo del 2006.
 - ▶ Los gastos de personal aumentaron 1,7 MM €. El aumento se ha debido principalmente a:
 - ▶ Incremento de la plantilla media en 23 personas (+0,5 MM €), principalmente en las áreas de suelo, técnica y de administración y finanzas.
 - ▶ Remuneración variable complementaria por consecución de objetivos (+0,6 MM €)
 - ▶ Incremento anual de sueldos y salarios (+0,3 MM €)
- El **EBITDA** creció un 35,1% alcanzando la cifra de 17,7 MM € y el **Resultado de explotación (EBIT)** se situó en 17,6 MM € (+35%).
- El **Resultado financiero neto** se sitúa en -2,2 MM € como consecuencia del esfuerzo inversor llevado a cabo en el proceso de expansión.
 - ▶ Los gastos financieros ascendieron a 3,6 MM € de los que 1,4 MM € han sido incorporados al activo como mayor valor de la inversión.
- El **Resultado antes de impuestos** creció un 25,7% hasta un total de 15,2 MM €.

Resultado Neto Atribuible

- La **tasa de impuesto efectiva** 1T 2006 ha sido del 34%, nivel que se estima normalizado para el conjunto del ejercicio, frente a un 26% en el mismo período de 2005.
- El **Resultado del ejercicio atribuible** ha sido de 9,98 MM €, representando un crecimiento del 12,8% respecto a los 8,85 MM € del 1T 2005.
- El **Beneficio por acción atribuible a los accionistas (BPA)** en 1T 2006 asciende a 0,45 €, un 12,8% más que en el mismo trimestre del 2005 en términos comparables.

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO

Activo (MM €)	mar-06	dic-05
Activo no corriente	3,0	2,2
Existencias	425,8	323,5
Deudores	129,0	62,3
Tesorería	13,1	3,2
Otro circulante	3,7	3,1
Activo corriente	571,6	392,1
Total Activo	574,6	394,3

Pasivo (MM €)	mar-06	dic-05
Capital	21,4	21,4
Reservas	53,3	30,5
Resultado del ejercicio	10,0	32,5
Minoritarios	0,0	0,6
Total Patrimonio Neto	84,7	85,0
Acreeedores a corto plazo	87,0	93,2
Deuda financiera C/P	402,9	216,1
Total Pasivo	574,6	394,3

Comentarios al Balance
Activo
Existencias, Inversión y Derechos de Inversión

Al finalizar el primer trimestre, Renta Corporación cuenta con **Existencias** valoradas en 425,8 MM €. Se han adquirido inmuebles durante el período por un importe de 184,4 MM €. El volumen de **Inversión** total ha sido de 203,2 MM €.

Adicionalmente, la compañía cuenta con **Derechos de Inversión** (es decir, opciones de compra que dan derecho a adquirir inmuebles) por valor de 567,4 MM €, de los cuales 280,2 MM € tienen vencimiento en el 2006, dato altamente positivo y relevante.

Existencias

Terrenos y Edificios	405,2	305,5	99,7
Barcelona	272,8	188,3	84,5
Madrid	33,9	25,8	8,1
Otras ciudades españolas	5,7	7,0	-1,3
Otras ciudades europeas	92,8	84,5	8,3
Obras en curso	1,3	1,3	0,0
Primas por opciones de compra	19,4	16,7	2,7
TOTAL Existencias	425,8	323,5	102,3

Por distribución geográfica

mar-06	dic-05	Dif
405,2	305,5	99,7
272,8	188,3	84,5
33,9	25,8	8,1
5,7	7,0	-1,3
92,8	84,5	8,3
1,3	1,3	0,0
19,4	16,7	2,7
425,8	323,5	102,3

Por unidad de negocio
Terrenos y Edificios

mar-06	dic-05	Dif
405,2	305,5	99,7
RR	148,7	128,1
TE	84,8	70,7
TS	171,7	106,8

Opciones de compra:
Derechos de Inversión

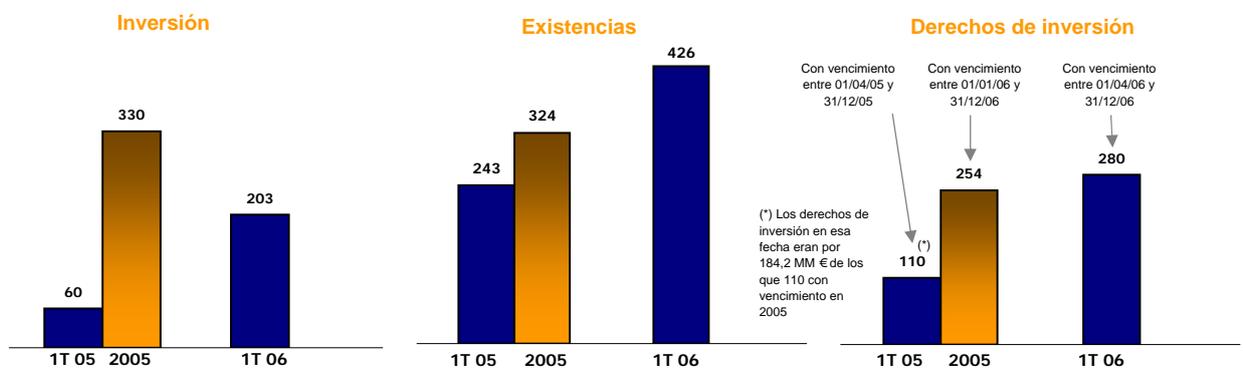
	mar-06	dic-05	Dif
Año 2006	280,2 ⁽¹⁾	254,5 ⁽²⁾	25,7
> Año 2006	287,2	258,7	28,5

(1) Correspondientes a 9 meses

(2) Correspondientes a 12 meses

Gráficos de evolución (MM €)

■ Datos trimestrales ■ Datos año completo



► Importante esfuerzo inversor en el 1T 2006

► Aumento en existencias, clave para la visibilidad del negocio

► Visibilidad complementaria mediante el aumento en los derechos de inversión

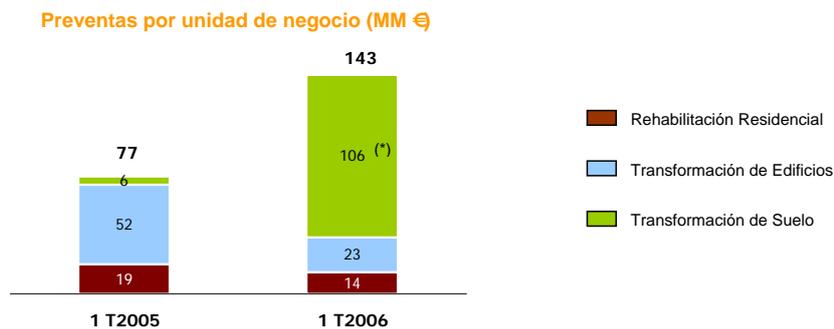
● El incremento de 66,7 MM € en **Deudores** corresponde mayoritariamente a una cuenta a cobrar que a la fecha de publicación de este informe ha sido debidamente liquidada.

Comentarios al Balance (continuación)
Pasivo

- Los **acreedores a corto plazo** (87 MM € a cierre de 1T 2006), se componen de las siguientes partidas:

▶ Hacienda Pública:	21 MM €
▶ Proveedores:	42 MM €
▶ Arras:	16 MM € ⁽¹⁾
▶ Otros Acreedores:	8 MM €

(1) El gráfico siguiente muestra las preventas correspondientes a este importe de arras registrado a cierre de 1T 2006 comparado con el año anterior:



(*) Una parte significativa de las preventas está condicionada a la finalización de trámites de planeamiento y por tanto, el momento de la contabilización es indeterminado.

- El saldo de **Deuda Neta** se ha situado en 389,8 MM € (212,9 MM € al cierre de 2005). El cuadro muestra la evolución, por conceptos, en el período:

	1T 2006	31/12/2005
Operaciones con garantía hipotecaria	284,8	163,3
Saldo dispuesto en pólizas de crédito	116,6	51,1
Int. devengados y otras deudas financ.	1,5	1,7
Tesorería	-13,1	-3,2
Total Deuda Neta	389,8	212,9
Deuda Neta / (Deuda Neta + Patrimonio Neto)	82%	71%