



D. LUIS HERNÁNDEZ DE CABANYES, con NIF nº 46121585-F, de nacionalidad española, en nombre y representación de Renta Corporación Real Estate, S.A. ("**Renta**" o la "**Sociedad**"), en su calidad de apoderado a los efectos del procedimiento de registro por la Comisión Nacional del Mercado de Valores del Folleto relativo a la oferta pública de venta y suscripción de acciones ordinarias de Renta (la "**Oferta**")

CERTIFICA

Que la versión en soporte informático del Folleto de la Oferta que se adjunta a la presente coincide con el Folleto registrado en la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 16 de marzo de 2006.

Asimismo autoriza a la Comisión Nacional del Mercado de Valores para que haga público dicho Folleto en soporte informático en su página web.

Todo lo cual se certifica en Madrid, el 16 de marzo de 2006, a los efectos oportunos.

D. Luis Hernández de Cabanyes



FOLLETO INFORMATIVO

OFERTA PÚBLICA DE VENTA Y OFERTA PÚBLICA DE SUSCRIPCIÓN DE ACCIONES DE RENTA CORPORACION REAL ESTATE, S.A.

Número inicial de acciones ofrecidas: 7.200.000

Ampliable en un máximo de: 1.080.000 acciones adicionales

Marzo 2006

El presente Folleto Informativo ha sido inscrito en el Registro Oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 16 de marzo de 2006

Según lo previsto en el Real Decreto 1310/2005 de 4 de noviembre y la Orden EHA 3537/2005 de 10 de noviembre, el presente Folleto Informativo ha sido redactado de conformidad con los modelos establecidos en los Anexos I y III del Reglamento CE N° 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004, relativo a la aplicación de la Directiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo y del Consejo en cuanto a la información contenida en los folletos así como al formato, incorporación por referencia, publicación de dichos folletos y difusión de publicidad.

ÍNDICE DEL FOLLETO INFORMATIVO

I. RESUMEN	1
II. FACTORES DE RIESGO	13
III. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR (ANEXO I DEL REGLAMENTO (CE) N° 809/2004 DE LA COMISIÓN DE 29 DE ABRIL DE 2004).....	26
1. PERSONAS RESPONSABLES.....	26
1.1. <i>Identificación de las personas responsables del Documento de Registro</i>	<i>26</i>
1.2. <i>Declaración de las personas responsables del Documento de Registro.....</i>	<i>26</i>
2. AUDITORES DE CUENTAS	26
2.1. <i>Nombre y dirección de los auditores del Emisor para el período cubierto por la información financiera histórica (así como su afiliación a un colegio profesional)</i>	<i>26</i>
2.2. <i>Si los auditores han renunciado, han sido apartados de sus funciones o no han sido redesignados durante el período cubierto por la información financiera histórica, proporcionarán los detalles si son importantes.....</i>	<i>27</i>
3. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA	27
3.1. <i>Información financiera histórica seleccionada relativa al Emisor, que se presentará para cada ejercicio durante el período cubierto por la información financiera histórica, y cualquier período financiero intermedio subsiguiente, en la misma divisa que la información financiera.....</i>	<i>27</i>
3.2. <i>Si se proporciona información financiera seleccionada relativa a períodos intermedios, también se proporcionarán datos comparativos del mismo período del ejercicio anterior, salvo que el requisito para la información comparativa del balance se satisfaga presentando la información del balance final del ejercicio.....</i>	<i>30</i>
4. FACTORES DE RIESGO.....	30
5. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR.....	31
5.1. <i>Historial y evolución del Emisor.....</i>	<i>31</i>
5.2. <i>Inversiones.....</i>	<i>32</i>
6. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO	34

6.1.	<i>Actividades principales</i>	34
6.2.	<i>Mercados principales</i>	63
6.3.	<i>Cuando la información dada de conformidad con los puntos 6.1. y 6.2. se haya visto influenciada por factores excepcionales, debe mencionarse este hecho</i>	69
6.4.	<i>Si es importante para la actividad empresarial o para la rentabilidad del Emisor, revelar información sucinta relativa al grado de dependencia del emisor de patentes o licencias, contratos industriales, mercantiles o financieros, o de nuevos procesos de fabricación</i>	70
6.5.	<i>Se incluirá la base de cualquier declaración efectuada por el Emisor relativa a su posición competitiva</i>	70
7.	ESTRUCTURA ORGANIZATIVA	70
7.1.	<i>Si el Emisor es parte de un Grupo, una breve descripción del Grupo y la posición del Emisor en el Grupo</i>	70
7.2.	<i>Lista de las filiales significativas del Emisor, incluido el nombre, el país de constitución o residencia, la participación en el capital y, si es diferente, su proporción de derechos de voto</i>	72
8.	PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPO	72
8.1.	<i>Información relativa a todo inmovilizado material tangible existente o previsto, incluidas las propiedades arrendadas, y cualquier gravamen importante al respecto</i>	72
8.2.	<i>Descripción de cualquier aspecto medioambiental que pueda afectar al uso por el Emisor del inmovilizado material tangible</i>	73
9.	ANÁLISIS OPERATIVO Y FINANCIERO.....	74
9.1.	<i>Situación financiera</i>	74
9.2.	<i>Resultados de explotación</i>	74
10.	RECURSOS FINANCIEROS	95
10.1.	<i>Información relativa a los recursos financieros del Emisor (a corto y a largo plazo)</i>	95
10.2.	<i>Explicación de las fuentes y cantidades y descripción narrativa de los flujos de tesorería del Emisor</i>	99
10.3.	<i>Información sobre las condiciones de los préstamos y la estructura de financiación del Emisor</i>	102

10.4.	<i>Información relativa a cualquier restricción sobre el uso de los recursos de capital que, directa o indirectamente, haya afectado o pudiera afectar de manera importante a las operaciones del Emisor.....</i>	104
10.5.	<i>Información relativa a las fuentes previstas de fondos necesarios para cumplir los compromisos mencionados en 5.2.3. y 8.1.....</i>	104
11.	INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS	105
12.	INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS.....	105
12.1.	<i>Tendencias recientes más significativas de la producción, ventas e inventario, y costes y precios de venta desde el fin del último ejercicio hasta la fecha del Documento de Registro</i>	105
12.2.	<i>Información sobre cualquier tendencia conocida, incertidumbres, demandas, compromisos o hechos que pudieran razonablemente tener una incidencia importante en las perspectivas del emisor, por lo menos para el ejercicio actual.....</i>	105
13.	PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS.....	106
13.1.	<i>Declaración que enumere los principales supuestos en los que el Emisor ha basado su previsión o su estimación</i>	106
13.2.	<i>Debe incluirse un informe elaborado por contables o auditores independientes que declare que, a juicio de esos contables o auditores independientes, la previsión o estimación se ha calculado correctamente sobre la base declarada, y que el fundamento contable utilizado para la previsión o estimación de los beneficios es coherente con las políticas contables del Emisor.....</i>	106
13.3.	<i>La previsión o estimación de los beneficios debe prepararse sobre una base comparable con la información financiera histórica</i>	106
13.4.	<i>Si el Emisor ha publicado en un folleto una previsión de beneficios para una fecha no transcurrida, debe entonces proporcionar una declaración de si efectivamente ese pronóstico sigue siendo tan correcto como en la fecha del Documento de Registro, o una explicación de por qué el pronóstico ya no es válido, si ese es el caso.....</i>	106
14.	ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN, Y ALTOS DIRECTIVOS.....	106
14.1.	<i>Nombre, dirección profesional y cargo en el Emisor de las siguientes personas, indicando las principales actividades que éstas desarrollan al margen del Emisor, si dichas actividades son significativas con respecto a ese Emisor:.....</i>	106
14.2.	<i>Conflictos de interés de los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y altos directivos.....</i>	121

15.	REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS	125
	15.1. <i>Importe de la remuneración pagada (incluidos los honorarios contingentes o atrasados) y prestaciones en especie concedidas por el Emisor y sus filiales a las personas mencionadas en el apartado 14.1 y 14.2 anterior por servicios de todo tipo prestados por cualquier persona al Emisor y sus filiales.....</i>	125
	15.2. <i>Importes totales ahorrados o acumulados por el Emisor o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación o similares.....</i>	128
16.	PRÁCTICAS DE GESTIÓN.....	128
	16.1. <i>Fecha de expiración del actual mandato, en su caso, y período durante el cual los miembros del Consejo de Administración del Emisor han desempeñado servicios en ese cargo.....</i>	128
	16.2. <i>Información sobre los contratos de miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión con el Emisor o cualquiera de sus filiales que prevean beneficios a la terminación de sus funciones, o la correspondiente declaración negativa</i>	129
	16.3. <i>Información sobre el Comité de Auditoría y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones del Emisor, incluidos los nombres de los miembros de la comisión y un resumen de su reglamento interno</i>	129
	16.4. <i>Declaración de si el Emisor cumple el régimen o regímenes de gobierno corporativo de su país de constitución. En caso de que el Emisor no cumpla ese régimen, debe incluirse una declaración a ese efecto, así como una explicación del motivo por el cual el Emisor no cumple ese régimen.....</i>	133
17.	EMPLEADOS	134
	17.1. <i>Número de empleados al final del período o la media para cada ejercicio durante el período cubierto por la información financiera histórica hasta la fecha del Documento de Registro (y las variaciones de ese número, si son importantes) y, si es posible y reviste importancia, un desglose de las personas empleadas por categoría principal de actividad y situación geográfica. Si el Emisor emplea un número significativo de empleados eventuales, incluir datos sobre el número de empleados eventuales por término medio durante el ejercicio más reciente.....</i>	134
	17.2. <i>Acciones y opciones de compra de acciones.....</i>	135
	17.3. <i>Descripción de todo acuerdo de participación de los empleados en el capital del Emisor.....</i>	141
18.	ACCIONISTAS PRINCIPALES.....	141

18.1.	<i>En la medida en que tenga conocimiento de ello el Emisor, el nombre de cualquier persona que no pertenezca a los órganos de administración, de gestión o de supervisión que, directa o indirectamente, tenga un interés declarable, según el derecho nacional del Emisor, en el capital o en los derechos de voto del Emisor, así como la cuantía del interés de cada una de esas personas o, en caso de no haber tales personas, la correspondiente declaración negativa</i>	141
18.2.	<i>Si los accionistas principales del Emisor tienen distintos derechos de voto, o la correspondiente declaración negativa.....</i>	143
18.3.	<i>En la medida en que tenga conocimiento de ello el Emisor, declarar si el Emisor es directa o indirectamente propiedad o está bajo control y quién lo ejerce, y describir el carácter de ese control y las medidas adoptadas para garantizar que no se abusa de ese control.....</i>	143
18.4.	<i>Descripción de todo acuerdo, conocido del Emisor, cuya aplicación pueda en una fecha ulterior dar lugar a un cambio en el control del Emisor</i>	144
19.	OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS	145
20.	INFORMACIÓN FINANCIERA RELATIVA AL ACTIVO Y EL PASIVO DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y BENEFICIOS	155
20.1.	<i>Información financiera histórica</i>	155
20.2.	<i>Información financiera pro forma</i>	186
20.3.	<i>Estados financieros.....</i>	186
20.4.	<i>Auditoría de la información financiera histórica anual.....</i>	186
20.5.	<i>Edad de la información financiera más reciente</i>	187
20.6.	<i>Información intermedia y demás información financiera.....</i>	187
20.7.	<i>Política de dividendos</i>	187
20.8.	<i>Procedimientos judiciales y de arbitraje</i>	188
20.9.	<i>Cambios significativos en la posición financiera o comercial del Emisor</i>	189
21.	INFORMACIÓN ADICIONAL	189
21.1.	<i>Capital social.....</i>	189
21.2.	<i>Estatutos y escritura de constitución.....</i>	194
22.	CONTRATOS RELEVANTES	203
23.	INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS.....	207

23.1.	<i>Cuando se incluya en el Documento de Registro una declaración o un informe atribuido a una persona en calidad de experto, proporcionar el nombre de dicha persona, su dirección profesional, sus cualificaciones y, en su caso, cualquier interés importante que tenga en el Emisor. Si el informe se presenta a petición del Emisor, una declaración de que se incluye dicha declaración o informe, la forma y el contexto en que se incluye, y con el consentimiento de la persona que haya autorizado el contenido de esa parte del Documento de Registro</i>	207
23.2.	<i>En los casos en que la información proceda de un tercero, proporcionar una confirmación de que la información se ha reproducido con exactitud y que, en la medida en que el emisor tiene conocimiento de ello y puede determinar a partir de la información publicada por ese tercero, no se ha omitido ningún hecho que haría la información reproducida inexacta o engañosa. Además, el emisor debe identificar la fuente o fuentes de la información.....</i>	207
24.	DOCUMENTOS PARA CONSULTA.....	207
25.	INFORMACIÓN SOBRE PARTICIPACIONES	208
IV.	INFORMACIÓN SOBRE LOS VALORES A EMITIR - NOTA SOBRE LAS ACCIONES (ANEXO III DEL REGLAMENTO (CE) Nº 809/2004 DE LA COMISIÓN DE 29 DE ABRIL DE 2004)	209
1.	PERSONAS RESPONSABLES.....	209
1.1.	<i>Identificación de las personas responsables de la Nota sobre valores</i>	209
1.2.	<i>Declaración de las personas responsables de la Nota sobre valores</i>	209
2.	FACTORES DE RIESGO.....	209
3.	INFORMACIÓN FUNDAMENTAL.....	210
3.1.	<i>Declaración sobre el capital circulante</i>	210
3.2.	<i>Capitalización y endeudamiento</i>	210
3.3.	<i>Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión/Oferta</i>	211
3.4.	<i>Motivos de la Oferta y destino de los ingresos.....</i>	212
4.	INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A OFERTARSE/ADMITIRSE A COTIZACIÓN	212
4.1.	<i>Descripción del tipo y la clase de los valores ofertados y/o admitidos a cotización, con el Código ISIN (número internacional de identificación del valor) u otro código de identificación del valor</i>	212
4.2.	<i>Legislación según la cual se han creado los valores</i>	213

4.3.	<i>Indicación de si los valores están en forma registrada o al portador y si los valores están en forma de título o de anotación en cuenta. En el último caso, nombre y dirección de la entidad responsable de la llevanza de las anotaciones.....</i>	213
4.4.	<i>Divisa de la emisión de los valores</i>	213
4.5.	<i>Descripción de los derechos vinculados a los valores, incluida cualquier limitación de esos derechos, y procedimiento para el ejercicio de los mismos.....</i>	213
4.6.	<i>En el caso de nuevas emisiones, declaración de las resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales los valores han sido o serán creados y/o emitidos</i>	216
4.7.	<i>En caso de nuevas emisiones, fecha prevista de emisión de los valores</i>	217
4.8.	<i>Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores</i>	217
4.9.	<i>Indicación de la existencia de cualquier oferta obligatoria de adquisición y/o normas de retirada y recompra obligatoria en relación con los valores</i>	218
4.10.	<i>Indicación de las ofertas públicas de adquisición realizadas por terceros sobre el capital del emisor, que se hayan producido durante el ejercicio anterior y el actual. Debe declararse el precio o las condiciones de canje de estas ofertas y su resultado.....</i>	218
4.11.	<i>Por lo que se refiere al país del domicilio social del emisor y al país o países en los que se está haciendo la oferta o se solicita la admisión a negociación:</i>	218
5.	CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA OFERTA	225
5.1.	<i>Condiciones, estadísticas de la oferta, calendario previsto y procedimiento para la suscripción de la Oferta</i>	225
5.1.1.	Condiciones a las que está sujeta la Oferta	225
5.1.2.	Importe total de la emisión/Oferta, distinguiendo los valores ofertados para la venta y los ofertados para suscripción; si el importe no es fijo, descripción de los acuerdos y del momento en que se anunciará al público el importe definitivo de la Oferta.....	226
5.1.3.	Plazo, incluida cualquier posible modificación, durante el que estará abierta la Oferta y descripción del proceso de solicitud	226
5.1.4.	Indicación de cuándo, y en qué circunstancias, puede revocarse o suspenderse la Oferta y de si la revocación puede producirse una vez iniciada la negociación	237
5.1.5.	Descripción de la posibilidad de reducir suscripciones y la manera de devolver el importe sobrante de la cantidad pagada por los solicitantes.....	241

5.1.6.	Detalles de la cantidad mínima y/o máxima de solicitud (ya sea por el número de los valores o por el importe total de la inversión)	241
5.1.7.	Indicación del plazo en el cual pueden retirarse las solicitudes, siempre que se permita a los inversores dicha retirada	244
5.1.8.	Método y plazos para el pago de los valores y para la entrega de los mismos.....	245
5.1.9.	Descripción completa de la manera y fecha en la que se deben hacer públicos los resultados de la Oferta	247
5.1.10.	Procedimiento para el ejercicio de cualquier derecho preferente de compra, la negociabilidad de los derechos de suscripción y el tratamiento de los derechos de suscripción no ejercidos.....	247
<i>5.2. Plan de colocación y adjudicación.....</i>		<i>248</i>
5.2.1.	Las diversas categorías de posibles inversores a los que se ofertan los valores. Si la oferta se hace simultáneamente en los mercados de dos o más países y si se ha reservado o se va a reservar un tramo para determinados países, indicar el tramo	248
5.2.2.	En la medida en que tenga conocimiento de ello el emisor, indicar si los accionistas principales o los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión del emisor tienen intención de suscribir la Oferta, o si alguna persona tiene intención de suscribir más del cinco por ciento de la Oferta.....	249
5.2.3.	Información previa sobre la adjudicación	250
5.2.4.	Proceso de notificación a los solicitantes de la cantidad asignada e indicación de si la negociación puede comenzar antes de efectuarse la notificación	259
5.2.5.	Sobre-adjudicación y «green shoe».....	259
<i>5.3. Precios</i>		<i>261</i>
5.3.1.	Indicación del precio al que se ofertarán los valores. Cuando no se conozca el precio o cuando no exista un mercado establecido y/o líquido para los valores, indicar el método para la determinación del precio de Oferta, incluyendo una declaración sobre quién ha establecido los criterios o es formalmente responsable de su determinación. Indicación del importe de todo gasto e impuesto cargados específicamente al suscriptor o comprador.	261
5.3.2.	Proceso de publicación del precio de la Oferta.....	262
5.3.3.	Si los tenedores de participaciones del emisor tienen derechos de adquisición preferentes y este derecho está limitado o suprimido, indicar la base del precio de emisión si ésta es dineraria, junto con las razones y los beneficiarios de esa limitación o supresión.....	262

5.3.4.	En los casos en que haya o pueda haber una disparidad importante entre el precio de Oferta Pública y el coste real en efectivo para los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o altos directivos o personas vinculadas, de los valores adquiridos por ellos en operaciones realizadas durante el último año, o que tengan el derecho a adquirir, debe incluirse una comparación de la contribución pública en la Oferta Pública propuesta y las contribuciones reales en efectivo de esas personas.....	263
5.4.	<i>Colocación y aseguramiento.....</i>	263
5.4.1.	Nombre y dirección del coordinador o coordinadores de la oferta global y de determinadas partes de la misma y, en la medida en que tenga conocimiento de ello el emisor o el oferente, de los colocadores en los diversos países donde tiene lugar la Oferta.....	263
5.4.2.	Nombre y dirección de cualquier agente de pagos y de las entidades depositarias en cada país	265
5.4.3.	Nombre y dirección de las entidades que acuerdan asegurar la emisión con un compromiso firme, y detalles de las entidades que acuerdan colocar la emisión sin compromiso firme o con un acuerdo de «mejores esfuerzos». Indicación de las características importantes de los acuerdos, incluidas las cuotas. En los casos en que no se suscriba toda la emisión, declaración de la parte no cubierta. Indicación del importe global de la comisión de suscripción y de la comisión de colocación	265
5.4.4.	Cuándo se ha alcanzado o se alcanzará el acuerdo de aseguramiento	270
6.	ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN.....	270
6.1.	<i>Indicación de si los valores ofertados son o serán objeto de una solicitud de admisión a cotización, con vistas a su distribución en un mercado regulado o en otros mercados equivalentes, indicando los mercados en cuestión. Esta circunstancia debe mencionarse, sin crear la impresión de que se aprobará necesariamente la admisión a cotización. Si se conocen, deben darse las fechas más tempranas en las que los valores se admitirán a cotización.....</i>	270
6.2.	<i>Todos los mercados regulados o mercados equivalentes en los que, según tenga conocimiento de ello el emisor, estén admitidos ya a cotización valores de la misma clase que los valores que van a ofertarse o admitirse a cotización.....</i>	271
6.3.	<i>Si, simultáneamente o casi simultáneamente a la creación de los valores para los que se busca la admisión en un mercado regulado, se suscriben o se colocan privadamente valores de la misma clase, o si se crean valores de otras clases para colocación pública o privada, deben darse detalles sobre la naturaleza de esas operaciones y del número y las características de los valores a los cuales se refieren</i>	271
6.4.	<i>Detalles de las entidades que tienen un compromiso firme de actuar como intermediarios en la negociación secundaria, aportando liquidez a través</i>	

	<i>de las órdenes de oferta y demanda y descripción de los principales términos de su compromiso</i>	<i>272</i>
6.5.	<i>Estabilización: en los casos en que un emisor o un accionista vendedor haya concedido una opción de sobre-adjudicación o se prevé que puedan realizarse actividades de estabilización de precios en relación con la oferta.....</i>	<i>272</i>
6.5.1.	El hecho de que pueda realizarse la estabilización, de que no hay ninguna garantía de que se realice y que puede detenerse en cualquier momento	273
6.5.2.	Principio y fin del período durante el cual puede realizarse la estabilización	273
6.5.3.	Identidad de la entidad que dirija la estabilización para cada jurisdicción pertinente, a menos que no se conozca en el momento de la publicación	273
6.5.4.	El hecho de que las operaciones de estabilización puedan dar lugar a un precio de mercado más alto del que habría de otro modo	273
7.	TENEDORES VENDEDORES DE VALORES	273
7.1.	<i>Nombre y dirección profesional de la persona o de la entidad que se ofrece a vender los valores, naturaleza de cualquier cargo u otra relación importante que los vendedores hayan tenido en los últimos tres años con el emisor o con cualquiera de sus antecesores o personas vinculadas.....</i>	<i>273</i>
7.2.	<i>Número y clase de los valores ofertados por cada uno de los tenedores vendedores de valores.....</i>	<i>278</i>
7.3.	<i>Compromisos de no disposición (lock-up agreements)</i>	<i>280</i>
8.	GASTOS DE LA EMISIÓN/OFERTA.....	281
8.1.	<i>Ingresos netos totales y cálculo de los gastos totales de la emisión/Oferta</i>	<i>281</i>
9.	DILUCIÓN	282
9.1.	<i>Cantidad y porcentaje de la dilución inmediata resultante de la Oferta.....</i>	<i>282</i>
9.2.	<i>En el caso de una oferta de suscripción a los tenedores actuales, importe y porcentaje de la dilución inmediata si no suscriben la nueva Oferta</i>	<i>282</i>
10.	INFORMACIÓN ADICIONAL	283
10.1.	<i>Si en la nota sobre los valores se menciona a los asesores relacionados con una emisión, una declaración de la capacidad en que han actuado los asesores</i>	<i>283</i>
10.2.	<i>Indicación de otra información de la nota sobre los valores que haya sido auditada o revisada por los auditores y si los auditores han presentado un informe. Reproducción del informe o, con el permiso de la autoridad competente, un resumen del mismo.....</i>	<i>283</i>

- 10.3. *Cuando en la Nota sobre los valores se incluya una declaración o un informe atribuido a una persona en calidad de experto, proporcionar el nombre de esas personas, dirección profesional, cualificaciones e interés importante en el emisor, según proceda. Si el informe se presenta a petición del emisor, una declaración de que se incluye dicha declaración o informe, la forma y el contexto en que se incluye, con el consentimiento de la persona que haya autorizado el contenido de esa parte de la Nota sobre los valores 283*
- 10.4. *En los casos en que la información proceda de un tercero, proporcionar una confirmación de que la información se ha reproducido con exactitud y que, en la medida en que el emisor tiene conocimiento de ello y puede determinar a partir de la información publicada por ese tercero, no se ha omitido ningún hecho que haría la información reproducida inexacta o engañosa. Además, el emisor debe identificar la fuente o fuentes de la información..... 283*

I. RESUMEN

Se describen a continuación las principales características y los riesgos esenciales asociados al emisor y a los valores objeto del presente folleto informativo (el "**Folleto**"). Se hace constar expresamente que:

- (i) Este Resumen debe leerse como introducción al Folleto.
- (ii) Toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Folleto en su conjunto.
- (iii) No se exige responsabilidad civil a ninguna persona exclusivamente en base a este Resumen, a no ser que la misma sea engañosa, inexacta o incoherente en relación con las demás partes del Folleto.

1. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN Y CALENDARIO

La operación consiste en una Oferta Pública de Venta y de Suscripción (la "**Oferta**") de acciones de la sociedad RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. ("**RENTA CORPORACIÓN**", la "**Sociedad**") y tiene las siguientes características:

- a. La Oferta Pública de Venta ("**OPV**") comprende 5.200.000 acciones ya emitidas y en circulación, por un importe nominal total de 5.200.000 Euros y que representan un 23,69% del capital social actual de RENTA CORPORACIÓN.
- b. La Oferta Pública de Suscripción ("**OPS**") comprende 2.000.000 acciones de nueva emisión por un importe nominal total de 2.000.000 Euros y que representan un 8,351% del capital social tras la Oferta (sin considerar la opción de suscripción "*green -shoe*").
- c. El importe de la OPS podrá ser ampliado por las acciones sobre las que se ejercite la opción de suscripción "*green shoe*" concedida a las entidades aseguradoras de la Oferta hasta 1.080.000 acciones de nueva emisión, por un importe nominal total de 1.080.000 Euros y que representan un 4,31% del capital social tras la Oferta asumiendo que se ejercite la opción de suscripción "*green -shoe*".

En consecuencia, en el caso de que las entidades aseguradoras ejerciten el "*green-shoe*", el importe nominal global de la Oferta podrá ascender hasta un máximo de 8.280.000 Euros.

La banda de precios indicativa y no vinculante ha sido fijada entre 25 euros y 30 euros por acción, lo que supone asignar a la Sociedad una capitalización bursátil o valor de mercado de la totalidad de sus acciones de entre 548,733 y 658,479 millones de Euros, aproximadamente, con carácter previo a la ampliación de capital objeto de la OPS, y de entre 598,733 y 718,479 millones de Euros después de dicha ampliación de capital. Asimismo, la citada Banda de Precios No Vinculante implica asignar a la Sociedad un PER de entre 18,4 y 22,1 sobre los estados financieros consolidados a 31 de diciembre

de 2005 elaborados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

La Sociedad solicitará la admisión a cotización de sus acciones en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, así como su inclusión en el Mercado Continuo.

El calendario inicialmente previsto es el siguiente:

Actuación	Fecha
Firma del Protocolo de Aseguramiento y Compromiso de Colocación del Tramo Minorista	15 de marzo de 2006
Registro del Folleto por la CNMV	16 de marzo de 2006
Período de formulación de mandatos	Desde las 8:30h del 21 de marzo de 2006 hasta las 14:00h del 28 de marzo de 2006
Fijación del Precio Máximo Minorista	
Firma del Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Minorista	28 de marzo de 2006
Periodo de Oferta: Período de Solicitudes Vinculantes de Compra/Suscripción	Desde las 8:30h del 29 de marzo de 2006 hasta las 14:00h del 31 de marzo de 2006
Período de Revocación de Mandatos de Compra/Suscripción	Desde las 8:30h del 21 de marzo de 2006 a las 14:00 del 31 de marzo de 2006
Período de Prospección de la Demanda	Desde las 8:30 del 20 de marzo de 2006 hasta las 23:00 del 31 de marzo de 2006
Realización del prorrateo	3 de abril de 2006
Fijación del Precio Minorista y de la Prima de Emisión	
Fijación del Precio del Tramo para Inversores Cualificados de la Oferta y de la Prima de Emisión del Aumento de Capital	
Selección de propuestas de compra/suscripción en los Tramos para Inversores Cualificados	3 de abril de 2006
Firma del Contrato de Aseguramiento de los Tramos para Inversores Cualificados	

Actuación	Fecha
Confirmación de Propuestas de compra/suscripción en los Tramos para Inversores Cualificados	
Otorgamiento de escritura pública de ejecución y cierre de aumento de capital social, inscripción en Registro Mercantil de Barcelona y depósito de copias autorizadas de la misma en Iberclear, CNMV y Bolsa de Barcelona	4 de abril de 2006
Adjudicación de acciones a inversores y Fecha de Operación	
Admisión a negociación oficial	5 de abril de 2006
Liquidación de la Oferta	7 de abril de 2006
Período de estabilización	Del 5 de abril al 5 de mayo de 2006

La Oferta se realiza en España, donde se dirige al Tramo Minorista y al Tramo Español para Inversores Cualificados y en el resto del mundo, donde se dirige al Tramo Internacional.

Tramo	Nº Inicial acciones	de Porcentaje inicial de la oferta
Minorista	1.080.000	15%
Español para Inversores Cualificados	1.440.000	20%
Internacional	4.680.000	65%

Las entidades colocadoras y aseguradoras de la Operación son las siguientes:

Función	Nombre	Dirección
Coordinador Global	Morgan Stanley & Co. International Limited	25 Cabot Square Canary Wharf, Floor 7, Londres E14 4QA
TRAMO MINORISTA		
Entidades Aseguradoras y Bookrunners	Directoras, Morgan Stanley SV, S.A.	Serrano, 55, 28006, MADRID
	Santander Investment, S.A.	Ciudad Grupo Santander. Avda. de Cantabria, s/n - 28660 - Boadilla del Monte MADRID

Función	Nombre	Dirección
Entidades Aseguradoras	Banco de Sabadell, S.A.	Plaza de Catalunya 1, 08201 SABADELL
	Banco de Finanzas e Inversiones, S.A., FIBANC	Av. Diagonal 668-670, 08034 BARCELONA
	GAESCO Bolsa, S.V., S.A.	Av. Diagonal, 427 BIS-429 08036 BARCELONA
	Espíritu Santo Investment, S.A., S.V.	Serrano, 88, 28006, MADRID
TRAMO ESPAÑOL PARA INVERSORES CUALIFICADOS		
Entidades Directoras, Aseguradoras y Bookrunners	Morgan Stanley & Co. International Limited	25 Cabot Square Canary Wharf, Floor 7, Londres E14 4QA
	Santander Investment, S.A.	Ciudad Grupo Santander. Avda. de Cantabria, s/n - 28660 - Boadilla del Monte MADRID
Entidades Aseguradoras	Banco de Sabadell, S.A.	Plaza de Catalunya 1, 08201 SABADELL
TRAMO INTERNACIONAL PARA INVERSORES CUALIFICADOS		
Entidad Directora, Aseguradora y Bookrunner única	Morgan Stanley & Co. International Limited	25 Cabot Square Canary Wharf, Floor 7, Londres E14 4QA
Entidad Directora y Aseguradora	Santander Investment, S.A.	Ciudad Grupo Santander. Avda. de Cantabria, s/n - 28660 - Boadilla del Monte MADRID
Entidades Aseguradoras	ING Bank N.V.	Po Box 1800, 1000 BV AMSTERDAM

2. DESCRIPCIÓN DEL EMISOR

La actividad de la Sociedad y sus empresas filiales y participadas (en adelante, el “Grupo” o el “Grupo RENTA CORPORACIÓN”) consiste en la compra de grandes inmuebles (edificios y suelo) para su transformación, adaptándolos a las necesidades de la demanda, y su posterior venta a terceros, todo ello con una elevada rotación.

El Grupo RENTA CORPORACIÓN desarrolla sus actividades fundamentalmente en España a través de tres unidades de negocio, la rehabilitación residencial, la transformación de edificios y la transformación de suelo. Internacionalmente opera en París, Londres y Berlín.

3. MAGNITUDES FINANCIERAS CONSOLIDADAS MÁS RELEVANTES DE LOS EJERCICIOS TERMINADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2003, 2004 Y 2005

Principales magnitudes de la Cuenta de Resultados a 31 de Diciembre (en miles de euros salvo porcentajes)

	NIIF			PCGA		
	2005	2004(1)	% variac.	2004	2003	%
Ventas (2)	320.843	218.513	46,8%	217.892	207.685	4,9%
Coste de Ventas (3)	242.692	169.669	43,0%	169.659	172.973	-1,9%
Margen Bruto de ventas (4)	78.151	48.844	60,0%	48.233	34.712	39,0%
<i>% Margen Bruto s/ Coste de Ventas</i>	<i>32,2%</i>	<i>28,8%</i>		<i>28,4%</i>	<i>20,1%</i>	
Ingresos de Explotación (5)	324.101	222.752	45,5%	228.638	219.211	4,3%
EBITDA (6)	53.979	31.703	70,3%	34.464	25.932	32,9%
<i>% EBITDA s/ingresos de explotación</i>	<i>16,7%</i>	<i>14,2%</i>		<i>15,1%</i>	<i>11,8%</i>	
Beneficio Operativo (EBIT) (7)	53.689	31.409	70,9%	33.705	25.588	31,7%
<i>% EBIT s/ingresos</i>	<i>16,6%</i>	<i>14,1%</i>		<i>14,7%</i>	<i>11,7%</i>	
Beneficio antes de impuestos (BAI)	48.741	25.698	89,7%	29.618	21.102	40,4%
<i>% BAI s/ingresos</i>	<i>15,0%</i>	<i>11,5%</i>		<i>13,0%</i>	<i>9,6%</i>	
B° Neto atribuido a los accionistas de la sociedad	32.502	19.949	62,9%	22.396	13.768	62,7%
<i>% B° Neto s/ingresos</i>	<i>10,0%</i>	<i>9,0%</i>		<i>9,8%</i>	<i>6,3%</i>	
Resultados por acción (€ /acción) (8)	1,48	0,96	54,2%	1,08	0,66	63,6%
Dividendo por acción (€/ acción) (9)	0,46	0,14	237,3	0,14	0,09	50,0%

- (1) Datos extraídos de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2005.
- (2) Incluye exclusivamente los ingresos percibidos por la venta de activos inmobiliarios. Bajo NIIF incluye ingresos por venta de bienes y bajo PCGA incluye ventas.
- (3) Coste de ventas, bajo NIIF incluye consumo de mercaderías y bajo PCGA aprovisionamientos y la variación (aumento o disminución) de existencias de obra en curso.
- (4) Margen Bruto se define como Ventas menos Coste de Ventas.
- (5) Ingresos de Explotación bajo NIIF incluye ingresos ordinarios y otros ingresos de explotación. Bajo PCGA incluyen ventas, prestación de servicios, aumento de existencias de obras en curso y otros ingresos de explotación.
- (6) Se define EBITDA, bajo NIIF como margen bruto más prestación de servicios, más otros ingresos de explotación, menos gastos por prestaciones a los empleados, gastos por servicios exteriores y otros tributos. Bajo PCGA, como el Margen Bruto, más prestación de servicios, más otros ingresos de explotación, menos los gastos de personal y menos otros gastos de explotación.
- (7) Se define EBIT, bajo NIIF como EBITDA menos amortización y cargos por pérdidas por deterioro del valor del activo, bajo PCGA como EBITDA menos dotaciones para amortizaciones del inmovilizado y menos variación de las provisiones de circulante.
- (8) Calculado como Beneficio neto atribuido a la Sociedad / nº de acciones ponderado de acciones en circulación ajustadas al split 2005. Los datos correspondientes al número de acciones promedio ajustadas al split (11 a 1) 2005 para los años 2005 y 2004 (bajo NIIF) y 2004 y 2003 (bajo PCGA) son 21.911.437, 20.781.315, 20.802.391, y 20.989.834, respectivamente. Bajo NIIF 2004 se han tenido en cuenta las opciones sobre acciones por un número de 21.076 acciones.
- (9) Calculado como importe de dividendos distribuidos / nº de acciones ponderado de acciones en circulación con derecho a percibir dividendos ajustadas al split 2005. Los datos correspondientes al número de acciones ajustadas al split (11 a 1) 2005 para los años 2005, 2004 NIIF y 2004, 2003 PCGA son 21.926.916, 21.902.771, 21.902.771, y 21.076.473, respectivamente. Bajo NIIF 2004 se han tenido en cuenta las opciones sobre acciones por un número de 21.076 acciones.

Principales magnitudes del Balance a 31 de Diciembre (en miles de euros salvo porcentajes)

	NIIF			PCGA		
	2005	2004 (1)	% variac.	2004	2003	% variac.
Total Activo Fijo (2)	2.235	4.766	-53,1%	2.038	28.278	-92,8%
Existencias	323.534	227.218	42,4%	227.323	108.882	108,8%
Disponible (3)	3.180	2.241	41,9%	11.879	20.447	-41,9%
Total Activo Circulante (4)	392.055	266.736	47,0%	267.370	146.981	81,9%
Total Pasivo Circulante (5)	93.140	36.620	154,3%	28.840	32.660	-11,7%
Fondo de Maniobra de Explotación (6)	294.641	217.132	35,7%	226.594	93.864	141,4%
Total Fondos Propios (7)	84.994	55.285	53,7%	61.691	30.168	104,5%
Total Deuda Financiera Bruta	216.129	178.920	20,8%	178.200	111.852	59,3%
Total Activo / Pasivo	394.290	271.502	45,2%	269.408	175.259	53,7%
Endeudamiento Financiero Neto (8)	212.949	176.679	20,5%	166.321	91.405	82,0%

- (1) Datos extraídos de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2005.
- (2) Según NIIF el Activo Fijo incluye los Activos no corrientes. Según PCGA, se define como la suma de inmovilizado, fondo de comercio de consolidación y gastos a distribuir en varios ejercicios. La reducción en activo fijo en 2004 se debe a la venta en 2004 de tres inmuebles clasificados como activo fijo (Inmuebles para arrendamiento).
- (3) Disponible se define bajo NIIF como efectivo y equivalentes al efectivo y activos financieros disponibles para la venta. Bajo PCGA se define como tesorería e inversiones financieras temporales, que incluye préstamos a partes vinculadas.
- (4) Total Activo circulante bajo NIIF incluye activos corrientes. Según PCGA incluye Existencias, Deudores, Inversiones Financieras Temporales, Acciones Propias a Corto Plazo, Tesorería y Ajustes por Periodificación. El aumento en el activo circulante se debe al incremento de las Existencias en 2004 por la creciente actividad inversora de la Sociedad.
- (5) Total Pasivo circulante en base a NIIF incluye proveedores y otras cuentas a pagar y pasivos por impuestos corrientes. PCGA incluye acreedores comerciales, administraciones públicas y otras deudas no comerciales. El aumento de pasivo circulante se debe al aumento de pagos aplazados y arras a favor de la Sociedad a cierre del 2005.
- (6) Bajo NIIF Fondo de maniobra se define como la suma de activos corrientes, excluyendo Disponible, menos proveedores y otras cuentas a pagar y pasivos por impuestos corrientes. Bajo PCGA Fondo de maniobra de explotación se define como la suma de Existencias más Deudores más Ajustes por Periodificación menos acreedores comerciales, administraciones públicas y otros deudores no comerciales. El Fondo de maniobra de explotación no incluye en NIIF ni en PCGA la `partida de activo deudas con partes vinculadas.
- (7) Fondos Propios bajo NIIF incluye patrimonio neto y bajo PCGA incluye fondos propios y socios externos.
- (8) Endeudamiento Financiero Neto bajo NIIF se define como deuda financiera bruta menos efectivo y menos activos financieros disponibles para la venta. Bajo PCGA se define como la diferencia entre Deuda Financiera Bruta menos Tesorería y menos Inversiones Financieras Temporales.

En la tabla siguiente se detallan los principales ratios financieros de RENTA CORPORACIÓN durante el periodo cubierto por la información financiera histórica:

Principales ratios financieros a 31 de Diciembre				
	NIIF		PCGA	
	2005	2004 (1)	2004	2003
Ratio de Apalancamiento (Total Balance/ Fondos Propios)	x4,6	x4,9	x4,4	x5,8
Ratios de endeudamiento				
Endeudamiento Financiero Neto / EBITDA	3,9	5,6	4,8	3,5
Endeudamiento Financiero Neto / EFN más FP (2)	71,5%	76,2%	72,9%	75,2%
Endeudamiento Financiero Bruto / Total Balance	54,8%	65,9%	66,1%	63,8%
Ratio de Rotación de existencias en meses (3)	11,2	9,5	9,5	6,5
Retorno sobre Activos Promedio (ROA) (4)	16,1%	14,1%	15,2%	17,3%
Retorno sobre Fondos Propios Promedio (ROE) (5)	46,5%	60,1%	58,7%	56,9%

(1) Datos extraídos de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2005.

(2) EFN más FP se entiende como la suma de Endeudamiento Financiero Neto más Total Fondos Propios.

(3) Ratio de Rotación de existencias definido como el cociente entre las existencias a inicio del periodo y el coste de las ventas del periodo en cuestión, multiplicado por los 12 meses que tiene un año.

(4) Se define ROA como el EBIT sobre los Activos Totales promedio en el año. Los Activos Totales promedio para el cálculo de los ratios son 332.896 mil euros para 2005, 223.474 mil euros para 2004 NIIF, 222.333 mil euros para 2004 PCGA y 147.833 mil euros para 2003 PCGA.

(5) Se define ROE como Beneficio Consolidado del Ejercicio sobre Fondos Propios y Socios Externos (bajo NIIF Patrimonio Neto) promedio en el año. Para el cálculo del ROE 2004 no se ha tenido en cuenta la ampliación de capital que se realizó el 27 de diciembre de 2004. Los Fondos Propios promedio para el cálculo del ratio son 70.140 mil euros para 2005, 33.936 mil euros para 2004 NIIF, 38.929 mil euros para 2004 PCGA y 24.235 mil euros para 2003.

4. FACTORES DE RIESGO

Factores de riesgo ligados a los valores ofertados

Acciones susceptibles de venta posterior

La venta de un número sustancial de acciones de RENTA CORPORACIÓN en el mercado tras la presente Oferta o la percepción de que estas ventas se puedan producir, podrían afectar negativamente al precio de cotización de las acciones de la Sociedad. La Sociedad, los accionistas oferentes (por las acciones que no transmiten en el marco de la Oferta) y el resto de accionistas no oferentes, a excepción de determinados accionistas titulares en conjunto de un 0,145% del capital social, han suscrito un compromiso de no transmisión de acciones (*lock up*) durante los 180 días siguientes a la fecha de admisión a negociación de las acciones, con sujeción a ciertas excepciones.

Mercado para las acciones

Cualquier retraso en el inicio de la negociación bursátil de las acciones de RENTA CORPORACIÓN privaría de liquidez en el mercado a dichas acciones, dificultando a los inversores la venta de las mismas.

Además, aunque las acciones se admitan a negociación oficial en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, y se incluyan en el Sistema de Interconexión Bursátil Español, no puede asegurarse que se vaya a desarrollar y mantener una negociación activa de las acciones una vez concluya la Oferta.

Volatilidad de la cotización

El precio de las acciones puede ser volátil. El precio inicial de la Oferta podría no ser indicativo de los precios de cotización que prevalezcan en el mercado con posterioridad a la misma.

Revocación de la Oferta

Si la admisión a negociación oficial de la totalidad de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona y su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil Español no tuviera lugar llegado el día 31 de julio de 2006, la Oferta se entenderá revocada, las acciones serán devueltas a los oferentes y la Sociedad y, en el caso de las acciones de nueva emisión, serán amortizadas, procediéndose a la devolución del precio de compra/suscripción a los inversores, junto con el interés legal correspondiente.

Factores de riesgo ligados al emisor

Riesgos específicos del sector inmobiliario

Possible disminución de la liquidez en el mercado inmobiliario

En la medida en que se reduzca la liquidez en el mercado inmobiliario, el Grupo RENTA CORPORACIÓN podría verse forzado a vender bienes inmuebles a precios inferiores a los actuales o a mantener dichos inmuebles como existencias durante más tiempo del previsto.

Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria

Los cambios que puedan producirse en la situación económica general y local afectan significativamente a la actividad inmobiliaria.

Possible incremento de los tipos de interés

Un incremento de los tipos de interés aumentaría el coste de los préstamos hipotecarios de los potenciales compradores, lo que podría reducir la demanda de inmuebles.

Adquisición y titularidad de los bienes inmuebles

Existe el riesgo de que RENTA CORPORACIÓN no pueda vender los bienes inmuebles adquiridos a los precios estimados inicialmente o de que las asunciones, estimaciones y tasaciones realizadas por RENTA CORPORACIÓN con respecto a dichos inmuebles puedan resultar imprecisas. Esto podría dar lugar a una disminución del valor de los bienes inmuebles adquiridos por RENTA CORPORACIÓN o a que RENTA CORPORACIÓN tenga que incurrir en costes de reparación y adecuación significativos, que podrían reducir los márgenes de RENTA CORPORACIÓN.

Competencia en el sector inmobiliario

La competencia en el sector inmobiliario podría provocar una disminución en los precios de las unidades residenciales o de oficinas y de los edificios de RENTA CORPORACIÓN, o podría dar lugar a un incremento en los precios de los edificios y terrenos susceptibles de adquisición.

Sector altamente regulado

Las operaciones de RENTA CORPORACIÓN están sometidas a diversas leyes y normas a las que RENTA CORPORACIÓN se halla sujeta en el desarrollo de su actividad y los incumplimientos de dicha regulación podrían derivar en la imposición de sanciones.

Además, de producirse cambios importantes en la normativa aplicable, o en el modo en que dicha normativa es interpretada y aplicada, RENTA CORPORACIÓN podría tener que modificar sus planes de rehabilitación o transformación e incurrir en costes adicionales, lo que podría afectar negativamente a su negocio, sus resultados de explotación y su situación financiera.

Sujeción a disposiciones medioambientales

Las actividades desarrolladas por RENTA CORPORACIÓN suponen su exposición a riesgos potenciales relacionados con la normativa medioambiental o su interpretación o aplicación por parte de las administraciones públicas o por parte de los tribunales europeos o estatales.

Riesgos específicos de negocio

Concentración de la actividad en España, fundamentalmente en Barcelona y Madrid

A fecha 31 de diciembre de 2005, aproximadamente el 72% de los bienes inmuebles de RENTA CORPORACIÓN estaba localizado en España, fundamentalmente en Barcelona y Madrid.

Capacidad de encontrar y adquirir inmuebles a precios atractivos y en términos y condiciones favorables

El éxito de la estrategia de negocio de la Sociedad y su rentabilidad futura dependen, en parte, de que la Sociedad sea capaz de encontrar y adquirir bienes inmuebles a precios y condiciones atractivos.

Captación de valor en un mercado imperfecto

RENTA CORPORACIÓN pretende aportar valor ofreciendo soluciones adecuadas a los compradores y vendedores de bienes inmuebles. En la medida en que la información de mercado esté disponible o sea más fácilmente accesible, ello podría reducir los márgenes de RENTA CORPORACIÓN.

Primas de las opciones

A pesar de que históricamente el importe de las primas de opción perdidas no ha sido importante, la pérdida por RENTA CORPORACIÓN de importes significativos en

concepto de primas de opción abonadas podría afectar negativamente a su negocio, sus resultados de explotación y su situación financiera.

Rehabilitación y transformación de inmuebles

La rehabilitación, transformación y venta de bienes inmuebles implica determinados riesgos que pueden aumentar los costes, retrasar proyectos futuros o impedir la terminación de proyectos iniciados, dando lugar a pérdidas de ingresos y del capital invertido.

Subcontratación

Aunque RENTA CORPORACIÓN supervisa las actividades de los contratistas y subcontratistas, no puede asegurar que en el futuro los servicios prestados por dichos contratistas serán satisfactorios y ejecutados en los plazos convenidos.

Consideraciones relativas al planeamiento y aprovechamiento urbanístico y licencias de parcelación

La no implementación por las autoridades locales de los cambios en el planeamiento urbanístico necesarios para llevar a cabo los proyectos propuestos por RENTA CORPORACIÓN de transformación de suelo o su denegación, así como un retraso prolongado frente a una petición de desarrollo de planeamiento o reparcelación de una zona, pueden afectar a los proyectos de transformación del suelo, suponer un incremento de costes operativos para RENTA CORPORACIÓN u obligar a ésta a alterar sus planes en relación con tales bienes inmuebles.

Capacidad para conseguir financiación en términos favorables

La no obtención de financiación adicional o su obtención en condiciones desfavorables podría limitar la capacidad de crecimiento del negocio de RENTA CORPORACIÓN.

Riesgos asociados a los sistemas de información de la Sociedad

Cualquier error, pérdida, daño o interrupción en los sistemas de información podría impactar negativamente en la gestión del negocio de la Sociedad y sus controles financieros.

Dependencia de personal clave

El éxito de RENTA CORPORACIÓN depende en buena medida de sus altos directivos y personal técnico clave. La salida o pérdida de los servicios de cualquier miembro clave de la alta dirección podría afectar negativamente a RENTA CORPORACIÓN.

Reposición de existencias

La falta de capacidad de RENTA CORPORACIÓN para adquirir edificios y terrenos apropiados para reponer y aumentar sus existencias dentro de sus mercados actuales o para su expansión a nuevos mercados, podría afectar negativamente a RENTA CORPORACIÓN.

Pérdidas derivadas de bienes no asegurados

En el caso de que se produzca alguna pérdida no asegurada o que supere los límites asegurados, RENTA CORPORACIÓN podría perder todo o parte del capital invertido en un inmueble o dejar de percibir los futuros ingresos derivados de dicho inmueble.

Financiación de la adquisición de bienes inmuebles

La adquisición de bienes inmuebles así como las actividades de rehabilitación y transformación de RENTA CORPORACIÓN son financiadas mediante deuda, fundamentalmente préstamos hipotecarios y otros créditos bancarios por lo que la Sociedad está sujeta a los riesgos habituales asociados con la financiación mediante deuda.

Características técnicas y materiales de construcción de inmuebles

La rehabilitación, transformación y venta de bienes inmuebles podría dar lugar a que se emprendieran acciones judiciales contra RENTA CORPORACIÓN por razón de los materiales utilizados o la existencia de defectos en los bienes inmuebles vendidos. RENTA CORPORACIÓN podría estar expuesta a un riesgo de pérdida de cantidades que excedan de los límites de sus pólizas de responsabilidad general o respecto de las que no exista cobertura alguna.

Previsión del valor de mercado de los bienes inmuebles adquiridos

La incapacidad de RENTA CORPORACIÓN de predecir con exactitud el valor de los bienes inmuebles o de estimar el valor de cualesquiera mejoras, cambios de uso o planeamiento urbanístico o municipal, podrían dar lugar a una disminución de los beneficios.

Gestión efectiva de la expansión prevista

La expansión del negocio y del ámbito geográfico expone a RENTA CORPORACIÓN a riesgos operativos relacionados con el mayor tamaño de las operaciones así como a riesgos relativos a los países y áreas de negocio en los que la Sociedad tiene experiencia limitada o carece de experiencia previa.

Inspecciones de las autoridades tributarias competentes

Si bien RENTA CORPORACIÓN no ha tenido ningún litigio importante frente a las autoridades tributarias en el pasado ni se ha notificado a la Sociedad la existencia de ninguna inspección sobre las declaraciones periódicas sobre tributos que realiza la Sociedad, no puede asegurarse que las declaraciones de impuestos no serán objeto de inspección o que, debido a una distinta interpretación de la normativa fiscal o de otra legislación, las autoridades tributarias no requerirán ajustes o iniciarán cualesquiera otras actuaciones relacionadas con esa inspección.

Riesgos asociados con cuentas a cobrar

En una minoría de ventas de inmuebles realizadas por la Sociedad, el pago aplazado de todo o parte del precio de compra recibe únicamente una garantía personal no asegurada. Si bien en el pasado la Sociedad no ha experimentado dificultades para

recaudar las cuentas a cobrar derivadas de este tipo de ventas, no puede asegurarse que en el futuro RENTA CORPORACIÓN pueda recaudar los importes que se le adeuden.

Riesgos asociados a la estructura de propiedad

Tras la Oferta los accionistas principales seguirán manteniendo una participación mayoritaria

Accionistas que tras la finalización de la presente Oferta serán titulares conjuntamente, del 50,672% del capital social (en el supuesto de ejercitarse íntegramente el "*green shoe*") han suscrito un pacto parasocial en el que se establecen ciertas reglas y compromisos de preferencia en relación con las transmisiones de acciones. Si bien dicho pacto no regula el ejercicio de los derechos de voto correspondientes a sus acciones, en el caso de que estos accionistas ejercitaran sus respectivos derechos de voto en el mismo sentido, podrían influir en todos los acuerdos que requieran ser aprobados por la mayoría de los accionistas de la Sociedad.

Por otro lado, RENTA CORPORACIÓN ha realizado operaciones comerciales y ha suscrito acuerdos con algunos de sus accionistas principales y con personas vinculadas a los mismos y podría volver a hacerlo en el futuro, siempre que dichas operaciones se realicen de conformidad con lo establecido en el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad. La Sociedad, si bien no puede asegurar que terceros hubieran podido ofrecer mejores condiciones, considera que las citadas operaciones y acuerdos suscritos en el pasado se realizaron en condiciones de mercado.

II. FACTORES DE RIESGO

FACTORES DE RIESGO ESPECÍFICOS DEL EMISOR O DE SU SECTOR DE ACTIVIDAD

Riesgos específicos del sector inmobiliario

Posible disminución de la liquidez en el mercado inmobiliario

El Grupo RENTA CORPORACIÓN se dedica a la compra, transformación y venta de activos inmobiliarios con elevada rotación. El objetivo de rotación de existencias es inferior al año, lo que requiere una gestión muy activa de las existencias de inmuebles. En la medida en que se reduzca la liquidez en el mercado inmobiliario, el Grupo RENTA CORPORACIÓN podría verse forzado a vender bienes inmuebles a precios inferiores a los actuales (o incluso a vender incurriendo en pérdidas) o a mantener dichos inmuebles como existencias durante más tiempo del previsto, en cuyo caso su negocio, sus resultados operativos o su situación financiera podrían verse afectados negativamente.

Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria

El carácter cíclico del sector inmobiliario en los países en los que RENTA CORPORACIÓN desarrolla su actividad afecta al negocio del Grupo RENTA CORPORACIÓN. Los cambios que puedan producirse en la situación económica general y local tales como en la tasa de empleo y su crecimiento, tipos de interés, inflación, normativa fiscal, confianza de los consumidores o demanda de vivienda afectan significativamente a la actividad inmobiliaria. Durante los años 2003, 2004 y 2005, el mercado inmobiliario español ha experimentado un crecimiento debido a diversos factores, entre los que se incluyen el crecimiento general de la economía en España, los bajos tipos de interés, la extensión de los plazos de amortización de los préstamos hipotecarios, el descenso del paro y el incremento de los ingresos disponibles de las familias españolas. Asimismo, determinados factores demográficos y sociales -fundamentalmente, el fuerte crecimiento de la inmigración en España y el crecimiento sostenido de viviendas junto con una tendencia a la reducción del promedio de personas por vivienda- han contribuido a este crecimiento. Resulta imposible predecir si estas tendencias continuarán en el futuro. Cualquier modificación de estas y otras tendencias económicas, demográficas o sociales en España o en otros países en los que RENTA CORPORACIÓN opera, podrían dar lugar a un deterioro del sector inmobiliario en dichos países, en cuyo caso, el negocio de RENTA CORPORACIÓN, sus resultados operativos o su situación financiera podrían verse afectados negativamente.

Posible incremento de los tipos de interés

Un incremento de los tipos de interés en los países en los que RENTA CORPORACIÓN desarrolla su actividad aumentaría el coste de los préstamos hipotecarios de los potenciales compradores, que habitualmente se financian con préstamos hipotecarios, y afectaría negativamente al atractivo de dichos préstamos como fuente de financiación para la compra de bienes inmuebles. Lo anterior podría reducir la demanda de inmuebles, en cuyo caso, el negocio de RENTA CORPORACIÓN, sus resultados operativos o su situación financiera podrían verse afectados negativamente.

Adquisición y titularidad de los bienes inmuebles

Existe el riesgo de que RENTA CORPORACIÓN no pueda vender los bienes inmuebles adquiridos a los precios estimados inicialmente o de que las asunciones, estimaciones y tasaciones realizadas por RENTA CORPORACIÓN con respecto a dichos inmuebles (incluida la estimación de los costes necesarios para que los inmuebles adquiridos cumplan los estándares de uso del mercado al que se destinan), puedan resultar imprecisas. Asimismo, de conformidad con la normativa concursal aplicable en los países en los que opera RENTA CORPORACIÓN, las transmisiones de bienes inmuebles en favor de RENTA CORPORACIÓN podrían anularse, dejarse sin efecto o estar sujetas a revocación en el supuesto de que el transmitente de dichos bienes inmuebles sea declarado en situación de concurso en el momento de la transmisión o en un plazo determinado posterior a la misma. Por otro lado, a pesar de que en el curso ordinario de su actividad RENTA CORPORACIÓN lleva a cabo los debidos procesos de revisión legal (*due diligence*) en relación con los títulos de propiedad y otros aspectos jurídicos y técnicos de los bienes inmuebles que pretende adquirir, no puede asegurarse que dichos inmuebles no estén afectados por vicios ocultos o defectos en el título de propiedad o en otros aspectos no evidentes, tales como, defectos estructurales, limitaciones por razones de índole legal, gravámenes o incumplimientos de los estándares de edificación o de otras normas administrativas. Todo ello, podría dar lugar a una disminución del valor de los bienes inmuebles adquiridos por RENTA CORPORACIÓN o a un incremento en costes de reparación y adecuación significativos, que podrían reducir los márgenes de RENTA CORPORACIÓN y afectar negativamente a su negocio, sus resultados de explotación y su situación financiera.

Competencia en el sector inmobiliario

El sector inmobiliario es muy competitivo, está muy fragmentado en los países en los que opera RENTA CORPORACIÓN, y se caracteriza por la existencia de pocas barreras de entrada. En relación con la adquisición de bienes inmuebles, RENTA CORPORACIÓN se enfrenta, entre otros, a la competencia de los fondos de inversión inmobiliaria y fondos de inversión internacionales dedicados a oportunidades de arbitraje inmobiliario, otras sociedades dedicadas a la adquisición y transformación de bienes inmuebles, inversores individuales y usuarios, incluidos administraciones y entidades públicas, propietarios hoteleros, grandes patrimonios y promotoras inmobiliarias. En relación con el negocio de transformación de suelo, RENTA CORPORACIÓN tiene como competidores a las grandes compañías de promoción inmobiliaria.

Por lo que se refiere a la venta de bienes inmuebles, la competencia es también intensa y en este caso RENTA CORPORACIÓN compite con una amplia variedad de vendedores, incluyendo sociedades de promoción inmobiliaria y propietarios individuales. Algunos de estos competidores pueden tener una dimensión superior a la de RENTA CORPORACIÓN o disponer de mayores recursos financieros, técnicos y de marketing que RENTA CORPORACIÓN. La competencia en el sector inmobiliario podría provocar una disminución en los precios de las unidades residenciales o de oficinas y de los edificios de RENTA CORPORACIÓN, o podría dar lugar a un incremento en los precios de los edificios y terrenos susceptibles de adquisición, en cuyo caso el negocio de RENTA CORPORACIÓN, sus resultados operativos o su situación financiera podrían verse afectados negativamente.

Sector altamente regulado

Las operaciones de RENTA CORPORACIÓN están sometidas a diversas leyes y normas, incluyendo, entre otras, las relativas al planeamiento y aprovechamiento urbanístico, al tipo de construcción por zonas y a la seguridad e higiene en el trabajo. RENTA CORPORACIÓN debe

desarrollar su actividad con arreglo a lo dispuesto en tales normas. En este sentido, las corporaciones locales, las comunidades autónomas, la administración central y la Unión Europea podrían imponer, sanciones en su caso, por incumplimientos de dicha regulación.

Además, de producirse cambios importantes en la normativa aplicable (en particular, como consecuencia del proyecto de reforma de la Ley 6/98, de 13 de abril sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones) o en el modo en que dicha normativa es interpretada y aplicada, RENTA CORPORACIÓN podría verse afectada y tener que modificar sus planes de rehabilitación o transformación e incurrir en costes adicionales, lo que podría afectar negativamente a su negocio, sus resultados de explotación y su situación financiera.

Sujeción a disposiciones medioambientales

Las corporaciones locales, las comunidades autónomas, la administración central y la Unión Europea han dictado ciertas normas y estándares medioambientales aplicables a las actividades que desarrolla RENTA CORPORACIÓN. No puede asegurarse que la normativa medioambiental establecida por estas instancias o su interpretación o aplicación por parte de las administraciones públicas o por parte de los tribunales europeos o estatales, no de lugar a que RENTA CORPORACIÓN tenga que incurrir en costes adicionales, en cuyo caso su negocio, sus resultados operativos o su situación financiera podrían verse afectados negativamente. Asimismo, las actividades desarrolladas por RENTA CORPORACIÓN, que incluyen la transformación de edificios y de suelos que pueden haber estado previamente destinados a uso industrial, suponen que la RENTA CORPORACIÓN esté expuesta a riesgos potenciales relacionados con la presencia de sustancias contaminantes y peligrosas. Conforme al ordenamiento jurídico español, el régimen de responsabilidad por limpieza y descontaminación de los suelos contaminados se basa en el principio de responsabilidad del causante de la contaminación. No obstante, si el causante no fuese identificable, las leyes establecen que responderán, por este orden, el poseedor del suelo y el propietario del mismo, lo que implica que en el caso de que el suelo propiedad de RENTA CORPORACIÓN estuviera contaminado y el causante no fuera identificable, RENTA CORPORACIÓN podría tener responsabilidades por dicha contaminación. Además, el Grupo RENTA CORPORACIÓN puede estar sujeto a responsabilidad civil por daños medioambientales causados a cosas y personas.

Riesgos específicos de negocio

Concentración de la actividad en España, fundamentalmente en Barcelona y Madrid

A fecha 31 de diciembre de 2005, el 72% de los bienes inmuebles de RENTA CORPORACIÓN (sobre la inversión total en bienes inmuebles adquiridos a dicha fecha para su posterior venta a terceros) estaba localizado en España, fundamentalmente en Barcelona y Madrid. Del total de ventas bajo PCGA y ventas de bienes bajo NIIF consolidados del Grupo en 2003 (bajo PCGA), 2004 (PCGA), 2004 (bajo NIIF) y 2005 (bajo NIIF) un 98%, 93%, 93%, y 92%, respectivamente, procedían fundamentalmente de bienes inmuebles sitios en España, una gran mayoría de los cuales se localizaban en Barcelona y Madrid. En consecuencia, cambios en la situación económica o del mercado inmobiliario en España en general, o en Barcelona y Madrid en particular, podrían afectar negativamente al negocio de RENTA CORPORACIÓN, sus resultados de explotación y su situación financiera.

Capacidad de encontrar y adquirir inmuebles a precios atractivos y en términos y condiciones favorables

El crecimiento y la rentabilidad de RENTA CORPORACIÓN en el pasado se debe en gran medida a su capacidad para encontrar y adquirir bienes inmuebles a precios atractivos y en términos y condiciones ventajosas, por lo que el éxito de su estrategia de negocio y su rentabilidad futura dependen, en parte, de que la Sociedad sea capaz de continuar actuando conforme a estos parámetros. RENTA CORPORACIÓN procura localizar bienes inmuebles poco después o incluso antes de su entrada en el mercado, adelantándose de esta forma a sus competidores lo que, a su juicio, le ha permitido negociar precios competitivos con los vendedores de dichos inmuebles. RENTA CORPORACIÓN dispone de una red de agentes inmobiliarios y de un equipo interno de profesionales que colaboran en la búsqueda y localización de tales activos. Asimismo, RENTA CORPORACIÓN se ha ganado una imagen y reputación como compradora de bienes inmuebles reconocida por los vendedores de dichos activos inmobiliarios. A pesar de que, a juicio de RENTA CORPORACIÓN, la relación con su red de agentes es buena, ésta relación no es exclusiva por lo que no puede asegurarse que dichos agentes no ofrezcan los activos que localicen a competidores de RENTA CORPORACIÓN. Por otro lado, cualquier daño a la imagen y reputación de RENTA CORPORACIÓN podría afectar negativamente a su capacidad para localizar bienes inmuebles en condiciones favorables.

Además de acceder a los bienes inmuebles anticipándose a sus competidores, la capacidad de RENTA CORPORACIÓN para adquirir dichos bienes a precios atractivos y en términos y condiciones ventajosas se debe en parte a la rapidez de ejecución de la Sociedad y a la suscripción de contratos de opción de compra con los vendedores, tal y como se detalla en el factor de riesgo "Primas de las opciones". No puede asegurarse que los competidores de RENTA CORPORACIÓN no adopten procesos similares que les permitan anticiparse a RENTA CORPORACIÓN en futuras oportunidades de negocio, lo que podría afectar negativamente al negocio de RENTA CORPORACIÓN, a sus resultados de explotación y a su situación financiera. Adicionalmente, tampoco puede asegurarse que continuará habiendo en el mercado bienes inmuebles adecuados y disponibles a precios atractivos, como consecuencia de la competencia, de las condiciones de mercado y de otros factores.

Captación de valor en un mercado imperfecto

El mercado inmobiliario se caracteriza por la existencia de altos costes de información y de transacción para los compradores y vendedores de bienes inmuebles. Por lo que se refiere a la oferta, los propietarios vendedores de inmuebles pueden (i) tener medios limitados para la venta de sus inmuebles; (ii) tener un conocimiento imperfecto sobre la demanda de mercado de su inmueble en particular; (iii) no conocer o no saber valorar el uso o condición más adecuado para su bien inmueble o (iv) necesitar desprenderse de dichos inmuebles con rapidez. Por lo que se refiere a la demanda, los compradores de inmuebles pueden tener recursos limitados para destinar a la búsqueda de inmuebles o ser incapaces de localizar el inmueble que mejor se adapte a sus necesidades. RENTA CORPORACIÓN pretende aportar valor ofreciendo soluciones adecuadas a dichos compradores y vendedores. En la medida en que la información de mercado esté disponible o sea más fácilmente accesible, ello podría reducir los márgenes de RENTA CORPORACIÓN, en cuyo caso el negocio de RENTA CORPORACIÓN, sus resultados operativos o su situación financiera podrían verse afectados negativamente. Asimismo, los márgenes de RENTA CORPORACIÓN podrían verse afectados negativamente por un incremento en el número de compradores y vendedores con un cierto

grado de sofisticación que tengan un mayor conocimiento y acceso a la información del mercado.

Primas de las opciones

Uno de los elementos clave en la estrategia de negocio de RENTA CORPORACIÓN es el uso de contratos de opción de compra en la adquisición de edificios y terrenos. Los contratos de opción se caracterizan por el pago por RENTA CORPORACIÓN de una prima de opción a cambio del derecho a adquirir el inmueble en el futuro, normalmente en un plazo de varios meses (si bien el período para el ejercicio de la opción puede ser mayor en la actividad de transformación de suelo). RENTA CORPORACIÓN, con carácter general, entrega al vendedor una prima que representa un porcentaje bajo del precio de compra en el momento en que se firma el contrato de opción. El importe de la prima puede ser algo superior en la actividad de transformación de suelos. En algunas ocasiones, RENTA CORPORACIÓN entrega cantidades adicionales para aumentar el período de ejercicio de la opción si no está en condiciones de adquirir los inmuebles en la fecha de expiración de la misma. En el caso de que, por cualquier razón, RENTA CORPORACIÓN no ejercite la opción para adquirir los bienes inmuebles, perderá la prima de opción abonada. A pesar de que históricamente el importe de las primas de opción perdidas no ha sido importante, la pérdida por RENTA CORPORACIÓN de importes significativos en concepto de primas de opción abonadas podría afectar negativamente a su negocio, sus resultados de explotación y su situación financiera. Si RENTA CORPORACIÓN decidiese no ejercitar todas las opciones, a medida que estas vayan venciendo durante los ejercicios 2006 y 2007, que tiene a su favor a 31 de diciembre del 2005, ello supondría una pérdida neta para el grupo de 10.842 mil euros.

Rehabilitación y transformación de inmuebles

La rehabilitación, transformación y venta de bienes inmuebles implica determinados riesgos, entre los que se incluyen la dedicación de tiempo por parte del equipo directivo a proyectos que pueden no llegar a realizarse, el incremento de los costes de los proyectos con respecto a las estimaciones iniciales, el retraso en la ejecución de proyectos, que podrían exigir que RENTA CORPORACIÓN tuviera que extender los contratos de crédito existentes o incurrir en mayores costes de financiación, o que las ventas de bienes inmuebles fueran más lentas o menores que las inicialmente estimadas. Hasta el momento en que los bienes inmuebles de RENTA CORPORACIÓN comienzan a generar ingresos, deben realizarse importantes inversiones con el objeto de adquirir los bienes inmuebles, obtener los permisos requeridos (incluidos los necesarios para cambios de las normas urbanísticas que determinan el uso o tipo de construcción de cada zona) y para rehabilitar o construir edificaciones. No puede asegurarse que RENTA CORPORACIÓN obtendrá un flujo de caja positivo en relación con dichas operaciones. Además, la obtención de los permisos y autorizaciones necesarios puede ser larga y costosa. Asimismo, tampoco puede asegurarse que RENTA CORPORACIÓN obtendrá todos los permisos y licencias necesarios, pudiendo dichos permisos y licencias imponer condiciones gravosas para RENTA CORPORACIÓN. La rehabilitación de edificios antiguos puede requerir el cumplimiento de la normativa para nuevas edificaciones o de otras normas administrativas, lo que puede incrementar los costes de RENTA CORPORACIÓN. A pesar de que RENTA CORPORACIÓN trata de identificar estos riesgos potenciales con carácter previo a la adquisición de bienes inmuebles, el sobrevenimiento de cualquiera de estos factores puede aumentar los costes, retrasar proyectos futuros o impedir la terminación de proyectos iniciados, dando lugar a pérdidas de ingresos y del capital

invertido, en cuyo caso el negocio de RENTA CORPORACIÓN, sus resultados operativos o su situación financiera podrían verse afectados negativamente.

Subcontratación

RENTA CORPORACIÓN contrata o subcontrata con terceros los trabajos de construcción, edificación y rehabilitación de la mayoría de sus propiedades residenciales y sus oficinas. En función de la naturaleza del trabajo solicitado y de la capacidad de RENTA CORPORACIÓN, estos contratos se llevan a cabo con empresas constructoras o con contratistas especializados (tales como electricistas, albañiles y fontaneros). Los contratistas y subcontratistas que RENTA CORPORACIÓN selecciona son normalmente empresas de reconocido prestigio, fiabilidad y con una buena relación calidad-precio, que han realizado hasta la fecha su trabajo de manera diligente y en los plazos estimados. Aunque RENTA CORPORACIÓN supervisa sus actividades, no puede asegurar que en el futuro los servicios prestados por dichos contratistas serán satisfactorios y ejecutados en los plazos convenidos.

Asimismo, estos terceros podrían atravesar dificultades que obligarían a RENTA CORPORACIÓN a destinar recursos adicionales para cumplir con sus compromisos, lo que podría suponer mayores costes para la Sociedad. Asimismo, y de conformidad con la legislación laboral española, RENTA CORPORACIÓN es responsable solidario de cualquier incumplimiento por parte de los contratistas de la normativa de seguridad e higiene en el trabajo o del impago de la retribución que dichos contratistas deban a sus empleados, así como de los costes de seguridad social que resulten aplicables.

Consideraciones relativas al planeamiento y aprovechamiento urbanístico y licencias de parcelación

El negocio de transformación del suelo se basa en el diseño y ejecución de operaciones de desarrollo o modificación de planeamiento y aprovechamiento urbanístico y a modificaciones de gestión urbanística. En España, las autoridades locales son responsables de adoptar decisiones relativas al planeamiento y aprovechamiento urbanístico y a la concesión de licencias de parcelación. No puede asegurarse que las autoridades locales implementarán los cambios en el planeamiento urbanístico necesarios para realizar un proyecto de transformación de suelo en los términos propuestos por RENTA CORPORACIÓN. Asimismo, no puede asegurarse que RENTA CORPORACIÓN vaya a seguir obteniendo las licencias necesarias para reparcelar terrenos o que las autoridades competentes no rechacen las propuestas de recalificación de RENTA CORPORACIÓN o retrasen sus decisiones en relación con las mismas. La no implementación por las autoridades locales de los cambios en el planeamiento urbanístico necesarios para llevar a cabo los proyectos propuestos de transformación de suelo o su denegación, así como un retraso prolongado frente a una petición de desarrollo de planeamiento o reparcelación de una zona, pueden afectar al proyecto de transformación del suelo, suponer un incremento de costes operativos para RENTA CORPORACIÓN u obligar a ésta a alterar sus planes en relación con tales bienes inmuebles, todo lo cual podría afectar negativamente a su negocio, sus resultados de explotación y su situación financiera.

Capacidad para conseguir financiación en términos favorables

RENTA CORPORACIÓN lleva a cabo sus actividades en un sector que requiere un nivel importante de inversión por lo que, en el futuro, necesitará disponer de fuentes importantes de capital para continuar creciendo y desarrollando su negocio. RENTA CORPORACIÓN tiene

previsto realizar inversiones importantes en el futuro para llevar a cabo sus proyectos de rehabilitación de viviendas y de transformación de edificaciones y suelos. RENTA CORPORACIÓN ha conseguido hasta el momento financiar sus inversiones por medio de créditos bancarios y préstamos hipotecarios en condiciones favorables, pero no puede asegurar que en el futuro vaya a continuar dándose esta circunstancia. La capacidad de RENTA CORPORACIÓN para obtener financiación depende de un gran número de factores, algunos de los cuales no están bajo el control de RENTA CORPORACIÓN, tales como las condiciones económicas generales, la disponibilidad de crédito de las instituciones financieras o la política monetaria de la Unión Europea. La no obtención de financiación adicional o su obtención en condiciones desfavorables podría limitar la capacidad de crecimiento del negocio de RENTA CORPORACIÓN, en cuyo caso sus resultados operativos o su situación financiera podrían verse afectados negativamente. El Grupo RENTA CORPORACIÓN estima que de haber tenido que financiar las necesidades medias de fondos del ejercicio 2005 en un entorno menos favorable de tipos de interés, que contempla una subida de los tipos de referencia –Euribor a 1 año, Euribor a 3 meses, Eonia y Libor a 1 año- de un punto porcentual (1,00%), el beneficio consolidado del ejercicio del Grupo se hubiese reducido en 1.169 mil euros.

Riesgos asociados a los sistemas de información de la Sociedad

RENTA CORPORACIÓN ha desarrollado una aplicación tecnológica de gestión de información que constituye una parte importante de su negocio. Esta aplicación se denomina TMS (*"Transaction Management System"*) y se utiliza para almacenar información sobre todas las propiedades que RENTA CORPORACIÓN conoce en su mercado y, respecto de los proyectos en los que RENTA CORPORACIÓN está interesada, la aplicación realiza un seguimiento del proyecto desde que se tiene noticia del activo inmobiliario hasta su transformación y venta. RENTA CORPORACIÓN considera que ésta es una herramienta fundamental de gestión en los distintos procesos del negocio, desde la adquisición hasta la planificación de la venta. A pesar de los esfuerzos de RENTA CORPORACIÓN para proteger sus sistemas de información, dichos sistemas (incluyendo la citada aplicación tecnológica de gestión de información, TMS) son sensibles a, y podrían ser dañados o interrumpidos por, errores humanos, desastres naturales, fallos en las telecomunicaciones, interrupciones, sabotajes, virus informáticos, actos intencionados de vandalismo y otros acontecimientos. Cualquier error, pérdida, daño o interrupción en los sistemas de información o, en particular, en la aplicación tecnológica TMS de RENTA CORPORACIÓN podría impactar negativamente en la gestión del negocio de la Sociedad y sus controles financieros y, en consecuencia, podría afectar negativamente al negocio, los resultados de explotación y la situación financiera de RENTA CORPORACIÓN.

Dependencia de personal clave

El éxito de RENTA CORPORACIÓN depende en buena medida de sus altos directivos y personal técnico clave, entre los que se incluyen el Presidente y la Vicepresidenta del Consejo de Administración. La salida o pérdida de los servicios del Presidente o de la Vicepresidenta o de cualquier otro miembro clave de la alta dirección de RENTA CORPORACIÓN podría afectar negativamente al negocio, los resultados de explotación y la situación financiera de la Sociedad y su grupo.

Reposición de existencias

El modelo de negocio de RENTA CORPORACIÓN se basa en la venta de bienes inmuebles adquiridos en un período que se pretende que sea normalmente inferior a al año. De conformidad con lo anterior, RENTA CORPORACIÓN, de forma continuada, se ve obligada a

adquirir nuevos edificios y terrenos para reponer sus existencias. La falta de capacidad de RENTA CORPORACIÓN para adquirir edificios y terrenos apropiados para reponer y aumentar sus existencias dentro de sus mercados actuales o para su expansión a nuevos mercados, podría afectar negativamente al negocio de RENTA CORPORACIÓN, sus resultados de explotación y su situación financiera.

Pérdidas derivadas de bienes no asegurados

RENTA CORPORACIÓN procura suscribir pólizas de seguros que cubran a sus activos y empleados con determinadas especificaciones y límites asegurados que RENTA CORPORACIÓN considera adecuados y apropiados a las circunstancias. Los riesgos asegurados incluyen, con carácter general, incendios, inundaciones, robos y responsabilidad civil. No obstante lo anterior, existen determinados tipos de riesgos que con carácter general no se aseguran, ya sea porque no suelen ser objeto de aseguramiento o porque por razones de coste no sea razonable su aseguramiento (tales como los supuestos de guerra y actos de terrorismo). Asimismo, cabe la posibilidad de errores u omisiones en la aplicación de la política de aseguramiento de riesgos de la Sociedad y su grupo. En el caso de que se produzca alguna pérdida no asegurada o que supere los límites asegurados, RENTA CORPORACIÓN podría perder todo o parte del capital invertido en un inmueble o dejar de percibir los futuros ingresos derivados de dicho inmueble. Estas pérdidas podrían afectar negativamente al negocio de RENTA CORPORACIÓN, a sus resultados de explotación y a su situación financiera.

Financiación de la adquisición de bienes inmuebles

La adquisición de bienes inmuebles así como las actividades de rehabilitación y transformación de RENTA CORPORACIÓN son financiadas mediante deuda, fundamentalmente préstamos hipotecarios y otros créditos bancarios. Como consecuencia de lo anterior, RENTA CORPORACIÓN está sujeta a los riesgos normalmente asociados con la financiación mediante deuda, incluido el riesgo de que el flujo de caja derivado de los bienes inmuebles sea insuficiente para repagar la financiación obtenida. Los préstamos obtenidos por RENTA CORPORACIÓN se encuentran garantizados mediante hipotecas sobre los bienes inmuebles adquiridos. La ejecución hipotecaria de dichos bienes en el caso de incumplimiento por RENTA CORPORACIÓN de sus obligaciones de repago de la financiación, supondría la pérdida del activo y la consiguiente pérdida de ingresos. Asimismo, debido a que la financiación obtenida por RENTA CORPORACIÓN está sometida a un tipo de interés variable, un incremento general de dichos tipos de interés podría incrementar los costes de financiación de RENTA CORPORACIÓN y afectar negativamente a su capacidad para cumplir sus obligaciones de repago de la financiación. En la actualidad, RENTA CORPORACIÓN no dispone de ningún instrumento de cobertura frente a la posible fluctuación de los tipos de interés.

Características técnicas y materiales de construcción de inmuebles

La rehabilitación, transformación y venta de bienes inmuebles podría dar lugar a que se emprendieran acciones judiciales contra RENTA CORPORACIÓN por razón de los materiales utilizados o la existencia de defectos en los bienes inmuebles vendidos por RENTA CORPORACIÓN, entre los que se incluyen, defectos en los materiales utilizados, la ejecución deficiente de los trabajos y los defectos causados por terceros contratados por RENTA CORPORACIÓN, tales como arquitectos, ingenieros y contratistas o subcontratistas de la construcción. Aunque la política de RENTA CORPORACIÓN consiste en asegurar los riesgos

conocidos, cualesquiera acciones emprendidas contra RENTA CORPORACIÓN en relación con estas cuestiones podría implicar costes de investigación y defensa así como una eventual responsabilidad por daños. Dichos daños pueden incluir, entre otros, el coste de reparación, la pérdida de los bienes inmuebles y la indemnización de daños personales. El coste del aseguramiento contra las reclamaciones derivadas de defectos y materiales de construcción, así como por daños personales es elevado y la cobertura ofrecida por las compañías aseguradoras es en la actualidad limitada. En consecuencia, RENTA CORPORACIÓN podría ser la única responsable por todos o parte de los riesgos asociados a los materiales y defectos de construcción o diseño, por lo que podría estar expuesta a un riesgo de pérdida de cantidades que excedan de los límites de sus pólizas de responsabilidad general o respecto de las que no exista cobertura alguna.

Previsión del valor de mercado de los bienes inmuebles adquiridos

La rentabilidad de RENTA CORPORACIÓN depende en parte de su capacidad para prever con precisión el valor de los bienes inmuebles con los que opera. En relación con la adquisición de inmuebles, RENTA CORPORACIÓN basa su precio de compra en las estimaciones sobre el beneficio futuro que pueda obtenerse de dichos inmuebles. RENTA CORPORACIÓN estima estos beneficios sobre la base de determinadas asunciones relacionadas con el valor futuro de los bienes inmuebles en el momento de su venta. Asimismo, RENTA CORPORACIÓN realiza determinados juicios de valor respecto a las mejoras en la edificación, cambios de uso y planeamiento y aprovechamiento urbanístico, y del tipo de construcción por zonas, que pueden incrementar el precio de venta de los inmuebles adquiridos. Igualmente, dicho precio se ve afectado, entre otros factores, por la oferta y demanda de bienes inmuebles similares, la liquidez del mercado inmobiliario, los tipos de interés, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la normativa fiscal, la situación política y económica así como por factores demográficos y sociales, los cuales están fuera del control de RENTA CORPORACIÓN. La incapacidad de RENTA CORPORACIÓN de predecir con exactitud el valor de los bienes inmuebles o de estimar el valor de cualesquiera mejoras, cambios de uso o planeamiento urbanístico o municipal, podrían dar lugar a una disminución de los beneficios, en cuyo caso el negocio de RENTA CORPORACIÓN, sus resultados operativos o su situación financiera podrían verse afectados negativamente.

Gestión efectiva de la expansión prevista

Durante los últimos cinco años, el Grupo RENTA CORPORACIÓN ha procurado expandir su negocio incrementando el tamaño y el ámbito geográfico de sus operaciones. Asimismo, el Grupo RENTA CORPORACIÓN ha iniciado en 2003 una línea de negocio consistente en la transformación de suelos. La inversión total en bienes inmuebles adquiridos para su reventa se incrementó desde aproximadamente 188,3 millones de euros en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2003 bajo PCGA a 330,6 millones de euros en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2005 bajo NIIF, debido a un incremento en el tamaño medio de las inversiones en bienes inmuebles adquiridos para su posterior venta. RENTA CORPORACIÓN ha expandido el ámbito geográfico de sus operaciones a los mercados de París, Londres y Berlín en 2002, 2004 y 2005 respectivamente. Como parte de su estrategia de negocio, RENTA CORPORACIÓN planea continuar esta expansión. Dicha expansión ha generado, y previsiblemente continuará generando, necesidades significativas en el personal administrativo, financiero y de operaciones, así como en los sistemas de información del Grupo RENTA CORPORACIÓN. Asimismo, esta expansión expone a RENTA CORPORACIÓN a riesgos operativos relacionados con el mayor tamaño de las operaciones así como a riesgos

relativos a los países y áreas de negocio en los que la Sociedad tiene experiencia limitada o carece de experiencia previa. La incapacidad de RENTA CORPORACIÓN para gestionar la expansión planeada de forma efectiva podría afectar negativamente a su negocio, sus resultados de explotación y su situación financiera.

Inspecciones de las autoridades tributarias competentes

El Grupo RENTA CORPORACIÓN presenta periódicamente y en ocasiones puntuales declaraciones sobre el impuesto sobre sociedades y otros tributos, tales como el impuesto sobre el valor añadido o impuestos que gravan las transmisiones y actos jurídicos documentados. De conformidad con la legislación aplicable, la presentación de estas declaraciones podría estar abierta a inspección por parte de la administración tributaria correspondiente. Si bien no se ha notificado a RENTA CORPORACIÓN la existencia de ninguna inspección sobre dichas declaraciones y RENTA CORPORACIÓN no ha tenido ningún litigio importante frente a las autoridades tributarias en el pasado, no puede asegurarse que las declaraciones de impuestos no serán objeto de inspección o que, debido a una distinta interpretación de la normativa fiscal o de otra legislación, las autoridades tributarias no requerirán ajustes o iniciarán cualesquiera otras actuaciones relacionadas con esa inspección.

Riesgos asociados con cuentas a cobrar

La mayoría de las ventas de bienes inmuebles realizadas por RENTA CORPORACIÓN se liquidan en efectivo en el momento de la transmisión del título de propiedad. En el resto de ventas de bienes inmuebles, el pago de todo o parte del precio de compra se realiza con posterioridad a la transmisión del título al nuevo propietario. En estos casos, el pago adeudado a RENTA CORPORACIÓN se garantiza como regla general por medio de una garantía bancaria o mediante un pacto de reserva de dominio o fórmulas similares de garantía real que permiten a RENTA CORPORACIÓN recuperar la propiedad del inmueble en caso de impago de su precio. No obstante lo anterior, en determinadas ocasiones, RENTA CORPORACIÓN recibe una garantía personal no asegurada. A 31 de diciembre de 2005, 17.400 mil euros, un 5,4% de los ingresos ordinarios del ejercicio 2005, de cuentas a cobrar están sujetas a las mencionadas garantías personales. Si bien en el pasado la Sociedad no ha experimentado dificultades para recaudar las cuentas a cobrar derivadas de este tipo de ventas, no puede asegurarse que en el futuro RENTA CORPORACIÓN pueda recaudar los importes que se le adeuden. En el 2003 y 2004, un 1,7% y un 2,0% de los ingresos, respectivamente, estuvieron sujetos a las ya mencionadas garantías personales.

Riesgos asociados a la estructura de propiedad

Tras la Oferta los accionistas principales seguirán manteniendo una participación mayoritaria

Los accionistas principales de la Sociedad, titulares conjuntamente de un 66,300% del capital social actual, han suscrito un pacto parasocial, que se describe en mayor detalle en el apartado 22 del presente Documento de Registro, en el que se establecen ciertas reglas y compromisos de preferencia en relación con las transmisiones de acciones de la Sociedad. En consecuencia, las transmisiones de acciones a terceros podrían verse restringidas y requerir el consentimiento previo de los accionistas firmantes del citado pacto.

Tras la finalización de la presente Oferta Pública de Venta y Suscripción (conjuntamente, la "**Oferta**"), dichos accionistas serán titulares conjuntamente, directa o indirectamente del 50,672% del capital social (en el supuesto de ejercitarse íntegramente la opción de suscripción "*green shoe*"). Si bien el pacto parasocial suscrito entre ellos no regula el ejercicio de los derechos de voto correspondientes a sus acciones, en el caso de que estos accionistas firmantes del pacto ejercitaran sus respectivos derechos de voto en el mismo sentido, podrían influir en todos los acuerdos que requieran ser aprobados por la mayoría de los accionistas de la Sociedad, incluyendo el reparto de dividendos, la variación de la cifra de capital social, la modificación de los Estatutos Sociales y el nombramiento de los consejeros (con las limitaciones del derecho de representación proporcional establecidas por la legislación española). Asimismo, los accionistas principales de RENTA CORPORACIÓN podrían orientar la gestión de las operaciones de la Sociedad y causar o impedir un cambio de control en la Sociedad. Los intereses de estos accionistas pueden no coincidir con los del resto de accionistas de la Sociedad.

Por otro lado, RENTA CORPORACIÓN ha realizado operaciones comerciales y ha suscrito acuerdos con algunos de sus accionistas principales y con personas vinculadas a los mismos y podría volver a hacerlo en el futuro, siempre que dichas operaciones se realicen de conformidad con lo establecido en el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad. En particular, la Sociedad ha suscrito con Second House, S.L., sociedad de la que muchos de sus socios son a su vez accionistas de la Sociedad, tal y como se describe en el apartado 19 del presente Documento de Registro, un protocolo de actuación en virtud del cual se regulan y determinan las relaciones de colaboración comercial y contractual al objeto de que las mismas se sigan llevando a cabo en condiciones normales de mercado. Dicho protocolo ha sido ratificado por el Consejo de Administración en su sesión de fecha 15 de marzo de 2006 en todos sus términos y condiciones, con la abstención de D. Luis Hernández de Cabanyes y D.^a Elena Hernández de Cabanyes de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 Reglamento de Interno de Conducta. Además, tal y como se ha puesto de manifiesto en la sección de Factores de Riesgo, la Sociedad tiene previsto aprobar próximamente medidas adicionales al objeto de exigir la autorización expresa del Consejo de Administración (i) cuando se trate de operaciones especialmente significativas y (ii) en todo caso, cuando superen determinados umbrales económicos en el volumen de operaciones anuales, cumpliendo, en cualquier caso, con lo dispuesto en el artículo 127 ter de la Ley de Sociedades Anónimas.

Mediante la implementación de estas medidas adicionales se pretende dotar a la Sociedad de los mecanismos formales necesarios que continúen permitiendo asegurar en el futuro la inexistencia de conflicto de interés alguno en las relaciones con SECOND HOUSE, S.L.

Asimismo, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de la Sociedad en el ejercicio de sus funciones informará en relación a las transacciones que impliquen o puedan implicar conflictos de interés, de acuerdo con lo previsto en el artículo 14.2 del Reglamento del Consejo de Administración.

La Sociedad considera que las citadas operaciones y acuerdos suscritos en el pasado se realizaron en condiciones de mercado, si bien no puede descartarse que RENTA CORPORACIÓN hubiera podido obtener mejores condiciones en estas operaciones o acuerdos de haberse realizado con otras partes.

FACTORES DE RIESGO PARA LOS VALORES OFERTADOS Y/O ADMITIDOS A COTIZACIÓN

Acciones susceptibles de venta posterior

La venta de un número sustancial de acciones de RENTA CORPORACION REAL ESTATE, S.A. (en adelante, "**RENTA CORPORACIÓN**", la "**Sociedad**" o el "**Emisor**") en el mercado tras la presente Oferta Pública de Venta y Suscripción (en adelante conjuntamente, la "**Oferta**") o la percepción de que estas ventas se puedan producir, podrían afectar negativamente al precio de cotización de las acciones de la Sociedad o a la posibilidad para la Sociedad de captar capital adicional mediante una oferta pública de suscripción de acciones en el futuro. La Sociedad ha acordado no emitir, ofrecer, ni transmitir acciones u obligaciones convertibles o canjeables, salvo con el consentimiento previo y por escrito de la entidad coordinadora global (en adelante, la "**Entidad Coordinadora Global**"), que no será denegado de forma irrazonable, durante los 180 días siguientes a la fecha de admisión a negociación de las acciones, con sujeción a ciertas excepciones. Los accionistas oferentes, en relación con las acciones de la Sociedad de su titularidad que no sean objeto de la Oferta, han acordado compromisos similares de no transmisión de dichas acciones hasta transcurridos 180 días desde la fecha de admisión a negociación de las acciones.

Asimismo, los accionistas de la Sociedad que no transmiten sus acciones en la Oferta (accionistas no oferentes) se han comprometido a la no transmisión de sus acciones en el plazo señalado anteriormente, a excepción de determinados accionistas titulares en conjunto de un 0,145% del capital social que no han suscrito el mencionado compromiso de no transmisión de acciones (*lock-up*), por lo que podrían vender sus acciones de RENTA CORPORACIÓN en el mercado desde el día en que dichas acciones sean admitidas a negociación en las Bolsas de Madrid y Barcelona, en cuyo caso el precio de cotización de las acciones de la Sociedad podría verse afectado negativamente.

Tras la finalización del compromiso de no transmisión de acciones (*lock-up*) referido, los accionistas podrían vender sus acciones y la Sociedad podría emitir o vender sus acciones en operaciones públicas o privadas. A pesar de que no han expresado formalmente que tengan intención de hacerlo, cualquiera de dichas ventas, o cualquier venta de nuevas acciones por la Sociedad, podrían provocar la dilución de la participación de los accionistas de RENTA CORPORACIÓN y podrían afectar al precio de cotización de sus acciones.

Mercado para las acciones

La presente Oferta es la primera oferta de acciones de RENTA CORPORACIÓN y en consecuencia dichas acciones no se encuentran en la actualidad admitidas a negociación en ningún mercado secundario de valores. La Sociedad va a solicitar la admisión a negociación de la totalidad de sus acciones, incluyendo las nuevas acciones emitidas en el marco de la Oferta, en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, así como su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo), lo que se espera pueda realizarse con fecha 5 de abril de 2006. Cualquier retraso en el inicio de la negociación bursátil de las acciones de RENTA CORPORACIÓN privaría de liquidez en el mercado a dichas acciones, dificultando a los inversores la venta de las mismas.

Además, aunque las acciones se admitan a negociación oficial en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, y se incluyan en el Sistema de Interconexión Bursátil Español, no puede

asegurarse que se vaya a desarrollar y mantener una negociación activa de las acciones una vez concluya la Oferta.

A efectos de determinar el valor de la Sociedad, ésta, conjuntamente con la Entidad Coordinadora Global y con los accionistas oferentes, ha fijado el precio inicial de la Oferta teniendo en cuenta factores tales como las perspectivas futuras de la Sociedad, las perspectivas del sector en el que RENTA CORPORACIÓN desarrolla su actividad, los beneficios, ingresos netos y otras magnitudes financieras y operativas recientes de la Sociedad, y ratios financieros, cotizaciones y determinadas magnitudes financieras y operativas de otras compañías que desarrollan asimismo actividades similares a las de RENTA CORPORACIÓN. No obstante, no puede asegurarse que las acciones vayan a cotizar a un precio igual o similar al precio de la Oferta.

Volatilidad de la cotización

El precio de las acciones puede ser volátil. El precio inicial de la Oferta podría no ser indicativo de los precios de cotización que prevalezcan en el mercado con posterioridad a la misma. Factores tales como la evolución de los resultados de explotación de la Sociedad, la publicidad negativa, los cambios en las recomendaciones de los analistas bursátiles sobre RENTA CORPORACIÓN, o en las condiciones globales de los mercados financieros, de valores o en los sectores en los que la Sociedad opera, podrían tener un efecto negativo importante en la cotización de las acciones de la Sociedad.

Por otra parte, en los últimos años los mercados de valores en España y a nivel mundial han sufrido volatilidades importantes en términos de volumen de contratación y precios de cotización de los valores. Esta volatilidad podría afectar negativamente al precio de cotización de las acciones de RENTA CORPORACIÓN con independencia de cuáles sean su situación financiera y sus resultados de explotación.

Revocación de la Oferta

Si la admisión a negociación oficial de la totalidad de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona y su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil Español no tuviera lugar llegado el día 31 de julio de 2006, la Oferta se entenderá revocada, las acciones serán devueltas a los oferentes y la Sociedad y, en el caso de las acciones de nueva emisión, serán amortizadas, procediéndose a la devolución del precio de compra/suscripción a los inversores, junto con el interés legal correspondiente (fijado actualmente en el 4% por la Ley 30/2005, de 29 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2006).

III. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR

(ANEXO I DEL REGLAMENTO (CE) Nº 809/2004 DE LA COMISIÓN DE 29 DE ABRIL DE 2004)

1. PERSONAS RESPONSABLES

1.1. Identificación de las personas responsables del Documento de Registro

D. Luis Hernández de Cabanyes, en su calidad de apoderado de RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. ("**RENTA CORPORACIÓN**", la "**Sociedad**" o el "**Emisor**"), y en su nombre y representación, en virtud de las facultades expresamente conferidas por el Consejo de Administración de la Sociedad en fecha 13 de febrero de 2006, en ejercicio de la delegación conferida por la Junta General de Accionistas celebrada el 9 de febrero de 2006, asume la responsabilidad por el contenido de la información sobre el Emisor de la presente sección (la "**Información sobre el Emisor**") del folleto informativo de la Oferta (el "**Folleto**").

1.2. Declaración de las personas responsables del Documento de Registro

D. Luis Hernández de Cabanyes, declara que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información sobre el Emisor contenida en el Folleto es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

2. AUDITORES DE CUENTAS

2.1. Nombre y dirección de los auditores del Emisor para el período cubierto por la información financiera histórica (así como su afiliación a un colegio profesional)

Las cuentas anuales individuales del Emisor correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2003, 31 de diciembre de 2004 y 31 de diciembre de 2005, y las cuentas anuales consolidadas del Emisor correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2003 y 31 de diciembre de 2004, todas ellas preparadas de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en España ("**PCGA**"), así como las cuentas anuales consolidadas del Emisor correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2005, preparadas de acuerdo con normas internacionales de información financiera ("**NIIF**"), han sido objeto de informe de auditoría emitido por PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L., domiciliada en Madrid, Paseo de la Castellana 43, provista de N.I.F. número B-79.031.290 e inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 y en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 9.267, Folio 75, Libro 8.054, Sección 3ª, Hoja 87.250-1.

2.2. Si los auditores han renunciado, han sido apartados de sus funciones o no han sido redesignados durante el período cubierto por la información financiera histórica, proporcionarán los detalles si son importantes

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L. no ha renunciado ni ha sido apartado de sus funciones durante el período cubierto por la información financiera histórica. La Junta General de Accionistas de 15 de marzo de 2006 ha redesignado a PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L. como auditor de las cuentas anuales individuales y consolidadas de RENTA CORPORACIÓN por un (1) año a contar desde el comienzo del ejercicio social 2006.

3. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

3.1. Información financiera histórica seleccionada relativa al Emisor, que se presentará para cada ejercicio durante el período cubierto por la información financiera histórica, y cualquier período financiero intermedio subsiguiente, en la misma divisa que la información financiera

En la tabla siguiente se muestra la evolución resumida de las principales magnitudes de la cuenta de resultados consolidada de la Sociedad durante el período cubierto por la información financiera histórica:

Principales magnitudes de la Cuenta de Resultados a 31 de Diciembre (en miles de euros salvo porcentajes)						
	NIIF			PCGA		
	2005	2004(1)	% variac.	2004	2003	% variac.
Ventas (2)	320.843	218.513	46,8%	217.892	207.685	4,9%
Coste de Ventas (3)	242.692	169.669	43,0%	169.659	172.973	-1,9%
Margen Bruto de ventas (4)	78.151	48.844	60,0%	48.233	34.712	39,0%
<i>% Margen Bruto s/ Coste de Ventas</i>	<i>32,2%</i>	<i>28,8%</i>		<i>28,4%</i>	<i>20,1%</i>	
Ingresos de Explotación (5)	324.101	222.752	45,5%	228.638	219.211	4,3%
EBITDA (6)	53.979	31.703	70,3%	34.464	25.932	32,9%
<i>% EBITDA s/ingresos de explotación</i>	<i>16,7%</i>	<i>14,2%</i>		<i>15,1%</i>	<i>11,8%</i>	
Beneficio Operativo (EBIT) (7)	53.689	31.409	70,9%	33.705	25.588	31,7%
<i>% EBIT s/ingresos</i>	<i>16,6%</i>	<i>14,1%</i>		<i>14,7%</i>	<i>11,7%</i>	
Beneficio antes de impuestos (BAI)	48.741	25.698	89,7%	29.618	21.102	40,4%
<i>% BAI s/ingresos</i>	<i>15,0%</i>	<i>11,5%</i>		<i>13,0%</i>	<i>9,6%</i>	
B° Neto atribuido a los accionistas de la sociedad	32.502	19.949	62,9%	22.396	13.768	62,7%
<i>% B° Neto s/ingresos</i>	<i>10,0%</i>	<i>9,0%</i>		<i>9,8%</i>	<i>6,3%</i>	
Resultados por acción (€ /acción) (8)	1,48	0,96	54,2%	1,08	0,66	63,6%
Dividendo por acción (€/ acción) (9)	0,46	0,14	237,3%	0,14	0,09	50,0%

(1) Datos extraídos de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2005.

(2) Incluye exclusivamente los ingresos percibidos por la venta de activos inmobiliarios. Bajo NIIF incluye ingresos por venta de bienes y bajo PCGA incluye ventas.

- (3) Coste de ventas, bajo NIIF incluye consumo de mercaderías y bajo PCGA aprovisionamientos y la variación (aumento o disminución) de existencias de obra en curso.
- (4) Margen Bruto se define como Ventas menos Coste de Ventas.
- (5) Ingresos de Explotación bajo NIIF incluye ingresos ordinarios y otros ingresos de explotación. Bajo PCGA incluyen ventas, prestación de servicios, aumento de existencias de obras en curso y otros ingresos de explotación.
- (6) Se define EBITDA, bajo NIIF como margen bruto más prestación de servicios, más otros ingresos de explotación, menos gastos por prestaciones a los empleados, gastos por servicios exteriores y otros tributos. Bajo PCGA, como el Margen Bruto, más prestación de servicios, más otros ingresos de explotación, menos los gastos de personal y menos otros gastos de explotación.
- (7) Se define EBIT, bajo NIIF como EBITDA menos amortización y cargos por pérdidas por deterioro del valor del activo, bajo PCGA como EBITDA menos dotaciones para amortizaciones del inmovilizado y menos variación de las provisiones de circulante.
- (8) Calculado como Beneficio neto atribuido a la Sociedad / nº de acciones ponderado de acciones en circulación ajustadas al split 2005. Los datos correspondientes al número de acciones promedio ajustadas al split (11 a 1) 2005 para los años 2005 y 2004 (bajo NIIF) y 2004 y 2003 (bajo PCGA) son 21.911.437, 20.781.315, 20.802.391, y 20.989.834, respectivamente. Bajo NIIF 2004 se han tenido en cuenta las opciones sobre acciones por un número de 21.076 acciones.
- (9) Calculado como importe de dividendos distribuidos / nº de acciones ponderado de acciones en circulación con derecho a percibir dividendos ajustadas al split 2005. Los datos correspondientes al número de acciones ajustadas al split (11 a 1) 2005 para los años 2005, 2004 NIIF y 2004, 2003 PCGA son 21.926.916, 21.902.771, 21.902.771, y 21.076.473, respectivamente. Bajo NIIF 2004 se han tenido en cuenta las opciones sobre acciones por un número de 21.076 acciones.

Además de las anteriores magnitudes y ratios, el equipo directivo de la Sociedad utiliza como variables clave para la gestión del Grupo RENTA CORPORACIÓN la inversión analítica y el Margen Bruto Analítico (tal y como se definen y analizan en el apartado 9 de la Información sobre el Emisor del presente Folleto). El Margen Bruto Analítico permite medir la rentabilidad de las distintas operaciones efectuadas, y es especialmente útil para el análisis de la rentabilidad de las adquisiciones realizadas en cada ejercicio, independientemente de si la venta de las mismas se produce en ese mismo ejercicio o no.

Asimismo, en la tabla siguiente se muestra la evolución de las principales partidas del Balance consolidado de la Sociedad durante el período cubierto por la información financiera histórica:

Principales magnitudes del Balance a 31 de Diciembre (en miles de euros salvo porcentajes)

	NIIF			PCGA		
	2005	2004 (1)	% variac.	2004	2003	% variac.
Total Activo Fijo (2)	2.235	4.766	-53,1%	2.038	28.278	-92,8%
Existencias	323.534	227.218	42,4%	227.323	108.882	108,8%
Disponible (3)	3.180	2.241	41,9%	11.879	20.447	-41,9%
Total Activo Circulante (4)	392.055	266.736	47,0%	267.370	146.981	81,9%
Total Pasivo Circulante (5)	93.140	36.620	154,3%	28.840	32.660	-11,7%
Fondo de Maniobra de Explotación (6)	294.641	217.132	35,7%	226.594	93.864	141,4%
Total Fondos Propios (7)	84.994	55.285	53,7%	61.691	30.168	104,5%
Total Deuda Financiera Bruta	216.129	178.920	20,8%	178.200	111.852	59,3%
Total Activo / Pasivo	394.290	271.502	45,2%	269.408	175.259	53,7%
Endeudamiento Financiero Neto (8)	212.949	176.679	20,5%	166.321	91.405	82,0%

- (1) Datos extraídos de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2005.
- (2) Según NIIF el Activo Fijo incluye los Activos no corrientes. Según PCGA, se define como la suma de inmovilizado, fondo de comercio de consolidación y gastos a distribuir en varios ejercicios. La reducción en activo fijo en 2004 se debe a la venta en 2004 de tres inmuebles clasificados como activo fijo (Inmuebles para arrendamiento).
- (3) Disponible se define bajo NIIF como efectivo y equivalentes al efectivo y activos financieros disponibles para la venta. Bajo PCGA se define como tesorería e inversiones financieras temporales, que incluye préstamos a partes vinculadas.
- (4) Total Activo circulante bajo NIIF incluye activos corrientes. Según PCGA incluye Existencias, Deudores, Inversiones Financieras Temporales, Acciones Propias a Corto Plazo, Tesorería y Ajustes por Periodificación. El aumento en el activo circulante se debe al incremento de las Existencias en 2004 por la creciente actividad inversora de la Sociedad.
- (5) Total Pasivo circulante en base a NIIF incluye proveedores y otras cuentas a pagar y pasivos por impuestos corrientes. PCGA incluye acreedores comerciales, administraciones públicas y otras deudas no comerciales. El aumento de pasivo circulante se debe al aumento de pagos aplazados y arras a favor de la Sociedad a cierre del 2005.
- (6) Bajo NIIF Fondo de maniobra se define como la suma de activos corrientes, excluyendo Disponible, menos proveedores y otras cuentas a pagar y pasivos por impuestos corrientes. Bajo PCGA Fondo de maniobra de explotación se define como la suma de Existencias más Deudores más Ajustes por Periodificación menos acreedores comerciales, administraciones públicas y otros deudores no comerciales. El Fondo de maniobra de explotación no incluye en NIIF ni en PCGA la partida de activo deudas con partes vinculadas.
- (7) Fondos Propios bajo NIIF incluye patrimonio neto y bajo PCGA incluye fondos propios y socios externos.
- (8) Endeudamiento Financiero Neto bajo NIIF se define como deuda financiera bruta menos efectivo y menos activos financieros disponibles para la venta. Bajo PCGA se define como la diferencia entre Deuda Financiera Bruta menos Tesorería y menos Inversiones Financieras Temporales.

La actividad de la Sociedad y sus empresas filiales y participadas (en adelante, el "Grupo" o el "Grupo RENTA CORPORACIÓN") consiste en la compra, transformación y venta de inmuebles en un periodo inferior, como regla general, a 1 año. Los importes correspondientes a la compra de activos inmobiliarios, la inversión adicional para la transformación de los mismos y el coste de adquisición de opciones de compra sobre inmuebles se recogen en los estados financieros dentro de la partida de "Existencias", y no en la de "Activos Fijos".

En el período cubierto por la información financiera histórica, los activos totales del Grupo han crecido a una Tasa de Crecimiento Media Anual (TCMA) del 50%, principalmente debido al crecimiento en la inversión anual del Grupo. El nivel de Existencias se ha multiplicado por 3 hasta alcanzar los 323.534 mil euros en inmuebles para una venta dentro del año desde su fecha de adquisición, como indica el ratio de rotación incluido en la tabla inferior. El Grupo ha financiado dicho crecimiento a través de endeudamiento y reinversión de resultados.

En la tabla siguiente se detallan los principales ratios financieros de RENTA CORPORACIÓN durante el periodo cubierto por la información financiera histórica:

	Principales ratios financieros a 31 de Diciembre			
	NIIF		PCGA	
	2005	2004 (1)	2004	2003
Ratio de Apalancamiento (Total Balance/ Fondos Propios)	x4,6	x4,9	x4,4	x5,8
Ratios de endeudamiento				
Endeudamiento Financiero Neto / EBITDA	3,9	5,6	4,8	3,5
Endeudamiento Financiero Neto / EFN más FP (2)	71,5%	76,2%	72,9%	75,2%
Endeudamiento Financiero Bruto / Total Balance	54,8%	65,9%	66,1%	63,8%
Ratio de Rotación de existencias en meses (3)	11,2	9,5	9,5	6,5
Retorno sobre Activos Promedio (ROA) (4)	16,1%	14,1%	15,2%	17,3%
Retorno sobre Fondos Propios Promedio (ROE) (5)	46,5%	60,1%	58,7%	56,9%

- (1) Datos extraídos de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2005.
- (2) EFN más FP se entiende como la suma de Endeudamiento Financiero Neto más Total Fondos Propios.
- (3) Ratio de Rotación de existencias definido como el cociente entre las existencias a inicio del periodo y el coste de las ventas del periodo en cuestión, multiplicado por los 12 meses que tiene un año.
- (4) Se define ROA como el EBIT sobre los Activos Totales promedio en el año. Los Activos Totales promedio para el cálculo de los ratios son 332.896 mil euros para 2005, 223.474 mil euros para 2004 NIIF, 222.333 mil euros para 2004 PCGA y 147.833 mil euros para 2003 PCGA.
- (5) Se define ROE como Beneficio Consolidado del Ejercicio sobre Fondos Propios y Socios Externos (bajo NIIF Patrimonio Neto) promedio en el año. Para el cálculo del ROE 2004 no se ha tenido en cuenta la ampliación de capital que se realizó el 27 de diciembre de 2004. Los Fondos Propios promedio para el cálculo del ratio son 70.140 mil euros para 2005, 33.936 mil euros para 2004 NIIF, 38.929 mil euros para 2004 PCGA y 24.235 mil euros para 2003.

3.2. Si se proporciona información financiera seleccionada relativa a periodos intermedios, también se proporcionarán datos comparativos del mismo período del ejercicio anterior, salvo que el requisito para la información comparativa del balance se satisfaga presentando la información del balance final del ejercicio

No aplicable, ya que no se proporciona información financiera de periodos intermedios.

4. FACTORES DE RIESGO

Ver sección Factores de Riesgo.

5. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR

5.1. Historial y evolución del Emisor

5.1.1. Nombre legal y comercial del Emisor

La denominación social completa del Emisor es "RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.", según se establece en el artículo 1 de sus Estatutos Sociales. La Sociedad opera comercialmente bajo la denominación "RENTA CORPORACIÓN".

5.1.2. Lugar de registro del Emisor y número de registro

La Sociedad figura inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 33.020, Sección 8ª, Folio 118 y Hoja B-220.077, inscripción 1ª.

5.1.3. Fecha de constitución y período de actividad del Emisor, si no son indefinidos

La Sociedad fue constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura de fecha 9 de octubre de 2000 otorgada ante el Notario de Barcelona D. Antonio López-Cerón y Cerón con el número 4.687 de su protocolo.

5.1.4. Domicilio y personalidad jurídica del Emisor, legislación conforme a la cual opera, país de constitución, y dirección y número de teléfono de su domicilio social (o lugar principal de actividad empresarial si es diferente de su domicilio social)

La Sociedad tiene su domicilio social en Barcelona, Avenida Diagonal, número 449, 2º, 08036, y su número de teléfono es el + (34) 93 494 96 70 (centralita).

La Sociedad, de nacionalidad española, tiene carácter mercantil y reviste la forma jurídica de Sociedad Anónima. En consecuencia, está sujeta a la regulación establecida por la Ley de Sociedades Anónimas y demás legislación concordante. La Sociedad no está sujeta a una regulación específica, siéndole de aplicación la referida legislación general.

5.1.5. Acontecimientos importantes en el desarrollo de la actividad del Emisor

Los orígenes de la actividad del Grupo RENTA CORPORACIÓN se remontan al año 1991, cuando un reducido grupo de profesionales, liderado por D. Luis Hernández de Cabanyes, actual presidente de RENTA CORPORACIÓN, fundó y constituyó en Barcelona una sociedad especializada en la compraventa de plazas de aparcamiento denominada LUECO, S.L.

Los fundadores de LUECO, S.L. deciden iniciar en 1995 una nueva actividad dedicada a la compraventa e intermediación de segundas residencias en el entorno de Barcelona, para la que se constituyó SECOND HOUSE, S.L. Al cabo de unos años, esta sociedad se especializó en viviendas de *alto standing* de la propia ciudad de Barcelona.

En el año 1997 se creó RENTA ANTIGUA, S.A. que, junto a RONTA, S.L. (constituida en 1994), se centran en la compra y rehabilitación de edificios residenciales en Barcelona.

Durante los años 1997 a 2000, el negocio de rehabilitación residencial de ambas sociedades se extendió de Barcelona a otras ciudades como Valencia, Madrid, Palma de Mallorca, Sevilla y Málaga.

En el año 2000 se crea el Grupo Corporación Renta Antigua, con CORPORACIÓN RENTA ANTIGUA, S.A. como sociedad matriz e integrado principalmente por (i) RENTA ANTIGUA, S.A. y RONTA, S.L. (ambas dedicadas a la compra y rehabilitación de edificios residenciales) y (ii) SECOND HOUSE, S.L. (dedicada a la venta de viviendas de *alto standing*). SECOND HOUSE, S.L., formó parte del grupo consolidado Corporación Renta Antigua hasta finales del ejercicio 2002, escindiéndose de dicho grupo con efectos desde 1 de enero de 2003. Por su parte, LUECO, S.L. (actualmente denominada LUECO, S.A.) no forma ni ha formado nunca parte del referido grupo consolidado, estando prácticamente inactiva desde finales del ejercicio 2005.

Desde el 2000 el Grupo RENTA CORPORACIÓN ha enfocado su actividad hacia las siguientes tres líneas de negocio: la Rehabilitación Residencial, la Transformación de Edificios y la Transformación de Suelo. Paralelamente, la Sociedad ha ido expandiendo su presencia geográfica a nivel internacional, estableciendo filiales operativas en París (ejercicio 2002) y Londres (ejercicio 2004). En el año 2005 el Grupo ha iniciado operaciones en Berlín, gestionadas hasta el momento sin delegación permanente en esta plaza, consolidando así su presencia en cinco de los principales mercados inmobiliarios europeos (Londres, París, Berlín, Madrid y Barcelona).

A principios del año 2004, el Grupo RENTA CORPORACIÓN acometió un cambio en su identidad corporativa, asumiendo la denominación corporativa de RENTA CORPORACIÓN. En consecuencia, la Sociedad matriz del Grupo RENTA CORPORACIÓN cambió su denominación social por la actual de RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.

En diciembre del año 2004, RENTA CORPORACIÓN incorporó a su capital a un socio financiero de referencia internacional, el grupo británico de capital riesgo 3i, a través de los vehículos de inversión 3i GROUP Plc y 3i SPAIN PRIVATE EQUITY 2004-2006 LP, suscribiendo al efecto el Contrato de Toma de Participación 3i referido en el apartado 22 de la Información sobre el Emisor del presente Folleto. De conformidad con lo dispuesto en el apartado 22 de la Información sobre el Emisor del presente Folleto, 3i saldrá del accionariado de RENTA CORPORACIÓN como consecuencia de la salida a Bolsa, transmitiendo su participación accionarial en la Oferta Pública de Venta.

5.2. Inversiones

5.2.1. Descripción (incluida la cantidad) de las principales inversiones del Emisor en cada ejercicio para el período cubierto por la información financiera histórica hasta la fecha del Documento de Registro

La actividad de RENTA CORPORACIÓN consiste en la compra, transformación y venta de activos inmobiliarios con elevada rotación. Así, dado que RENTA CORPORACIÓN adquiere inmuebles con el objetivo de venderlos una vez transformados, en menos de doce (12) meses desde la fecha de compra, las inversiones realizadas en activos inmobiliarios se contabilizan como regla general en el activo circulante, y se explican con mayor detalle en el apartado 10.2 de la Información sobre el Emisor del presente Folleto.

Como consecuencia de lo anterior, y con la excepción puntual que se detalla a continuación para el año 2003, las inversiones en activo fijo son poco significativas, como se refleja en la tabla siguiente que desglosa, por concepto, las realizadas por RENTA CORPORACIÓN en los ejercicios 2003, 2004 y 2005:

(en miles de euros)	NIIF			PCGA		
	2005	2004 (1)	% Variación	2004	2003	% Variación
Gastos de establecimiento	-	-	-	232	2	-
Inmovilizado Inmaterial (2)	114	14	714,3%	81	210	-61,4%
Inmovilizado Material (3)	361	370	-2,4%	370	26.480	-98,6%
Inmovilizado Financiero (4)	605	109	455,0%	108	388	-72,2%
Total Inversiones	1.080	493	119,1%	791	27.080	-97,1%

(1) Datos extraídos de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2005.

(2) Bajo NIIF se denominan activos intangibles.

(3) Durante el ejercicio 2003 tres edificios que se vendieron en 2004, se contabilizaron puntualmente como inmovilizado material. De no haber sido por este tratamiento específico, el montante total de inversión de RENTA CORPORACIÓN en el ejercicio 2003 hubiese sido de 968 mil euros.

(4) Bajo NIIF se denominan inversiones en asociadas y depósitos y fianzas no corrientes.. Durante el ejercicio 2005 se ha producido un alta en inversiones en asociadas por la creación de la sociedad Mixta África, S.A. y el resultado aportado por la sociedad Masella Oeste, S.L. también ha contribuido a aumentar el inmovilizado financiero.

Durante el periodo 2003-2005 (2003 y 2004, según PCGA, y 2004 y 2005, según NIIF), una parte significativa de la inversión en inmovilizado ha sido destinada y dirigida a equipos de proceso de información. Un total de 457 mil euros (110 mil euros en 2003 (bajo PCGA), 104 mil euros en 2004 (bajo PCGA) y 243 mil euros en 2005 (bajo NIIF)) se han dedicado a actualizar los equipos informáticos y de proceso de información del Grupo (dicha inversión se recoge bajo los epígrafes de "Aplicaciones informáticas" y "Otro inmovilizado"). Adicionalmente, RENTA CORPORACIÓN ha invertido en mejorar las oficinas en las que tiene su sede corporativa un total de 427 mil euros (149 mil euros en 2003 (bajo PCGA), 172 mil euros en 2004 (bajo PCGA) y 106 mil euros en 2005 (bajo NIIF)) (dicha inversión se recoge bajo el epígrafe "Otras instalaciones, utillaje y mobiliario").

5.2.2. Descripción de las inversiones principales del Emisor actualmente en curso, incluida la distribución de estas inversiones geográficamente (nacionales y en el extranjero) y el método de financiación (interno o externo)

No existe ninguna inversión en inmovilizado en curso significativa.

5.2.3. Información sobre las principales inversiones futuras del Emisor sobre las cuales sus órganos de gestión hayan adoptado ya compromisos firmes

Dada la poca relevancia de las inversiones en inmovilizado no existen inversiones específicas sobre las que los órganos de gestión hayan adoptado compromisos específicos.

6. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

6.1. Actividades principales

6.1.1. Descripción de, y factores clave relativos a, la naturaleza de las operaciones del Emisor y de sus principales actividades, declarando las principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados en cada ejercicio durante el período cubierto por la información financiera histórica

A) INTRODUCCIÓN

El Grupo RENTA CORPORACIÓN está especializado en la compra de grandes inmuebles (edificios y suelo) para su transformación, adaptándolos a las necesidades de la demanda, y su posterior venta a terceros, todo ello con una elevada rotación.

En este proceso de compra, transformación y venta de inmuebles, los objetivos principales son los siguientes: (i) completar el proceso en un período inferior a 12 meses y (ii) obtener una rentabilidad sobre la inversión de en torno al 30%.

El Grupo RENTA CORPORACIÓN es, por tanto, un grupo que gestiona activos inmobiliarios de manera dinámica (esto es, no se limita a comprar y vender activos inmobiliarios, sino que los transforma antes de su venta para adaptarlos a las demandas del mercado) con un horizonte objetivo de desinversión de menos de 1 año desde el momento de la compra y con un objetivo de rentabilidad sobre cada inversión claramente definido. Por tanto, su modelo de negocio se distingue claramente del modelo inmobiliario patrimonialista tradicional (compra-alquiler o compra-venta a largo plazo) y del promotor/constructor inmobiliario tradicional.

En el modelo de negocio del Grupo RENTA CORPORACIÓN tiene una gran importancia el proceso que se sigue en todas las operaciones. El proceso consta de tres (3) fases (compra, transformación y venta), esta sólidamente definido y proporciona ventajas competitivas en cuanto a rapidez de ejecución y control de riesgos, entre otras. En el apartado 6.1.1.B de la Información sobre el Emisor del presente Folleto hay una explicación detallada del mismo.

El Grupo RENTA CORPORACIÓN desarrolla sus operaciones a través de tres unidades de negocio que se analizan con más detalle en el apartado 6.1.1. c) de la Información sobre el Emisor del presente Folleto:

- **Rehabilitación Residencial (RR).** Adquisición de edificios residenciales para su rehabilitación y posterior venta, normalmente por unidades.
- **Transformación de Edificios (TE).** Adquisición de grandes edificios urbanos, normalmente de oficinas o industriales, para su transformación y posterior venta. La fase de transformación suele comprender cambios de uso, mejoras físicas de los edificios y su reposicionamiento en el mercado.
- **Transformación de Suelo (TS).** Adquisición de complejos inmobiliarios de gran dimensión para su transformación y posterior venta. La fase de transformación se lleva a cabo mediante el diseño y posterior tramitación de modificaciones en el

uso del inmueble y/o planeamiento actual, creando como producto suelo finalista apto para edificar, para su posterior edificación o venta.

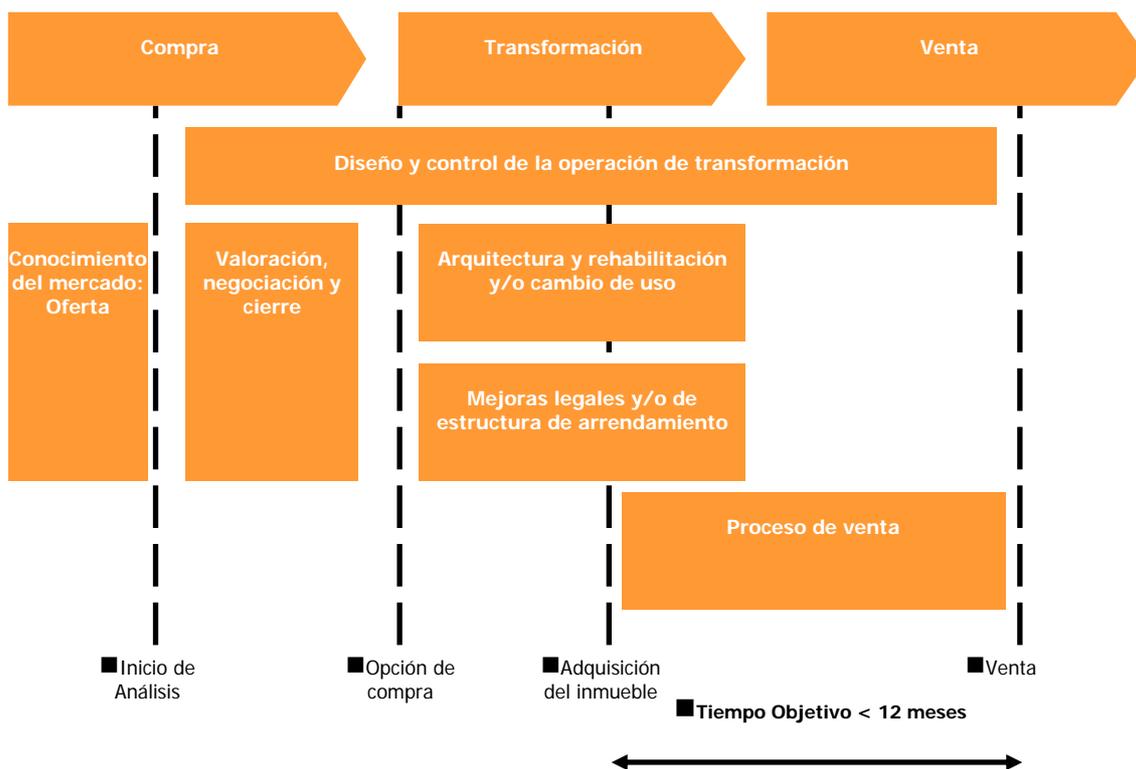
El Grupo RENTA CORPORACIÓN desarrolla su negocio fundamentalmente en España y, en particular, en Madrid y Barcelona. También opera en Sevilla, Málaga y Palma de Mallorca y ha realizado operaciones inmobiliarias en otras plazas como Zaragoza o Valencia, sin delegación permanente. Internacionalmente, el Grupo RENTA CORPORACIÓN opera en París (desde 2002) y Londres (desde 2005) y recientemente ha iniciado operaciones en Berlín (2005). En el apartado 6.1.2. de la Información sobre el Emisor del presente Folleto se analiza detalladamente la implantación geográfica del Grupo RENTA CORPORACIÓN.

B) MODELO DE NEGOCIO

El Grupo RENTA CORPORACIÓN ha desarrollado un modelo de negocio que le permite aprovechar las oportunidades derivadas de las imperfecciones de los mercados inmobiliarios en los que opera. Estas oportunidades aparecen como consecuencia de:

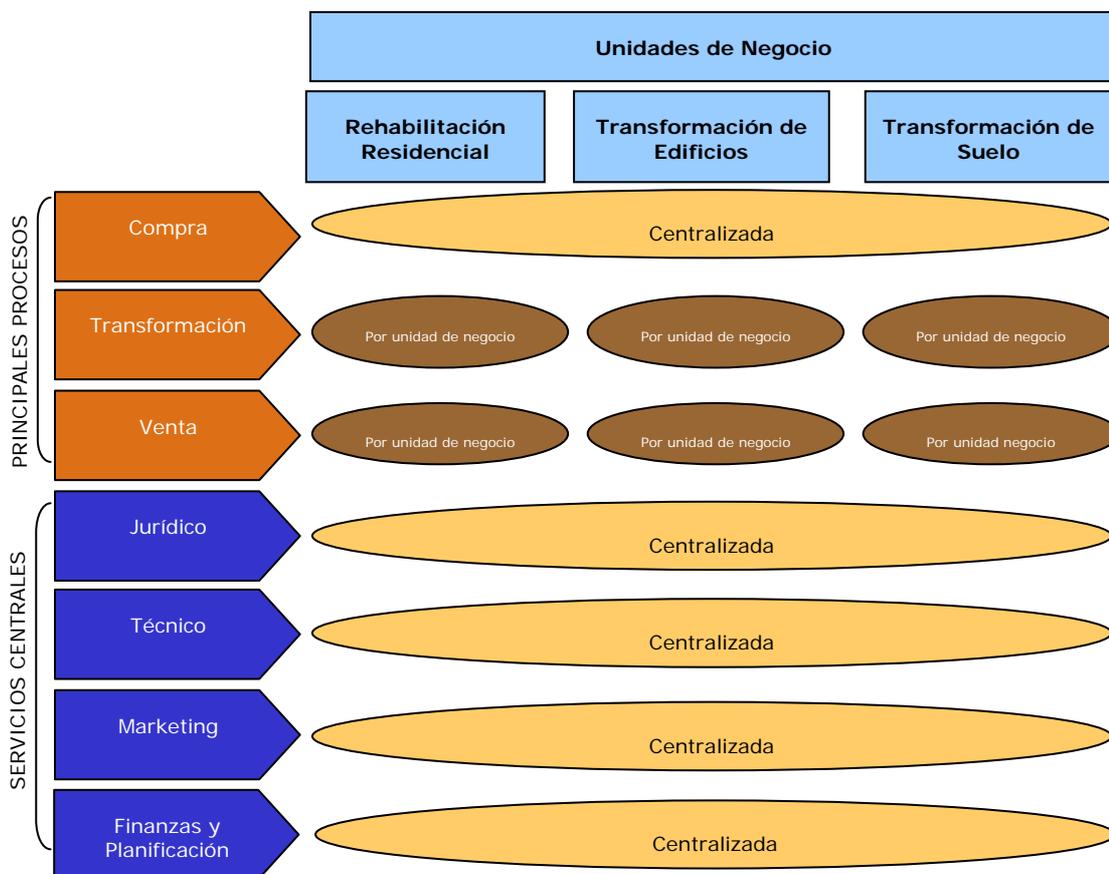
- 1. Imperfecciones de mercado.** En los mercados inmobiliarios, los elevados costes de información y transacción, así como los limitados recursos (dinero, tiempo, etc.) destinados al conocimiento de mercado, tanto por el lado de la oferta como por el de la demanda, generan oportunidades para operadores como RENTA CORPORACIÓN, con un profundo conocimiento del mercado y procesos de análisis y decisión rápidos.
- 2. Desajustes en las características de la oferta y la demanda de inmuebles.** Las características de los inmuebles ofertados en muchos casos no coinciden con lo que demanda el mercado, en concreto, en lo que se refiere a (i) la situación física del activo inmobiliario, (ii) su uso, (iii) su nivel de fraccionamiento o agregación, (iv) su estructura de arrendamiento y generación de rentas, (v) su situación jurídica, y/o (vi) sus parámetros urbanísticos.

Dentro del modelo de negocio del Grupo RENTA CORPORACIÓN tiene una gran importancia el proceso que el Grupo RENTA CORPORACIÓN debe seguir para poder cumplir con los dos objetivos principales del proceso de compra, transformación y venta de inmuebles antes mencionados, esto es, un período de rotación inferior a 12 meses y una rentabilidad en torno al 30%. En este sentido, el Grupo RENTA CORPORACIÓN tiene un proceso solidamente definido y establecido, que le otorga una gran agilidad y minimiza su riesgo operativo. Las principales fases de dicho proceso se presentan en el diagrama que se incluye a continuación:



- **Fase I: Compra de Inmuebles.** Comprende el periodo de tiempo que transcurre desde el momento en que se identifica la existencia de un inmueble en venta, hasta la firma con el propietario del mismo de un compromiso de venta u opción de compra a favor de RENTA CORPORACIÓN.
- **Fase II: Transformación de Inmuebles.** Comprende el periodo de tiempo que transcurre desde la firma del referido compromiso de venta u opción de compra hasta la finalización de la actividad de transformación sobre el inmueble ya adquirido por RENTA CORPORACIÓN.
- **Fase III: Venta de Inmuebles.** Esta fase se inicia, en la mayoría de los casos, una vez el inmueble ha sido adquirido por RENTA CORPORACIÓN, por lo que se desarrolla de forma simultánea a la fase de transformación. La fase concluye una vez se ha producido la venta efectiva del inmueble.

De este modo, el modelo de negocio consiste en tres (3) fases claramente diferenciadas. Cada fase del proceso está liderada por el correspondiente departamento del Grupo RENTA CORPORACIÓN, sin perjuicio del apoyo que pueda recibir de otros departamentos, según las necesidades del caso concreto, tal y como se detalla a continuación:



- La fase de Compra esta liderada por el Departamento de Adquisiciones. Dicho departamento está centralizado y presta servicios a las tres (3) unidades de negocio del Grupo RENTA CORPORACIÓN.
- Las fases de Transformación y Venta están lideradas por los Departamentos de Transformación y Venta de cada unidad de negocio. A diferencia del Departamento de Adquisiciones, existe un Departamento de Transformación y Venta para cada una de las tres (3) unidades de negocio de RENTA CORPORACIÓN (Rehabilitación Residencial, Transformación de Edificios y Transformación del Suelo), por razón de las particularidades que presentan cada una de ellas.
- Además, todo el proceso está constantemente apoyado por los servicios centrales de RENTA CORPORACIÓN, que fundamentalmente consisten en el área Jurídica, Técnica, Finanzas y Planificación y Marketing.

El proceso de negocio de RENTA CORPORACIÓN está soportado por una aplicación informática desarrollada internamente y que recibe el nombre de TMS (*Transaction Management System*). TMS es compartido por todos los departamentos que participan en el proceso en sus diferentes fases y el control de la solidez del sistema y la calidad de la información recae en el departamento de adquisiciones.

Es importante destacar que todo el proceso se perfecciona y retroalimenta constantemente y en tiempo real con información de mercado (de forma simultánea a la negociación de la compra de un inmueble, el Grupo está comprando, transformando y vendiendo otros). Esto permite a RENTA CORPORACIÓN disponer de una información detallada y en tiempo real sobre los parámetros que afectan a la liquidez y rentabilidad de cada oportunidad de inversión. El volumen de información es a su vez muy representativo, ya que se basa en más de 1.500 operaciones estudiadas al año (datos referentes al 2005), y en más de 190 adquisiciones realizadas desde el año 2000.

B.1.a. Descripción de la Fase I: Compra de Inmuebles

En la fase de compra de inmuebles, el Grupo persigue tres (3) objetivos fundamentales:

- conocer en todo momento, y con anterioridad a la competencia, el estado de la totalidad de la oferta de inmuebles en los mercados en los que opera;
- adquirir aquellos inmuebles que cumplan con los criterios clave de rentabilidad y rotación; y
- adquirir los inmuebles de mayor interés con agilidad y rapidez, evitando procesos de adquisición competitivos como las subastas.

La fase de compra es la etapa fundamental del proceso de negocio, ya que no sólo determina la cartera de operaciones, su tamaño y el crecimiento del Grupo RENTA CORPORACIÓN, sino también su perfil de riesgo, y constituye su principal frente competitivo.

El Departamento de Adquisiciones es el encargado de liderar esta fase con la necesaria colaboración de los Departamentos de Transformación y Venta, el Departamento Jurídico, el Departamento Técnico para el análisis de las oportunidades de inversión, y el Departamento de Marketing en el conocimiento de mercado. Dada la relevancia de esta fase, el primer nivel ejecutivo del Grupo tiene un alto nivel de implicación en la misma.

Adquisiciones realizadas

La tabla que se muestra a continuación recoge las adquisiciones realizadas por el Grupo RENTA CORPORACIÓN durante el periodo 2003-2005.

Adquisiciones Grupo RENTA CORPORACIÓN (1) (Inversión analítica en miles de euros)			
Año de adquisición	Número de operaciones	Inversión Media por operación	Inversión Total (2)
2003	38	5.684	215.980
2004	40	7.383	295.310
2005	26 (3)	10.807	280.977
Total 2003 - 2005	104	7.618	792.267

(1) La información analítica contenida en esta tabla se corresponde a indicadores de gestión que no han sido auditados ni es requerida su presentación de acuerdo a PCGA o NIIF. Estos indicadores de gestión no deben ser considerados de forma aislada, no son medidas del rendimiento financiero del Grupo bajo PCGA o NIIF,

ni pueden considerarse como alternativas a cualquier medida de rendimiento preparada bajo PCGA o NIIF (a este respecto, ver apartado 9.2. posterior de la Información sobre el Emisor del presente Folleto).

- (2) Inversión incluye el precio de adquisición, impuestos de la adquisición, gastos notariales y de registro, comisiones de compra, honorarios profesionales de arquitectos y técnicos, gastos de obras, gastos por compensaciones económicas a arrendatarios, obras en curso y otros gastos no incluyendo la capitalización de intereses y comisiones bancarias. En todo caso, no se distingue entre principios contables PCGA y NIIF dado que no han existido diferencias en las operaciones ocurridas diferencias.
- (3) 26 operaciones que engloban 43 inmuebles.

En total el Grupo RENTA CORPORACIÓN ha adquirido para la posterior transformación y venta un total de 104 inmuebles en los últimos tres años, representando una inversión analítica total de 792.267 mil euros. La estrategia de crecimiento del Grupo RENTA CORPORACIÓN ha consistido en crecer a través del aumento del tamaño medio de la inversión en lugar de hacerlo a través del número de operaciones.

Canales comerciales

El Grupo utiliza distintos canales comerciales para captar sus oportunidades y tiene un plan de adquisición y marketing diferencial y detallado para cada uno de ellos. La siguiente tabla resume (i) que canales comerciales ha utilizado el Grupo para captar sus adquisiciones durante el periodo 2003-2005 y (ii) que tipo de estrategia de marketing tiene el Grupo con cada canal.

Categoría	Segmento	Descripción / Referencias	Acciones de captación	% Adquisiciones 2003-2005 (1)
(i)	Propietarios directos de activos inmobiliarios.			20%
	A. Personas físicas o familias propietarias de grandes inmuebles.	Individuales o familias que tienen uno o varios inmuebles de gran tamaño en propiedad.	Con el objetivo de conseguir un amplio reconocimiento en este colectivo, el Grupo realiza campañas de publicidad intensivas, cuya efectividad es monitorizada periódicamente. Adicionalmente, se realiza un seguimiento sistemático del universo de personas físicas o familias particulares que alguna vez han vendido o han ofrecido inmuebles al Grupo.	14%
	B. Corporaciones e instituciones	Aseguradoras, grandes inmobiliarias, bancos y otras instituciones financieras, grandes corporaciones, fondos de inversión inmobiliaria, gestoras de patrimonio familiar y organizaciones gubernamentales.	Para actuar sobre este colectivo, el Grupo ha desarrollado un listado del universo de propietarios, clasificándolos según su volumen de activos inmobiliarios y desarrollando un plan de acción maestro para cada categoría. Este plan define las personas de RENTA CORPORACIÓN encargadas de cada cliente y el nivel de interacción necesario con cada uno de ellos. Además, también se utiliza para hacer un seguimiento de dichas interacciones.	6%
(ii)	Intermediarios profesionales.			73%
	C. Firmas de servicios de intermediación inmobiliaria	Firmas de servicios inmobiliarios.	El Grupo las clasifica según su capacidad de generación de oportunidades, manteniendo buenas relaciones con los primeros niveles de gestión y personas clave de dichas firmas y disponiendo de un plan maestro de seguimiento para cada una de ellas.	13%
	D. Otros intermediarios individuales o <i>free-lance</i>	Otros intermediarios que de forma recurrente proveen oportunidades de adquisición de inmuebles.		60%
(iii)	Intermediarios ocasionales.			7%
	E. Administradores de fincas	Gestores de fincas para terceros.		1%
	F. Otros grupos cercanos a los propietarios de inmuebles	Por ejemplo directores de oficinas bancarias, gestores de patrimonio, asesores fiscales, notarios, abogados de derecho inmobiliario y sucesiones y arquitectos.	Para llegar a estos colectivos, el Grupo realiza publicidad en medios especializados así como acciones de marketing directo con seguimiento inmediato.	6%

(1) Se calcula en función del número de operaciones.

El Grupo, durante el periodo 2003-2005, ha captado un 60% de sus adquisiciones entre intermediarios profesionales individuales o *free-lance*, un 14% entre personas físicas o familias propietarias directas de los inmuebles y un 13% de firmas de servicios de intermediación inmobiliaria.

Para facilitar y sistematizar la actividad de análisis y valoración de oportunidades, el Grupo ha desarrollado una metodología, incorporada en su sistema interno de información de gestión conocido internamente como el TMS (del inglés *Transaction Management System*). Este sistema permite valorar ágilmente la oportunidad en base a un gran número de variables clave, que cubren diversos aspectos de un determinado inmueble tales como su estado físico, situación legal y de mercado, costes de adquisición, eventual estrategia de transformación y venta, situación arrendaticia, situación

urbanística, etc. El TMS se actualiza de manera constante con información de mercado procedente del amplio número de inmuebles analizados. A su vez, el TMS permite evaluar un gran número de operaciones al año sin tener que recurrir a incrementos de plantilla u otros recursos, que de no existir el TMS, serían necesarios. El siguiente cuadro refleja los inmuebles estudiados según los registros del TMS en el período 2003-2005:

	<u>2003</u>	<u>2004</u>	<u>2005</u>
Inmuebles estudiados	673	995	1.548

TMS es por tanto un elemento clave y diferenciador del Grupo. Sirve de soporte fundamental en el momento de la compra para determinar el valor del inmueble y el precio a pagar. Su capacidad permite además obtener manifiestas economías de escala que facilitan el análisis de un gran número de operaciones cada año y facilita el seguimiento detallado en tiempo real de las inversiones realizadas. Dos pruebas indudables de su utilidad y calidad son (i) el bajo número de opciones de compra suscritas por las sociedades del Grupo RENTA CORPORACIÓN que expiran sin ser ejercitadas y (ii) las más de 1.500 operaciones analizadas en 2005.

Uso de Opciones

La utilización de opciones de compra en la negociación y cierre de las adquisiciones de inmuebles constituye un elemento importante del modelo de negocio del Grupo, ya que permite retirar el activo del mercado rápidamente, para analizarlo en mayor profundidad de cara a minimizar riesgos y maximizar retornos e iniciar parte del trabajo de transformación del activo antes de que la adquisición se materialice y minimizando el periodo entre compra efectiva y venta y, con ello, el capital invertido y la exposición al riesgo de mercado.

La siguiente tabla recoge el número de inmuebles adquiridos con opciones:

Número de Inmuebles Adquiridos Mediante Opciones			
	Inmuebles Adquiridos	Adquiridos Mediante Opciones	% Adquirido con Opciones
2003	38	35	92 %
2004	40	39	97 %
2005	26	24	92 %
Total	104	98	94%

La prima de la opción de compra suele representar un porcentaje bajo del precio final de los inmuebles como se refleja en la siguiente tabla:

Detalle de Opciones Ejercitadas (en miles de euros, excepto porcentajes y unidades)

	Opciones Ejercitadas	Prima	Precio de Adquisición	% Prima sobre Precio Adquisición
2003 (PCGA)	35	10.559	174.940	6,0%
2004 (PCGA)	39	14.257	241.411	5,9%
2004 (NIIF)	39	14.257	241.411	5,9%
2005 (NIIF)	24	19.370	203.331	9,5%
Total	98	44.186	619.682	7,1%

El importe de la prima de las opciones se financia con fondos generados por las operaciones del Grupo o por medio de pólizas de crédito corporativas.

El plazo de ejercicio de la opción de compra suele ser de tres meses, aunque en algunas operaciones, por su tipología, *e.g.* operaciones de transformación de suelo, el plazo de la opción puede ser mayor.

El número de opciones firmadas y no ejercitadas ha supuesto un coste total para el Grupo durante el periodo 2003-2005 de 291 mil euros como se refleja en la siguiente tabla:

Detalle de las Opciones no Ejercitadas

	Opciones no Ejercitadas	Prima (miles de euros)
2003 (PCGA)	2	93
2004 (PCGA)	0	0
2004 (NIIF)	0	0
2005 (NIIF)	2	198
Total	4	291

En la siguiente tabla se detalla el número de las opciones en cartera, su coste y los derechos de inversión que éstas representan:

(en miles de euros)	NIIF			PCGA		
	2005	2004 (1)	% variac.	2004	2003	% variac.
Número de opciones	29	15	93,3%	15	17	-11,8%
Primas de Opciones	16.680	8.249	102,2%	8.249	4.066	102,9%
Derechos de inversión por Opciones de compra que vencen en el año siguiente	259.019	109.333	136,9%	109.333	121.392	-9,9%
Derechos de inversión por Opciones de compra que vencen en años sucesivos	258.745	36.669	605,6%	36.669	7.405	395,2%
Total Derechos de inversión por Opciones de compra	517.764	146.002	254,6%	146.002	128.797	13,4%

(1) Datos extraídos de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2005.

Las 29 opciones de compra en cartera a 31 de diciembre de 2005 se desglosan en 7 opciones para la unidad de Rehabilitación Residencial, 5 para la unidad de Transformación de Edificios y 17 para la unidad de Transformación de Suelo.

Financiación de las Adquisiciones

La siguiente tabla refleja la estructura de financiación de las inversiones del Grupo RENTA CORPORACIÓN, durante el periodo analizado:

Estructura de Financiación de las Inversiones (2003-2005)		
Concepto	% Sobre Inversión total	Fuente de Financiación
Prima de la Opción	6%	Tesorería general
Precio de Adquisición (1)	63% 23%	Se financia con: Deuda Hipotecaria Tesorería General (1)
Transformación y Otros Costes Directos	8%	Tesorería General (1)

(1) Tesorería General tiene su origen en los recursos generados por las operaciones del grupo, en pólizas de crédito y ampliaciones de capital.

El Grupo RENTA CORPORACIÓN financia normalmente cerca del 60-65% del precio de adquisición del inmueble con deuda hipotecaria que tiene como contra-garantía el activo adquirido. El resto de la inversión se financia con los recursos generados por las operaciones del grupo, pólizas de créditos y ampliaciones de capital.

B.1.b. Descripción de la Fase II: Transformación de Activos

El objetivo de la fase de transformación de activos consiste en gestionar las actuaciones de transformación necesarias que permitan obtener y liberar el valor intrínseco del inmueble con el objetivo de maximizar su valor y liquidez a corto plazo.

Esta etapa se lleva a cabo por los Departamentos de Transformación y Venta de cada unidad de negocio, dependiendo del tipo de activo, con el apoyo del Departamento Jurídico y del Departamento Técnico. La transformación efectiva se inicia normalmente a partir del momento en que el Grupo RENTA CORPORACIÓN firma la opción de compra sobre un activo.

La transformación puede implicar una o varias de las siguientes actuaciones o variables de transformación:

1. **Transformación física.** La transformación física del inmueble puede incluir desde la rehabilitación parcial o total del inmueble, hasta su demolición, urbanización o construcción de obra nueva, según los casos.
2. **Cambio de los usos.** En algunos casos, RENTA CORPORACIÓN diseña y/o efectúa el cambio de los usos principales de los inmuebles que adquiere, adaptándolos a la demanda. En general, estos cambios de uso se producen entre las siguientes categorías: residencial, oficinas, comercial, hotelero, industrial, dotacional.
3. **Fraccionamiento o agregación de inmuebles.** En ocasiones, RENTA CORPORACIÓN crea y libera el valor del activo a través del fraccionamiento de inmuebles mediante su división horizontal, lo que le permite su venta en unidades individuales (viviendas, despachos, locales comerciales, etc.). En otros casos, por el contrario, RENTA CORPORACIÓN genera valor mediante la agregación de inmuebles que le permiten gestionar una mayor unidad inmobiliaria.
4. **Modificación de la estructura de arrendamientos.** En determinadas inversiones, RENTA CORPORACIÓN crea valor mediante la reestructuración y mejora de las características de los contratos de arrendamiento (cláusulas de duración, garantía, revisión a precios de mercado, etc.), buscando los mejores arrendatarios para el inmueble. Del mismo modo, en otras operaciones se busca la rescisión anticipada de los contratos de arrendamiento para permitir la transformación física del inmueble, su cambio de uso, su utilización por un comprador-usuario, o la obtención de una mejor renta, mediante el pago, en su caso, de contraprestaciones económicas pactadas de común acuerdo.
5. **Cancelación de cargas.** RENTA CORPORACIÓN crea valor en ocasiones mediante la cancelación y levantamiento de cargas legales que gravan los inmuebles, tales como, el levantamiento de censos, la resolución de sustituciones fideicomisarias, la consolidación del pleno dominio (unión del usufructo y la nuda propiedad), la resolución de regímenes de propiedad indivisa, delimitaciones de lindes, etc.
6. **Mejoras en parámetros de aprovechamiento urbanístico.** En otras operaciones, RENTA CORPORACIÓN gestiona la clarificación y/o mejora de los parámetros urbanísticos que afectan a un inmueble. De este modo, RENTA CORPORACIÓN impulsa la tramitación de los pertinentes instrumentos administrativos con distintos grados de complejidad (desde meros certificados de aprovechamiento urbanístico, permisos y licencias, hasta modificaciones de

planeamiento, pasando en algunas operaciones por estudios de detalle, planes especiales, planes parciales, planes de mejora urbana, etc.).

Por regla general, la mayoría de inmuebles transformados por el Grupo combinan varias de las variables de transformación mencionadas anteriormente. La tabla que se adjunta a continuación presenta el porcentaje de operaciones en las que se ha aplicado cada una de las variables de transformación.

Periodo 2003-2005. Tipo de Transformación realizada (1)

Variable de Transformación	% de inmuebles sobre los que se ha aplicado la transformación
1. Transformación Física	65%
2. Cambio de los usos	14%
3. Fraccionamiento o agregación de inmuebles	61%
4. Modificación de la estructura de arrendamientos	70%
5. Cancelación de Cargas	14%
6. Mejoras en los parámetros de aprovechamiento urbanístico	24%

(1) La suma es superior al 100% porque es frecuente que a un mismo inmueble se le realicen varios tipos de transformación.

Las transformaciones más frecuentes realizadas por el Grupo durante el periodo 2003-2005 fueron la modificación de estructuras de arrendamientos (sobre un 70% de inmuebles), las transformaciones físicas (sobre un 65% de inmuebles) y el fraccionamiento o agregación de inmueble (sobre un 61% de inmuebles).

RENTA CORPORACIÓN no lleva a cabo la totalidad de las actuaciones de transformación física de los activos por sí misma, sino que subcontrata una parte de dicha actividad a terceros, para centrarse en la elección y diseño de la transformación idónea para cada activo y en el seguimiento y control de los trabajos subcontratados. Como puede observarse en la tabla adjunta el Grupo ha recurrido en un 65% de las operaciones a subcontratación de alguna de las tareas de transformación. El Grupo subcontrata los trabajos de transformación física entre un grupo de proveedores de confianza con los que acumula, en general, varios años de experiencia, representando, para el 2005, cinco de ellos un 75-80% del gasto de transformación y ninguno de ellos más que un 30% de dicho gasto.

Detalle de Transformación Subcontratada

	Número de Inmuebles adquiridos 2003-2005	% del Total
Transformación Realizada por el Grupo	36	35%
Transformación Subcontratada (Total o Parcial)	68	65%
Total	104	100%

La actividad de transformación representa un porcentaje del 9% de la inversión media como muestra la tabla siguiente:

% Inversión Analítica dedicada a Transformación: (1) (2)	
2003	10%
2004	12%
2005	4% (3)
Media 2003-2005 (1)	9%

(1) La información analítica contenida en esta tabla se corresponde a indicadores de gestión que no han sido auditados ni es requerida su presentación de acuerdo a PCGA o NIIF. Estos indicadores de gestión no deben ser considerados de forma aislada, no son medidas del rendimiento financiero del Grupo bajo PCGA o NIIF, ni pueden considerarse como alternativas a cualquier medida de rendimiento preparada bajo PCGA o NIIF (a este respecto, ver apartado 9.2. posterior de la Información sobre el Emisor del presente Folleto).

(2) Inversión incluye honorarios profesionales de arquitectos y técnicos, gastos de obras, gastos por compensaciones económicas a arrendatarios, obras en curso y otros gastos no incluyendo la capitalización de intereses y comisiones bancarias.

(3) Sólo se incluye aquella inversión realizada antes del 31/12/05 para las fincas adquiridas en el 2005, por tanto no incluye la inversión en transformación física pendiente de realizar en 2006.

Del total de inversión analítica destinada a la transformación de inmuebles un 75% se emplea en la rehabilitación/transformación física de los mismos, el 25% restante se destina a la modificación de la estructura de arrendamientos (negociación con arrendatarios y compensaciones económicas).

B.1.c. Descripción de la Fase III: Venta de Activos

En esta fase del proceso, el Grupo RENTA CORPORACIÓN persigue (i) vender los inmuebles transformados con agilidad, en el menor tiempo posible, y (ii) obtener los objetivos de rentabilidad fijados para cada inmueble.

Esta fase está liderada por los Departamentos de Transformación y Venta de las respectivas unidades de negocio. Estos departamentos reciben el apoyo del Departamento de Marketing, que desarrolla el material publicitario necesario para la

comercialización de las operaciones del Departamento Jurídico que formaliza las operaciones de venta, y del resto de áreas de RENTA CORPORACIÓN.

Los Departamentos de Transformación y Venta de cada unidad de negocio realizan la selección del canal más apropiado para la venta de los distintos productos (alternando o combinando la venta directa con la colaboración de intermediarios externos, etc.), según las características del activo en cuestión. RENTA CORPORACIÓN utiliza ocasionalmente intermediarios profesionales, si bien, en dichos casos, mantiene un estricto control y seguimiento sobre el proceso de comercialización de cada inmueble, sin conceder exclusividades formales en la venta de un inmueble a ningún intermediario.

Finalmente, es importante destacar que, debido a la constante retroalimentación de información del proceso de negocio, RENTA CORPORACIÓN dispone normalmente de un producto final en línea con las necesidades de la demanda de activos inmobiliarios. A su vez, la experiencia de los equipos comerciales de RENTA CORPORACIÓN permite cerrar las operaciones con gran celeridad y optimizar el precio de venta de los activos.

La tabla a continuación detalla la tipología de clientes a los que el Grupo RENTA CORPORACIÓN vende sus inmuebles, o partes de ellos, en el caso de venta fraccional. El análisis está realizado sobre las fincas adquiridas en los últimos años que se han vendido total o fraccionalmente.

Ventas por Tipo de Cliente	
TIPO	DESCRIPCIÓN
1. Personas Físicas	Personas físicas que compran el activo para su uso y disfrute
2. Corporaciones/Instituciones	Corporaciones o Instituciones que compran el activo para su uso y disfrute
3. Inversores Patrimonialistas	Inversores finales que compran el activo para la explotación del inmueble en arrendamiento
4. Promotores	Inversores intermedios que adquieren el activo para la realización de la siguiente fase de rehabilitación o edificación y su posterior arrendamiento o venta

El grado de concentración de ventas por cliente es elevado como consecuencia de la existencia, en cada ejercicio, de operaciones especialmente significativas de venta de inmuebles en su totalidad. El conjunto de los tres principales clientes en cada uno de los ejercicios del período 2003-2005 ha significado un 46%, 22% y 34% de las ventas, respectivamente. Los inversores patrimonialistas y los promotores concentran las operaciones de mayor envergadura. Durante el referido periodo, el número de transacciones individuales superiores al 5% de las ventas de cada ejercicio, han sido de 3, 1 y 5 respectivamente, lo que muestra la diversificación en tipología y por tanto el tamaño de las operaciones de venta.

Respecto a la financiación en las operaciones de venta, es habitual ofrecer la oportunidad al comprador de subrogarse en la deuda hipotecaria existente, cancelando de esta forma, total o parcialmente, dependiendo de que se trate de la venta de todo el inmueble o una/s unidad/es del mismo, la deuda del Grupo respecto a dicho inmueble.

C) UNIDADES DE NEGOCIO DE RENTA CORPORACIÓN

Las actividades de compra, transformación y venta de grandes inmuebles de RENTA CORPORACIÓN se desarrollan a través de las siguientes unidades de negocio:

- *Rehabilitación Residencial* (RR).
- *Transformación de Edificios* (TE).
- *Transformación de Suelo* (TS).

Las tres unidades de negocio se caracterizan por realizar la misma actividad y seguir el mismo proceso de negocio anteriormente descrito (compra, transformación y venta), con el objetivo de crear valor a través de la adaptación de los inmuebles a las necesidades de la demanda. Sin embargo, las unidades de negocio difieren en la tipología de activos inmobiliarios adquiridos y en el tipo de transformación aplicada con el objetivo de maximizar el valor en la venta.

La siguiente tabla recoge las adquisiciones realizadas por cada unidad de negocio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica:

Adquisiciones Grupo RENTA CORPORACIÓN por Unidad de Negocio (Inversión analítica)			
Adquisiciones	Número de operaciones	Inversión Media	Inversión Total (1)
2003			
RR	29	5.283	153.197
TE	6	9.543	57.260
TS	3	1.841	5.522
Total 2003	38	5.684	215.980
2004			
RR	29	4.608	133.623
TE	8	17.566	140.531
TS	3	7.052	21.156
Total 2004	40	7.383	295.310
2005			
RR	14	9.159	128.222
TE	5	8.041	40.205
TS	7	16.079	112.550
Total 2005	26	10.807	280.977
Total Adquisiciones 2003-2005			
RR	72	5.764	415.042
TE	19	12.526	237.996
TS	13	10.710	139.228

Adquisiciones Grupo RENTA CORPORACIÓN por Unidad de Negocio (Inversión analítica)

Adquisiciones	Número de operaciones	Inversión Media	Inversión Total (1)
Total 2003-2005	104	7.618	792.267

- (1) La información analítica contenida en esta tabla se corresponde a indicadores de gestión que no han sido auditados ni es requerida su presentación de acuerdo a PCGA o NIIF. Estos indicadores de gestión no deben ser considerados de forma aislada, no son medidas del rendimiento financiero del Grupo bajo PCGA o NIIF, ni pueden considerarse como alternativas a cualquier medida de rendimiento preparada bajo PCGA o NIIF (a este respecto, ver apartado 9.2. posterior de la Información sobre el Emisor del presente Folleto).
- (2) Inversión incluye el precio de adquisición, impuestos de la adquisición, gastos notariales y de registro, comisiones de compra, honorarios profesionales de arquitectos y técnicos, gastos de obras, gastos por compensaciones económicas a arrendatarios, obras en curso y otros gastos no incluyendo la capitalización de intereses y comisiones bancarias. En todo caso, no se distingue entre principios contables PCGA y NIIF dado que no existirían diferencias.

C.1. Unidad de negocio de Rehabilitación Residencial (RR)

La unidad de negocio de Rehabilitación Residencial es el negocio de mayor tradición para RENTA CORPORACIÓN y cuenta con presencia permanente en los mercados de Madrid, Barcelona, París, Málaga, Sevilla y Palma de Mallorca.

La unidad tiene por objeto la adquisición de edificios residenciales o de uso mixto (combinación de residencial y oficinas / comercial), para rehabilitarlos (manteniendo su uso residencial o mixto) y posteriormente venderlos, normalmente de manera fraccional, esto es, por unidades.

Adquisiciones

La siguiente tabla recoge las adquisiciones realizadas por esta unidad de negocio:

Adquisiciones Rehabilitación Residencial (1) (Inversión analítica en miles de euros)			
Año de adquisición	Número de operaciones	Inversión Media por operación	Inversión Total (2)
2003	29	5.283	153.197
2004	29	4.608	133.623
2005	14	9.159	128.222
Total	72	5.764	415.042

- (1) La información analítica contenida en esta tabla se corresponde a indicadores de gestión que no han sido auditados ni es requerida su presentación de acuerdo a PCGA o NIIF. Estos indicadores de gestión no deben ser considerados de forma aislada, no son medidas del rendimiento financiero del Grupo bajo PCGA o NIIF, ni pueden considerarse como alternativas a cualquier medida de rendimiento preparada bajo PCGA o NIIF (a este respecto, ver apartado 9.2. posterior de la Información sobre el Emisor del presente Folleto).
- (2) Inversión incluye el precio de adquisición, impuestos de la adquisición, gastos notariales y de registro, comisiones de compra, honorarios profesionales de arquitectos y técnicos, gastos de obras, gastos por compensaciones económicas a arrendatarios, obras en curso y otros gastos no incluyendo la capitalización de intereses y comisiones bancarias. En todo caso, no se distingue entre principios contables PCGA y NIIF dado que no existirían diferencias.

Esta unidad de negocio ha realizado 72 operaciones y ha invertido 415.042 mil euros desde 2003. La disminución de la inversión analítica total es el resultado de la

ampliación del foco del Grupo entre las diferentes unidades de negocio lo que supone un mayor equilibrio entre las mismas.

La siguiente tabla recoge los principales canales de captación de esta unidad de negocio para el periodo 2003-2005:

Canales de Captación de Inmuebles (Periodo 2003-2005)		
	Rehabilitación Residencial	Grupo Renta Corporación
(i) Personas Físicas o familias propietarias	14%	14%
(ii) Corporaciones e Instituciones	0%	6%
(iii) Firmas de Intermediación Inmobiliaria	8%	13%
(iv) <i>Free-lance</i> , Intermediarios Individuales	72%	60%
(v) Administradores de Fincas	0%	1%
(vi) Otros grupos	6%	6%
Total	100%	100%

Esta unidad de negocio tiene una estructura de captación similar a todo el Grupo con un mayor peso, si cabe, de los *free-lance* e intermediarios individuales. Rehabilitación residencial utiliza como principales canales de captación a los *free-lance* e intermediarios individuales (un 72%) y a las personas físicas o familias propietarias de inmuebles (un 14%).

El 73% de la inversión analítica de esta unidad de negocio se financia con préstamos hipotecarios. El 27% restante se financia con recursos generados por las operaciones y/o pólizas de crédito y ampliaciones de capital.

Transformación

El siguiente cuadro recoge el tipo de transformación que se realiza en esta unidad de negocio y cómo compara con el grupo:

Periodo 2003-2005. Tipo de Transformación realizada (1)

Variable de Transformación	% de inmuebles sobre los que se ha aplicado la transformación	
	Rehabilitación Residencial	Total Grupo
1. Transformación física	75%	65%
2. Cambio de los usos	1%	14%
3. Fraccionamiento o agregación de inmuebles	69%	60%
4. Modificación de la estructura de arrendamientos	85%	70%
5. Cancelación de cargas	17%	14%
6. Mejoras en los parámetros de aprovechamiento urbanístico	6%	24%

(1) La suma es superior al 100% porque es frecuente que a un mismo inmueble se le realicen varios tipos de transformaciones.

Al igual que a nivel de Grupo, en Rehabilitación Residencial las principales transformaciones realizadas en el periodo 2003-2005 han sido la modificación de estructura de arrendamientos (un 85%), la transformación física (un 75%) y el fraccionamiento de inmuebles (un 69%). A diferencia del conjunto del Grupo, esta unidad realiza menos cambios de uso y mejoras de parámetros de aprovechamiento urbanístico, tan sólo un 1% y 6%, respectivamente, en el referido período.

En un 75% de las ocasiones, el departamento de transformación y venta de la unidad de Rehabilitación Residencial subcontrata, total o parcialmente, la ejecución de la transformación física.

Venta

La siguiente tabla recoge las ventas y margen bruto de esta unidad de negocio:

	Venta y margen Bruto (en miles de euros, salvo porcentajes)					
	NIIF			PCGA		
	2005	2004 (1)	% variac.	2004	2003	%
Ventas (2)	171.065	123.519	38,5%	122.898	99.836	23,1%
Coste de ventas (3)	-140.804	-101.774	38,3%	-101.763	-81.873	24,3%
Margen bruto de ventas (4)	30.261	21.745	39,2%	21.135	17.963	17,7%
% Margen Bruto s/ Coste de Ventas	21,5%	21,4%		20,8%	21,9%	
% Ventas del Grupo (5)	53,3%	56,5%		56,4%	48,1%	
% Margen Bruto del Grupo	38,7%	44,5%		43,8%	51,7%	

(1) Datos extraídos de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2005.

(2) Incluye exclusivamente los ingresos percibidos por la venta de activos inmobiliarios. Bajo NIIF incluye los conceptos ingresos por venta de bienes y bajo PCGA incluye ventas.

- (3) Bajo PCGA incluye aprovisionamiento y la variación (aumento o disminución) de existencias de obra en curso. Bajo NIIF incluye consumo de mercaderías.
- (4) Ventas menos Coste de Ventas.
- (5) 48,1% y 56,4% bajo PCGA y 56,5% y 53,3% bajo NIIF.

Las ventas de esta unidad de negocio respecto al total de ventas del Grupo representaron el 48,1%, 56,4%, bajo PCGA, y el 56,5% y 53,3%, bajo NIIF, y el margen bruto de esta unidad respecto del total del Grupo representó el 51,7% 43,8%, bajo PCGA, y el 44,5% y 38,7%, bajo NIIF.

El incremento de ventas 2004-2005 (bajo NIIF) del 38,5% fue debido a la realización y venta de operaciones de mayor tamaño en Madrid y Barcelona, como consecuencia de la estrategia del Grupo de acometer inversiones de más tamaño. En estas dos ciudades se localizan los mercados con las mayores oportunidades para realizar dicho tipo de inversiones. Esto se refleja en la reducción de ventas en otras ciudades españolas (Málaga, Palma de Mallorca y Sevilla) en cuyos mercados existen menos oportunidades de operaciones de tamaño significativo. El coste de las ventas de dicho periodo incrementó un 38,3% en línea con el incremento de ventas del periodo. Como consecuencia de lo anterior, el margen bruto pasó del 21,4% en 2004 (21.745 mil euros) al 21,5% en 2005 (30.261 mil euros).

El incremento de ventas 2004-2003 (bajo PCGA) del 23,1% fue debido a (i) un incremento de las ventas en Barcelona como consecuencia de la venta de una serie de inmuebles bien situados y con precios por encima de la media y (ii) un incremento de las ventas en París de 216,1% por la venta del 65% de las unidades de un edificio destacado. El coste de las ventas de dicho periodo incrementó un 24,3% en línea con el incremento de ventas del periodo. Como consecuencia de lo anterior, el margen bruto pasó del 21,9% en 2003 (17.962 mil euros) al 20,8% en 2004 (21.135 mil euros).

La rotación de inmuebles de esta unidad de negocio se recoge en la siguiente tabla:

Rotación de Existencias (en meses de inventario a coste)						
	NIIF			PCGA		
	2005	2004 (1)	% variac.	2004	2003	%
Meses de existencias	10,8	12,2	-11,0%	12,2	6,0	103,2%

(1) Datos extraídos de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2005.

La rotación de existencias de esta unidad de negocio esta en línea con el objetivo del Grupo de 12 meses o menos. La cifra del 2004 se vio afectada extraordinariamente por una operación en Madrid de rotación superior a 12 meses e inversión de 63,5 millones de euros. La Sociedad considera que el nivel del 2005 es más representativo del nivel de rotación de la unidad de negocio.

C.2. Unidad de negocio de Transformación de Edificios (TE)

La unidad de negocio de Transformación de Edificios adquiere grandes edificios urbanos, normalmente de oficinas o industriales, para su transformación y posterior venta.

Compra

La siguiente tabla recoge las adquisiciones realizadas por esta unidad en inversión total y tamaño medio.

Adquisiciones Transformación de Edificios (1) (Inversión analítica en miles de euros)			
Año de adquisición	Número de operaciones	Inversión Media por operación	Inversión Total (2)
2003	6	9.543	57.260
2004	8	17.566	140.531
2005	5	8.041	40.205
Total	19	12.526	237.996

(1) La información analítica contenida en esta tabla se corresponde a indicadores de gestión que no han sido auditados ni es requerida su presentación de acuerdo a PCGA o NIIF. Estos indicadores de gestión no deben ser considerados de forma aislada, no son medidas del rendimiento financiero del Grupo bajo PCGA o NIIF, ni pueden considerarse como alternativas a cualquier medida de rendimiento preparada bajo PCGA o NIIF (a este respecto, ver apartado 9.2. posterior de la Información sobre el Emisor del presente Folleto).

(2) Inversión incluye el precio de adquisición, impuestos de la adquisición, gastos notariales y de registro, comisiones de compra, honorarios profesionales de arquitectos y técnicos, gastos de obras, gastos por compensaciones económicas a arrendatarios, obras en curso y otros gastos no incluyendo la capitalización de intereses y comisiones bancarias. En todo caso, no se distingue entre principios contables PCGA y NIIF dado que no han existido diferencias en las operaciones ocurridas.

Esta unidad de negocio ha realizado 19 operaciones desde 2003 invirtiendo 237.996 mil euros. El incremento de inversión analítica total de 145,4% en 2004 frente a 2003 se debió a un incremento en el número de operaciones (de 6 a 8) y a un incremento del 84,1% en el tamaño de la inversión en línea con la política del grupo de centrarse en inversiones de mayor cuantía. La disminución de la inversión total en un 71,4% se debe a un menor número de operaciones (de 8 a 5) y a una reducción de la inversión media del 54,2%. La reducción del número de operaciones se debe a que el Grupo RENTA CORPORACIÓN ha puesto mayor énfasis en desarrollar las inversiones en otras unidades de negocio. Como se ha mencionado anteriormente, el Grupo no tiene objetivos de inversión desglosados por unidad de negocio, sino que aprovecha las oportunidades más atractivas.

La disminución en la inversión media fue debida al elevado tamaño medio de las inversiones del 2004 en dos inmuebles en Barcelona, que no tuvieron ninguna inversión comparable en tamaño en el 2005.

La siguiente tabla recoge los principales canales de captación de esta unidad de negocio para el periodo 2003-2005:

Canales de Captación de Inmuebles (Período 2003-2005)

	Transformación de Edificios	Grupo Renta Corporación
(i) Personas Físicas o familias propietarias	0%	14%
(ii) Corporaciones e Instituciones	26%	6%
(iii) Firmas de Intermediación Inmobiliaria	26%	13%
(iv) <i>Free-lance</i> , Intermediarios Individuales	32%	60%
(v) Administradores de Fincas	5%	1%
(vi) Otros grupos	11%	6%
Total	100%	100%

A diferencia del promedio del Grupo, esta unidad de negocio utilizó como fuente para sus adquisiciones *free-lance* e intermediarios individuales (32% en el periodo), firmas de intermediación inmobiliaria (26% en el periodo) y corporaciones e instituciones (26% en el periodo) casi por igual. Además por la naturaleza del activo a comprar por esta unidad de negocio, personas físicas y familias no se constituyeron como un canal de compras significativo.

El 66% de la inversión de esta unidad de negocio se financió con préstamos hipotecarios. El 34% restante se financió con recursos generados por las operaciones y/o pólizas de crédito así como ampliaciones de capital.

Transformación

Las operaciones de Transformación de Edificios de RENTA CORPORACIÓN pueden clasificarse según tres estrategias de inversión principales, cuya descripción y porcentaje de aplicación en los últimos tres años se adjuntan en la siguiente tabla:

Estrategia	% inversión de TE (03-05)	Descripción
1. Operaciones de cambio de uso	43%	En este tipo de operaciones, RENTA CORPORACIÓN adquiere edificios, por lo general de oficinas o industriales, con el objetivo de diseñar y/o llevar a cabo un cambio de uso que maximice su liquidez y valor de mercado. Recientemente los principales usos a que se han destinado los inmuebles de esta categoría han sido residencial, comercial y hotelero
2. Operaciones de reposicionamiento de edificios de oficinas	21%	En este tipo de operaciones, RENTA CORPORACIÓN adquiere edificios, por lo general de oficinas o industriales, con el objetivo de diseñar y/o llevar a cabo su reposicionamiento mediante la mejora física o funcional del inmueble y/o la mejora de su estructura arrendaticia y capacidad de generación de rentas

Estrategia	% inversión de TE (03-05)	Descripción
3. Operaciones de reutilización de suelo	36%	En este tipo de operaciones la división de Transformación de Edificios de RENTA CORPORACIÓN adquiere edificios urbanos de todo tipo para su eventual reutilización como suelo. El proceso necesario para conseguir transformar estos edificios en suelo finalista requiere un buen conocimiento de las regulaciones urbanísticas que afectan a estos inmuebles y a menudo también un proceso de negociación para la rescisión anticipada de contratos de arrendamiento

La siguiente tabla recoge el tipo de transformación que se realiza en esta unidad de negocio y su comparación con el Grupo:

Periodo 2003-2005. Tipo de Transformación realizada (1)		
Variable de Transformación	% de inmuebles sobre los que se ha aplicado la transformación	
	Transformación de Edificios	Total Grupo
1. Transformación física	32%	65%
2. Cambio de los usos	47%	14%
3. Fraccionamiento o agregación de inmuebles	26%	61%
4. Modificación de la estructura de arrendamientos	47%	70%
5. Cancelación de cargas	5%	14%
6. Mejoras en los parámetros de aprovechamiento urbanístico	42%	24%

(1) La suma es superior al 100% porque es frecuente que a un mismo inmueble se le realicen varios tipos de transformaciones.

A diferencia de la media del Grupo durante el periodo 2003-2005, esta unidad de negocio utilizó menos la transformación física (un 32% frente a un 65% del Grupo) y el fraccionamiento o agregación de inmuebles (un 26% frente a un 61% del Grupo) y recurrió más a cambios de uso (un 47%), modificación de estructura de arrendamientos (47%) y mejoras en aprovechamiento urbanístico (42%).

Para el periodo 2003-2005 la unidad de Transformación de Edificios recurrió a la subcontratación de la transformación en un 32% de las operaciones, por debajo de la media del Grupo, debido a la naturaleza de las transformaciones de esta unidad.

Venta

La siguiente tabla recoge las ventas y margen bruto de esta unidad de negocio:

Venta y margen Bruto (en miles de euros, salvo porcentajes)

	NIIF			PCGA		
	2005	2004 (1)	% variac.	2004	2003	%
Ventas (2)	103.140	85.732	20,3%	85.732	101.749	-15,7%
Coste de ventas (3)	-79.265	-60.997	29,9%	-60.997	-87.080	-30,0%
Margen bruto de ventas (4)	23.875	24.735	-3,5%	24.735	14.669	68,6%
% Margen Bruto s/ Coste de Ventas	30,1%	40,6%		40,6%	16,8%	
% sobre Ventas Totales del Grupo	32,1%	39,2%		39,3%	49,0%	
% Margen Bruto Total del Grupo	30,5%	50,6%		51,3%	42,3%	

(1) Datos extraídos de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2005.

(2) Incluye exclusivamente los ingresos percibidos por la venta de activos inmobiliarios. Bajo NIIF incluye los conceptos ingresos por venta de bienes y bajo PCGA incluye ventas.

(3) Bajo PCGA incluye aprovisionamiento y la variación (aumento o disminución) de existencias de obra en curso. Bajo NIIF incluye consumo de mercaderías.

(4) Ventas menos Coste de Ventas.

Las ventas de esta unidad de negocio representaron el 49,0%, 39,3%, bajo PCGA, y el 39,2% y el 32,1%, bajo NIIF, de las ventas totales del Grupo y el margen bruto representó el 42,3% y el 51,3%, bajo PCGA, y el 50,6% y el 30,5% del margen bruto total del bajo NIIF.

En 2004-2005 (bajo NIIF) la unidad incrementó sus ventas gracias a operaciones que pese a generar retornos atractivos, tenían una rentabilidad menor que las del 2004, que por el efecto de un paquete de inmuebles generó un margen más elevado.

La disminución de las ventas 2004-2003 (bajo PCGA) del 15,7% fue debida a que en 2003 se vendieron 3 propiedades (2 en Madrid y 1 en Barcelona) que tuvieron mucho peso en las ventas totales de la unidad de negocio en dicho año, ya que cada una se vendió por un precio superior a 30 millones de euros, mientras que en 2004 sólo se vendió 1 propiedad con un precio similar. El coste de las ventas disminuyó un 30% por la reducción de los ingresos y por el mayor coste relativo que los tres inmuebles vendidos en 2003, del lote de seis adquiridos a una gran corporación, tenían frente a los que se vendieron en 2004. Como consecuencia de lo anterior, el margen bruto pasa de 16,8% en 2003 (14.669 mil euros) a 40,6% en 2004.

La rotación de inmuebles de esta unidad de negocio se recoge en la siguiente tabla:

Rotación de Existencias (en meses de inventario a coste)

	NIIF			PCGA		
	2005	2004 (1)	% variac.	2004	2003	%
Meses de existencias	11,4	5,2	119,3%	5,2	7,3	-28,7%

(1) Datos extraídos de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2005.

La rotación de existencias de esta unidad de negocio esta en línea con el objetivo del Grupo de 12 meses o menos, habiendo sufrido un aumento considerable en el 2005 debido a una operación de 71,6 millones de euros de inversión y que ha tenido una rotación superior a 12 meses.

C.3. Unidad de negocio de Transformación de Suelo (TS)

La unidad de negocio de Transformación de Suelo es la unidad de negocio más joven del Grupo RENTA CORPORACIÓN. Opera, desde 2002, principalmente en los mercados de Madrid y Barcelona. El desarrollo de esta unidad de negocio es un objetivo estratégico importante para el Grupo.

La unidad tiene como fin la adquisición de complejos inmobiliarios (conjuntos de edificios y terrenos) de gran dimensión, para su transformación mediante el diseño y tramitación de modificaciones en su uso y/o planeamiento actual, creando suelo finalista para su posterior edificación o venta.

Compra

La siguiente tabla recoge las adquisiciones realizadas por esta unidad:

Adquisiciones Transformación de Suelo (1) (Inversión analítica en miles de euros)			
Año de adquisición	Número de operaciones	Inversión Media por operación	Inversión Total (2)
2003	3	1.841	5.522
2004	3	7.052	21.156
2005	7	16.079	112.550
Total	13	10.710	139.228

(1) La información analítica contenida en esta tabla se corresponde a indicadores de gestión que no han sido auditados ni es requerida su presentación de acuerdo a PCGA o NIIF. Estos indicadores de gestión no deben ser considerados de forma aislada, no son medidas del rendimiento financiero del Grupo bajo PCGA o NIIF, ni pueden considerarse como alternativas a cualquier medida de rendimiento preparada bajo PCGA o NIIF (a este respecto, ver apartado 9.2. posterior de la Información sobre el Emisor del presente Folleto).

(2) Inversión incluye el precio de adquisición, impuestos de la adquisición, gastos notariales y de registro, comisiones de compra, honorarios profesionales de arquitectos y técnicos, gastos de obras, gastos por compensaciones económicas a arrendatarios, obras en curso y otros gastos no incluyendo la capitalización de intereses y comisiones bancarias. En todo caso, no se distingue entre principios contables PCGA y NIIF dado que no han existido diferencias en las operaciones ocurridas.

Esta unidad de negocio ha realizado 13 operaciones desde 2003 invirtiendo 139.228 mil euros. El incremento de inversión analítica total de 2004 frente a 2003 del 283,1% se debe a un incremento de la inversión media debido a la naturaleza incipiente de esta actividad en 2003 y el incremento en el tamaño de inversión media por el enfoque en operaciones de mayor tamaño. El incremento de inversión analítica total en 2005 frente a 2004 del 432,0% se debe a un aumento del número de operaciones (de 3 a 7) y a un incremento de la inversión media del 128,0%, de nuevo, debido al crecimiento natural de una actividad iniciada hace 3 años, y a un enfoque del grupo en centrarse en operaciones de mayor tamaño.

La siguiente tabla recoge los principales canales de captación de esta unidad de negocio durante el periodo 2003-2005:

Canales de Captación de Inmuebles (Periodo de 2003-2005)		
	Transformación de Suelo	Grupo Renta Corporación
(i) Personas Físicas o familias propietarias	38%	14%
(ii) Corporaciones e Instituciones	8%	6%
(iii) Firmas de Intermediación Inmobiliaria	23%	13%
(iv) <i>Free-lance</i> , Intermediarios Individuales	31%	60%
(v) Administradores de Fincas	0%	1%
(vi) Otros grupos	0%	6%
Total	100%	100%

Al contrario que el promedio del Grupo, esta unidad de negocio utilizó principalmente como canal de captación durante el periodo 2003-2005 el acceso directo a personas físicas y familias (38%) y en menor medida a *free-lance* e intermediarios individuales (31%) y a firmas de intermediación inmobiliaria (23%).

A diferencia de las otras unidades de negocio, el 27% de la inversión de esta unidad de negocio se financia con préstamos hipotecarios. El 73% restante se financió con fondos generados por las operaciones y/o pólizas de crédito y ampliaciones de capital.

Transformación

Las operaciones de Transformación de Suelo de RENTA CORPORACIÓN pueden clasificarse según tres estrategias de inversión, cuya descripción se adjuntan en la siguiente tabla:

Estrategia	% de inversión TS (03-05)	Descripción
1. Operaciones de micro-urbanismo	37%	Adquisición de solares finalistas con el objetivo de incrementar su valor por lo general a través de medidas de planeamiento derivado (transferencia de edificabilidad, ajustes de usos admisibles, estudios volumétricos, consideraciones de bajo rasante, etc.) o de convenios urbanísticos de ejecución directa.
2. Actuaciones de transformación de suelos urbanos obsoletos	63%	Compra de fincas de tamaño medio con usos obsoletos o inadecuados (industrial o terciario, equipamientos deportivos, sanitarios, docentes) en entornos urbanos necesitados de reserva de suelo para dotaciones públicas. Estas oportunidades se presentan en lugares donde las autoridades locales tienen voluntad de ejecutar operaciones de transformación urbana que aporten calidad a la ciudad, permitiendo como contrapartida la liberación de suelo para desarrollo inmobiliario.
3. Grandes actuaciones en suelo apto para urbanizar	0% (1)	Compra de grandes fincas situadas en la corona de grandes áreas metropolitanas y en municipios, cuyas autoridades estén inmersas en procesos de revisión del planeamiento general, para llevar a cabo actuaciones tendentes a la generación de aprovechamientos urbanísticos elevados a cambio de cesiones de suelo para zonas verdes, equipamientos o asunción de otras cargas económicas.

(1) A cierre del 2005 la Sociedad tiene diversas opciones de compra sobre fincas significativas basadas en esa estrategia de inversión.

La siguiente tabla recoge el tipo de transformación que realiza esta unidad de negocio y como compara con el Grupo:

Periodo 2003-2005. Tipo de Transformación realizada (1)		
Variable de Transformación	% de inmuebles sobre los que se ha aplicado la transformación	
	Transformación de Suelo	Total Grupo
1. Transformación física	62%	65%
2. Cambio de los usos	39%	14%
3. Fraccionamiento o agregación de inmuebles	62%	61%
4. Modificación de la estructura de arrendamientos	23%	70%
5. Cancelación de cargas	8%	14%
6. Mejoras en los parámetros de aprovechamiento urbanístico	100%	24%

(1) La suma es superior al 100% porque es frecuente que a un mismo inmueble se le realicen varios tipos de transformaciones.

La principal diferencia con el resto del Grupo, es que el 100% de las transformaciones durante 2003-2005 supuso mejoras de aprovechamiento urbanístico. Otras transformaciones que también se utilizaron frecuentemente, al igual que el resto del Grupo fueron la transformación física y el fraccionamiento o agregación de inmuebles, ambas en un 62% de las operaciones.

La unidad de Transformación de Suelo subcontrató la ejecución de parte de la transformación en un 62% de los casos en el periodo 2003-2005.

Venta

La siguiente tabla recoge las ventas y margen bruto de esta unidad de negocio:

	Venta y margen Bruto (en miles de euros, salvo porcentajes)					
	NIIF			PCGA		
	2005	2004 (1)	% variac.	2004	2003	%
Ventas (2)	46.638	9.262	403,5%	9.262	6.100	51,8%
Coste de ventas (3)	-22.623	-6.898	228,0%	-6.898	-4.019	71,6%
Margen bruto de ventas (4)	24.015	2.364	915,9%	2.364	2.081	13,6%
% Margen Bruto s/ Coste de Ventas	106,2%	34,3%		34,3%	51,8%	
% Ventas s/ Total del Grupo	14,5%	4,2%		4,3%	2,9%	
% Margen Bruto s/ Total del Grupo	30,7%	4,8%		4,9%	6,0%	

- (1) Datos extraídos de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2005.
- (2) Incluye exclusivamente los ingresos percibidos por la venta de activos inmobiliarios. Bajo NIIF incluye los conceptos ingresos por venta de bienes y bajo PCGA incluye ventas.
- (3) Bajo PCGA incluye aprovisionamiento y la variación (aumento o disminución) de existencias de obra en curso. Bajo NIIF incluye consumo de mercaderías.
- (4) Ventas menos Coste de Ventas.

Las ventas de esta unidad de negocio representaron el 2,9% y el 4,3%, bajo PCGA, y el 4,2% y el 14,5%, bajo NIIF, de las ventas totales del Grupo, y el margen bruto representó el 6,0% y el 4,9%, bajo PCGA, y el 4,8% y 30,7%, bajo NIIF, del margen bruto total del Grupo.

El incremento de ventas 2004-2005 (bajo NIIF) del 403,5% fue consecuencia del desarrollo natural de una unidad de negocio de reciente creación (2002) y, en particular, por la venta de dos inmuebles en 2005 uno en Madrid y otro en Barcelona. El coste de las ventas de dicho periodo incrementó un 228,0% debido al mayor margen generado por las operaciones del 2005. Como consecuencia de lo anterior, el margen bruto pasó del 34,3% en 2004 (2.364 mil euros) al 106,2% en 2005 (24.015 mil euros).

El incremento de ventas 2004-2003 (bajo PCGA) del 51,8% fue debido a la venta en 2004 de una operación mediana frente a la venta en 2003 de una pequeña propiedad. El incremento del coste de ventas del 71,6% fue debido al distinto tipo de inmuebles vendidos en 2004 frente a los vendidos en 2003. Como consecuencia de lo anterior, el

margen bruto pasó del 51,8% en 2003 (2.081 mil euros) al 34,3% en 2004 (2.364 mil euros).

La rotación de inmuebles de esta unidad de negocio se recoge en la siguiente tabla:

Rotación de Existencias (en meses de inventario a coste)						
	NIIF			PCGA		
	2005	2004 (1)	% variac.	2004	2003	%
Meses de existencias	8,5	1,6	431,2%	1,6	0,0	n.a.

(1) Datos extraídos de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2005.

La rotación de existencias de esta unidad de negocio está en línea con el objetivo del Grupo de 12 meses o menos. Al final de 2002 no existían existencias de esta unidad de negocio, de ahí que el ratio de 2003 sea 0. En cuanto a los incrementos anuales hasta llegar a 8,5 meses en 2005, reflejan la evolución normal de una actividad que va adquiriendo masa crítica (hay que tener en cuenta que sólo se han realizado 13 operaciones en esta unidad de negocio desde 2003).

D) FACTORES CLAVE DEL NEGOCIO DE RENTA CORPORACIÓN

El negocio del Grupo RENTA CORPORACIÓN está intrínsecamente vinculado a un gran número de factores clave, algunos de ellos de naturaleza externa. Entre dichos factores externos destacan los factores macroeconómicos y, en particular, la situación del mercado inmobiliario (tanto en su vertiente de la oferta de grandes inmuebles, de la demanda del tipo de producto que ofrece el Grupo RENTA CORPORACIÓN, y de la evolución de precios) y las condiciones existentes en el mercado de financiación de la actividad inmobiliaria.

Entre los factores clave propios del negocio del Grupo RENTA CORPORACIÓN destacan los siguientes:

- Operar en mercados inmobiliarios líquidos, al efecto de obtener la alta rotación en los activos inmobiliarios inherente al modelo de negocio de RENTA CORPORACIÓN. El Grupo RENTA CORPORACIÓN opera preferentemente en ciudades que ofrecen los mercados inmobiliarios de mayor dimensión y liquidez.
- Disponer de un proceso de negocio estandarizado, que permita minimizar riesgos de inversión y asegure la coordinación entre las funciones de adquisición, transformación y venta. El proceso de negocio de RENTA CORPORACIÓN está sólidamente implantado en el Grupo RENTA CORPORACIÓN y contrastado con su amplia experiencia e historial de resultados.
- Disponer de información actualizada y completa de mercado (incluidas las variables directoras del valor de los activos inmobiliarios y de su proceso de

transformación). RENTA CORPORACIÓN, con su modelo de negocio y su sistema TMS, dispone de un conocimiento diferenciador y en tiempo real de las condiciones de mercado que le permiten tomar decisiones de inversión que minimizan riesgos y contribuyen a maximizar el retorno de las inversiones.

- Limitar la exposición al riesgo del mercado inmobiliario mediante el modelo de negocio apropiado. El modelo de negocio de RENTA CORPORACIÓN, basado en la alta rotación de activos con objetivos de periodos de madurez de las inversiones inferiores a un año, permiten minimizar la exposición a los ciclos inmobiliarios. Además, su presencia en mercados líquidos y de gran volumen contribuye a minimizar aún mas dicho riesgo.
- Mantener y gestionar una red de contactos comerciales que contribuya a la generación y adquisición de oportunidades de inversión y a la venta del producto final resultante del proceso de transformación.
- Disponer de un proceso de toma de decisiones ágil que permita ganar en velocidad a la competencia. En este sentido, el Grupo ha desarrollado la capacidad de identificar, analizar y retirar del mercado las oportunidades más atractivas en un intervalo de tiempo muy reducido.
- Contar con una sólida imagen, reputación y presencia en el mercado. RENTA CORPORACIÓN tiene la imagen de un Grupo profesional y serio, con alto grado de satisfacción entre sus clientes, tanto en la fase de compra como en la de venta.
- Disponer de recursos financieros suficientes para explotar las oportunidades de inversión.
- Contar con un equipo gestor experimentado capaz de tomar decisiones de inversión apropiadas y de ejecutar los planes de transformación y venta diseñados. El equipo gestor de RENTA CORPORACIÓN esta compuesto por un grupo de expertos profesionales con dilatada experiencia en el sector y con un historial de éxito probado.
- Diversificar, dentro de la actividad especializada de compra, transformación y venta de inmuebles, tanto en el ámbito geográfico como en la tipología de inmueble (unidades residenciales, edificios, suelo, etc.). En la actualidad, RENTA CORPORACIÓN tiene presencia en cuatro países y una amplia oferta de productos en todas las categorías mencionadas.
- Tener una fórmula de crecimiento clara, que prime el aumento del tamaño de la inversión frente a la proliferación del número de operaciones. En los últimos años, RENTA CORPORACIÓN ha utilizado esta estrategia para obtener un crecimiento fuerte y rentable.

6.1.2. Indicación de todo nuevo producto y/o servicio significativos que se hayan presentado y, en la medida en que se haya divulgado públicamente su desarrollo, dar la fase en que se encuentra

El Grupo no ha presentado ningún nuevo producto / servicio significativo en el periodo histórico contemplado.

6.2. Mercados principales

Descripción de los mercados principales en los que el Emisor compete incluido un desglose de los ingresos totales por categoría de actividad y mercado geográfico para cada ejercicio durante el período cubierto por la información financiera histórica

A) COBERTURA GEOGRÁFICA



RENTA CORPORACIÓN desarrolla su negocio fundamentalmente en España, en particular en Barcelona y Madrid. Además, en España también opera en Sevilla, Málaga y Palma de Mallorca (donde tiene delegaciones) y ha realizado operaciones puntuales en otras plazas como Valencia o Zaragoza, generalmente dirigidas desde la oficina de Barcelona.

A nivel internacional, el Grupo RENTA CORPORACIÓN opera y tiene delegaciones permanentes en París (desde 2002) y Londres (2004). En 2005 ha empezado sus actividades en Berlín, gestionadas desde la oficina central de Barcelona.

Todos los mercados prioritarios donde opera el Grupo RENTA CORPORACIÓN se caracterizan por su liquidez y su tamaño, lo que favorece su modelo de negocio de alta rotación de activos y elevado tamaño medio de operación.

La siguiente tabla detalla la inversión analítica por cada uno de los mercados donde el Grupo actúa:

(en millones de euros salvo porcentajes)	Número de operaciones	Inversión Media por operación	Inversión analítica total (1)	% sobre el Total Anual
2003				
Total Nacional	36	5,6	203,0	94%
Total Internacional	2	6,5	13,0	6%
2004				
Total Nacional	37	7,4	274,7	93%
Total Internacional	3	6,9	20,6	7%
2005				
Total Nacional	21	9,5	198,8	71%
Total Internacional	5	16,4	82,2	29%
Total 2003-2005				
Barcelona	53	8,4	444,6	56%
Madrid	13	14,8	192,8	24%
Resto	28	1,4	39,1	5%
Total Nacional	94	7,2	676,5	85%
Total Internacional	10	11,6	115,8	15%

(1) Inversión incluye el precio de adquisición, impuestos de la adquisición, gastos notariales y de registro, comisiones de compra, honorarios profesionales de arquitectos y técnicos, gastos de obras, gastos por compensaciones económicas a arrendatarios, obras en curso y otros gastos no incluyendo la capitalización de intereses y comisiones bancarias. En todo caso, no se distingue entre principios contables PCGA y NIIF dado que no han existido diferencias en las operaciones ocurridas.

Aproximadamente el 80% de las inversiones se han realizado en Barcelona y Madrid en el periodo indicado. Las inversiones internacionales se han incrementado hasta un 29% en 2005.

La tabla que se incluye a continuación recoge el desglose de ventas del Grupo RENTA CORPORACIÓN por mercado. Como se desprende de la misma, y en línea con la inversión, Barcelona y Madrid han representado en torno al 80-90% de las ventas del Grupo en 2003-2005. Por su parte, los mercados internacionales han ido ganando importancia hasta alcanzar al 7,4% de las ventas del Grupo en 2005.

(en miles de euros salvo porcentajes)	NIIF		% s/ Ingresos Explotación	
	2005	2004 (1)	2005	2004
Barcelona	191.535	139.002	59%	62%
Madrid	96.120	49.641	30%	22%
Resto	9.114	14.486	3%	7%
<u>Total Nacional</u>	<u>296.769</u>	<u>203.129</u>	<u>92%</u>	<u>91%</u>
<u>Total Internacional</u>	<u>24.074</u>	<u>15.384</u>	<u>7%</u>	<u>7%</u>
TOTAL VENTA DE BIENES	320.843	218.513	99%	98%
Alquileres (2)	2.535	3.046	1%	1%
Prestación de Servicios (3)	723	1.193	0%	1%
TOTAL INGRESOS EXPLOTACIÓN	324.101	222.752	100%	100%

	PCGA		% s/ Ingresos Explotación.	
	2004	2003	2004	2003
Barcelona	138.102	76.169	60%	35%
Madrid	49.920	105.732	22%	48%
Resto	14.486	20.918	6%	10%
<u>Total Nacional</u>	<u>202.508</u>	<u>202.819</u>	<u>88%</u>	<u>93%</u>
<u>Total Internacional</u>	<u>15.384</u>	<u>4.866</u>	<u>7%</u>	<u>2%</u>
TOTAL VENTAS	217.892	207.685	95%	95%
Alquileres (2)	3.046	5.840	1%	3%
Prestación de Servicios	7.700	5.686	4%	2%
TOTAL INGRESOS EXPLOTACIÓN	228.638	219.211	100%	100%

(1) Datos extraídos de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2005.

(2) Bajo NIIF alquileres se incluye dentro de otros ingresos de explotación. Bajo PCGA incluye "Otros ingresos de explotación y Aumento de existencias de obras en curso".

(3) Prestación de Servicios incluye "Prestación de Servicios" y "otros ingresos" (ver notas 20.1 y 20.2 de los Estados Financieros auditados a 31 de diciembre de 2005).

B) ANÁLISIS DE LA COMPETENCIA DE RENTA CORPORACIÓN

Competencia en compra de inmuebles

Dada la naturaleza del negocio de RENTA CORPORACIÓN, la competencia de mayor importancia es la que se produce en la fase de compra de inmuebles. Para esta fase del proceso, RENTA CORPORACIÓN clasifica a sus competidores en dos amplias categorías:

(i) *Competidores directos*

Son compradores de inmuebles con un posicionamiento similar al de RENTA CORPORACIÓN, es decir, que adquieren el activo con la intención de una posterior venta final. Podemos clasificar a estos competidores según el tamaño de las operaciones que estén contemplando según la siguiente tabla:

Tamaño de Inversión	Competidor	Descripción /Comentarios	Ejemplos (1)
Grandes operaciones: > 30.000 mil euros	Fondos de inversión Internacionales dedicados a oportunidades de arbitraje inmobiliario (<i>Real Estate Opportunity Funds</i>)	Dichos fondos disponen de equipos de gestión preparados, pero muy reducidos, basados en una/ dos localizaciones europeas, muy enfocados en grandes operaciones. RENTA CORPORACIÓN suele competir con ellos en operaciones de Transformación de Edificios y ocasionalmente en Rehabilitación Residencial. El Grupo RENTA CORPORACIÓN trata de competir en base a su conocimiento de mercado y velocidad en la toma de decisiones.	Whitehall Street Fund, Apollo Real Estate Inv., Blackstone RE, Colony Capital, MSREF, etc.
	Grandes promotores de Suelo	Compañías nacionales e internacionales dedicadas a la adquisición de grandes superficies de suelo para su posterior desarrollo promocional a medio plazo. El Grupo RENTA CORPORACIÓN puede competir ocasionalmente con los promotores en operaciones de adquisición de suelo. RENTA CORPORACIÓN basa su estrategia competitiva en su agilidad y enfoque en operaciones con periodos de tiempo/exposición al mercado muy reducida.	Fadesa, Urbis, Metrovacesa, Vallehermoso, etc.
Operaciones Intermedias: Entre 3.000 y 30.000 mil euros	Compañías nacionales de Rehabilitación Residencial	RENTA CORPORACIÓN compite en ocasiones con un grupo de compañías nacionales en operaciones de Rehabilitación Residencial. Dichas compañías pueden tener equipos reducidos, una operativa relativamente poco estructurada y en algunas ocasiones limitado acceso a recursos financieros. Frente a ellos, RENTA CORPORACIÓN busca obtener ventaja competitiva en base a su solidez financiera y un proceso de negocio mejor desarrollado, que maximiza las probabilidades de éxito en las fases de transformación y venta.	Alcalá 70, Restaura, Intedisa, Davsa, etc.
Operaciones pequeñas: <3.000 mil euros	Inversores no profesionales independientes.	En este segmento, de baja prioridad para el Grupo, los principales competidores son inversores no profesionales independientes que realizan dicha actividad a título más bien personal y que disponen de recursos escasos. RENTA CORPORACIÓN tiene una mayor solvencia financiera y un conocimiento de mercado, lo que le otorga una ventaja en la valoración de activos.	Amplio grupo de inversores particulares.

(1) Según referentes de mercado los competidores con mayores similitudes con RENTA CORPORACIÓN podrían ser algunas de la compañías reseñadas en la tabla.

(ii) *Competidores indirectos*

Los competidores indirectos de RENTA CORPORACIÓN son compradores de inmuebles con consideración finalista (compradores usuarios finales y compradores inversores), incluidos los que pretenden realizar una explotación patrimonial de los inmuebles, esto es, de gestión y obtención de rentas.

Los principales competidores indirectos de RENTA CORPORACIÓN son:

- Fondos de Inversión Inmobiliaria.

- Administraciones Públicas.
- Fondos de Inversión Internacionales (*Property Funds*).
- Cadenas Hoteleras, Compañías Inmobiliarias patrimonialistas y otros grandes inversores de carácter privado (*Family offices*).

RENTA CORPORACIÓN trata de competir con ellos mediante su conocimiento del mercado, su agilidad en la toma de decisiones y su experiencia en la transformación eficiente de activos inmobiliarios.

Competencia en la venta de inmuebles

Pese a que el Grupo RENTA CORPORACIÓN actualmente encuentra una mayor intensidad competitiva en la fase de compra de inmuebles, el Grupo también compite en la venta de los inmuebles transformados. Dada la amplia variedad de inmuebles sobre los que opera RENTA CORPORACIÓN y la amplia tipología de clientes del Grupo, tal y como se detalla en el punto B.1.c anterior, la eventual competencia que encuentra RENTA CORPORACIÓN es diversa. Dicho conjunto de competidores engloba desde grandes inmobiliarias que ofrecen inmuebles finalistas al mercado, tanto en su segmento residencial como terciario, hasta propietarios individuales que ofrecen en venta unidades de vivienda residencial de segunda mano.

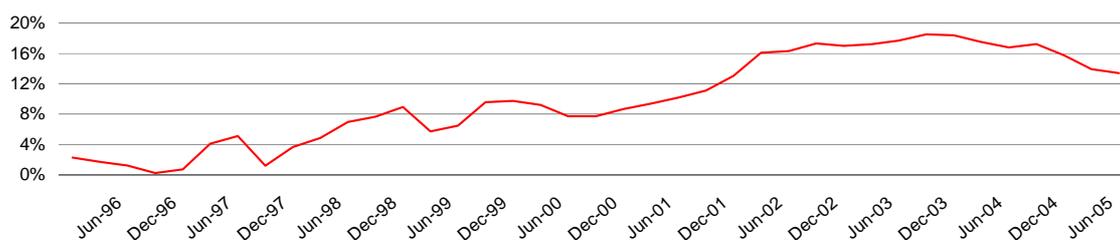
C) SITUACIÓN DE LOS MERCADOS PRINCIPALES

Los principales mercados en los que opera RENTA CORPORACIÓN son los mercados residenciales y de oficinas de Madrid y Barcelona.

Mercado Residencial

Madrid y Barcelona: Durante los últimos 10 años el mercado residencial español, y el de Madrid y Barcelona, en particular, han experimentado una fuerte fase expansiva con altos crecimientos de volúmenes y precios debidos principalmente a un fuerte incremento de la demanda producido por factores económicos, culturales y demográficos y factores financieros y a una incapacidad de la oferta de crecer al ritmo requerido por la demanda. A continuación detallamos estos factores:

Precio de la Vivienda Libre en España
% Variación Interanual



Fuente: Ministerio de la Vivienda

1) *Demanda:*

- a) *Factores Económicos:* La fase expansiva experimentada durante los últimos 10 años por la economía española, con crecimientos del PIB muy por encima de la media de la Unión Europea, ha propiciado un periodo de bienestar que se ha traducido en creación de empleo y confianza del consumidor y, con ello, en un aumento significativo de la demanda de viviendas. En este sentido es importante resaltar la alta correlación existente entre creación de empleo y aumento del precio de la vivienda.
- b) *Factores Culturales y Demográficos:* La sociedad española tiene una fuerte cultura de la propiedad de viviendas que provoca que cuando los factores económicos y financieros son los adecuados, la demanda para la adquisición de vivienda aumente fuertemente. Así, España es hoy en día uno de los países de la Unión Europea en el que un mayor número de habitantes son propietarios (en lugar de arrendatarios) de su vivienda.

Otro factor importante en los últimos años ha sido el demográfico. En estos momentos la pirámide poblacional española muestra que la población en edad de comprar vivienda (entre 25-45 años) está alcanzando sus máximos históricos como consecuencia de la generación conocida como del *baby boom* (nacida entre 1965-75). Igualmente, el cambio de hábitos de los españoles, como por ejemplo el incremento de emancipaciones o el mayor número de divorcios, también ha influido en el aumento de la demanda potencial. Estos factores unidos al incremento de inmigrantes laborales (que según datos del Instituto Nacional de Estadística representan el 5% de la población) y al fuerte incremento de inmigrantes vacacionales provenientes de la Unión Europea hacen que la demanda potencial en España se sitúe en máximos históricos.

- c) *Factores financieros:* Finalmente, el fuerte aumento de poder adquisitivo propiciado por la fuerte bajada de tipos de interés desde 1990 hasta hoy ha propiciado que los demandantes de viviendas tengan que dedicar una menor parte de su salario a la compra de vivienda. Asimismo, también debe tenerse en cuenta el aumento de los plazos de las hipotecas (hasta más 40 años) y la incorporación de la mujer al trabajo, lo que ha mejorado sustancialmente los ingresos por hogar y consecuentemente el porcentaje de ingresos por hogar dedicados a la adquisición de vivienda.
- 2) *Oferta:* Por el lado de la oferta, aunque el número de viviendas se ha incrementado sustancialmente desde 1996, desde 300.000 viviendas visadas anualmente en 1996 a más de 700.000 en 2005, este incremento no ha sido suficiente para suplir los fuertes incrementos de la demanda. En este sentido, el largo proceso para la calificación de suelos aptos para uso residencial que en muchos casos requiere la participación de tres administraciones diferentes hace que sea complicado para la oferta adaptarse a las necesidades de la demanda.

Respecto a la evolución futura de estos mercados, en general se espera que el aumento progresivo de tipos de interés produzca una desaceleración del incremento en precios experimentado recientemente. En cualquier caso, dada la existencia de otros factores que impulsan la demanda y los sanos niveles de las tasas de accesibilidad así

como la positiva evolución de la economía española, se espera que el impacto de la subida de tipos de interés en el sector residencial sea limitado.

Mercado de Oficinas

En España los dos mercados de oficinas más significativos en cuanto a tamaño y liquidez son los mercados de Madrid y Barcelona. En estos mercados se produjo un fuerte crecimiento en ocupaciones, rentas y valoraciones durante la última parte de la década de los 90 principalmente debido al entorno económico y al *boom* tecnológico que propició un incremento significativo de empleo cualificado con necesidad de espacios de oficinas.

Sin embargo, a partir del 2001 se produjo un empeoramiento progresivo de las tasas de ocupación que tuvo su posterior reflejo en los niveles de renta que bajaron de 418 euros anuales en 2001 a 290 euros anuales en 2004 para las rentas en las mejores ubicaciones en Madrid. Este deterioro de la demanda tuvo lugar principalmente por el denominado pinchazo de la burbuja tecnológica, la menor demanda de espacio principalmente por parte de compañías internacionales debido a la crisis económica internacional y al aumento significativo de oferta de espacio disponible por los nuevos desarrollos realizados a finales de los 90. Aunque hay que remarcar que la economía española continuó creciendo y creando empleo, la mayoría de estos empleos eran de menor calificación (sector construcción) y menos demandantes de espacios de oficinas. Por otra parte, también es necesario puntualizar, que la caída en rentas fue menor en Barcelona que en Madrid principalmente por la menor oferta de nueva construcción existente en Barcelona.

Sin embargo, hay que destacar que esta caída de los niveles de renta no se trasladó a las valoraciones debido a que las tasas de capitalización de rentas también experimentaron una bajada significativa fundamentalmente debida a la caída de tipos de interés. Además, la corrección a la baja en los niveles de renta tampoco afectó a la liquidez del mercado, que permaneció en niveles altos, motivado principalmente por el incremento de la demanda de oficinas de inversores.

Desde finales de 2005 se ha producido una paulatina recuperación de las rentas tanto en Madrid como en Barcelona, tendencia que se espera que continúe durante 2006 debido a la recuperación de la demanda de empresas internacionales y del sector servicios, así como a la falta de espacios disponibles por el menor volumen de construcción de oficinas iniciadas durante los últimos años.

6.3. Cuando la información dada de conformidad con los puntos 6.1. y 6.2. se haya visto influenciada por factores excepcionales, debe mencionarse este hecho

La actividad del Grupo no se ha visto influenciada por factores excepcionales, todo ello sin perjuicio de aquellos aspectos de carácter no excepcional que se describen en el apartado 20.1 posterior de la Información sobre el Emisor del presente Folleto.

6.4. Si es importante para la actividad empresarial o para la rentabilidad del Emisor, revelar información sucinta relativa al grado de dependencia del emisor de patentes o licencias, contratos industriales, mercantiles o financieros, o de nuevos procesos de fabricación

Más allá de lo mencionado en la sección de Factores de Riesgo en cuanto a licencias urbanísticas, las actividades del Grupo RENTA CORPORACIÓN no dependen ni están influenciadas significativamente por patentes ni licencias comerciales, contratos industriales ni nuevos procesos de fabricación, así como tampoco de contratos mercantiles o financieros de carácter especial.

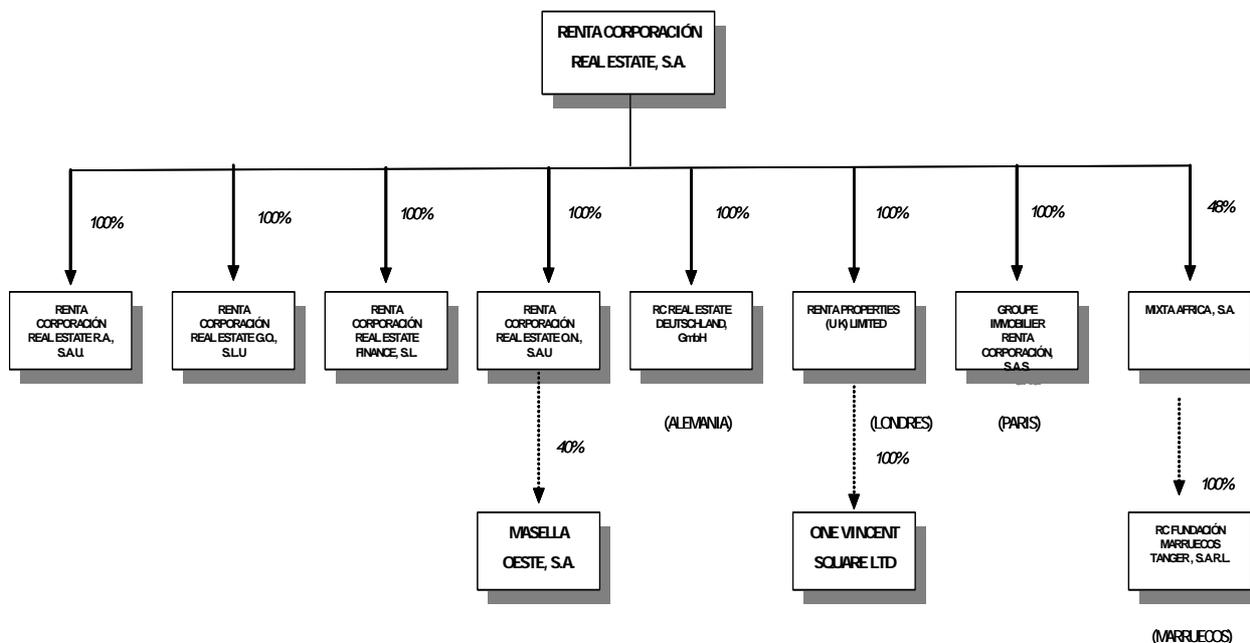
6.5. Se incluirá la base de cualquier declaración efectuada por el Emisor relativa a su posición competitiva

No existen fuentes de mercado que hagan referencia a la posición competitiva del Grupo. La información de mercado presentada en el punto 6.2 proviene de estudios y estadísticas del Ministerio de Vivienda, Eurostat, Fondo Monetario Internacional e Instituto Nacional de Estadística.

7. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

7.1. Si el Emisor es parte de un Grupo, una breve descripción del Grupo y la posición del Emisor en el Grupo

RENTA CORPORACIÓN es la sociedad dominante de un grupo de sociedades cuya composición a la fecha de la Información sobre el Emisor del presente Folleto se refleja en el siguiente cuadro:



La estructura organizativa de la Sociedad refleja, en líneas generales, las unidades de negocio y la presencia territorial de la Sociedad descritas en el apartado 6 de la Información sobre el Emisor del presente Folleto.

En España, cada una de las cuatro (4) filiales de RENTA CORPORACIÓN, en términos generales, está especializada en una unidad de negocio, encargándose de llevar a cabo la actividad de adquisición, transformación y venta de activos inmobiliarios relacionada con dicha unidad de negocio.

- **Rehabilitación Residencial:** RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE R.A., S.A.U.
- **Transformación de Edificios:** RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE G.O., S.L.U.
- **Transformación de Suelo:** RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE O.N., S.A.U. que, a su vez, tiene una participación minoritaria en MASELLA OESTE, S.L., sociedad dedicada a un pequeño proyecto de promoción inmobiliaria.

Por su parte, RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE FINANCE, S.L. (anteriormente denominada RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE PATRIMONIO, S.L.) actualmente centra su actividad en la canalización de las necesidades financieras del Grupo, sin perjuicio de que con anterioridad al ejercicio 2006 realizaba operaciones de la unidad de negocio de Transformación de Edificios.

En París, RENTA CORPORACIÓN opera a través de su filial denominada GROUPE IMMOBILIER RENTA CORPORACIÓN, S.A.S.

En Londres, RENTA CORPORACIÓN cuenta con dos (2) filiales, RENTA PROPERTIES (UK) LIMITED, por un lado y ONE VINCENT SQUARE LIMITED, por otro. La primera es la filial principal desde la que RENTA CORPORACIÓN desarrolla su actividad de negocio en el mercado londinense, mientras que la segunda es una sociedad dedicada exclusivamente a la adquisición y tenencia de activos concretos.

En Alemania, RENTA CORPORACIÓN no tiene presencia operativa permanente, si bien ha constituido una filial durante el ejercicio 2005 denominada RC REAL ESTATE DEUTSCHLAND, GmbH a través de la cuál está previsto que se canalizarán las inversiones que se realicen en Berlín.

La Sociedad tiene una participación de un 48% del capital en una sociedad denominada MIXTA ÁFRICA, S.A. a través de la cual la FUNDACIÓN RENTA CORPORACIÓN (la "**FUNDACIÓN RENTA CORPORACIÓN**"), que participa en un 50% en esta sociedad, está liderando un proyecto de vivienda social en Marruecos. RENTA CORPORACIÓN, que se sumó a esta iniciativa de la FUNDACIÓN RENTA CORPORACIÓN, no interviene en la dirección ni operativa de la misma, siendo dirigida por la FUNDACIÓN RENTA CORPORACIÓN y gestionada, con sus propios medios materiales y humanos, por MIXTA ÁFRICA.

Habida cuenta de que la actividad de MIXTA ÁFRICA, S.A. no forma parte del negocio esencial de RENTA CORPORACIÓN (*non core business*), el Grupo ha decidido no aportar recursos adicionales a MIXTA ÁFRICA, S.A. e irse retirando progresivamente de este proyecto. Además, teniendo en cuenta las necesidades de financiación presentes y futuras que requerirá MIXTA ÁFRICA, S.A. para el desarrollo de sus proyectos, previsiblemente acudirá a otras fuentes de financiación externas, incluyendo la entrada de nuevos socios (lo que conllevaría la consiguiente dilución de la participación accionarial de la Sociedad en MIXTA ÁFRICA, S.A.). En la actualidad existe un inversor interesado en entrar a formar parte del accionariado de MIXTA ÁFRICA, S.A. de forma

que RENTA CORPORACIÓN y la FUNDACIÓN RENTA CORPORACIÓN tienen previsto otorgar un derecho de opción de suscripción de mil doscientas (1.200) acciones de dicha compañía a ejercitar en virtud de un aumento de capital por un importe global de 900.000 euros en concepto de capital y prima.

Finalmente, se hace constar la posibilidad de que algunos de los accionistas principales de RENTA CORPORACIÓN pudieran estar interesados en participar a título individual en MIXTA ÁFRICA, S.A., si bien acompañando a terceros inversores independientes interesados en esta compañía.

7.2. Lista de las filiales significativas del Emisor, incluido el nombre, el país de constitución o residencia, la participación en el capital y, si es diferente, su proporción de derechos de voto

La tabla siguiente recoge las filiales significativas del Emisor, detallando su denominación social, nacionalidad, fecha de constitución y el porcentaje de participación directa o indirecta de RENTA CORPORACIÓN:

Sociedad	Nacionalidad	Fecha de constitución	% participación
RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE R.A., S.A.U.	Española	31/07/1997	100
RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE G.O., S.L.U.	Española	21/07/2001	100
RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE O.N., S.A.U.	Española	18/02/2000	100
RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE FINANCE, S.L.U.	Española	30/11/2001	100
GROUPE IMMOBILIER RENTA CORPORACIÓN, S.A.S.	Francesa	27/03/2002	100
RENTA PROPERTIES (UK) LIMITED	Inglesa	08/12/2004	100
RC REAL ESTATE DEUTSCHLAND, GMBH	Alemana	10/05/2005	100

El porcentaje de participación de RENTA CORPORACIÓN en sus filiales, según se recoge en la tabla anterior, es coincidente con el porcentaje de sus derechos de voto.

8. PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPO

8.1. Información relativa a todo inmovilizado material tangible existente o previsto, incluidas las propiedades arrendadas, y cualquier gravamen importante al respecto

De acuerdo con lo expuesto en el apartado 5.2 de la Información sobre el Emisor del presente Folleto, la naturaleza de la actividad de RENTA CORPORACIÓN hace que los niveles del inmovilizado material sean poco significativos, ya que los inmuebles adquiridos se contabilizan como norma general como existencias.

El Grupo RENTA CORPORACIÓN desarrolla su actividad en centros arrendados a terceros con la excepción de la oficina de Palma de Mallorca, que es de su propiedad y que no está sujeta a ningún tipo de carga ni gravamen.

La siguiente tabla recoge las principales características de los contratos de arrendamiento de las oficinas del Grupo RENTA CORPORACIÓN arrendadas por terceros:

Localización	Piso	Suscripción	Vencimiento
Domicilio social (Av. Diagonal 449)	PRINCIPAL DERECHA	01/04/2003	01/09/2007
	PRINCIPAL IZQUIERDA	01/04/2002	01/01/2008
	PRIMERO	20/01/1998	19/01/2008
	SEGUNDO	01/12/1999	01/02/2008
	TERCERO	01/10/2004	01/03/2008
	SÉPTIMO / ÁTICO	01/06/2005	01/03/2008
Madrid (Velázquez 76)	PRIMERO DERECHA	03/09/2003	31/08/2008
París (26 Rue de la Tremoille)	2º IZQUIERDA	01/03/2002	28/02/2008
Sevilla (Av. Constitución 10)	2º DERECHA	01/02/2000	01/08/2007
Londres (7 and 7A Grafton Street)	4º PISO	23/03/2005	27/01/2010
Málaga (Av. Marques de Larios 4)	4º, DESPACHO 414	01/10/2005	30/09/2010

El importe total satisfecho en concepto de arrendamientos por el Grupo ha sido de 397 mil euros durante el ejercicio 2003 (bajo PCGA), de 374 mil euros (bajo PCGA) y de 429 mil euros (bajo NIIF) en el ejercicio 2004 y de 577 mil euros durante el ejercicio 2005 (bajo NIIF).

Las propiedades arrendadas o en propiedad donde RENTA CORPORACIÓN desarrolla su actividad no están afectadas por ningún gravamen, salvo por la oficina de Málaga que está afecta a dos hipotecas a favor de la Caja Rural de Málaga Sociedad Cooperativa de Crédito.

8.2. Descripción de cualquier aspecto medioambiental que pueda afectar al uso por el Emisor del inmovilizado material tangible

Mas allá de lo mencionado en la sección de Factores de Riesgo en cuanto a aspectos medioambientales, RENTA CORPORACIÓN no realiza, en relación a su inmovilizado material, ningún tipo de emisión de contaminantes, ni está sujeta a ninguna regulación medioambiental específica. Como consecuencia de lo anterior no se ha producido inversión alguna para mitigar su impacto ambiental.

9. ANÁLISIS OPERATIVO Y FINANCIERO

9.1. Situación financiera

Véase los apartados 20.1 y 20.2 posteriores de la Información sobre el Emisor del presente Folleto.

9.2. Resultados de explotación

Análisis de Información de Gestión (no auditada)

Como se ha comentado anteriormente, RENTA CORPORACIÓN tiene un modelo de gestión dinámica de activos inmobiliarios con alta rotación mediante el cual compra, transforma y vende dichos activos en periodos de tiempo relativamente cortos (generalmente menos de 12 meses) incrementando su valor. En base a dicho modelo de negocio (enfocado en gestionar dinámicamente activos inmobiliarios y en conseguir una alta rotación de los mismos), el equipo gestor considera útil analizar el negocio del Grupo midiendo el retorno conseguido en cada inmueble adquirido y transformado. Sin embargo, tanto PCGA como NIIF requieren que los ingresos y gastos referentes a los inmuebles se reconozcan en el año o años en los que se producen, independientemente del año de adquisición del inmueble. Por ello, el equipo gestor ha desarrollado una serie de indicadores para analizar el desarrollo del Grupo que toma como base el año de adquisición de cada uno de los inmuebles. El equipo gestor considera que estos indicadores de gestión son útiles para la adecuada toma de decisiones de inversión y la evaluación de la rentabilidad bruta generada por los inmuebles que se adquieren, transforman y venden.

Advertencia Previa

Estos indicadores de gestión no están auditados ni es requerida su presentación de acuerdo a PCGA o NIIF. Estos indicadores de gestión no deben ser considerados de forma aislada, no son medidas del rendimiento financiero del Grupo bajo PCGA o NIIF, ni pueden considerarse como alternativas a cualquier medida de rendimiento preparada bajo PCGA o NIIF.

Adicionalmente, estos indicadores de gestión, pueden no ser comparables, en su definición y método de cálculo, a otros indicadores de nombre similar utilizados por otras compañías.

Asimismo, estos indicadores de gestión agrupan ingresos y costes de ventas reconocidos en diferentes años de nuestras cuentas anuales auditadas en función del año en que el inmueble en cuestión fue adquirido. Cuando se calculan dichos indicadores, no se descuentan los ingresos al valor presente correspondiente al momento en que el activo fue adquirido. De esta forma, los ingresos y el coste de ventas contabilizados en uno o más periodos posteriores a aquél en el que el inmueble fue adquirido reciben igual tratamiento que aquellos ingresos y coste de ventas reconocidos en el año de adquisición del inmueble. Por todo ello, el cálculo de Tasas Internas de Retorno u otras medidas de rentabilidad en base a estos indicadores de gestión pueden resultar en valores no representativos.

Estos indicadores de gestión no auditados deben revisarse de forma conjunta con las cuentas anuales del Grupo y las notas que las acompañan que se detallan en el capítulo 20 de este documento y cuya copia se encuentra depositada en la CNMV y en el domicilio y en la página web del Grupo.

Finalmente, señalar que en aquellas tablas del presente apartado de la Información sobre el Emisor del presente Folleto en las que se incluya información relativa a periodos anteriores al ejercicio 2003, se ha excluido cualquier información relativa a Second House que, tal y como se indica en el apartado 5.1.5 de la Información sobre el Emisor del presente Folleto, se escindió del Grupo con efectos a 1 de enero de 2003.

Principales Indicadores de Gestión

Los principales indicadores de gestión del Grupo RENTA CORPORACIÓN son dos:

- *Inversión Analítica:* La inversión analítica en un inmueble se calcula como el precio de compra del inmueble (que representa la mayor parte de la inversión), más otros gastos directamente relacionados con el inmueble, como impuestos devengados en la adquisición, gastos notariales y de registro, comisiones de compra, honorarios profesionales de arquitectos y técnicos, gastos de obras, gastos por compensaciones económicas a arrendatarios, obras en curso y otros gastos, excluyendo intereses capitalizados y comisiones bancarias capitalizadas. En determinadas ocasiones, como consecuencia del proceso de transformación de un inmueble la inversión total realizada en dicho inmueble se distribuye a lo largo de más de 1 año fiscal. A través del indicador de inversión analítica se pretende cuantificar toda la inversión realizada en un inmueble, referenciada o agregada al momento de la adquisición de dicho inmueble.
- *Rentabilidad Bruta Analítica.* El equipo gestor utiliza la rentabilidad bruta analítica para evaluar la rentabilidad de las inversiones en inmuebles. El grupo persigue un objetivo de rentabilidad bruta analítica de en torno al 30%. La rentabilidad bruta analítica se calcula, para los inmuebles comprados en un año fiscal determinado, como (i) el margen bruto analítico generado por la venta de dichos inmuebles a la fecha del análisis dividido entre (ii) el coste de ventas analítico incurrido en dichos inmuebles a la fecha del análisis. El margen bruto analítico generado por la venta de dichos inmuebles incluye el margen bruto generado por dichos inmuebles desde el año de su compra hasta la fecha del análisis, tras realizarse ciertos ajustes a ciertas partidas de la cuenta de resultados según PCGA o NIIF. (Los ajustes se explican mas adelante bajo el epígrafe "Principales diferencias frente a Cuentas Anuales Auditadas"). El coste de ventas analítico incluye la parte de inversión efectuada en los inmuebles vendidos a la fecha del análisis.

Análisis de las inversiones en base a los indicadores de gestión

La tabla que se adjunta a continuación incluye información e indicadores de gestión sobre la inversión en inmuebles realizada por el Grupo RENTA CORPORACIÓN entre los años 2001 y 2005. El análisis está realizado a fecha 31 de diciembre de 2005. La tabla

no refleja ni inversiones ni ventas realizadas con fecha posterior al 31 de diciembre de 2005. Consecuentemente:

- Inversión media, inversión analítica, y coste de ventas analítico: no reflejan gastos incurridos con posterioridad a 31 de diciembre de 2005 relacionados con inmuebles adquiridos durante, o con anterioridad a 2005 y que formaban parte de las existencias del Grupo a 31 de diciembre de 2005.
- Ventas analíticas: no incluyen las ventas realizadas con posterioridad a 31 de diciembre 2005 relativas a inmuebles adquiridos en 2005 o años anteriores.
- La rentabilidad bruta analítica y el margen bruto analítico: no incluyen ingresos o costes incurridos con posterioridad a 31 de diciembre 2005.
- Por tanto, los importes y porcentajes presentados para los años 2003, 2004 y 2005 pueden eventualmente variar con respecto a los importes o porcentajes finales que resultarán tras la venta de los inmuebles en existencias a 31 de diciembre de 2005. La rentabilidad bruta analítica típicamente suele ser superior el primer año en que se realizan ventas de un activo y normalmente se reduce posteriormente, especialmente para las últimas unidades que se venden de ese mismo activo.

Para mayor detalle del método de cálculo de los indicadores de gestión adjuntos, referirse al apartado "Principales Diferencias con respecto a los estados financieros consolidados" dentro de este mismo epígrafe.

Tabla 1

Año de Adquisición	nº de operaciones	Inversión media	Inversión Analítica (1)	Ventas analíticas (2)	Coste de Ventas analítico(3)	Margen Bruto analítico (4)	Rentabilidad Bruta Analítica (5)	Existencias ajustadas⁰
(en miles de Euros, excepto porcentajes y nº de inversiones)								
2001.....	32	2.745	87.837	113.731	87.837	25.894	29,5%	—
2002.....	23	4.911	112.956	136.287	110.894	25.394	22,9%	2.063
2003.....	38	5.684	215.980	267.311	207.125	60.185	29,1%	8.854
2004.....	40	7.383	295.310	297.675	229.404	68.271	29,8%	65.906
2005.....	26 (7)	10.807	280.977	81.868	55.482	26.386	47,6%	225.495
Total.....	159		993.060	896.872	690.742	206.130	29,8%	302.318

(1) Incluye el precio de adquisición más los impuestos devengados en la adquisición, gastos notariales y de registro, comisiones de compra, honorarios profesionales de arquitectos y técnicos, gastos de obras, gastos por compensaciones económicas a arrendatarios, obras en curso directamente relacionadas a las existencias ajustadas a 31 de diciembre 2005. Excluye intereses financieros capitalizados y comisiones bancarias capitalizadas.

(2) Refleja las ventas realizadas hasta el 31 de diciembre 2005 clasificadas por el año de adquisición del inmueble.

(3) Refleja el coste de ventas incurrido hasta el 31 de diciembre 2005 clasificadas por el año de adquisición del inmueble.

(4) Calculado como la diferencia entre ventas analíticas y coste de ventas analítico. Representa, por tanto, el margen bruto obtenido desde el año de adquisición del inmueble hasta el 31 de diciembre de 2005, clasificadas por el año de adquisición del inmueble.

(5) Calculado como margen bruto analítico dividido entre el coste de ventas analítico.

- (6) Calculado como la suma de los siguientes saldos del balance consolidado a 31 de diciembre de 2005, según NIIF, (i) terrenos y solares (106.805 mil euros), más (ii) edificios adquiridos para su rehabilitación (198.745 mil euros), (iii) netos de provisiones (-39 mil euros), menos intereses financieros capitalizados y comisiones bancarias capitalizadas a dicha fecha. Los intereses y comisiones capitalizadas a dicha fecha totalizaban 3.190 mil euros.
- (7) 26 operaciones que engloban 43 inmuebles.

La tabla que se adjunta a continuación incluye información e indicadores de gestión a 31 de diciembre de 2005, para cada unidad de negocio para el periodo 2001-2005.

Tabla 2

Año de Adquisición	nº de operaciones	Inversión media	Inversión analítica (1)	Ventas analíticas (2)	Coste de Ventas analítico (3)	Margen Bruto analítico (4)	Rentabilidad Bruta analítica (5)	Existencias ajustadas (6)
(€ en miles de euros, excepto los porcentajes y nº de operaciones)								
Rehabilitación Residencial								
2001.....	31	2.682	83.145	108.050	83.145	24.905	30,0%	—
2002.....	20	2.834	56.684	70.939	54.621	16.318	29,9%	2.063
2003.....	29	5.283	153.197	178.937	144.343	34.595	24,0%	8.854
2004.....	29	4.608	133.623	137.345	109.312	28.033	25,6%	24.311
2005.....	14	9.159	128.222	43.298	35.415	7.883	22,3%	92.807
Total	123		554.871	538.569	426.836	111.734	26,2%	128.035
Transformación de Edificios								
2001.....	1	4.693	4.693	5.681	4.693	989	21,1%	—
2002.....	3	18.757	56.272	65.348	56.272	9.076	16,1%	—
2003.....	6	9.543	57.260	80.349	57.260	23.089	40,3%	—
2004.....	8	17.566	140.531	131.264	101.239	30.025	29,7%	39.292
2005.....	5	8.041	40.205	13.660	11.207	2.453	21,9%	28.998
Total	23		298.961	296.302	230.671	65.632	28,5%	68.290
Transformación de Suelo								
2003.....	3	1.841	5.522	8.024	5.522	2.501	45,3%	—
2004.....	3	7.052	21.156	29.066	18.853	10.213	54,2%	2.303
2005.....	7	16.079	112.550	24.910	8.860	16.050	181,2%	103.690
Total	13		139.228	62.000	33.235	28.764	86,5%	105.993

- (1) Incluye el precio de adquisición más los impuestos devengados en la adquisición, gastos notariales y de registro, comisiones de compra, honorarios profesionales de arquitectos y técnicos, gastos de obras, gastos por compensaciones económicas a arrendatarios, obras en curso directamente relacionadas a las existencias ajustadas a 31 de diciembre 2005. Excluye intereses financieros capitalizados y comisiones bancarias capitalizadas.
- (2) Refleja las ventas realizadas hasta el 31 de diciembre 2005 clasificadas por el año de adquisición del inmueble.
- (3) Refleja el coste de ventas incurrido hasta el 31 de diciembre 2005 clasificadas por el año de adquisición del inmueble.
- (4) Calculado como la diferencia entre ventas analíticas y coste de ventas analítico. Representa, por tanto, el margen bruto obtenido desde el año de adquisición del inmueble hasta el 31 de diciembre de 2005, clasificadas por el año de adquisición del inmueble.
- (5) Calculado como margen bruto analítico dividido entre el coste de ventas analítico.
- (6) Existencias netas en el balance consolidado a 31 de diciembre 2005 según NIIF, menos intereses financieros capitalizados y comisiones bancarias capitalizadas a dicha fecha. Los intereses y comisiones capitalizadas a dicha fecha totalizaban 3.190 mil euros. Por unidad de negocio los intereses y comisiones capitalizados a 31 de diciembre 2005 fueron de 16 miles de euros, 2.363 miles de euros, y 811 miles de euros para las unidades de Rehabilitación de Residencial, Transformación de Edificios y Transformación de Suelo respectivamente.

Evolución de la Inversión Analítica

A continuación se presenta la evolución de la inversión analítica de los inmuebles adquiridos durante 2003, 2004 y 2005. El análisis está realizado a 31 de diciembre 2005. La mayoría de la inversión analítica corresponde al precio de adquisición y por tanto se realiza en el año en que los activos son adquiridos. La parte restante de inversión analítica para dichos activos (la actividad de transformación) puede realizarse, o bien en el año de compra, o en años siguientes. Además, la inversión analítica no incluye gastos relativos a inversiones posteriores al 31 de diciembre 2005. Por tanto, las inversiones analíticas asignadas a un año concreto, pueden no ser comparables con las de otro año, por hallarse en diferente grado de avance del proceso de transformación.

Comentarios a la evolución 2003 - 2004. La inversión analítica hasta el 31 de diciembre 2005 referente a inmuebles adquiridos en 2004 aumentó un 36,7% (79.330 mil euros) hasta 295.310 mil euros frente a la inversión analítica referente a inmuebles adquiridos en 2003 de 215.980 mil euros.

Del total de inversión analítica para inmuebles adquiridos en 2003 y 2004, un 4,1% y un 22,3%, respectivamente, no se había vendido a 31 de diciembre de 2005 y está contabilizada como existencias. Consecuentemente, la inversión analítica puede cambiar a futuro en la medida que se realicen inversiones adicionales sobre estas existencias con posterioridad al 31 de diciembre del 2005.

La principal razón del crecimiento de la inversión analítica entre 2004 y 2003, fue la unidad de negocio de Transformación de Edificios, que incrementó su inversión analítica un 145,4% (83.271 mil euros) de 57.260 mil euros en 2003 hasta 140.531 mil euros en 2004. Este incremento se debió a dos motivos. En primer lugar, aumentó el número de operaciones de seis en 2003 a ocho en 2004. Adicionalmente, se produjo un aumento considerable en el tamaño medio de las inversiones, pasando de 9.543 mil euros en 2003 a 17.566 mil euros en 2004, debido fundamentalmente a la estrategia del equipo gestor en centrarse en inversiones de mayor tamaño.

La unidad de Transformación de Suelo también contribuyó a dicho crecimiento con un aumento de inversión analítica de 283,1% (15.634 mil euros) con 21.156 mil euros en 2004 frente a 5.522 mil euros en 2003, principalmente debido a un incremento en el tamaño medio de inversión en 2004. También en este caso, esto es consecuencia de la estrategia del equipo gestor en centrarse en inversiones de mayor tamaño.

Estas dos unidades de negocio compensaron el descenso de 12,8% (19.574 mil euros) en inversión analítica de la unidad de Rehabilitación Residencial entre 2004 y 2003. Este descenso fue debido a la reducción del tamaño medio de inversión de 5.283 mil euros en 2003 a 4.608 mil euros en 2004. El tamaño medio se vio afectado por el gran tamaño de una inversión en Madrid (63.500 mil euros) en 2003 frente a una cartera de operaciones más uniforme en 2004.

Comentarios a la evolución 2004 - 2005. La inversión analítica hasta 31 de diciembre de 2005, correspondiente a los inmuebles comprados en 2005 disminuyó un 4,9% (14.333 mil euros) hasta 280.977 mil euros, frente a la de los inmuebles adquiridos en 2004 de 295.310 mil euros.

De la inversión analítica en inmuebles adquiridos para el 2004 y 2005, un 22,3% y un 80,3% respectivamente no se había vendido a 31 de diciembre de 2005 y formaba parte de las existencias del Grupo a dicha fecha. De este modo, la inversión analítica en los próximos años podría cambiar en la medida en que se realicen más inversiones en estos inmuebles con posterioridad a 31 de diciembre de 2005.

La inversión analítica en 2005 descendió en comparación con la inversión analítica en 2004, debido a una disminución de la efectuada en las unidades de Transformación de Edificios y Rehabilitación Residencial, que no fue compensada por el aumento de la unidad de Transformación de Suelo.

La inversión analítica en la unidad de Transformación de Edificios se redujo un 71,4% (100.326 mil euros) desde 140.531 mil euros en 2004 hasta 40.205 mil euros en 2005. Esta disminución se debió a una reducción en el tamaño medio de inversión de 17.566 mil euros en 2004 a 8.041 mil euros en 2005, causada por el gran tamaño (71.600 mil euros) de una operación en Barcelona en 2004, que no fue seguida de operaciones comparables en tamaño en 2005. Adicionalmente disminuyó el número de operaciones de esta unidad de ocho en 2004 a cinco en 2005.

La inversión analítica en la unidad de Rehabilitación Residencial decreció un 4,0% (5.401 mil euros) de 133.623 mil euros en 2004 a 128.222 mil euros en 2005. Esta reducción fue debida a una disminución en el número de inversiones de 29 en 2004 a 14 en 2005 que no se compensó por el incremento del tamaño medio de inversión (en línea con la estrategia del Grupo de centrarse en inversiones de mayor tamaño medio).

Estas dos unidades de negocio contrarrestaron el aumento en la inversión analítica de la unidad de Transformación de Suelo de 432,0% (91.394 mil euros) de 21.156 mil euros en 2004 a 112.550 mil euros en 2005. Este aumento fue debido a un aumento en el número de operaciones de tres en 2004 a 7 en 2005 a un aumento del tamaño medio de inversión de 7.052 mil euros en 2004 a 16.079 mil euros en 2005, de nuevo, en línea con la estrategia del Grupo de centrarse en inversiones de mayor tamaño medio.

Evolución de la rentabilidad bruta analítica

A continuación se presenta la evolución de la rentabilidad bruta analítica de los inmuebles adquiridos en 2003, 2004 y 2005. El análisis se ha realizado a 31 de diciembre de 2005. Las cifras que a continuación se comentan pueden cambiar a medida que se vayan vendiendo existencias del Grupo en fechas posteriores al 31 de diciembre de 2005.

Inmuebles adquiridos en 2003. A 31 de diciembre de 2005, la rentabilidad bruta analítica de inmuebles adquiridos en 2003 fue de 29,1%. A dicha fecha, el 95,9% de las inversiones realizadas ya se habían vendido y estaban contabilizadas como coste de ventas analítico. El 4,1% restante estaba en el inventario del Grupo a 31 de diciembre de 2005. La rentabilidad bruta analítica de inmuebles adquiridos en 2003 estaba compuesta por una rentabilidad bruta analítica de 40,3% de la unidad de Transformación de Edificios, por una rentabilidad bruta analítica de 45,3% de la unidad de Transformación de Suelo, y de una rentabilidad bruta analítica de 24,0% de la unidad de Rehabilitación Residencial.

La rentabilidad bruta analítica de la unidad de Rehabilitación Residencial de los inmuebles adquiridos en 2003 fue de 24,0% a 31 de diciembre de 2005. El coste analítico de ventas representaba aproximadamente 94,2% de la inversión total de dicha unidad.

La rentabilidad bruta analítica de la unidad de Transformación de Edificios de los inmuebles adquiridos en 2003 fue de 40,3% hasta 31 de diciembre de 2005. A dicha fecha, todos los inmuebles adquiridos habían sido vendidos y el coste de ventas analítico representaba el 100% de la inversión analítica para dicho año. La rentabilidad bruta analítica se vio afectada positivamente por los retornos generados por dos fincas de Barcelona, cada una de las cuáles tuvo un margen bruto analítico superior al 65% que compensaron la baja rentabilidad bruta analítica de una operación en Madrid, por debajo del 20%.

La rentabilidad bruta analítica de la unidad de Transformación de Suelo de los inmuebles adquiridos en 2003 fue de 45,3% hasta 31 de diciembre de 2005. A dicha fecha, todos los inmuebles adquiridos en 2003 habían sido vendidos y el coste de ventas analítico representaba el 100% de la inversión analítica. La rentabilidad bruta analítica estuvo positivamente afectada por los retornos de dos fincas en Barcelona, con márgenes superiores al 50%.

Inmuebles adquiridos en 2004. A 31 de diciembre 2005, la rentabilidad bruta analítica de los inmuebles adquiridos en 2004 fue de 29,8%. A dicha fecha, el 77,7% de las inversiones realizadas se habían vendido y estaban contabilizadas como coste de ventas analítico. El 22,3% restante estaba en el inventario del Grupo a 31 de diciembre de 2005. La rentabilidad bruta analítica de los inmuebles adquiridos en 2004 estaba compuesta por una rentabilidad bruta analítica de 54,2% de la unidad de Transformación de Suelo, por una rentabilidad bruta analítica de 29,7% de la unidad de Transformación de Edificios, y por una rentabilidad bruta analítica de 25,6% de la unidad de Rehabilitación Residencial.

La rentabilidad bruta analítica de la unidad de Rehabilitación Residencial de los inmuebles adquiridos en 2004 fue de 25,6% a 31 de diciembre de 2005. A dicha fecha, el coste de ventas analítico representaba un 81,8% de la inversión de dicha unidad para dicho año. La rentabilidad bruta analítica estuvo positivamente afectada por tres operaciones, que tuvieron una rentabilidad bruta analítica superior al 25% y niveles de inversión importantes. Dicho efecto positivo fue compensado en parte por dos operaciones en Madrid que tuvieron una rentabilidad bruta analítica inferior al 15%.

La rentabilidad bruta analítica de la unidad de Transformación de Edificios de los inmuebles adquiridos en 2004 fue de 29,7%, a 31 de diciembre de 2005. A dicha fecha, el coste de ventas analítico representaba aproximadamente un 72% de la inversión analítica de la unidad de negocio para dicho año. Dos inversiones de tamaño relevante en Barcelona tuvieron una rentabilidad bruta analítica superior al 30%. Dicho efecto positivo fue compensado parcialmente por otras dos operaciones en Barcelona con rentabilidad bruta analítica inferior al 15%.

La rentabilidad bruta analítica en la unidad de Transformación de Suelo de inmuebles adquiridos en 2004, fue de 54,2% a 31 de diciembre de 2005. A dicha fecha, el coste de ventas analítico representaba un 89,1% de la inversión total de la unidad de

negocio para dicho año con una operación en Madrid especialmente relevante de rentabilidad bruta analítica superior al 65%.

Inmuebles adquiridos en 2005. A 31 de diciembre de 2005, la rentabilidad bruta analítica de los inmuebles adquiridos en 2005 fue de 47,6%. A dicha fecha, el 19,7% de las inversiones realizadas se habían vendido y estaban contabilizadas como coste de ventas analítico. El 80,3% restante estaba en el inventario del Grupo. Por ello, la rentabilidad bruta analítica de los inmuebles adquiridos en 2005 podrá cambiar sustancialmente, a medida que se vendan los inmuebles adquiridos en ese año. Adicionalmente, la rentabilidad bruta analítica de los inmuebles adquiridos en 2005 será probablemente inferior, ya que la rentabilidad bruta analítica normalmente disminuye con el paso del tiempo, debido a que las primeras unidades vendidas de un activo suelen tener una rentabilidad superior.

La rentabilidad bruta analítica de los inmuebles adquiridos en 2005 para cada unidad de negocio es al cierre de 2005 de 181,2% en Transformación de Suelo, 21,9% en Transformación de Edificios, y 22,3% en Rehabilitación Residencial.

La rentabilidad bruta analítica de la unidad de Rehabilitación Residencial de los inmuebles adquiridos en 2005 fue de 22,3%, a 31 de diciembre de 2005. A dicha fecha, el coste de ventas analítico representó solamente un 27,6% de la inversión analítica de la unidad de negocio para dicho año. La rentabilidad bruta analítica estuvo positivamente afectada por dos operaciones ambas con rentabilidad bruta analítica superior al 25%. la rentabilidad media se vio afectada por una operación en París con una rentabilidad bruta analítica inferior al 10%.

La rentabilidad bruta analítica de Transformación de Edificios en inmuebles adquiridos en 2005 fue de 21,9%, a 31 de diciembre de 2005. A dicha fecha, el coste de ventas analítico para el 2005 representó solo el 27,9% de la inversión analítica del año.

La rentabilidad bruta analítica de la unidad de negocio de Transformación de Suelo en inmuebles adquiridos en 2005 fue de 181,2%, a 31 de diciembre de 2005. A dicha fecha, el coste de ventas analítico representó solo un 7,9% de la inversión del año de dicha unidad de negocio.

Principales Diferencias frente a las Cuentas Anuales Consolidadas

Existen dos diferencias principales entre los indicadores utilizados por el equipo gestor para evaluar la compañía y las medidas contables bajo NIIF o PCGA:

- *Diferencias por ajustes.* Surgen por la diferencia entre el criterio que usa el equipo gestor para definir las ventas, el coste de las mismas y el margen bruto, y el criterio que se utiliza según NIIF o PCGA (ver tablas 3, 4, 6 y 7 del presente apartado de la Información sobre el Emisor del presente Folleto).
- *Diferencias temporales.* Surgen por la diferencia entre el criterio que usa el equipo gestor sobre el momento de registro de los ingresos, el coste de las ventas y el margen bruto, y el criterio según NIIF o PCGA. Los indicadores de gestión registran los ingresos, el precio de compra y los costes adicionales directamente ligados al inmueble en base al año en el que se

adquiere el inmueble, mientras que, según NIIF y PCGA, dichas variables se registran en el año en que se devengan.

Venta ajustadas y Ventas analíticas

las ventas recibe distinta denominación bajo NIIF y PCGA. Se describe para cada caso el proceso hasta obtener las ventas ajustadas

Para ventas en NIIF (ventas de bienes). No se hacen ajustes en los epígrafes de venta de bienes según las NIIF para el cálculo de las ventas ajustadas. La siguiente tabla muestra la venta de bienes según las NIIF en 2004 y 2005.

Tabla 3

	31 de diciembre,	
	2004 (1)	2005
	(miles de euros)	
Venta de bienes (según NIIF).....	218.513	320.843
Ajustes	—	—
Ventas ajustadas	<u>218.513</u>	<u>320.843</u>

(1) Datos extraídos de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2005.

Para ventas en PCGA (ventas). Las ventas contabilizadas en la cuenta de resultados consolidada preparada de acuerdo a NIIF incluye los ingresos por la venta de opciones a terceros. Estos ingresos, no obstante, no se incluyen en el epígrafe ventas de la cuenta de resultados calculada según PCGA, sino que están incluidas en un epígrafe separado bajo el nombre "Ingresos por prestación de servicios". Por ello, y con el objetivo de poder evaluar mejor el rendimiento de las inversiones, los indicadores de gestión parten de unas "ventas ajustadas" que incluyen las ventas en la cuenta de resultados consolidada según el PCGA y los ingresos de la venta de opciones a terceros. La suma de ambas se define como "Ventas ajustadas". La dirección considera que dichas ventas ajustadas reflejan mejor los ingresos generados por los inmuebles del Grupo, y permiten evaluar mejor el rendimiento de los mismos.

La siguiente tabla muestra como la Sociedad calcula las ventas ajustadas a partir de las ventas auditadas, tal y como aparecen en la cuenta de resultados consolidada según PCGA.

Tabla 4

	31 de diciembre,	
	2003	2004
	(miles de Euros)	
Ventas (según PCGA).....	207.685	217.892
Ventas de opciones (en PCGA) ⁽¹⁾	3.900	5.500
Ventas ajustadas	<u>211.585</u>	<u>223.392</u>

(1) Incluido en el epígrafe de ingresos por prestación de servicios.

Ventas analíticas. Las ventas analíticas agregan para una misma operación y a una fecha determinada, las ventas (1) generadas por todos los inmuebles adquiridos en un mismo año.

(1) *ventas ajustadas* cuando se obtienen desde *ventas PCGA* - Tabla 4 - y cuando se obtienen desde *NIIF* - Tabla 3- .

La siguiente tabla recoge las ventas analíticas a 31 de Diciembre de 2005, de las inversiones realizadas durante el periodo 2001-2005 y su conciliación con las ventas ajustadas y venta de bienes.

Tabla 5

(en miles de Euros)

Ventas (analíticas y ajustadas) ⁽¹⁾

Año de adquisición	PCGA años Anteriores ⁽²⁾	2003 PCGA ⁽²⁾	2004 NIIF ⁽³⁾	2005 NIIF ⁽³⁾	Ventas Analíticas
Años anteriores	1.020	427 ⁽⁴⁾	—	—	1.447
2001.....	103.975	9.671	85	—	113.731
2002.....	46.283	80.978	7.316	1.711	136.287
2003.....	—	120.509	119.631	31.070	267.311 ⁽⁵⁾
2004.....	—	—	91.481	206.194	297.675
2005.....	—	—	—	81.868	81.868
Ventas Ajustadas	151.278	211.585	218.513	320.843	898.319

- (1) NIIF difiere de modo significativo respecto PCGA. En consecuencia, las ventas ajustadas bajo NIIF no son directamente comparables con las ventas ajustadas bajo PCGA.
- (2) Incluyen ventas de los años 2003 y anteriores bajo PCGA respecto a inversiones en inmuebles hechas durante los años 2001 a 2003.
- (3) Incluyen ventas de los años 2005 y 2004 bajo NIIF respecto a inversiones en inmuebles hechas durante los años 2001 a 2005.
- (4) Incluye ventas de inmuebles adquiridos con anterioridad a 2001 y contabilizados en 2003 bajo PCGA con el objetivo de reconciliar el importe total presentado en la tabla anterior bajo la columna "2003 PCGA" a las ventas ajustadas para ese año basado en valores PCGA.
- (5) Las ventas analíticas de inmuebles adquiridos en 2003 han sido ajustadas por 3.900 mil euros para no duplicar un mismo ingreso que se reconoció bajo PCGA en 2003 y bajo NIIF en años posteriores.

Las ventas ajustadas en 2005 fueron de 320.843 miles de euros de las que un 25,5% se refieren a bienes inmuebles adquiridos en el 2005, un 64,3% se refieren a bienes inmuebles adquiridos en el 2004 y un 10,2% se refieren a bienes inmuebles adquiridos antes del 2004.

Las ventas ajustadas en 2004 fueron de 218.513 miles de euros de las que un 41,9% se refieren a bienes inmuebles adquiridos en el 2004, un 54,7% se refieren a bienes inmuebles adquiridos en el 2003 y un 3,4% se refieren a bienes inmuebles adquiridos antes del 2003.

Las ventas ajustadas en 2003 fueron de 211.585 miles de euros de las que un 56,9% se refieren a bienes inmuebles adquiridos en el 2003, un 38,3% se refieren a bienes inmuebles adquiridos en el 2002 y un 4,8% se refieren a bienes inmuebles adquiridos antes del 2002.

Coste de Ventas Ajustado y Coste de Ventas Analítico

Coste de Ventas Ajustado. Para calcular el coste de ventas ajustado, se realizan los siguientes ajustes a la partida de aprovisionamientos según PCGA y de consumo de mercaderías según NIIF:

- se restan los gastos por intereses capitalizados y por comisiones bancarias capitalizadas, para reflejar así el margen del inmueble independientemente de su financiación.
- Bajo PCGA se realizan adicionalmente dos ajustes: (i) se resta el aumento de inventario de obra en curso o bien (ii) se añade la reducción de inventario de obra en curso, según sea el caso en concreto. Estos ajustes permiten eliminar los gastos directamente relacionados con inmuebles sobre los cuales la Sociedad tiene opción de compra, pero que no han sido ni vendidos ni comprados.

El coste de ventas ajustado es el resultado de aplicar dichos ajustes al coste de ventas.

Las siguientes tablas muestran como se ha calculado el coste de ventas ajustado a partir (i) del consumo de mercadería como aparece en los estados financieros según NIIF y (ii) de los aprovisionamientos, como aparecen en la cuenta de resultados consolidada según PCGA.

Tabla 6

COSTE DE VENTAS AJUSTADO NIIF	31 de diciembre,	
	2004	2005
	(en miles de Euros)	
Costes de adquisición y variación de existencias	169.669 (1)	242.692
Intereses y comisiones capitalizados	(4)	(1.665)
Coste de ventas ajustado	169.665	241.027

(1) Datos extraídos de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2005.

Tabla 7

COSTE DE VENTAS AJUSTADO PCGA	31 de diciembre,	
	2003	2004
	(en miles de Euros)	
Aprovisionamientos (1)	173.276	169.632
Intereses y comisiones capitalizados	—	(4)
Aumento de existencia de obra en curso	(303)	—
Reducción de existencias de obra en curso	—	27
Coste de ventas ajustado	172.973	169.655

(1) Bajo PCGA.

Coste de Ventas Analítico. El coste de ventas analítico agrega a una fecha determinada el coste de ventas ajustado (calculado como se describe anteriormente) incurrido por todos los inmuebles adquiridos en un mismo año. La tabla siguiente recoge el coste de ventas analítico a 31 de diciembre de 2005 de las inversiones realizadas en inmuebles en el periodo 2001-2005, y su conciliación con el coste de ventas ajustado.

Tabla 8

(en miles de Euros)

Coste de ventas (analítico y ajustado) ⁽¹⁾

Año de Adquisición	PCGA Años Anteriores ⁽²⁾	2003 PCGA ⁽²⁾	2004 NIIF ⁽³⁾	2005 NIIF ⁽³⁾	Coste de Ventas Analítico
Años anteriores	879	376 ⁽⁴⁾	—	—	1.255
2001	77.250	10.430	133	24	87.837
2002	30.204	71.262	7.141	2.286	110.894
2003	(1)	90.905	90.013	26.207	207.125
2004	—	—	72.377	157.027	229.404
2005	—	—	—	55.482	55.482
Coste de ventas ajustado	108.332	172.973	169.664	241.026	691.997

(1) NIIF difiere de modo significativo respecto PCGA. En consecuencia, el coste de ventas ajustadas bajo NIIF no es directamente comparable con el coste de ventas ajustadas bajo PCGA.

(2) Incluyen coste de ventas de los años 2003 y anteriores bajo PCGA respecto a inversiones en inmuebles hechas durante los años 2001 a 2003.

- (3) Incluyen coste de ventas de los años 2005 y 2004 bajo NIIF respecto a inversiones en inmuebles hechas durante los años 2001 a 2005.
- (4) Incluye el coste de ventas de inmuebles adquiridos con anterioridad al 2001 y reconocidos en 2003 bajo PCGA con el objetivo de reconciliar el importe total presentado en la tabla bajo la columna "2003 PCGA" con el coste de ventas ajustado para dicho año basado en PCGA.

El coste de ventas ajustadas en 2005 fue de 241.026 miles de euros del que un 23,0% se refiere a bienes inmuebles adquiridos en el 2005, un 65,2% se refiere a bienes inmuebles adquiridos en el 2004 y un 11,8% se refiere a bienes inmuebles adquiridos antes del 2004.

El coste de ventas ajustadas en 2004 fue de 169.664 miles de euros del que un 42,6% se refiere a bienes inmuebles adquiridos en el 2004, un 53,1% se refiere a bienes inmuebles adquiridos en el 2003 y un 4,3% se refiere a bienes inmuebles adquiridos antes del 2003.

El coste de ventas ajustadas en 2003 fue de 172.973 miles de euros del que un 52,6% se refiere a bienes inmuebles adquiridos en el 2003, un 41,2% se refiere a bienes inmuebles adquiridos en el 2002 y un 6,2% se refiere a bienes inmuebles adquiridos antes del 2002.

Margen Bruto Ajustado y Margen Bruto Analítico

Margen bruto ajustado. El Margen bruto ajustado se calcula:

- Según NIIF, como (i) ventas ajustadas menos (ii) coste de ventas ajustado;
- Según PCGA, como (i) ventas ajustadas menos (ii) coste de ventas ajustado.

Margen bruto analítico. El margen bruto analítico agrega a una fecha determinada el margen bruto ajustado calculado según se ha explicado anteriormente, generado por todos los inmuebles adquiridos en un mismo año. La siguiente tabla muestra, el margen bruto analítico a 31 de diciembre de 2005, en relación a las inversiones realizadas durante el periodo 2001-2005, y su conciliación con el margen bruto ajustado.

Tabla 9

(miles de Euros)		Margen Bruto (Analítico y Ajustado) ⁽¹⁾				Margen Bruto Analítico
Año de Adquisición	PCGA Años Anteriores ⁽²⁾	2003 PCGA ⁽²⁾	2004 NIIF ⁽³⁾	2005 NIIF ⁽³⁾		
Años anteriores	141	51 ⁽⁴⁾	-	-	192	
2001	26.725	(759)	(48)	(24)	25.894	
2002	16.079	9.716	175	(576)	25.394	
2003	1	29.604	29.618	4.863	60.185 ⁽⁵⁾	
2004	-	-	19.104	49.167	68.271	
2005	-	-	-	26.386	26.386	
Margen Bruto Ajustado	42.946	38.612	48.849	79.816	206.322	

- (1) NIIF difiere de modo significativo respecto PCGA. En consecuencia, el margen bruto ajustado bajo NIIF no es directamente comparable con el margen bruto ajustado bajo PCGA.
- (1) Incluye el margen bruto de inmuebles adquiridos con anterioridad a 2001 y contabilizados en 2003 bajo PCGA con el objetivo de reconciliar el importe total presentado en la tabla anterior bajo la columna "2003 PCGA" al margen bruto ajustado para ese año basado en valores PCGA.
- (2) Incluyen margen bruto de los años 2005 y 2004 bajo NIIF respecto a inversiones en inmuebles hechas durante los años 2001 a 2005.
- (3) El margen bruto analítico de inmuebles adquiridos en 2003 ha sido ajustado por 3.900 mil euros para no duplicar un mismo ingreso que se reconoció bajo PCGA en el 2003 y bajo NIIF en años posteriores.
- (4) Incluyen margen bruto de los años 2003 y anteriores bajo PCGA respecto a inversiones en inmuebles hechas durante los años 2001 a 2003.

El margen bruto ajustado en 2005 fue de 79.816 miles de euros del que un 33,1% se refiere a bienes inmuebles adquiridos en el 2005, un 61,6% se refiere a bienes inmuebles adquiridos en el 2004 y un 5,3% se refiere a bienes inmuebles adquiridos antes del 2004.

El margen bruto ajustado en 2004 fue de 48.849 miles de euros del que un 39,1% se refiere a bienes inmuebles adquiridos en el 2004, un 60,6% se refiere a bienes inmuebles adquiridos en el 2003 y un 0,3% se refiere a bienes inmuebles adquiridos antes del 2003.

El margen bruto ajustado en 2003 fue de 38.612 miles de euros del que un 76,7% se refiere a bienes inmuebles adquiridos en el 2003, un 25,2% se refiere a bienes inmuebles adquiridos en el 2002 y un -1,9% se refiere a bienes inmuebles adquiridos antes del 2002.

Información para la reconciliación de los indicadores analíticos con las Cuentas Anuales

Las tablas que se adjuntan a continuación muestran un desglose de los indicadores de gestión a partir de los principios contables NIIF o PCGA que se utilizaron para su elaboración, tanto a nivel Grupo, como por unidad de negocio.

Grupo RENTA CORPORACIÓN

Tabla 10

PCGA

Año de Adquisición	nº de Operaciones	Inversión Analítica	Ventas Analíticas (1)	Coste de Ventas Analítico (2)	Margen Bruto Analítico (3)
(miles de Euros)					
Años anteriores	—	345	1.447	1.255	192
2001	32	87.804	113.646	87.680	25.966
2002	23	110.487	127.261	101.466	25.794
2003	38	212.141	120.509	90.905	29.604
2004	40	445	—		
2005	26	—			
Total.....	159	411.222	362.863	281.306	81.556

(1) Incluyen ventas de los años 2003 y anteriores bajo PCGA respecto a inversiones en inmuebles hechas durante los años 2001 a 2003.

(2) Incluyen coste de ventas de los años 2003 y anteriores bajo PGCA respecto a inversiones en inmuebles hechas durante los años 2001 a 2003.

(3) Incluyen margen bruto de los años 2003 y anteriores bajo PGCA respecto a inversiones en inmuebles hechas durante los años 2001 a 2003.

Tabla 11

NIIF

Año de Adquisición	n° de Operaciones	Inversión Analítica	Ventas Analíticas⁽¹⁾	Coste de Ventas Analítico⁽²⁾	Margen Bruto Analítico⁽³⁾
(miles de Euros)					
Años anteriores	—	(90)	—	—	—
2001	32	33	85	158	(73)
2002	23	2.469	9.026	9.427	(401)
2003	38	3.839	150.701	116.221	34.481
2004	40	294.865	297.675	229.404	68.271
2005	26	280.977	81.868	55.482	26.386
Total.....	159	582.093	539.355	410.692	128.664

(1) Incluyen ventas de los años 2005 y 2004 bajo NIIF respecto a inversiones en inmuebles hechas durante los años 2001 a 2005.

(2) Incluyen coste de ventas de los años 2005 y 2004 bajo NIIF respecto a inversiones en inmuebles hechas durante los años 2001 a 2005.

(3) Incluyen margen bruto de los años 2005 y 2004 bajo NIIF respecto a inversiones en inmuebles hechas durante los años 2001 a 2005.

Tabla 12

TOTAL (Resultante de agregar las tablas de NIIF, las de PCGA y los ajustes de transición entre NIIF y PCGA)

Año de Adquisición	n° de operaciones	Inversión analítica	Ventas analíticas	Coste de Ventas analítico	Margen Bruto analítico
(en miles de Euros, excepto n° de operaciones)					
Años anteriores		255	1.447	1.255	192
2001	32	87.837	113.731	87.837	25.894
2002	23	112.956	136.287	110.894	25.394
2003	38	215.980	267.311	207.125	60.185
2004	40	295.310	297.675	229.404	68.271
2005	26	280.977	81.868	55.482	26.386
Total.....	159	993.315	898.319	691.997	206.322

Rehabilitación Residencial

Tabla 13

PCGA

Año de adquisición	nº de Operaciones	Inversión Analítica	Ventas Analíticas⁽¹⁾	Coste de Ventas Analítico⁽²⁾	Margen Bruto Analítico⁽³⁾
(en miles de Euros)					
Años anteriores		335	1.447	1.255	192
2001.....	31	83.111	107.965	82.987	24.978
2002.....	20	54.487	61.913	45.466	16.447
2003.....	29	150.036	75.007	55.806	19.202
2004.....	29	94	—	—	—
2005.....	14	—	—	—	—
Total.....	123	288.063	246.332	185.514	60.819

- (1) Incluyen ventas de los años 2003 y anteriores bajo PCGA respecto a inversiones en inmuebles hechas durante los años 2001 a 2003.
- (2) Incluyen coste de ventas de los años 2003 y anteriores bajo PGCA respecto a inversiones en inmuebles hechas durante los años 2001 a 2003.
- (3) Incluyen margen bruto de los años 2003 y anteriores bajo PGCA respecto a inversiones en inmuebles hechas durante los años 2001 a 2003.

Tabla 14

NIIF

Año de adquisición	nº de Operaciones	Inversión Analítica	Ventas Analíticas⁽¹⁾	Coste de Ventas Analítico⁽²⁾	Margen Bruto Analítico⁽³⁾
(en miles de euros)					
Años anteriores		(80)	—	—	—
2001.....	31	33	85	158	(73)
2002.....	20	2.197	9.026	9.156	(129)
2003.....	29	3.161	104.830	88.537	16.293
2004.....	29	133.529	137.345	109.312	28.033
2005.....	14	128.222	43.298	35.415	7.883
Total.....	123	267.062	294.584	242.578	52.007

- (1) Incluyen ventas de los años 2005 y 2004 bajo NIIF respecto a inversiones en inmuebles hechas durante los años 2001 a 2005.
- (2) Incluyen coste de ventas de los años 2005 y 2004 bajo NIIF respecto a inversiones en inmuebles hechas durante los años 2001 a 2005.
- (3) Incluyen margen bruto de los años 2005 y 2004 bajo NIIF respecto a nuestras inversiones en inmuebles hechas durante los años 2001 a 2005.

Tabla 15

TOTAL (Resultante de agregar las tablas de NIIF, las de PCGA y los ajustes de transición entre NIIF y PCGA)

Año de Adquisición	nº de operaciones	Inversión analítica	Ventas analíticas	Coste de Ventas analítico	Margen Bruto analítico
(en miles de Euros, excepto nº de operaciones)					
Años anteriores		255	1.447	1.255	192
2001.....	31	83.145	108.050	83.145	24.905
2002.....	20	56.684	70.939	54.621	16.318
2003.....	29	153.197	178.937	144.343	34.595
2004.....	29	133.623	137.345	109.312	28.033
2005.....	14	128.222	43.298	35.415	7.883
Total	123	555.126	540.016	428.091	111.926

Transformación de Edificios

Tabla 16

PCGA

Año de adquisición	nº de Operaciones	Inversión Analítica	Ventas Analíticas ⁽¹⁾	Coste de Ventas Analítico ⁽²⁾	Margen Bruto Analítico ⁽³⁾
(miles de Euros)					
Años anteriores		10	—	—	—
2001.....	1	4.693	5.681	4.693	989
2002.....	3	56.000	65.348	56.000	9.347
2003.....	6	57.189	36.402	31.080	5.322
2004.....	8	328	—	—	—
2005.....	5	—	—	—	—
Total.....	23	118.220	107.431	91.773	15.658

(1) Incluyen ventas de los años 2003 y anteriores bajo PCGA respecto a inversiones en inmuebles hechas durante los años 2001 a 2003.

- (2) Incluyen coste de ventas de los años 2003 y anteriores bajo PGCA respecto a inversiones en inmuebles hechas durante los años 2001 a 2003.
- (3) Incluyen margen bruto de los años 2003 y anteriores bajo PGCA respecto a inversiones en inmuebles hechas durante los años 2001 a 2003.

Tabla 17

NIIF

Año de adquisición	nº de Operaciones	Inversión Analítica	Ventas Analíticas⁽¹⁾	Coste de Ventas Analítico⁽²⁾	Margen Bruto Analítico⁽³⁾
(miles de Euros)					
Años anteriores		(10)	—	—	—
2001.....	1	—	—	—	—
2002.....	3	272	—	272	(272)
2003.....	6	72	43.948	26.181	17.767
2004.....	8	140.203	131.264	101.239	30.025
2005.....	5	40.205	13.660	11.207	2.453
Total.....	23	180.742	188.872	138.899	49.973

- (1) Incluyen ventas de los años 2005 y 2004 bajo NIIF respecto a inversiones en inmuebles hechas durante los años 2001 a 2005.
- (2) Incluyen coste de ventas de los años 2005 y 2004 bajo NIIF respecto a inversiones en inmuebles hechas durante los años 2001 a 2005.
- (3) Incluyen margen bruto de los años 2005 y 2004 bajo NIIF respecto a inversiones en inmuebles hechas durante los años 2001 a 2005.

Tabla 18

TOTAL (Resultante de agregar las tablas de NIIF, las de PCGA y los ajustes de transición entre NIIF y PCGA)

Año de Adquisición	nº de operaciones	Inversión analítica	Ventas analíticas	Coste de Ventas analítico	Margen Bruto analítico
(en miles de Euros, excepto nº de operaciones)					
Años Anteriores		—	—	—	—
2001.....	1	4.693	5.681	4.693	989
2002.....	3	56.272	65.348	56.272	9.076
2003.....	6	57.260	80.349	57.260	23.089
2004.....	8	140.531	131.264	101.239	30.025
2005.....	5	40.205	13.660	11.207	2.453
Total.....	23	298.961	296.302	230.671	65.632

Transformación de Suelo

Tabla 19

PCGA

Año de adquisición	nº de Operaciones	Inversión Analítica	Ventas Analíticas ⁽¹⁾	Coste de Ventas Analítico ⁽²⁾	Margen Bruto Analítico ⁽³⁾
(miles de Euros)					
Años anteriores		—	—	—	—
2001.....	—	—	—	—	—
2002.....	—	—	—	—	—
2003.....	3	4.916	9.100	4.019	5.081
2004.....	3	22	—	—	—
2005.....	7	—	—	—	—
Total.....	13	4.938	9.100	4.019	5.081

- (1) Incluyen ventas de los años 2003 y anteriores bajo PCGA respecto a inversiones en inmuebles hechas durante los años 2001 a 2003.
- (2) Incluyen coste de ventas de los años 2003 y anteriores bajo PGCA respecto a inversiones en inmuebles hechas durante los años 2001 a 2003.
- (3) Incluyen margen bruto de los años 2003 y anteriores bajo PGCA respecto a inversiones en inmuebles hechas durante los años 2001 a 2003.

Tabla 20

NIIF

Año de adquisición	nº de Operaciones	Inversión Analítica	Ventas Analíticas ⁽¹⁾	Coste de Ventas Analítico ⁽²⁾	Margen Bruto Analítico ⁽³⁾
(miles de Euros)					
Años anteriores		—	—	—	—
2001.....	—	—	—	—	—
2002.....	—	—	—	—	—
2003.....	3	606	1.924	1.503	421
2004.....	3	21.133	29.066	18.853	10.213
2005.....	7	112.550	24.910	8.860	16.050
Total.....	13	134.289	55.900	29.216	26.684

- (1) Incluyen ventas de los años 2005 y 2004 bajo NIIF respecto a inversiones en inmuebles hechas durante los años 2001 a 2005.
- (2) Incluyen coste de ventas de los años 2005 y 2004 bajo NIIF respecto a inversiones en inmuebles hechas durante los años 2001 a 2005.

- (3) Incluyen margen bruto de los años 2005 y 2004 bajo NIIF respecto a inversiones en inmuebles hechas durante los años 2001 a 2005.

Tabla 21

TOTAL (Resultante de agregar las tablas de NIIF, las de PCGA y los ajustes de transición entre NIIF y PCGA)

<u>Año de Adquisición</u>	<u>nº de operaciones</u>	<u>Inversión analíticas</u>	<u>Ventas analíticas</u>	<u>Coste de Ventas analítico</u>	<u>Margen Bruto analítico</u>
(en miles de Euros, excepto nº de operaciones)					
Años Anteriores		—	—	—	—
2001.....	—	—	—	—	—
2002.....	—	—	—	—	—
2003.....	3	5.522	8.024	5.522	2.501
2004.....	3	21.156	29.066	18.853	10.213
2005.....	7	112.550	24.910	8.860	16.050
Total	13	139.228	62.000	33.235	28.764

Estacionalidad del negocio

El negocio de RENTA CORPORACIÓN ha estado sujeto a estacionalidad. Los ingresos en diciembre, y en parte en julio, han sido superiores a los de otros meses del año. La estacionalidad histórica ha sido en parte debido a que en España un porcentaje importante de los inmuebles se compran, por motivos fiscales fundamentalmente, hacia final del ejercicio. Adicionalmente dicha estacionalidad histórica también se ha debido, en menor grado, a que el Grupo ha hecho más énfasis histórico en vender propiedades, adquiridas en la primera mitad del año, hacia el final del año. En la tabla adjunta se presenta la distribución trimestral de ingresos del Grupo para el periodo de información financiera histórica.

(en % de Ventas) (1)	NIIF		PCGA	
	2005	2004 (2)	2004	2003
Primer Trimestre	21,3%	17,1%	16,8%	6,2%
Segundo Trimestres	12,5%	15,7%	15,7%	22,1%
Tercer Trimestre	7,1%	24,1%	24,1%	15,5%
Cuarto Trimestre	59,1%	43,1%	43,3%	56,1%
	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

- (1) Incluye exclusivamente los ingresos percibidos por la venta de activos inmobiliarios. Bajo NIIF incluye ingresos por venta de bienes y bajo PCGA incluye ventas.

- (2) Datos extraídos de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2005.

9.2.1. Información relativa a factores significativos, incluidos los acontecimientos inusuales o infrecuentes o los nuevos avances, que afecten de manera importante a los ingresos del Emisor por operaciones, indicando en qué medida han resultado afectados los ingresos

Véase los apartados 20.1 y 20.2 posteriores de la Información sobre el Emisor del presente Folleto.

9.2.2. Cuando los estados financieros revelen cambios importantes en las ventas netas o en los ingresos, proporcionar un comentario narrativo de los motivos de esos cambios

Véase los apartados 20.1 y 20.2 posteriores de la Información sobre el Emisor del presente Folleto.

9.2.3. Información relativa a cualquier actuación o factor de orden gubernamental, económico, fiscal, monetario o político que, directa o indirectamente, hayan afectado o pudieran afectar de manera importante a las operaciones del Emisor

No ha habido ninguna actuación o factor de orden gubernamental, económico, fiscal, monetario o político que, directa o indirectamente, haya afectado o pudiera afectar de manera importante a las operaciones del Grupo.

10. RECURSOS FINANCIEROS

10.1. Información relativa a los recursos financieros del Emisor (a corto y a largo plazo)

Hasta la fecha de publicación de la Información sobre el Emisor del presente Folleto, las necesidades de recursos del Grupo se han cubierto principalmente mediante la combinación de tesorería generada durante el curso ordinario de las actividades, financiación bancaria y fondos propios aportados por los accionistas.

A continuación, se muestra el detalle de la composición de la estructura de financiación del Grupo:

(en miles de euros)	NIIF			PCGA		
	2005	2004 (1)	% variac.	2004	2003	% variac.
Fondos Propios + socios externos (2)	84.994	55.285	53,7%	61.691	30.168	104,5%
Acreedores a Largo Plazo (3)	27	677	-96,0%	677	20.909	-96,8%
Recursos Permanentes (4)	85.021	55.962	51,9%	62.368	51.077	22,1%
Acreedores a Corto Plazo (5)	309.269	215.540	43,5%	207.040	124.182	66,7%
Total Pasivo	394.290	271.502	45,2%	269.408	175.259	53,7%

% Estructura de financiación

	NIIF		PCGA	
	2005	2004	2004	2003
Fondos Propios + socios externos	21,6%	20,4%	22,9%	17,2%
Acreedores a Largo Plazo	0,0%	0,2%	0,3%	11,9%
Recursos Permanentes	21,6%	20,6%	23,2%	29,1%
Acreedores a Corto Plazo	78,4%	79,4%	76,8%	70,9%
Total Pasivo	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

- (1) Datos extraídos de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2005.
- (2) Fondos Propios más socios externos bajo NIIF se denomina Patrimonio Neto.
- (3) Bajo PCGA comprende deudas con entidades de crédito a largo plazo y otras deudas a largo plazo. Bajo NIIF comprende proveedores y otras cuentas a pagar no comerciales.
- (4) Comprende la suma de Fondos Propios y Acreedores a Largo Plazo.
- (5) Bajo PCGA comprende deudas con entidades de crédito, acreedores comerciales, administraciones públicas y otras deudas no comerciales. Bajo NIIF comprende pasivos corrientes.

En cuanto a los recursos aportados por los accionistas, cabe destacar la ampliación de capital con renuncia del derecho de suscripción preferente llevada a cabo en el ejercicio 2004, a fin de dar entrada en el capital de RENTA CORPORACIÓN a 3i, tal y como se detalla en el apartado 5.1.5 anterior y en el apartado 21.1.6 posterior de la Información sobre el Emisor del presente Folleto. El importe global del nominal y prima de emisión en la ampliación de capital fue de 14.000 mil euros.

La siguiente tabla muestra un resumen de la situación de los fondos propios del Grupo para el periodo cubierto por la información financiera histórica.

(en miles de euros)	NIIF			PCGA		
	2005	2004 (1)	% variac.	2004	2003	% variac.
Fondos Propios						
Capital Suscrito	21.949	8.381	161,9%	8.381	8.089	3,6%
Prima de Emisión y gastos de ampliación de capital	-428	13.140	n.a.	14.051	632	2,123,2%
Reserva Legal	1.677	1.618	3,6%	1.618	718	125,3%
Reserva para acciones propias	-	-	-	57	10	470%
Acciones propias	-94	-57	64,9%	-	-	-
Otras reservas de la sociedad dominante	16.743	13.333	25,6%	13.282	7.375	80,1%
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	11.917	-1.596	n.a.	1.388	-429	n.a.
Reservas en sociedades consolidadas por puesta en equivalencia	131	47	178,7%	48	-19	n.a.
Pérdidas y ganancias atribuibles a la sociedad dominante	32.502	19.949	62,9%	22.396	13.768	62,7%
Diferencia acumulada de conversión	-7	-	-	-	-	-
Total	84.390	54.815	54,0%	61.221	30.144	103,1%
Intereses minoritarios / Socios externos	604	470	28,5%	470	24	n.a.
Total Patrimonio Neto / Fondos Propios + Socios externos	84.994	55.285	53,7%	61.691	30.168	104,4%

(1) Datos extraídos de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2005.

Las principales fuentes externas de liquidez del Grupo son créditos hipotecarios y pólizas de crédito a corto plazo. Los créditos hipotecarios se conceden a largo plazo pero se contabilizan a corto plazo al financiar activos inmuebles que se contabilizan como existencias (porque generalmente el periodo medio de explotación es inferior al año). El Grupo RENTA CORPORACIÓN recurre a estas fuentes de financiación para financiar el curso ordinario de sus operaciones. La siguiente tabla detalla el endeudamiento financiero bruto y neto del Grupo RENTA CORPORACIÓN para el periodo cubierto por la información financiera histórica.

(en miles de euros)	NIIF			PCGA		
	2005	2004 (1)	% variac.	2004	2003	% variac.
Deudas con entidades de crédito a LP	0	0	-	0	20.330	-
Deudas con entidades de crédito a CP	216.129	178.920	20,8%	178.200	91.522	94,7%
Total endeudamiento financiero bruto	216.129	178.920	20,8%	178.200	111.852	59,3%
-Disponible (1)	3.180	2.241	41,9%	11.879	20.447	-41,9%
Total endeudamiento financiero neto	212.949	176.679	20,5%	166.321	91.405	82,0%

(1) Datos extraídos de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2005.

(2) Disponible se define Bajo NIIF como efectivo y equivalentes al efectivo y activos financieros disponibles para la venta. Bajo PCGA se define como tesorería e inversiones financieras temporales, que incluye préstamos a partes vinculadas.

A continuación se detallan los ratios más relevantes sobre la estructura financiera del Grupo para el periodo a que se refiere la información financiera histórica:

Ratios Estructura Financiera	NIIF			PCGA		
	2005	2004 (1)	% variac.	2004	2003	% variac.
Endeudamiento Financiero Bruto (2) / EBITDA (3)	4,00	5,64	-29,1%	5,17	4,31	19,9%
Endeudamiento Financiero Neto (3) / EBITDA (3)	3,95	5,57	-29,1%	4,83	3,52	37,2%
Endeudamiento Financiero Neto / EFN más FP (4)	71,5%	76,2%	-6,2%	72,9%	75,2%	-3,0%
Endeudamiento Financiero Bruto / Total Pasivo	54,8%	65,9%	-16,8%	66,1%	63,8%	3,6%
Endeudamiento Financiero Neto / Total Pasivo	54,0%	65,1%	-17,0%	61,7%	52,2%	18,1%
Deuda Financiera CP/ Total Deuda Financiera	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%	81,8%	22,2%
Disponible (5) / Deuda Financiera CP	1,5%	1,3%	15,4%	6,7%	22,3%	-69,9%

- (1) Datos extraídos de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2005.
- (2) Endeudamiento Financiero Bruto se define como la suma de las deudas con entidades de crédito a largo plazo y a corto plazo.
- (3) Endeudamiento Financiero Neto se define Endeudamiento Financiero Bruto menos Disponible.
- (4) Se define EBITDA, según NIIF como margen bruto más prestación de servicios, más otros ingresos de explotación menos gastos por prestaciones a los empleados, gastos por servicios exteriores y otros tributos. Bajo PCGA, como el Margen Bruto, más prestación de servicios, más otros ingresos de explotación, menos los gastos de personal y menos otros gastos de explotación.
- (5) EFN más FP se entiende como la suma de Endeudamiento Financiero Neto más Total Fondos Propios.
- (6) Disponible se define Bajo NIIF como efectivo y equivalentes al efectivo y activos financieros disponibles para la venta. Bajo PCGA se define como tesorería e inversiones financieras temporales, que incluye préstamos a partes vinculadas.

Garantías comprometidas con terceros

A 31 de diciembre de 2003, 2004 y 2005 el Grupo tenía avales prestados por entidades financieras por un importe de 2.054 mil euros, 10.916 mil euros y 19.724 mil euros respectivamente. Dichos avales se han destinado, en su mayor parte, a garantizar (i) cantidades a abonar por adquisiciones de inmuebles con pago fraccionado, y (ii) cantidades recibidas en concepto de cantidades a cuenta del precio en compraventas de inmuebles en las que la entrega se produce en un momento ulterior a dicho pago a cuenta, de conformidad con lo dispuesto en el disposición adicional primera de la Ley 38/1999, de 5 noviembre sobre la Edificación. Dichos compromisos se recogen en el pasivo corriente del Grupo bajo el epígrafe de proveedores y otras cuentas a pagar.

Garantías a filiales y empresas asociadas

A 31 de diciembre de 2005, la Sociedad es avalista de sociedades del grupo en concepto de afianzamiento de pólizas de crédito y préstamos hipotecarios por un importe máximo de 129.684 mil de euros. A su vez, la Sociedad es avalada por sociedades del Grupo en concepto de afianzamiento de pólizas de crédito y préstamos hipotecarios por un importe máximo de 4.000 mil de euros.

A 31 de diciembre de 2005, la Sociedad tenía avales a favor de empresas asociadas por un importe máximo de 180 mil euros.

Cobertura de tipos de interés o de tipo de cambio

La financiación externa se contrata a tipos de interés variable. En base al nivel actual y a las expectativas sobre la variaciones que pudieran registrar los tipos de referencia y considerando la evolución prevista en el nivel de deuda, se estima que las variaciones que pudieran producirse por la evolución de estos mercados tendrían efectos moderados sobre los resultados netos, por lo que en la actualidad no se utilizan instrumentos derivados para la gestión del riesgo de tipo de interés.

Asimismo, el riesgo de negocio frente a una variación en el tipo de cambio es poco relevante dado el bajo volumen de operaciones en monedas distintas del euro, además de existir una cobertura natural para dichas operaciones, ya que la financiación externa se realiza en la moneda en que se espera vender el inmueble.

10.2. Explicación de las fuentes y cantidades y descripción narrativa de los flujos de tesorería del Emisor

Las fuentes y flujos de tesorería están estrechamente ligados a la actividad inversora del Grupo RENTA CORPORACIÓN y a la naturaleza de los ingresos y costes que compara su cuenta de resultados.

Las principales fuentes de fondos del Grupo durante el periodo 2003-2005 han sido la venta de inmuebles, la financiación de proveedores, la financiación bancaria y las aportaciones de accionistas.

Los principales usos de dichos fondos han consistido en la compra y transformación de inmuebles (existencias), el pago de intereses financieros, el reembolso de la financiación bancaria y el pago de dividendos.

La evolución de los flujos de tesorería del Grupo, cuyo detalle se incluye en el apartado 20 siguiente de la Información sobre el Emisor del presente Folleto, se recoge en la siguiente tabla:

(en miles de euros)	NIIF			PCGA		
	2005	2004 (1)	% variac.	2004	2003	% variac.
Tesorería neta procedente/(aplicada) de las actividades operativas	-40.859	-83.694	-51,2%	-83.608	1.366	n.a.
Tesorería neta procedente/ (aplicada) a las inversiones	8.118	-7.117	n.a.	-7.203	-25.540	-71,8%
Tesorería neta procedente de las actividades de financiación	33.688	74.515	-54,8%	74.515	36.684	103,1%
Efectivo al inicio del ejercicio	2.233	18.529	-87,9%	18.529	6.019	207,8%
Efectivo al cierre del ejercicio	3.180	2.233	42,4%	2.233	18.529	-87,9%
Aumento neto de tesorería y equivalentes	947	-16.296	n.a.	-16.296	12.510	n.a.

(1) Datos extraídos de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2005.

Fondo de Maniobra

La siguiente tabla analiza los componentes del fondo de maniobra de RENTA CORPORACIÓN durante el periodo a que se refiere la información financiera histórica, con un desglose detallado de la partida de existencias.

Las existencias en inmuebles y terrenos, reflejan el precio de adquisición y las transformaciones realizadas a fecha de balance sobre dichos activos.

(en miles de euros)	NIIF			PCGA			
	2005	2004 (1)	% variac.	2004	2003	% variac.	
Fondo de Maniobra							
Inmuebles Rehabilitación Residencial	128.091	127.263	0,7%	127.263	103.303	23,2%	
Inmuebles Transformación de Edificios	70.654	75.449	-6,4%	75.449	0	-	
Inmuebles Transformación de Suelo	106.805	15.957	569,3%	15.957	897	1678,9%	
Inmuebles, Terrenos y Solares	305.550	218.669	39,7%	218.669	104.200	109,9%	
Existencias en curso	1.343	589	128,0%	589	616	-4,4%	
Total inmuebles y terrenos	306.893	219.258	40,0%	219.258	104.816	109,2%	
Opciones de Compra	16.680	8.249	102,2%	8.249	4.066	102,9%	
Anticipos a proveedores	-	-	-	105	0	-	
Provisión por depreciación	-39	-289	-86,5%	-289	0	-	
Total Existencias	(+)	323.534	227.218	42,4%	227.323	108.882	108,8%
Deudores (2)	(+)	64.247	26.534	142,1%	27.439	17.554	56,3%
Ajustes por periodificación	(+)	-	-	-	672	88	663,6%

(en miles de euros)		NIIF			PCGA		
		2005	2004	(1) % variac.	2004	2003	% variac.
Fondo de Maniobra							
Total Activo Circulante de Explotación (3)	(=)	387.781	253.752	52,8%	255.434	126.524	101,9%
Total Pasivo Circulante de Explotación (4)	(-)	93.140	36.620	154,3%	28.840	32.660	-11,7%
Fondo de Maniobra de Explotación (5)	(=)	294.641	217.132	35,7%	226.594	93.864	141,4%
Disponible (6)	(+)	3.180	2.241	41,9%	11.879	20.447	-41,9%
Deuda con entidades de crédito a c/p	(-)	216.129	178.920	20,8%	178.200	91.522	94,7%
Fondo de Maniobra neto (7)		81.692	40.453	101,9%	60.273	22.789	164,5%

- (1) Datos extraídos de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2005.
- (2) Bajo NIIF incluye clientes y otras cuentas a cobrar y bajo PCGA incluye deudores.
- (3) El Activo circulante de explotación incluye bajo PCGA Existencias, Deudores, y Ajustes de periodificación. bajo NIIF Existencias, clientes y otras cuentas a cobrar.
- (4) El Pasivo Circulante de explotación incluye bajo NIIF Proveedores y otras cuentas a pagar y Pasivos por impuestos corrientes, y bajo PCGA Acreedores Comerciales, Administraciones Públicas y otras deudas no comerciales.
- (5) El Fondo de Maniobra de Explotación es el resultante de restar el Activo circulante de explotación y Pasivo circulante de explotación.
- (6) Disponible se define Bajo NIIF como efectivo y equivalentes al efectivo y activos financieros disponibles para la venta. Bajo PCGA se define como tesorería e inversiones financieras temporales, que incluye préstamos a partes vinculadas.
- (7) El Fondo de Maniobra Neto bajo PCGA es igual al Fondo de Maniobra de Explotación, más las Inversiones financieras temporales, más Disponible menos la Deuda con entidades de crédito a c/p. Bajo NIIF el Fondo de Maniobra Neto es igual al Fondo de Maniobra de Explotación, más los activos disponibles para la venta, más efectivo y equivalentes de efectivo menos deudas financieras.

El fondo de maniobra de explotación creció un 35,7% en 2005 frente a 2004 (bajo NIIF) situándose en 294.641 mil euros al cierre del ejercicio 2005. El aumento de 77.509 mil euros se debió principalmente a una mayor actividad inversora en 2005 frente a 2004 que supuso un incremento de existencias de inmuebles, terrenos y solares de 86.881 mil euros, un incremento de existencias de opciones de compra en 8.431 mil euros y un incremento de deudores en 37.713 mil euros. Dichos incrementos fueron parcialmente compensados por un aumento del pasivo circulante de explotación en 56.520 mil euros.

El fondo de maniobra neto creció un 101,95% situándose en 81.692 mil euros al cierre del ejercicio 2005. Este incremento se debió principalmente al hecho de que el incremento del fondo de maniobra de explotación en 77.509 mil euros fue superior al incremento de la deuda con entidades de crédito a corto plazo de 37.209 mil euros.

El fondo de maniobra de explotación creció un 141,4% en 2004 (bajo PCGA) frente a 2003, situándose en 226.594 mil euros al cierre del ejercicio de 2004. El aumento de 132.730 mil euros se debió principalmente a una mayor actividad inversora en 2004 frente a 2003 que supuso un incremento de existencias de inmuebles, terrenos y solares de 114.469 mil euros, un incremento de existencias y de opciones de compra de 4.183 mil euros, un incremento de deudores en 9.885 mil euros y a una disminución del pasivo circulante de explotación en 3.820 mil euros.

El fondo de maniobra neto creció un 164,5% en 2004 (bajo PCGA) frente a 2003 situándose en 60.273 mil euros al cierre de 2004 (bajo PCGA). El incremento se debió principalmente al aumento de 132.730 mil euros del fondo de maniobra de explotación, superior al aumento de la deuda con entidades de crédito a corto plazo de 86.678 mil euros.

Periodo medio de financiación del pasivo circulante

Como regla general, la Sociedad satisface el precio de los inmuebles adquiridos en efectivo en el momento de formalizarse la correspondiente escritura de compraventa. No obstante lo anterior, y en relación con aquellos supuestos ocasionales en los que se acuerda un precio aplazado para la adquisición del inmueble, el balance de la Sociedad refleja algunos saldos por cuentas a pagar cuyo periodo medio de pago se comenta a continuación.

Este ratio refleja los intervalos de tiempo transcurridos (i) desde que se realiza la compra hasta que se abona el importe del mismo, (ii) desde que se percibe un servicio hasta que se abona el importe del mismo, (iii) desde que se reciben pagos/anticipos hasta que se entrega el bien. Durante los ejercicios sociales cerrados el 31 de diciembre de 2003 y 2004 (bajo PCGA) y 2004 y 2005 (bajo NIIF), el periodo medio de pago a proveedores (en días) fue de sesenta y nueve (69), sesenta y dos (62), setenta y nueve (79) y ciento cuarenta (140), respectivamente. El aumento de este ratio en 2005 es debido a (i) que el Grupo, a diferencia de años anteriores, ha adquirido algún inmueble con parte del pago de precio aplazado y (ii) a que el Grupo ha recibido un mayor importe en arras de las unidades vendidas.

Periodo medio de cobro

Como regla general, la Sociedad recibe el precio de los inmuebles transmitidos en efectivo en el momento de formalizarse la correspondiente escritura de compraventa. No obstante lo anterior, y en relación con aquellos supuestos ocasionales en los que se acuerda un precio aplazado para la transmisión del inmueble, el balance de la Sociedad refleja algunos saldos por cuentas a cobrar cuyo periodo medio de pago se comenta a continuación.

Este ratio refleja el intervalo medio de tiempo transcurrido entre que se realiza una venta hasta que se recibe el importe de la misma. Durante los ejercicios sociales cerrados el 31 de diciembre de 2003 y 2004 (bajo PCGA) y 2004 y 2005 (bajo NIIF) el periodo medio de cobro a clientes (en días) fue de treinta un (31), cuarenta y siete (47), cuarenta y cuatro (44) y setenta y tres (73), respectivamente. El aumento en 2005 se ha producido principalmente por un incremento de las ventas con pago aplazado por parte del cliente (vencimiento 2006).

10.3. Información sobre las condiciones de los préstamos y la estructura de financiación del Emisor

Como se ha mencionado con anterioridad, el Grupo recurre de forma habitual al endeudamiento financiero, básicamente, préstamos hipotecarios, para financiar sus operaciones. La naturaleza de los activos que compra y vende hace que la financiación con garantía hipotecaria haya sido un recurso accesible. Los referidos préstamos hipotecarios se corresponden a contratos estándares y habituales en el tráfico

ordinario. A la fecha del presente Folleto ninguno de los préstamos ni pólizas de crédito otorgados a favor del GRUPO RENTA CORPORACIÓN incluye garantías adicionales ni cláusulas de cambio de control o de prohibición de otorgar garantías en favor de terceros.

La siguiente tabla recoge el detalle de la evolución del endeudamiento consolidado del Grupo para el periodo cubierto por la información financiera histórica:

(en miles de euros)	NIIF			PCGA		
	2005	2004 (1)	% variac.	2004	2003	% variac.
Deudas con entidades de crédito a LP	0	0	-	0	20.330	-
Deudas con entidades de crédito a CP (2)	216.129	178.920	20,8%	178.200	91.522	94,7%
Total endeudamiento financiero bruto	216.129	178.920	20,8%	178.200	111.852	59,3%
Disponible (3)	3.180	2.241	41,9%	11.879	20.447	-41,9%
Total endeudamiento financiero neto	212.949	176.679	20,5%	166.321	91.405	82,0%

(1) Datos extraídos de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2005.

(2) Debido a la elevada rotación de los activos que tiene RENTA CORPORACIÓN, los préstamos hipotecarios son clasificados como endeudamiento financiero a corto, a pesar de que sus vencimientos son a largo plazo.

(3) Disponible se define Bajo NIIF como efectivo y equivalentes al efectivo y activos financieros disponibles para la venta. Bajo PCGA se define como tesorería e inversiones financieras temporales, que incluye préstamos a partes vinculadas.

La financiación de entidades de crédito a largo plazo por importe de 20.330 mil euros en el 2003 está asociada a la adquisición de tres (3) inmuebles que, como ya se ha comentado anteriormente, se contabilizaron como activo fijo. En el 2004, una vez se vendieron tales activos, se canceló la financiación asociada a los mismos.

El resto de la financiación procedente de entidades de crédito se contabiliza a corto plazo por las peculiaridades del modelo de negocio del Grupo RENTA CORPORACIÓN. Como ya se ha comentado anteriormente, el Grupo RENTA CORPORACIÓN refleja como existencias su inversión en activos inmuebles, debido a su objetivo de venderlos en un plazo inferior a un (1) año. Consecuentemente, la financiación de dichos activos inmobiliarios se contabiliza como deudas con entidades de crédito a corto plazo, a pesar de que se trata de financiación hipotecaria con vencimiento entre 3 y 30 años. La composición del endeudamiento financiero a corto plazo se detalla en la tabla a continuación:

(en miles de euros)	NIIF			PCGA		
	2005	2004 (1)	% variac.	2004	2003	% variac.
Prestamos Hipotecarios garantizados por existencias	163.280	159.356	2,5%	159.356	66.330	140,2%
Préstamos / Créditos con entidades de crédito	51.118	18.474	176,7%	18.474	25.071	-26,3%
Deudas con terceros	700	660	6,1%	-	-	-
Intereses	1.031	430	139,8%	370	121	205,8%
Total Endeudamiento financiero a CP	216.129	178.920	20,8%	178.200	91.522	94,7%

(1) Datos extraídos de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2005.

El incremento del endeudamiento financiero a corto plazo de 37.209 mil euros entre 2004 y 2005 (bajo NIIF) y de 86.678 mil euros entre 2003 y 2004 (bajo PCGA) se debe al aumento del volumen de compras y transformación de inmuebles experimentado por el Grupo en dichos periodos.

A 31 de diciembre de 2005 el Grupo tenía concedidos un total de 40 préstamos hipotecarios, con 16 entidades financieras, totalizando una deuda hipotecaria total de 163.280 mil euros. El tipo de interés medio para los saldos vivos a dicha fecha era del 3,7% y el plazo medio era de 9 años. El plazo medio de vencimiento esta afectado a la baja principalmente por préstamos en adquisiciones en París y Londres cuyo vencimiento medio es de 3-4 años.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2005 el Grupo tenía pólizas de crédito concedidas y dispuestas de 75.207 mil euros y 51.118 mil euros, respectivamente. El tipo de interés medio para los saldos vivos a dicha fecha era del 3,3% y el plazo de las pólizas era, en términos generales, de un año renovable tácitamente por un año adicional.

A 31 de diciembre de 2005, el Grupo trabaja principalmente con cinco entidades financieras que concentran el 68% de la deuda financiera bruta del Grupo, en concreto, una de dicha entidades concentra el 39% de la referida deuda financiera bruta. Ninguna de las referidas entidades financieras está vinculada, directa o indirectamente, al Grupo.

10.4. Información relativa a cualquier restricción sobre el uso de los recursos de capital que, directa o indirectamente, haya afectado o pudiera afectar de manera importante a las operaciones del Emisor

No existen restricciones sobre el uso de los recursos de capital que, directa o indirectamente, hayan afectado o pudieran afectar de manera importante a las operaciones del Emisor.

10.5. Información relativa a las fuentes previstas de fondos necesarios para cumplir los compromisos mencionados en 5.2.3. y 8.1.

Según se ha explicado en la Información sobre el Emisor del presente Folleto, los compromisos de inversión recogidos en los apartados 5.2.3 y 8.1 son poco significativos. En cualquier caso, para la financiación de posibles inversiones

contempladas en los apartados mencionados así como en el apartado 12.1 posterior de la Información sobre el Emisor del presente Folleto, el Grupo RENTA CORPORACIÓN recurriría a los flujos de tesorería generados por sus operaciones, líneas de circulante o pólizas de crédito, otros tipos de financiación bancaria y los fondos procedentes de la ampliación de capital como consecuencia de la Oferta Pública de Suscripción.

No está previsto que con motivo de la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad, RENTA CORPORACIÓN cambie de forma sustancial su política de financiación bancaria si bien tras la Oferta el Grupo contempla la posibilidad de utilizar menos la financiación hipotecaria e incrementar la financiación corporativa con el objetivo de reducir los costes financieros, en particular los costes de formalización de la deuda.

11. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS

No aplicable, teniendo en cuenta el sector de actividad de la Sociedad.

12. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

12.1. Tendencias recientes más significativas de la producción, ventas e inventario, y costes y precios de venta desde el fin del último ejercicio hasta la fecha del Documento de Registro

Desde el fin del ejercicio 2005, el Grupo ha seguido el curso ordinario de su negocio con normalidad. En concreto, se han realizado trece (13) adquisiciones por un importe total de alrededor de 141 millones de euros nueve (9) de las cuales se derivan de opciones firmadas con anterioridad al 31 de diciembre de 2005. Además, se han otorgado catorce (14) opciones de compra a favor del Grupo (una de las cuales ya ha sido adquirida) satisfaciéndose primas de opción de compra por un importe total aproximado de 4 millones de euros que otorgan derechos de inversión por importe total aproximado de 190 millones de euros. Dichas operaciones incluyen la opción de compra de un inmueble significativo en Madrid cuyo precio de compra es de 82 millones de euros.

De la cartera de opciones a 31 de diciembre de 2005 que totalizaba derechos de inversión para el 2006 por valor de 259 millones de euros, quedan pendientes de ejecutar derechos de inversión por importe aproximado de 118 millones de euros. Desde el cierre del ejercicio 2005 RENTA CORPORACIÓN no habiendo perdido o dejado de ejercitar ninguna opción de compra.

12.2. Información sobre cualquier tendencia conocida, incertidumbres, demandas, compromisos o hechos que pudieran razonablemente tener una incidencia importante en las perspectivas del emisor, por lo menos para el ejercicio actual

Los principales factores que podrían tener una incidencia en las perspectivas del Grupo RENTA CORPORACIÓN son aquellos resumidos en el apartado 4 anterior de la Información sobre el Emisor del presente Folleto.

13. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS

La Información sobre el Emisor del presente Folleto no incluye previsiones o estimaciones de beneficios.

13.1. Declaración que enumere los principales supuestos en los que el Emisor ha basado su previsión o su estimación

No aplicable.

13.2. Debe incluirse un informe elaborado por contables o auditores independientes que declare que, a juicio de esos contables o auditores independientes, la previsión o estimación se ha calculado correctamente sobre la base declarada, y que el fundamento contable utilizado para la previsión o estimación de los beneficios es coherente con las políticas contables del Emisor

No aplicable.

13.3. La previsión o estimación de los beneficios debe prepararse sobre una base comparable con la información financiera histórica

No aplicable.

13.4. Si el Emisor ha publicado en un folleto una previsión de beneficios para una fecha no transcurrida, debe entonces proporcionar una declaración de si efectivamente ese pronóstico sigue siendo tan correcto como en la fecha del Documento de Registro, o una explicación de por qué el pronóstico ya no es válido, si ese es el caso

No aplicable.

14. ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN, Y ALTOS DIRECTIVOS

14.1. Nombre, dirección profesional y cargo en el Emisor de las siguientes personas, indicando las principales actividades que éstas desarrollan al margen del Emisor, si dichas actividades son significativas con respecto a ese Emisor

a) Miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión;

Nombre, dirección profesional y cargo en el Emisor de los miembros de los órganos administrativo y de supervisión, y principales actividades que éstos desarrollan al margen del Emisor, si dichas actividades son significativas con respecto al mismo.

Miembros de los órganos de administración de RENTA

La composición del Consejo de Administración de la Sociedad a fecha Folleto, así como la condición de sus miembros de acuerdo con lo establecido en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad se refleja a continuación:

Nombre	Cargo	Carácter del cargo	Domicilio profesional
D. Luis Hernández de Cabanyes	Presidente y Consejero Delegado	Ejecutivo	Avenida Diagonal, número 449, 2º, 08036 (Barcelona)
D.ª Anna M. Birulés Bertran	Vicepresidenta	Ejecutivo	Avenida Diagonal, número 449, 2º, 08036 (Barcelona)
D. Josep-Maria Farré Viader	Consejero Delegado	Ejecutivo	Avenida Diagonal, número 449, 2º, 08036 (Barcelona)
D.ª Esther Elisa Giménez Arribas	Vocal	Ejecutivo	Avenida Diagonal, número 449, 2º, 08036 (Barcelona)
D. Pedro Nueno Iniesta	Vocal	Otro consejero externo ¹	Avenida Pearson, 21, 08034 (Barcelona)
D. Carlos Solchaga Catalán	Vocal	Externo independiente	Calle Serrano, número 1, 1º Izq., 28001 (Madrid)
D. Juan Gallostra Isern	Vocal	Externo independiente	Calle Comte d'Urgell, número 240, 2ª planta, 08036 (Barcelona)
D. Carlos Tusquets Trías de Bes ²	Vocal	Externo dominical	Avenida Diagonal, número 668-670, 08034 (Barcelona)
D.ª Elena Hernández de Cabanyes	Vocal	Otro consejero externo	Calle Anglí, número 53, 08017 (Barcelona)
D. César A. Gibernau Ausió	Secretario y Vocal	Otro consejero externo	Rambla de Catalunya 47, 08007 (Barcelona)

La Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el pasado 9 de febrero de 2006 nombró, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones celebrada el 7 de

¹ D. Pedro Nueno Iniesta fue calificado como consejero externo independiente de la Sociedad en la Junta General de Accionistas de 30 de noviembre de 2004. Aunque por su reconocido prestigio profesional RENTA CORPORACIÓN considera que el Sr. Nueno cumple con las condiciones para el desempeño de su cargo como consejero externo independiente, se da la circunstancia de que el Sr. Nueno es padre de D.ª Cristina Nueno Plana, que ocupa el cargo de Directora de Transformación de Edificios en la Sociedad. Por este motivo, y con el fin de cumplir con las recomendaciones de gobierno corporativo, RENTA CORPORACIÓN tiene intención de recalificar al Sr. Nueno como Otro consejero externo.

² De conformidad con lo dispuesto en el apartado 14.2. de la Información sobre el Emisor del presente Folleto, D. Carlos Tusquets Trías de Bes es el consejero designado por 3i Group Plc. quien ostenta, directa e indirectamente, el 9,901% del capital social.

febrero de 2006, a D. Carlos Solchaga Catalán y a D. Juan Gallostra Isern, como consejeros independientes de RENTA CORPORACIÓN. Asimismo, en dicha Junta se acordó, a propuesta de la referida Comisión de Nombramientos y Retribuciones, modificar la naturaleza del cargo del miembro del consejo D. César A. Gibernau Ausió pasando de “consejero externo independiente” a la calificación de Otro consejero externo. Dicha modificación tuvo lugar por razón de la relación de servicios de asesoría que la sociedad GIBERNAU, PLANA Y ASOCIADOS, S.L., de la que D. César A. Gibernau Ausió es socio fundador, ha mantenido y mantiene, con RENTA CORPORACIÓN.

La Sociedad tiene previsto mantener la composición actual del Consejo de Administración tras la Oferta, todo ello sin perjuicio de que, en el supuesto de que D. Carlos Tusquets Triás de Bes continúe en su cargo tras la salida del capital de la Sociedad 3i en el marco de la Oferta, la Sociedad recalifique la naturaleza de su cargo actual en el Consejo como Consejero dominical.

Miembros de los órganos de gestión y supervisión de RENTA

Comité de Auditoría			
Nombre	Cargo	Nombramiento	Domicilio profesional
D. César A. Gibernau Ausió	Presidente	4 de febrero de 2005 (desde 8 de septiembre de 2005 nombramiento como Presidente)	Rambla de Catalunya 47, 08007 (Barcelona)
D.ª Anna M. Birulés Bertran	Vocal	4 de febrero de 2005	Avenida Diagonal, número 449, 2º, 08036 (Barcelona)
D. Carlos Tusquets Triás de Bes	Secretario	4 de febrero de 2005 (desde 8 de septiembre de 2005 nombramiento como Secretario)	Avenida Diagonal, número 668-670, 08034 (Barcelona)

Comisión de Nombramientos y Retribuciones			
Nombre	Cargo	Nombramiento	Domicilio profesional
D. César A. Gibernau Ausió	Presidente	4 de febrero de 2005 (desde 8 de septiembre de 2005 nombramiento como Presidente)	Rambla de Catalunya 47, 08007 (Barcelona)
D.ª Anna M. Birulés Bertran	Vocal	4 de febrero de 2005	Avenida Diagonal, número 449, 2º, 08036 (Barcelona)
D. Carlos Tusquets Triás de Bes	Secretario	4 de febrero de 2005 (desde 8 de septiembre de 2005 nombramiento como Secretario)	Avenida Diagonal, número 668-670, 08034 (Barcelona)

- D. Luis Hernández de Cabanyes, Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de la Sociedad, ejerce funciones ejecutivas en la misma. D. Luis Hernández de Cabanyes asimismo desarrolla las siguientes actividades al margen de sus funciones en la Sociedad y/o el Grupo que sean relevantes para la actividad de ésta:
 - Administrador único de la sociedad LUECO, S.A.³
 - Administrador único de la sociedad ALDERAMIN STAR, S.L.
 - Miembro del Patronato y Presidente de la FUNDACIÓN RENTA CORPORACIÓN.
- D.^a Esther Elisa Giménez Arribas, vocal del Consejo de Administración de la Sociedad, ejerce funciones ejecutivas como Secretario General de la Sociedad así como Directora del Departamento Jurídico. D.^a Esther Elisa Giménez Arribas asimismo desarrolla las siguientes actividades al margen de sus funciones en la Sociedad y/o el Grupo que sean relevantes para la actividad de ésta:
 - Miembro del Patronato, Secretaria y Tesorera de la FUNDACIÓN RENTA CORPORACIÓN.
- D. Pedro Bueno Iniesta, vocal del Consejo de Administración de la Sociedad, no ejerce funciones ejecutivas en la misma. D. Pedro Bueno Iniesta asimismo desarrolla las siguientes actividades al margen de sus funciones en la Sociedad y/o el Grupo que sean relevantes para la actividad de ésta:
 - Consejero de la sociedad NEAR TECHNOLOGIES, S.L.
 - Consejero de la sociedad CAPRABO, S.A.
 - Consejero de la sociedad PUIG BEAUTY & FASHION GROUP, S.L.
 - Consejero de la sociedad RENAULT ESPAÑA, S.A.
- D. Carlos Solchaga Catalán, vocal del Consejo de Administración de la Sociedad, no ejerce funciones ejecutivas en la misma. D. Carlos Solchaga Catalán asimismo desarrolla las siguientes actividades al margen de sus funciones en la Sociedad y/o el Grupo que sean relevantes para la actividad de ésta:
 - Presidente ejecutivo de la sociedad SOLCHAGA, RECIO Y ASOCIADOS, S.A.
- D. Juan Gallostra Isern, vocal del Consejo de Administración de la Sociedad, no ejerce funciones ejecutivas en la misma. D. Juan Gallostra Isern asimismo desarrolla las siguientes actividades al margen de sus funciones en la Sociedad y/o el Grupo que sean relevantes para la actividad de ésta:

³ Se hace constar que esta sociedad está prácticamente inactiva y que cuando finalice totalmente su actividad, esto es, cuando venda las últimas siete unidades inmobiliarias que aún son de su propiedad, cesará totalmente en su actividad.

- Consejero Delegado y Director General de la sociedad GRUPO JG INGENIEROS CONSULTORES, S.A.
- D. Carlos Tusquets Trías de Bes, vocal del Consejo de Administración de la Sociedad, no ejerce funciones ejecutivas en la misma. D. Carlos Tusquets Trías de Bes asimismo desarrolla las siguientes actividades al margen de sus funciones en la Sociedad y/o el Grupo que sean relevantes para la actividad de ésta:
 - Presidente del Consejo de Administración del BANCO DE FINANZAS E INVERSIONES, S.A. (FIBANC).
 - Presidente del Consejo de Administración de FIBANC PENSIONES, S.A.
 - Presidente del Consejo de Administración de GAAP OPTIMA, SIMCAF, S.A.
 - Consejero de 3i IBÉRICA DE INVERSIONES INDUSTRIALES, S.A.
 - Consejero de FERSA ENERGÍAS RENOVABLES, S.A.
 - Consejero de BANCA MEDIOLANUM.
- D.^a Elena Hernández de Cabanyes, vocal del Consejo de Administración de la Sociedad, no ejerce funciones ejecutivas en la misma. D.^a Elena Hernández de Cabanyes asimismo desarrolla las siguientes actividades al margen de sus funciones en la Sociedad y/o el Grupo que sean relevantes para la actividad de ésta:
 - Administradora única y Directora General de la sociedad SECOND HOUSE, S.L.
 - Administradora única de la sociedad SECOND HOUSE REHABILITACIÓN, S.L.
 - Miembro del Patronato de la FUNDACIÓN RENTA CORPORACIÓN.
- D. César A. Gibernau Ausió, Secretario y vocal del Consejo de Administración de la Sociedad, no ejerce funciones ejecutivas en la misma. D. César A. Gibernau Ausió asimismo desarrolla las siguientes actividades al margen de sus funciones en la Sociedad y/o el Grupo que sean relevantes para la actividad de ésta:
 - Socio fundador de GIBERNAU PLANA Y ASOCIADOS, S.L. ejerciendo en activo funciones de asesor corporativo

El resto de consejeros de la Sociedad no expresamente referidos anteriormente, no desarrollan actividades al margen de sus funciones en la Sociedad y/o el Grupo que sean relevantes para la actividad de ésta.

b) Socios comanditarios, si se trata de una sociedad comanditaria por acciones

No aplicable, al tratarse de una Sociedad Anónima.

c) Fundadores, si el Emisor se constituyó hace menos de cinco años

No aplicable, al haberse constituido la Sociedad hace más de cinco (5) años.

d) Cualquier alto directivo que sea pertinente para establecer que el Emisor posee las calificaciones y la experiencia apropiadas para gestionar las actividades del emisor

El cuadro de altos directivos de la Sociedad a fecha del Folleto, además de por los miembros ejecutivos del órgano de administración mencionados anteriormente, es el que se refleja a continuación:

Nombre	Cargo	Nombramiento
D. Enric Venancio Fillat	Director General	1 de octubre de 2005
D. Pere Arimon Vilageliu	Director Comercial (RR)	17 de diciembre de 1992
D.ª Meritxell Carreras Molins	Directora de Planificación, Análisis y Relaciones con Inversores	15 de abril de 2002
D.ª Tania Concejo Bontemps	Directora de la Oficina de Paris	24 de febrero de 2003
D. Tomás Durán Weitkamp	Director del Departamento Técnico	19 de marzo de 2004
D.ª Christina Nueno Plana	Directora de Transformación de Edificios (TE)	17 de junio de 2002
D. David Pillinger	Director de la Oficina de Londres	22 de diciembre de 2004
D.ª Maria Dolores Sánchez Julián	Directora de Administración y Finanzas	21 de agosto de 2001
D.ª Maria José Sendra Cuesta	Directora de Rehabilitación Residencial (RR)	1 de octubre de 2001
D.ª Mireia Serrano-Codina Tristany	Directora Fiscal y de Financiación	1 de marzo de 2000
D. Francesc Xavier Ventura Teixidó	Director de Transformación de Suelo (TS)	1 de octubre de 2004
D. David Vila Balta	Director de Adquisiciones	1 de diciembre de 2001

Naturaleza de toda relación familiar entre cualquiera de las personas referidas en los apartados anteriores

- D. Luis Hernández de Cabanyes, Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de la Sociedad, es:
 - hermano de D.ª Elena Hernández de Cabanyes, vocal del Consejo de Administración de la Sociedad; y

- cuñado de David Vila Balta, Director de Adquisiciones de la Sociedad.
- D.^a Esther Elisa Giménez Arribas, vocal del Consejo de Administración de la Sociedad, Secretario General y Directora del Departamento Jurídico de la Sociedad, es pareja de hecho de D. Pere Arimon Vilageliu, Director Comercial (RR) de la Sociedad.
- D. Pedro Bueno Iniesta, vocal del Consejo de Administración de la Sociedad, es padre de D.^a Christina Bueno Plana, Directora de Transformación de Edificios (TE) de la Sociedad.
- D.^a Elena Hernández de Cabanyes, vocal del Consejo de Administración de la Sociedad, además de hermana de D. Luis Hernández de Cabanyes, Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de la Sociedad, es cuñada de David Vila Balta, Director de Adquisiciones de la Sociedad.

Datos sobre la preparación y experiencia pertinentes de gestión

- D. Luis Hernández de Cabanyes, fundador, Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de RENTA CORPORACIÓN. Impulsor y patrono de la FUNDACIÓN RENTA CORPORACIÓN. En 1989 se incorpora a PriceWaterhouseCoopers. Fundador de Lueco en 1991 y de Second House en 1995, entre otras compañías. Es Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Autónoma de Barcelona y PADE por IESE.
- D.^a Anna M. Birulés Bertran, Vicepresidenta del Consejo de Administración de RENTA CORPORACIÓN desde 2004. Entre 1986 y 1990 es Vicepresidenta y Directora General del Centro de Información y Desarrollo Empresarial (CIDEM), Directora General de Promoción Comercial, Presidenta del COPCA, de la Societat Catalana de Capital Risc, S.A. y de PTV, S.A. y de otras sociedades ligadas a la industria y a la tecnología, en relación a sus responsabilidades en el Departamento de Industria y Energía de la Generalitat de Catalunya. Se incorpora al Banco Sabadell (90-97) siendo, desde 1995, Secretaria General y a su vez Consejera de distintas empresas del sector financiero, incluida la Sociedad Rectora de la Bolsa de Barcelona. De 1997 a 2000, impulsando la creación del operador global alternativo de telecomunicaciones, es Consejera Directora General de Retevisión, Consejera de Amena, Hispasat y Quiero TV, y Presidenta de EresMas. Entre 2000 y 2002 es Ministra de Ciencia y Tecnología, y durante el primer semestre de 2002 ejerce la Presidencia de los Consejos de Ministros en materia de Industria, Investigación, Telecomunicaciones y Audiovisual de la Unión Europea. Asimismo, actualmente es miembro de diversas asociaciones empresariales, entre las que cabe destacar el Círculo de Economía, el Círculo de Empresarios y la APD, de las que ha sido miembro de su Junta Rectora. Ha sido miembro de diversos Consejos Sociales de Universidades; además, y hasta recientemente, ha sido Presidenta del Consejo Asesor Empresarial de la UOC. Es profesora titular de Análisis Económico (excedencia). Doctora en Ciencias Económicas por la Universidad de Barcelona y ha realizado el PhD Program, Universidad de Berkeley, California.
- D. Josep-Maria Farré Viader, se incorpora en 2000 a RENTA CORPORACIÓN en calidad de Director General. Es consejero de la Sociedad desde diciembre de

2000 y en 2003 es nombrado Consejero Delegado. En 1989 se incorpora a PriceWaterhouseCoopers donde es auditor hasta 1991. Auditor Internacional de 1993 a 1995 y Manager de Control de Gestión de 1995 a 1997 en PepsiCo Europe, con base en Londres. Director de Planificación de PepsiCo / Frito-Lay España en el período 1997-1999. Es Licenciado en Ciencias Económicas por la Universidad de Barcelona y MBA por Indiana University.

- D.^a Esther Elisa Giménez Arribas, fundadora de RENTA CORPORACIÓN, vocal del Consejo de Administración y Secretario General de la Sociedad. Patrona de la FUNDACIÓN RENTA CORPORACIÓN. En la actualidad es Secretario General y Directora del Departamento Jurídico de la Sociedad. Ha impulsado diversas iniciativas empresariales y de carácter social. Es Licenciada en Derecho por la Universidad de Barcelona y está cursando actualmente el programa PADE por IESE.
- D. Pedro Bueno Iniesta, vocal del Consejo de Administración de RENTA CORPORACIÓN desde 2004. Es Profesor Titular de la Cátedra Fundación Bertran de Iniciativa Empresarial del IESE. Es Vice - Chancellor de la International Academy of Management y Presidente Ejecutivo de CEIBS (China Europe International Business School) de Shanghai y fundador y Presidente de FINAVES, sociedad de capital riesgo que impulsa empresas innovadoras. Además, es autor de numerosos artículos y ha publicado diez libros. Además, ha sido *senior advisor* de Morgan Stanley, coordinador global de la Oferta. Doctor en Business Administration por la Universidad de Harvard e Ingeniero Industrial por la Universidad Politécnica de Barcelona.
- D. Carlos Solchaga Catalán, vocal del Consejo de Administración de RENTA CORPORACIÓN desde 2006. Desde 1995 es Consultor Internacional en Solchaga & Recio Asociados. Actualmente es Presidente del Consejo Editorial de Cinco Días, y miembro del Consejo Editorial de PRISA (editora del diario El País), así como Presidente de la Fundación Euroamericana y Vicepresidente del Real Patronato del Museo Nacional Centro de Arte Reina Sofía. De 1976 a 1979 fue Director del Servicio de Estudios Económicos del Banco de Vizcaya. Fue Consejero de Comercio del Consejo General Vasco (1979-80). Entre 1980 y 1994 fue Diputado al Congreso, donde fue Presidente del Grupo Parlamentario Socialista entre 1993 y 1994. Entre 1982 y 1985 fue Ministro de Industria y Energía, y de 1985 a 1993, Ministro de Economía y Hacienda. Ha sido Presidente del Comité Interino del FMI (91-93). Actualmente es miembro de diversos Consejos Asesores y de Administración. Es Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Complutense de Madrid y Post-grado por el Alfred P. Sloan School del Massachusetts Institute of Technology (MIT).
- D. Juan Gallostra Isern, vocal del Consejo de Administración de RENTA CORPORACIÓN desde 2006. Consejero Delegado y Director General de Grupo JG Ingenieros Consultores de Proyectos, S.A. desde 2001, habiendo sido Director Gerente entre 1995 y 2000. Consejero de la compañía británica First Q Ltd. Miembro (88-89) del departamento de I+D de la compañía británica Ove Arup & Partners. Funda en 1990 TEST, S.A., siendo, además, su Director Gerente hasta 1995. Consejero de Hospitecnia, S.L. Profesor Asociado del Departamento de Ingeniería de la Construcción, de la Universidad Politécnica de Catalunya (1997 –

2005). Miembro del Comité Directivo de la Cátedra de Empresa UPC – Grupo JG para la sostenibilidad en la ingeniería de edificación; cátedra dotada por Grupo JG. Ponente y profesor en seminarios y cursos sobre ingeniería de edificación, publicando artículos en revistas especializadas. Pertenece a la Junta Directiva del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Catalunya y es Presidente de la Comisión Profesional. Ingeniero Industrial por la UPC y PDG por IESE.

- D. Carlos Tusquets Trías de Bes, vocal del Consejo de Administración de RENTA CORPORACIÓN desde 2004. Es Presidente del Grupo FIBANC y Consejero de Banca Mediolanum (Italia). En 1971 se incorpora a la Gestora de Patrimonios del Grupo Banca Catalana, donde alcanza la posición de Subdirector General. En 1977 pasa a BANKUNION, donde desarrolla el Departamento de Mercado de Capitales. En 1983 promueve la creación del Grupo FIBANC, del que es Presidente. Actualmente también es Consejero de 3i Advisory Board. Doctor en Ciencias Económicas por la Universidad de Barcelona.
- D.^a Elena Hernández de Cabanyes, desde 2000 vocal del Consejo de Administración de RENTA CORPORACIÓN. Es fundadora de Second House, siendo actualmente su Directora General. Es Licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Autónoma de Barcelona y PDG por IESE.
- D. César A. Gibernau Ausió, Secretario del Consejo de Administración de RENTA CORPORACIÓN desde 2003 y vocal del Consejo de Administración desde 2005. Socio fundador del despacho profesional de asesoramiento y consultoría Gibernau Plana y Asociados desde 1980. Ha sido Profesor de Impuestos Directos en la Universidad Politécnica de Catalunya. Ha publicado diversos artículos en revistas profesionales. Es Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de Barcelona y Actuario por la misma Universidad. Asimismo, es Auditor y Censor Jurado de Cuentas por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España y PADE por IESE.
- D. Enric Venancio Fillat, en octubre de 2005 es nombrado Director General de RENTA CORPORACIÓN. De 1981 a 1992 trabaja en La Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona (La Caixa) donde, a partir de 1985, ocupa diferentes puestos de responsabilidad siempre en el Área de Extranjero, en temas como Organización, Sistemas, Administración y Formación. En 1992 se incorpora a Abertis Infraestructuras (antes ACESA) como Jefe de Finanzas, pasando a ser en 1999 Director Económico-Financiero, en 2003 Director de Estudios y Comunicación Corporativa, y en 2005 Director General Financiero hasta su incorporación a RENTA CORPORACIÓN. Ha realizado el Programa de Dirección Financiera del Institut d'Estudis Financers y el Programa de Desarrollo Directivo de IESE.
- D. Pere Arimon Vilageliu, fundador de RENTA CORPORACIÓN y Director Comercial (RR) desde 1991. Ha participado en la fundación de diversas iniciativas empresariales. Es Diplomado en Ciencias Empresariales por la Universidad Autónoma de Barcelona.
- D.^a Meritxell Carreras Molins, Directora de Planificación, Análisis y Relaciones con Inversores, se incorpora a RENTA CORPORACIÓN en 2002. En 1989 comienza su trayectoria profesional en Snack Ventures Europe (PepsiCo), donde progresa desde Cost Accounting Supervisor hasta alcanzar la posición de Planning

Manager. Es Licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de Barcelona y está cursando actualmente el programa PDG por IESE.

- D.^a Tania Concejo Bontemps, Directora de la Oficina de París, entra a formar parte de RENTA CORPORACIÓN en 2003, como responsable de las operaciones del Grupo en París. Consultant Marketing en Bull Worldwide Information Systems y Marketing & Business Development Manager en Senko Advanced Components (Boston, EEUU) en el periodo 1998-2001. Es Licenciada en Económicas y Gestión de Empresas por la Universidad de Giessen, Alemania.
- D. Tomás Durán Weitkamp, Director del Departamento Técnico, se suma al equipo de RENTA CORPORACIÓN en 2004. En 1995 ingresa en FCC en calidad de Jefe de Obra, siendo nombrado en 1997 Director Técnico de Planificación Económica de Edificación de la Delegación de Cataluña y Andorra. Ese mismo año, se incorpora al Grupo Hines en calidad de Gerente de Construcción del Proyecto Diagonal Mar. Es Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos por la Universidad de Kaiserslautern e Ingeniero Superior Europeo por FEANI. Asimismo, es International Executive MBA por la Universidad de Chicago y posee el Diploma de Estudios Avanzados del Doctorado de Economía y Administración de Empresa por la Universidad Europea de Madrid.
- D.^a Christina Nueno Plana, Directora de Transformación de Edificios (TE), miembro de RENTA CORPORACIÓN desde 2002. Entre 1996 y 1999 trabaja para Grupo Continente en calidad de Gerente Adjunto del Centro Comercial y Jefe de Producto de Marcas Propias y Primer Precio. De 1999 a 2001 es Directora General de APEX, SA (Grupo Borges). Es Licenciada en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad de Barcelona y MBA por IESE.
- D. David Pillinger, Director de la Oficina de Londres, se incorpora a RENTA CORPORACIÓN en 2004. Entre 1983 y 1994 trabaja en la sede de KPMG en Londres, como auditor y especialista en análisis financiero y *Due Diligence*. En el periodo 1994-2000 trabaja en PepsiCo, con base en Reino Unido y Francia, ocupando distintos cargos directivos a nivel mundial en el ámbito financiero. De 2000 a 2003 es Director Financiero Internacional de Sapiient Corporation Inc, compañía estadounidense del sector tecnológico, con operaciones en Europa e India. Desde 2003 y hasta su incorporación a RENTA es Director Financiero para Europa de una división de Thomson Corporation con base en París. Es Licenciado en Económicas y Econometría por la Universidad de Manchester (Reino Unido).
- D.^a María Dolores Sánchez Julián, Directora de Administración y Finanzas, desde el año 2001 forma parte de RENTA CORPORACIÓN. En 1990 inicia su carrera profesional en PriceWaterhouseCoopers, donde desarrolla responsabilidades de auditor senior. En 1995 se incorpora al Grupo Chupa Chups como Adjunta a la Dirección Financiera para ocupar después la posición de *Controller* de Marketing. Es Licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de Valencia y está cursando actualmente el programa PDG por IESE.
- D.^a María José Sendra Cuesta, Directora de Rehabilitación Residencial (RR), en 2001 entra en el equipo de RENTA CORPORACIÓN. De 1980 a 1987 trabaja como auditor en Cortés i Cia. Auditors y en Bové Montero. Se incorpora como

Controller en el Hospital General de Catalunya en 1987, donde ejerce a partir de 1989 como Responsable de Control de Gestión y Director de Servicios Generales. Es Licenciada en Ciencias Económicas por la Universidad Autónoma de Barcelona y Master en Dirección Financiera por ESADE.

- D.^a Mireia Serrano-Codina Tristany, Directora Fiscal y de Financiación, miembro de RENTA CORPORACIÓN desde 1999. En 1992 se incorpora a MIMICH, S.A., donde se responsabiliza de la gestión de ventas y del control de inventario. En 1996 entra en el Banco del Comercio, y en 1999 es nombrada Responsable de Contabilidad de Keller, SCCL. Es Economista y posee dos Postgrados, uno en Dirección Contable y Control de Gestión, y otro en Dirección Financiera por la Universidad Pompeu Fabra.
- D. Francesc Xavier Ventura Teixidó, Director de Transformación de Suelo (TS), se une a RENTA CORPORACIÓN a finales de 2004. Entre 1985 y 1988 fue Jefe del Gabinete del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas de la Generalitat de Catalunya. Entre 1989 y 1997 fue Director General de Arquitectura y Vivienda de la Generalitat de Catalunya. Entre 1998 y 2003 ha sido Director General de la Autoridad del Transporte Metropolitano de Barcelona. Ha sido Director de Explotación de World Trade Center de Barcelona y miembro de los consejos del Puerto de Barcelona, del Instituto Catalán del Suelo y de Ferrocarriles de la Generalitat de Catalunya. Actualmente, además, es el Presidente de la Federación Internacional del Urbanismo, la Vivienda y la Ordenación del Territorio. Es Arquitecto por la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Barcelona.
- D. David Vila Balta, Director de Adquisiciones, se incorpora a RENTA CORPORACIÓN en 2000. Entre 1994 y 1997 trabaja como Director de Fábrica en ROCHELIS. De 1997 a 1998 es Adjunto al Director de Compras en OUTOKUMPU RAWMET, y entre 1998 y 2000 Director de Ventas Nacional en LOCSA. Es Licenciado en Ingeniería Industrial por la Escuela Técnica Superior de Ingenieros Industriales de Barcelona y PDG por IESE.

Nombres de todas las empresas y asociaciones de las que haya sido, en cualquier momento de los cinco años anteriores, miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o socio, indicando si sigue siendo miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o si es socio

- D. Luis Hernández de Cabanyes

LUECO, S.A.	Es accionista con un 40% y administrador único
SECOND HOUSE, S.L.	Es socio con una participación directa del 6,53% e indirecta del 40,77% y ha sido administrador solidario
DINOMEN, S.L.	Es socio con un 43,15% y administrador único
FINANTING 2001, S.L.	Es socio con un 43,15% y administrador único
SDEEGTUTERS, S.L.	Es socio con un 43,15% y administrador único
AURODOC 75, S.L.	Es socio con un 43,15% y administrador único

TOGA 20, S.L.	Es socio con un 43,15% y administrador único
FUNDACIÓN RENTA CORPORACIÓN	Es miembro del patronato y Presidente
RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE G.O., S.L.	Es representante persona física de su administrador único, RENTA CORPORACIÓN
RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE O.N., S.A.	Es representante persona física de su administrador único, RENTA CORPORACIÓN
RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE FINANCE, S.L.	Es representante persona física de su administrador único, RENTA CORPORACIÓN
RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE R.A., S.A.	Es representante persona física de su administrador único, RENTA CORPORACIÓN
RC REAL ESTATE DEUTSCHLAND GmbH	Es administrador solidario
GROUPE IMMOBILIER RENTA CORPORACIÓN, S.A.S.	Es presidente y director general
MIXTA ÁFRICA, S.A.	Es representante persona física de su administrador único, FUNDACIÓN RENTA CORPORACIÓN
MASELLA OESTE, S.L.	Es miembro del Consejo de Administración
BLICAME XXI, S.L.	Ha sido Presidente del Consejo de Administración
SANTIME, S.L.	Ha sido administrador único
DELIS XXI, S.L.	Ha sido administrador único
MACAURI XXI, S.L.	Ha sido administrador único
SECOND CARTERA, S.L.	Ha sido administrador
SECOND HOUSE BARCELONA, S.L.	Ha sido administrador único
ALDERAMIN STAR, S.L.	Es administrador único
• D.^a Anna M. Birulés Bertran	
SECOND HOUSE, S.L.	Es socia con un 1,5%
NEAR TECHNOLOGIES, S.L.	Es socia y miembro del Consejo de Administración
ABS, S.L.	Es socia y administradora única.
GLOBORSAN, S.L.	Es socia y ha sido miembro del Consejo de Administración
CONSEJO ASESOR EMPRESARIAL DE LA UOC	Ha sido Presidenta
CÍRCULO DE EMPRESARIOS	Es socia y ha sido miembro de la Junta
CÍRCULO DE ECONOMÍA	Es socia y ha sido miembro de la Junta
• D. Josep-Maria Farré Viader	
LUECO, S.A.	Es accionista con un 7%
SECOND HOUSE, S.L.	Es socio con un 5,68% directo e indirecto

SHONAN INVESTMENTS, S.L.	Es socio con un 74,71%
RC REAL ESTATE DEUTSCHLAND GmbH	Es administrador solidario
GROUPE IMMOBILIER RENTA CORPORACIÓN, S.A.S.	Es director general
RENTA PROPERTIES (UK) LIMITED	Es administrador solidario
ONE VINCENT SQUARE LIMITED	Es administrador
BLICAME XXI, S.L.	Ha sido Consejero Delegado
• D.^a Esther Elisa Giménez Arribas	
LUECO, S.A.	Es accionista con un 5%
SECOND HOUSE, S.L.	Es socia con un 4,13%
ANPOL CAPITAL, S.L.	Es socia con un 48,387% y administradora solidaria
TOGA 20, S.L.	Ha sido administradora única
FUNDACIÓN RENTA CORPORACIÓN	Es miembro del patronato, secretaria y tesorera
RC REAL ESTATE DEUTSCHLAND GmbH	Es administradora solidaria
RC FUNDACIÓN MARRUECOS-TÁNGER, S.à.r.l.	Es gerente
BLICAME XXI, S.L.	Ha sido miembro del Consejo de Administración
• D. Pedro Bueno Iniesta	
FINAVES SCR, S.A.	Es accionista y presidente
INTERCHINA CONSULTING, S.L.	Es socio
EDICIONES EXPERIENCIA, S.L.	Es socio
NEAR TECHNOLOGIES, S.L.	Es socio y miembro del Consejo de Administración
CAPRABO, S.A.	Es miembro del Consejo de Administración
PUIG BEAUTY & FASHION GROUP, S.L.	Es miembro del Consejo de Administración
RENAULT ESPAÑA, S.A.	Es miembro del Consejo de Administración
HARVARD BUSINESS SCHOOL	Es miembro del Consejo de Administración
DIAMOND CLUSTER	Ha sido miembro del Consejo de Administración
TRANSPORTES AZKAR, S.A.	Ha sido miembro del Consejo de Administración
PRESENCE TECHNOLOGY, S.L.	Ha sido miembro del Consejo de Administración
NICOLÁS CORREA, S.A.	Ha sido miembro del Consejo de Administración
• D. Carlos Solchaga Catalán	
SOLCHAGA RECIO Y ASOCIADOS, S.A.	Es presidente ejecutivo
ESTRUCTURA, S.A.	Es presidente no ejecutivo

- | | |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| ENERMA CONSULTORES, S.L. | Es socio y administrador solidario |
| INSTITUTO SECTORIAL DE PROMOCIÓN Y GESTIÓN DE EMPRESA, S.A. | Es miembro del Consejo de Administración |
| • D. Juan Gallostra Isern | |
| GRUPO JG INGENIEROS CONSULTORES, S.A. | Es consejero delegado y director general |
| HOSPITECNIA, S.L. | Es consejero delegado |
| FIRST Q CONSULTING ENGINEERS Ltd. | Es miembro del Consejo de Administración |
| TEST, S.L.U. | Es administrador |
| DB ASOCIADOS, S.L. | Es administrador |
| INCO, S.L.U. | Es administrador solidario |
| INSUR JG, S.L.U. | Es administrador solidario |
| IRCO, S.L.U. | Es administrador solidario |
| BEYIL, S.L. | Es miembro del Consejo de Administración |
| MUSICAL DREAMS PRPDUCTIONS, S.L. | Es miembro del Consejo de Administración |
| MUSICAL DREAMS COSTA BRAVA, S.L. | Es miembro del Consejo de Administración |
| • D. Carlos Tusquets Trías de Bes | |
| BANCO DE FINANZAS E INVERSIONES, S.A. (FIBANC) | Es presidente |
| FIBANC PENSIONES, S.A. | Es presidente |
| GAAP OPTIMA, SIMCAF, S.A. | Es presidente |
| BANCA MEDIOLANUM | Es miembro del Consejo de Administración |
| 3I IBÉRICA DE INVERSIONES INDUSTRIALES, S.A. | Es miembro del Consejo de Administración |
| FERSA ENERGÍAS RENOVABLES, S.A. | Es miembro del Consejo de Administración |
| BANCA MEDIOLANUM | Es miembro del Consejo de Administración |
| LIFE MARINA IBIZA, S.L. | Es socio con un 6,54% |
| • D.^a Elena Hernández de Cabanyes | |
| LUECO, S.A. | Es accionista con un 4% |
| SECOND HOUSE, S.L. | Es socia con un 3,66% y administradora única |
| SECOND HOUSE REHABILITACIÓN, S.L. | Es administradora única |
| PROMOTORA DE INDUSTRIAS GRÁFICAS, S.A. | Es socia con un 2% |
| • D. César A. Gibernau Ausió | |
| GIBERNAU PLANA Y ASOCIADOS | Es socio fundador y presidente |

SECOND HOUSE, S.L.	Es socio con un 1,05%
CHARCEBOY, S.L.	Es socio con un 10,91%
CONSORCIO TWO DOS, S.L.	Es administrador solidario
GP CONSULTING, S.L.	Tiene una participación indirecta a través de CONSORCIO TWO DOS, S.L., es apoderado general y ha sido administrador
TOGA 20, S.L.	Ha sido administrador único
<ul style="list-style-type: none"> • D. Enric Venancio Fillat 	
ASOCIACIÓN ESPAÑOLA PARA LAS RELACIONES CON INVERSORES	Ha sido vocal de la Junta Directiva en representación de Abertis Infraestructuras, S.A.
<ul style="list-style-type: none"> • D. Pere Arimon Vilageliu 	
LUECO, S.A.	Es accionista con un 5%
SECOND HOUSE, S.L.	Es socio con un 3,66%
ANPOL CAPITAL, S.L.	Es socio con un 48,387% y administrador solidario
PORDA, S.A.	Ha sido accionista
<ul style="list-style-type: none"> • D.^a Meritxell Carreras Molins 	
SECOND HOUSE, S.L.	Es socia con un 0,06%
<ul style="list-style-type: none"> • D.^a Christina Nuevo Plana 	
SECOND HOUSE, S.L.	Es socia con un 0,06%
<ul style="list-style-type: none"> • D.^a Maria Dolores Sánchez Julián 	
SECOND HOUSE, S.L.	Es socia con un 0,08%
<ul style="list-style-type: none"> • D.^a Maria José Sendra Cuesta 	
SECOND HOUSE, S.L.	Es socia con un 0,25%
SDEEGTUTERS, S.L.	Ha sido administradora única
<ul style="list-style-type: none"> • D.^a Mireia Serrano-Codina Tristany 	
SECOND HOUSE, S.L.	Es socia con un 0,36%
VIL.LA NICI, S.L.	Es socia con un 25% y administradora mancomunada
<ul style="list-style-type: none"> • D. Francesc Xavier Ventura Teixidó 	
IFHP	Es presidente
CAL PARENT, S.L.	Es miembro del Consejo de Administración
CAL PARENT RESSORT, S.L.	Es miembro del Consejo de Administración

VVM, S.L.	Es miembro del Consejo de Administración
CONSORCIO DE LA AUTORIDAD DEL TMB	Ha sido consejero y presidente del Comité Ejecutivo
FERROCARILS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA	Ha sido miembro del Consejo de Administración
AUTORIDAD PORTUARIA DE BARCELONA	Ha sido miembro del Consejo de Administración
FUNDACIÓ MIES VAN DER ROHE	Ha sido miembro del Patronato
LA CAIXA D'ESTALVIS I PENSIONS DE BARCELONA	Ha sido miembro del Consejo General en representación del ATENEU BARCELONÉS.

- **D. David Vila Balta**

RC REAL ESTATE DEUTSCHLAND GmbH	Es administrador solidario
FINANTING 2001, S.L.	Ha sido administrador único
SECOND HOUSE, S.L.	Es socio con un 0,53%
PORDA, S.A.	Ha sido administrador

Cualquier condena en relación con delitos de fraude por lo menos en los cinco años anteriores; datos de cualquier quiebra, suspensión de pagos o liquidación con las que estuviera relacionada por lo menos durante los cinco años anteriores; detalles de cualquier incriminación pública oficial y/o sanciones por autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos los organismos profesionales designados) y si ha sido descalificada alguna vez por un tribunal por su actuación como miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión de un emisor o por su actuación en la gestión de los asuntos de un emisor durante por lo menos los cinco años anteriores

De acuerdo con la información proporcionada por los miembros de los órganos de administración, gestión y supervisión así como los altos directivos de la Sociedad, se hace constar que no existe información en este sentido que se deba revelar.

14.2. Conflictos de interés de los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y altos directivos

Según la información de que dispone la Sociedad, ninguna de las personas referidas en el apartado 14.1 anterior de la Información sobre el Emisor del presente Folleto tiene conflicto de interés alguno entre sus deberes con la Sociedad y sus intereses privados de cualquier otro tipo, ni realizan actividades por cuenta propia o ajena al mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad, salvo por lo que se indica en los párrafos siguientes.

Posibles conflictos de interés de las personas mencionadas en el apartado 14.1 anterior del Documento de Registro

Las participaciones de las personas mencionadas en el apartado 14.1 anterior en el capital de entidades que en la fecha del Folleto tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la Sociedad como de su Grupo, y que hayan sido comunicadas a la Sociedad, indicando los cargos o funciones que en estas sociedades se ejercen, se detallan a continuación:

Nombre	Nombre sociedad objeto	Participación	Cargo o funciones
D. Luis Hernández de Cabanyes	SECOND HOUSE, S.L.	6,53% directa 40,77% indirecta	-
	LUECO, S.A.	40,00%	Administrador único
	ALDERAMIN STAR, S.L.	100% propiedad de DINOMEN, S.L. %	Administrador único
D.ª Anna M. Birulés Bertran	SECOND HOUSE, S.L.	1,50%	-
D. Josep-Maria Farré Viader	SECOND HOUSE, S.L.	5,68 % directa e indirecta	-
	LUECO, S.A.	7,00%	-
D.ª Esther Elisa Giménez Arribas	SECOND HOUSE, S.L.	4,13%	-
	LUECO, S.A.	5,00%	-
D. Carlos Tusquets Trías de Bes	LIFE MARINA IBIZA, S.L.	6,54%	-
D.ª Elena Hernández de Cabanyes	SECOND HOUSE, S.L.	3,66%	Administradora única
	SECOND HOUSE REHABILITACIÓN, S.L.	-	Administradora única
	LUECO, S.A.	4,00%	-
	PROMOTORA DE INDUSTRIAS GRÁFICAS, S.A.	2,00%	-
D. César A. Gibernau Ausió	SECOND HOUSE, S.L.	1,05%	-
	CHARCEBOY, S.L.	10,91%	-
	GP CONSULTING, SL.	11,96% indirecta	Apoderado general
D. Pere Arimon Vilageliu	SECOND HOUSE, S.L.	3,66%	-
	LUECO, S.A.	5,00%	-
D.ª Meritxell Carreras Molins	SECOND HOUSE, S.L.	0,06%	-
D.ª Christina Nueno Plana	SECOND HOUSE, S.L.	0,06%	-
D.ª María Dolores Sánchez Julián	SECOND HOUSE, S.L.	0,08%	-
D.ª María José Sendra Cuesta	SECOND HOUSE, S.L.	0,25%	-
D.ª Mireia Serrano-Codina Tristany	VIL.LA NICI, S.L.	25,00%	Administradora mancomunada
	SECOND HOUSE, S.L.	0,36%	-

Nombre	Nombre sociedad objeto	Participación	Cargo o funciones
D. David Vila Balta	SECOND HOUSE, S.L.	0,53%	-

En el apartado 19 de la Información sobre el Emisor del presente Folleto, se detallan y describen aquellas operaciones realizadas por alguna de las sociedades referidas en el cuadro anterior que pudieran ser relevantes para RENTA CORPORACIÓN.

En aras a la claridad, es importante destacar el motivo por el que se ha considerado oportuno mencionar en este apartado a cada una de las entidades que se relacionan en el cuadro anterior:

- (i) El objeto social de SECOND HOUSE, S.L. consiste principalmente en la promoción, intermediación, construcción, compra, venta y arrendamiento de todo tipo de fincas rústicas y urbanas, mientras que el objeto social de SECOND HOUSE REHABILITACIÓN, S.L. (sociedad filial enteramente participada por SECOND HOUSE, S.L.) consiste principalmente en la compra, venta, alquiler, construcción, promoción y rehabilitación de fincas rústicas y urbanas, centros, complejos y edificaciones comerciales, locales, oficinas, naves industriales, y viviendas, y su explotación. En particular, SECOND HOUSE se dedica a la intermediación y rehabilitación de viviendas de *alto standing* en Barcelona, prestando servicios de intermediación a propietarios y adquiriendo viviendas individuales para su rehabilitación en Barcelona.

Tal y como se describe en el apartado 5.1.5. de la Información sobre el Emisor del presente Folleto, los fundadores del Grupo Renta Corporación constituyeron SECOND HOUSE, S.L. en 1995, decidiéndose a finales del 2002, y con efectos desde el 1 de enero de 2003, su escisión del Grupo por razones de su limitado potencial de crecimiento, su reducido ámbito geográfico de actuación (Barcelona) y su estructura de costos, excesivamente alta para los parámetros del Grupo. Desde entonces, el Grupo ha venido colaborando con SECOND HOUSE, por tratarse de actividades complementarias y en ningún caso competidoras. Las operaciones siempre se han realizado en términos y condiciones de mercado.

Asimismo, y en aras al buen gobierno de la Sociedad, el Consejo de Administración, en su sesión de 12 de diciembre de 2005, acordó suscribir un protocolo de actuación para las transacciones con SECOND HOUSE, S.L., protocolo que fue suscrito el pasado día 29 de diciembre de 2005 y al que se hace referencia en el apartado 19 de la Información sobre el Emisor del presente Folleto. Dicho protocolo ha sido ratificado por el Consejo de Administración en su sesión de fecha 15 de marzo de 2006 en todos sus términos y condiciones, con la abstención de D. Luis Hernández de Cabanyes y D.^a Elena Hernández de Cabanyes de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 Reglamento de Interno de Conducta. Además, tal y como se ha puesto de manifiesto en la sección de Factores de Riesgo, la Sociedad tiene previsto aprobar próximamente medidas adicionales al objeto de exigir la autorización expresa del Consejo de Administración (i) cuando se trate de operaciones especialmente significativas y (ii) en todo caso, cuando superen determinados umbrales económicos en el

volumen de operaciones anuales, cumpliendo, en cualquier caso, con lo dispuesto en el artículo 127 ter de la Ley de Sociedades Anónimas.

Mediante la implementación de estas medidas adicionales se pretende dotar a la Sociedad de los mecanismos formales necesarios que continúen permitiendo asegurar en el futuro la inexistencia de conflicto de interés alguno en las relaciones con SECOND HOUSE, S.L.

Asimismo, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de la Sociedad en el ejercicio de sus funciones informará en relación a las transacciones que impliquen o puedan implicar conflictos de interés, de acuerdo con lo previsto en el artículo 14.2 del Reglamento del Consejo de Administración.

- (ii) El objeto social de LUECO, S.A. consiste principalmente en la actividad de compraventa de plazas de aparcamiento.

Al igual que en el caso anterior, el apartado 5.1.5. de la Información sobre el Emisor del presente Folleto describe el rol de esta sociedad en los orígenes del Grupo, sin perjuicio de que LUECO, S.A. no forma ni ha formado nunca parte del grupo consolidado de la Sociedad.

Como ya se ha puesto de manifiesto, LUECO, S.A. está prácticamente inactiva y cuando finalice totalmente su actividad, esto es, cuando venda las últimas siete (7) unidades inmobiliarias que aún son de su propiedad, cesará totalmente en su actividad.

- (iii) El objeto social de PROMOTORA DE INDUSTRIAS GRÁFICAS, S.A. consiste principalmente en la creación, puesta en marcha y explotación de negocios relacionados con la industria gráfica en el más amplio de los sentidos así como en la promoción de edificios industriales, de oficinas y de equipamientos de todo tipo, previa construcción, en su caso, de los mismos, y la explotación de todos ellos en cualquier de las formas permitidas por las leyes.

Esta sociedad fue constituida por el padre de D. Luis Hernández de Cabanyes y de D.^a Elena Hernández de Cabanyes y, si bien en sus orígenes se dedicó a diversas actividades en el sector gráfico, hoy por hoy está centrada en la actividad inmobiliaria. No obstante lo anterior, no compite con el Grupo RENTA CORPORACIÓN y, en la práctica, no supone conflicto de interés alguno para el Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado ni para D.^a Elena Hernández de Cabanyes.

- (iv) El objeto social de ALDERAMIN STAR, S.L. consiste principalmente en la adquisición, enajenación, administración, construcción y explotación por cualquier título de bienes inmuebles.

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 19 de la Información sobre el Emisor del presente Folleto, esta sociedad se dedica a la actividad inmobiliaria, si bien desde una perspectiva eminentemente patrimonialista, por lo que no compite en modo alguno con RENTA CORPORACIÓN.

- (v) LIFE MARINA IBIZA, S.L., VIL.LA NICI, S.L., GP CONSULTING, S.L. y CHARCEBOY, S.L. se incluyen porque su objeto incluye actividades relacionadas con el sector inmobiliario y tienen actividad inmobiliaria. No obstante lo anterior, esta actividad no es significativa en ninguno de los tres casos, y no compiten con el Grupo RENTA CORPORACIÓN.

Acuerdos o entendimientos con accionistas importantes, clientes, proveedores u otros, en virtud de los cuales las personas mencionadas en el apartado 14.1 anterior del Documento de Registro hubieran sido designados como tales.

Salvo por el Contrato de Toma de Participación 3i referido en el apartado 22 de la Información sobre el Emisor del presente Folleto, en virtud del cual 3i Group tenía derecho a designar a un miembro del Consejo de Administración de la Sociedad y en el ejercicio del cual 3i Group designó a D. Carlos Tusquets Trias de Bes como Consejero de la Sociedad, no existe ningún tipo de acuerdo o entendimiento con accionistas importantes, clientes, proveedores u otros, en virtud de los cuales las personas mencionadas en el apartado 14.1 anterior de la Información sobre el Emisor del presente Folleto hubieran sido designados como tales. No obstante, tal y como se describe en el apartado 22 de la Información sobre el Emisor del presente Folleto, el Contrato de Toma de Participación 3i ha quedado totalmente extinguido como consecuencia del acuerdo de terminación formalizado en virtud de escritura otorgada el 7 de marzo de 2006 ante el Notario de Barcelona D. Marc Sansalvadó Chalaux con el número 431 de su protocolo.

Datos de toda restricción acordada por las personas mencionadas en el apartado 14.1 anterior del Documento de Registro sobre la disposición en determinado período de tiempo de su participación en los valores del Emisor.

Salvo por (i) el contrato entre accionistas referido en el apartado 22 posterior de la Información sobre el Emisor del presente Folleto y (ii) la escritura de donación y usufructo de fecha 15 de enero de 2003 por el que la FUNDACIÓN RENTA CORPORACIÓN dona a FUNDACIÓN UNICEF-Comité Español y a la FUNDACIÓN INTERMÓN-OXFAM acciones de la Sociedad, que se describen en detalle en los apartados 18.4 y 22 posteriores de la Información sobre el Emisor del presente Folleto, y en virtud de los cuales las partes se hallan sujetos a ciertas reglas para la transmisión de acciones, no existe ninguna restricción acordada por las personas mencionadas en el apartado 14.1 anterior de la Información sobre el Emisor del presente Folleto sobre la disposición en determinado período de tiempo de su participación en los valores del Emisor.

15. REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS

15.1. Importe de la remuneración pagada (incluidos los honorarios contingentes o atrasados) y prestaciones en especie concedidas por el Emisor y sus filiales a las personas mencionadas en el apartado 14.1 y 14.2 anterior por servicios de todo tipo prestados por cualquier persona al Emisor y sus filiales

De acuerdo con los Estatutos Sociales, los miembros del Consejo de Administración, percibirán, en cada ejercicio, una cantidad fija que determinará la Junta General para distribuir entre los consejeros. Esta cantidad deberá oscilar entre un mínimo del cero punto cinco por ciento (0,5%) y un máximo del cinco por ciento (5%) del beneficio neto de la Sociedad en el ejercicio inmediatamente precedente. Dicha cantidad,

mientras no sea modificada por la Junta General, se incrementará anualmente en función del Índice de Precios al Consumo. En consecuencia, en caso de que la Sociedad tuviera pérdidas, los miembros del Consejo de Administración no tendrían derecho a percibir cantidad fija alguna por este concepto.

La política general de retribución de los Consejeros viene regulada en el artículo 46 de los Estatutos Sociales y en el propio Reglamento del Consejo de Administración (artículo 25).

El artículo 46 de los Estatutos Sociales establece que el Consejo fijará en cada ejercicio el importe concreto a percibir por cada uno de los miembros del mismo, pudiendo graduar la cantidad a percibir por cada uno de ellos en función de su pertenencia o no a órganos delegados del Consejo, los cargos que ocupe en el mismo, o en general, su dedicación a las tareas de administración o al servicio de la Sociedad. La retribución del cargo de administrador se entiende sin perjuicio de las cantidades que adicionalmente pueda percibir como honorarios, o salarios en razón de la prestación de servicios profesionales o de vinculación laboral, según sea el caso.

Por su parte, el artículo 25 del Reglamento del Consejo de Administración especifica que el Consejo procurará que las retribuciones sean moderadas en función de las exigencias del mercado. En particular, el Consejo de Administración adoptará todas las medidas que estén a su alcance para asegurar que la retribución de los Consejeros externos, incluyendo la que en su caso perciban como miembros de las comisiones delegadas del Consejo de Administración, se ajuste a las siguientes directrices:

- a) El Consejero externo debe ser retribuido en función de su dedicación efectiva.
- b) El Consejero externo debe quedar excluido de los sistemas de previsión financiados por la Sociedad para los supuestos de cese, fallecimiento o cualquier otro.
- c) El importe de la retribución del Consejero externo debe calcularse de tal manera que ofrezca incentivos para su dedicación, pero no constituya un obstáculo para su independencia.

Remuneraciones pagadas a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad

A continuación se muestra un cuadro con la remuneración global percibida por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad durante los ejercicios 2004 y 2005:

Concepto	Ejercicio 2005	Ejercicio 2004
Asistencia a las reuniones del Consejo de Administración	142.500 euros	36.000 euros
Sueldos y salarios		
Fijo	954.758 euros	670.239 euros
Variable	960.839 euros	720.434 euros
Total remuneración (1)	2.058.097 euros	1.426.673 euros

(1) La diferencia entre el total de la remuneración entre el 2004 y el 2005 se debe al incremento del número de consejeros nombrados durante el año 2004, tal y como se indica en el apartado 16. 1 posterior de la Información sobre el Emisor del presente Folleto.

Cada uno de los Consejeros de la Sociedad recibió durante el ejercicio 2005, por motivo de su pertenencia al Consejo de Administración de la Sociedad, una remuneración global de 18.000 euros, a razón de 3.000 por reunión, con la excepción de D. César A. Gibernau Ausió, quien percibió una remuneración global de 16.500 euros⁴. Los miembros del Comité de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones no recibieron remuneración alguna por razón de su pertenencia a dichas comisiones. Finalmente, se hace constar que los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna por razón de su pertenencia a los órganos de administración de sus filiales o participadas, ni por ningún otro concepto distinto de los relacionados en la Información sobre el Emisor del presente Folleto.

La Junta General de Accionistas de 9 de febrero de 2006, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 46 de los Estatutos Sociales, ha propuesto fijar la retribución anual máxima del Consejo de Administración para el ejercicio 2006 en una cantidad equivalente al dos por ciento (2%) del beneficio neto de la Sociedad en el ejercicio 2005. En dicha retribución, se incluyen, en su caso, las remuneraciones que los miembros del Comité de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones reciban, en su caso, por razón de su pertenencia a dichas comisiones.

Remuneraciones pagadas a los altos directivos de la Sociedad

Las remuneraciones de los altos directivos de la Sociedad devengadas en el ejercicio 2005 en concepto de sueldos y salarios ascendieron a 1.918 mil euros, excluyendo a los miembros del Consejo de Administración, no habiendo recibido ninguna otra cantidad por ningún concepto.

Ningún alto directivo percibe retribuciones por pertenecer a los órganos de administración de sociedades del Grupo, ni han cobrado por otros conceptos ninguna otra cantidad.

⁴ El motivo de que la cantidad percibida por D. César A. Gibernau Ausió sea inferior a la percibida por el resto de los consejeros es que fue designado como miembro del Consejo con fecha 3 de marzo de 2005. Con anterioridad a esa fecha, ostentaba el cargo de Secretario no miembro del Consejo, que estaba remunerado con 1.500 euros por reunión.

15.2. Importes totales ahorrados o acumulados por el Emisor o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación o similares

La Sociedad no ha asumido ni obligación ni compromiso alguno en materia de pensiones, jubilación o similares con los miembros del Consejo de Administración y altos directivos de RENTA CORPORACIÓN y, por ello, no existen importes ahorrados o acumulados en la Sociedad o en el Grupo a tal efecto.

El importe total en primas de los seguros de vida y accidentes y de responsabilidad civil satisfechos por la Sociedad respecto a los miembros del Consejo de Administración y a los altos directivos asciende a 1.399 euros y 23.678 euros, respectivamente, en 2005. Asimismo, el importe total en primas de los seguros médicos satisfechos por la Sociedad respecto a los altos directivos y Consejeros ejecutivos de la Sociedad asciende a 619 euros.

16. PRÁCTICAS DE GESTIÓN

16.1. Fecha de expiración del actual mandato, en su caso, y período durante el cual los miembros del Consejo de Administración del Emisor han desempeñado servicios en ese cargo

Los Consejeros de la Sociedad han desempeñado sus cargos en los períodos que se detallan a continuación:

Consejero	Fecha de nombramiento inicial	Fecha de terminación de su mandato
D. Luis Hernández de Cabanyes	19 de diciembre de 2000 (reelegido el 15 de marzo de 2006)	15 de marzo de 2011
D.ª Anna M. Birulés Bertran	8 de septiembre de 2004	8 de septiembre de 2009
D. Josep Maria Farré Viader	19 de diciembre de 2000 (reelegido el 15 de marzo de 2006)	15 de marzo de 2011
D.ª Esther Elisa Giménez Arribas	19 de diciembre de 2000 (reelegido el 15 de marzo de 2006)	15 de marzo de 2011
D. Pedro Bueno Iniesta	30 de noviembre de 2004	30 de noviembre de 2009
D. Carlos Solchaga Catalán	9 de febrero de 2006	9 de febrero de 2011
D. Juan Gallostra Isern	9 de febrero de 2006	9 de febrero de 2011
D. Carlos Tusquets Trías de Bes	27 de diciembre de 2004	27 de diciembre de 2009
D.ª Elena Hernández de Cabanyes	19 de diciembre de 2000 (reelegido el 15 de marzo de 2006)	15 de marzo de 2011
D. César A. Gibernau Ausió	3 de marzo de 2005 (desde el 17 de noviembre de 2003 como Secretario no miembro)	3 de marzo de 2010

De conformidad con el artículo 39 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, los Consejeros ejercerán su cargo durante el plazo establecido al efecto por la Junta General, que deberá ser igual para todos ellos y no podrá exceder de seis (6) años, al término de los cuales podrán ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración máxima.

16.2. Información sobre los contratos de miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión con el Emisor o cualquiera de sus filiales que prevean beneficios a la terminación de sus funciones, o la correspondiente declaración negativa

No existen contratos con los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión de RENTA CORPORACIÓN o de cualquiera de sus filiales en los que se prevean beneficios para las citadas personas a la terminación de sus cargos funciones, con la excepción del contrato laboral del Director General, D. Enric Venancio Fillat, que establece una cláusula de blindaje en estándares de mercado para el supuesto de baja no voluntaria en virtud de la que los primeros ocho (8) años tendrá derecho a una indemnización de 625.000 euros menos la indemnización que prescriba la ley.

Asimismo, no ha habido en los últimos tres ejercicios ningún pago de indemnización por terminación de contrato de ningún miembro del Consejo.

16.3. Información sobre el Comité de Auditoría y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones del Emisor, incluidos los nombres de los miembros de la comisión y un resumen de su reglamento interno

Comité de Auditoría

El Consejo de Administración de RENTA CORPORACIÓN, en su sesión de 4 de febrero de 2005 acordó la constitución del Comité de Auditoría. Por su parte, la Junta General de Accionistas de RENTA CORPORACIÓN celebrada el 9 de febrero de 2006, en previsión de la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores y con el fin de adaptar los estatutos sociales de la Sociedad a las exigencias legales de las sociedades cotizadas incluyendo, entre otras aspectos, la regulación del Comité de Auditoría de conformidad con lo previsto en la Ley 44/2002, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, aprobó un texto refundido de los Estatutos Sociales que en su artículo 47 establece la obligación de creación de un Comité de Auditoría con las facultades de información, supervisión, asesoramiento y propuesta en las materias de su competencia previstas en el artículo 48 remitiéndose al Reglamento del Consejo en cuanto al desarrollo de las mismas. En consecuencia, los Estatutos Sociales en sus artículos 47 y 48 así como el Reglamento del Consejo de Administración, en su artículo 13, regulan la composición, competencias y reglas de funcionamiento del Comité de Auditoría.

Composición del Comité de Auditoría

Los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo de Administración prevén que el Comité de Auditoría esté compuesto por tres (3) Consejeros en su mayoría no ejecutivos. A estos efectos, se entenderá que son ejecutivos los consejeros que por cualquier título desempeñen responsabilidades de gestión en la Sociedad o en sociedades del Grupo. El Presidente del Comité de Auditoría será elegido entre dichos consejeros no ejecutivos, debiendo ser sustituido cada cuatro (4) años, y pudiendo ser reelegido una vez

transcurrido un plazo de un (1) año desde la fecha de su cese. Actuará como Secretario del Comité, aquél que resulte elegido entre sus miembros.

En la actualidad, tal y como se ha indicado anteriormente, el Comité de Auditoría está compuesto por:

Comité de Auditoría		
Nombre	Cargo	Naturaleza del cargo
D. César A. Gibernau Ausió	Presidente	Otros consejeros externos
D.ª Anna M. Birulés Bertran	Vocal	Ejecutivo
D. Carlos Tusquets Trías de Bes	Secretario	Externo dominical

Reglas de funcionamiento del Comité de Auditoría

El Comité de Auditoría se reunirá, de ordinario, trimestralmente, a fin de revisar la información financiera periódica que haya de remitirse a las autoridades bursátiles así como la información que el Consejo de Administración ha de aprobar e incluir dentro de su documentación pública anual. Asimismo, se reunirá a petición de cualquiera de sus miembros y cada vez que lo convoque su Presidente, que deberá hacerlo siempre que el Consejo de Administración, o su Presidente, solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones.

El Comité de Auditoría elaborará un informe anual sobre su funcionamiento en el que incluirá, si lo considera oportuno, propuestas para mejorar las reglas de gobierno de la Sociedad. El Reglamento del Consejo especifica que dicho informe destacará las principales incidencias surgidas, si las hubiese, en relación con las funciones que le son propias. Además, cuando el Comité de Auditoría lo considere oportuno, incluirá en dicho informe propuestas para mejorar las reglas de gobierno de la Sociedad. El informe del Comité de Auditoría se adjuntará al informe anual sobre el gobierno corporativo y estará a disposición de accionistas e inversores a través de la página web.

Los miembros del equipo directivo o del personal de la Sociedad estarán obligados a asistir a las sesiones del Comité de Auditoría y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que dispongan cuando el Comité así lo solicite. El Comité podrá igualmente requerir la asistencia a sus sesiones de los auditores de cuentas de la Sociedad. Asimismo, el Comité de Auditoría podrá recabar el asesoramiento de expertos externos cuando lo juzgue necesario para el adecuado cumplimiento de sus funciones.

Durante el ejercicio 2005, el Comité de Auditoría se ha reunido en tres (3) ocasiones. En concreto, en las sesiones celebradas el 17 de marzo de 2005, el 8 de septiembre de 2005 y el 24 de octubre de 2005, respectivamente.

Funciones del Comité de Auditoría

El Comité de Auditoría ejercerá, sin perjuicio de otras funciones que pudiera asignarle el Consejo de Administración en cada momento, las siguientes funciones básicas:

- a) Informar en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia.
- b) Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los auditores de cuentas externos a que se refiere el artículo 204 de la Ley de Sociedades Anónimas, así como sus condiciones de contratación, el alcance de su mandato profesional y, en su caso, su revocación o no renovación.
- c) Supervisar los servicios internos de auditoría.
- d) Revisar las cuentas anuales de la Sociedad, vigilar el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, contando para ello con la colaboración directa de los auditores externos e internos.
- e) Conocer el proceso de información financiera, los sistemas de control internos de la Sociedad, comprobar la adecuación e integridad de los mismos y revisar la designación o sustitución de sus responsables.
- f) Llevar las relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.
- g) Supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las cuentas anuales y los contenidos principales del informe de auditoría sean redactados de forma clara y precisa, así como evaluar los resultados de cada auditoría.
- h) Revisar la información financiera periódica que deba suministrar el Consejo a los mercados y a sus órganos de supervisión.
- i) Examinar el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta, del Reglamento del Consejo y, en general, de las reglas de gobierno de la Sociedad y hacer las propuestas necesarias para su mejora.
- j) Recibir información y, en su caso, emitir informe sobre las medidas disciplinarias que se pretendan imponer a miembros del alto equipo directivo de la Sociedad.

El Comité de Auditoría, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 del Reglamento del Consejo de Administración, ha elaborado el informe anual del Comité de Auditoría correspondiente al ejercicio 2005 el cual fue aprobado por dicho Comité en su reunión celebrada el pasado 13 de febrero de 2006.

Comisión de Nombramientos y Retribuciones

El Consejo de Administración de RENTA CORPORACIÓN, en su sesión de 4 de febrero de 2005 acordó la constitución de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. El Reglamento de Consejo del Consejo de Administración, en su artículo 14, regula la composición, competencias y reglas de funcionamiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Composición de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

El Reglamento del Consejo prevé que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones esté compuesta por tres (3) Consejeros en su mayoría no ejecutivos. Señala dicho artículo que a estos efectos se entenderá que son ejecutivos los consejeros que por cualquier título desempeñen responsabilidades de gestión en la Sociedad. El Presidente de la Comisión de de Nombramientos y Retribuciones será elegido entre dichos Consejeros no ejecutivos, debiendo ser sustituido cada cuatro (4) años, y pudiendo ser reelegido una vez transcurrido un plazo de un (1) año desde la fecha de su cese. Actuará como Secretario no miembro de la Comisión, aquél que resulte designado de entre sus miembros.

En la actualidad, tal y como se ha indicado anteriormente, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones está compuesta por:

Comisión de Nombramientos y Retribuciones		
Nombre	Cargo	Naturaleza del cargo
D. César A. Gibernau Ausió	Presidente	Otros consejeros externos
D.ª Anna M. Birulés Bertran	Vocal	Ejecutivo
D. Carlos Tusquets Triás de Bes	Secretario	Externo dominical

Reglas de funcionamiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunirá, de ordinario, trimestralmente. Asimismo, se reunirá cada vez que la convoque su Presidente, que deberá hacerlo siempre que el Consejo de Administración o su Presidente solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones.

Durante el ejercicio 2005 la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se ha reunido en dos (2) ocasiones. En concreto, en las sesiones celebradas el 7 de marzo de 2005 y el 8 de septiembre de 2005, respectivamente.

Funciones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones, sin perjuicio de otras funciones que pudiera asignarle el Consejo de Administración, ejercerá las siguientes funciones básicas:

- a) Formular y revisar los criterios que deben seguirse para la composición del equipo directivo de la Sociedad y sus filiales y para la selección de candidatos.
- b) Elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento de directivos para que éste proceda a designarlos.
- c) Analizar, formular y revisar periódicamente las propuestas de políticas de contratación y fidelización de nuevos directivos.
- d) Analizar, formular y revisar periódicamente las propuestas de políticas de retribución de directivos, ponderando su adecuación y sus rendimientos.
- e) Velar por la transparencia de las retribuciones.
- f) Informar en relación a las transacciones que impliquen o puedan implicar conflictos de interés.

16.4. Declaración de si el Emisor cumple el régimen o regímenes de gobierno corporativo de su país de constitución. En caso de que el Emisor no cumpla ese régimen, debe incluirse una declaración a ese efecto, así como una explicación del motivo por el cual el Emisor no cumple ese régimen

El sistema de gobierno de la Sociedad cumple y sigue en lo sustancial las directrices, recomendaciones y prácticas de Gobierno Corporativo generalmente aceptadas por los organismos y códigos internacionales y, muy particularmente, las de la Comisión Especial para el Fomento de la Transparencia y Seguridad de los Mercados Financieros y Sociedades Cotizadas de fecha 8 de enero de 2003 (Informe Aldama) así como las recogidas en el Informe sobre el Gobierno de las Sociedades Cotizadas, elaborado por la Comisión Especial para el estudio de un Código Ético de los Consejos de Administración de las Sociedades, hecho público el mes de febrero de 1998 (Código Olivencia).

A tal efecto, la Junta General de Accionistas de RENTA CORPORACIÓN celebrada el 9 de febrero de 2006 con el fin de adaptar los Estatutos Sociales de la Sociedad a las exigencias y prácticas de buen gobierno corporativo de las sociedades cotizadas, aprobó, sujeto a la admisión a negociación en las Bolsas de Valores, el texto refundido de los Estatutos Sociales así como el Reglamento de la Junta General de Accionistas. En este mismo sentido, el Consejo de Administración en su sesión celebrada el 27 de diciembre de 2005 aprobó el Reglamento de Consejo de Administración, tomado en conocimiento por la Junta General de Accionistas de fecha 9 de febrero de 2006, y el Reglamento Interno de Conducta.

Asimismo, a pesar de que a 31 de diciembre de 2005 la Sociedad no era una sociedad cotizada y que por tanto no estaba legalmente obligada a elaborar y aprobar el correspondiente Informe Anual de Gobierno Corporativo, el Consejo de Administración, en su reunión de 13 de febrero de 2006, estimó oportuno aprobar el Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2005.

El citado Informe Anual de Gobierno Corporativo refleja el cumplimiento por parte de la Sociedad de todas las referidas recomendaciones y prácticas de Gobierno Corporativo

generalmente aceptadas, salvo por las que se indican a continuación, cuyo seguimiento no se ha estimado necesario observar hasta ahora en atención a las peculiaridades propias de la Sociedad:

- Edad de los consejeros

El Código Olivencia recomienda que *"se establezca una edad límite para el desempeño del cargo de consejero, que podría ser de sesenta y cinco a setenta años para los consejeros ejecutivos y el Presidente, y algo más flexible para el resto de los miembros"*. Por su parte, el Informe Aldama recomienda que *"la Sociedad que adopte una política de limitación de edad de los consejeros, debe establecerla con claridad en su normativa interna"*.

A este respecto, la Sociedad no ha considerado necesario establecer ninguna edad límite para el desempeño del cargo de consejero, dado que tanto el Presidente como el resto de Consejeros ejecutivos de la Sociedad tienen una edad media particularmente baja.

- Información a través de Internet

El Informe Aldama recomienda a las sociedades cotizadas *"contar con una página web a través de la cual se pueda informar tanto a los accionistas, inversores y al mercado en general de los hechos económicos y de todos aquellos de carácter significativo que se produzcan en relación con la Sociedad, como facilitar la participación de los accionistas en el ejercicio de su derecho de información y, en su caso, de otros derechos societarios"*.

Hasta el inicio del proceso de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores, RENTA CORPORACIÓN no había previsto ninguna medida relativa a la difusión de información a los mercados de valores por ningún medio, incluyendo por tanto, Internet. No obstante, a resultas de dicho proceso, RENTA CORPORACIÓN ha iniciado todos los trámites necesarios para que la información y documentación que sea necesaria al efecto pueda estar disponible en la página web corporativa en el momento en que las acciones de la Sociedad se admitan a negociación bursátil.

La Sociedad procurará adaptarse, en la medida de lo posible, a las recomendaciones de gobierno corporativo que sean aplicables en cada momento, especialmente en lo que se refiere a la calificación de los consejeros y a las competencias de las comisiones del Consejo de Administración de la Sociedad.

17. EMPLEADOS

- 17.1. **Número de empleados al final del período o la media para cada ejercicio durante el período cubierto por la información financiera histórica hasta la fecha del Documento de Registro (y las variaciones de ese número, si son importantes) y, si es posible y reviste importancia, un desglose de las personas empleadas por categoría principal de actividad y situación geográfica. Si el Emisor emplea un número significativo de empleados eventuales, incluir datos sobre el número de empleados eventuales por término medio durante el ejercicio más reciente**

El número de personas empleadas en RENTA CORPORACIÓN y sociedades de su Grupo a 31 de diciembre de los tres últimos ejercicios, desglosado por categorías profesionales es el siguiente:

	2005	2004	% variación	2004	2003	% variación
Dirección	4	3	33,3%	3	3	0,0%
Comercial	40	37	8,1%	37	35	5,7%
Administración	31	23	34,8%	23	19	21,1%
Técnico	9	4	125,0%	4	1	300,0%
Jurídico	7	7	0,0%	7	6	16,7%
Servicios Generales	4	4	0,0%	4	3	33,3%
Total Grupo (1)	95	78	21,8%	78	67	16,4%

(1) No incluye el personal de portería de determinados inmuebles en existencias de RENTA CORPORACIÓN ni el personal de sociedades participadas minoritariamente por RENTA CORPORACIÓN y que no son objeto de consolidación por integración global.

Las principales características de la plantilla de la Sociedad son:

- 81% de titulados universitarios (un 66% licenciados y un 15% diplomados).
- 67% de mujeres en la plantilla.
- amplia diversidad, con una amplia variedad de experiencias profesionales y perfiles educativos.

RENTA CORPORACIÓN no emplea un número significativo de empleados eventuales. Durante el año 2005, el número de los referidos empleados eventuales de RENTA CORPORACIÓN ascendió a cinco (5).

17.2. Acciones y opciones de compra de acciones

A continuación se recoge el cuadro de participaciones de la Sociedad de las que los miembros del Consejo de Administración y altos directivos de la Sociedad son titulares u ostentan el control y su porcentaje sobre el capital de la Sociedad, a la fecha del presente Folleto:

Nombre	Número de acciones			Porcentaje sobre el capital
	Directas	Indirectas	Total	
<i>Miembros del Consejo de Administración</i>				
D. Luis Hernández de Cabanyes	1.000.450	8.205.505	9.205.955	41,942%
D.ª Anna M. Birulés Bertran	343.222	-	343.222	1,564%
D. Josep-Maria Farré Viader	25.135	1.245.287 ⁵	1.270.422	5,788%
D.ª Esther Elisa Giménez Arribas	1.100	1.155.803	1.156.903	5,271%

⁵ Ver nota al pie relativa al desglose de la participación indirecta de D. Josep-Maria Farré Viader.

Nombre	Número de acciones			Porcentaje sobre el capital
	Directas	Indirectas	Total	
<i>Miembros del Consejo de Administración</i>				
D. Pedro Bueno Iniesta	-	- ⁶	-	-
D. Carlos Tusquets Trías de Bes	-	325.985 ⁷	325.985	1,485%
D. ^a Elena Hernández de Cabanyes	732.336	- ⁸	732.336	3,336%
D. César A. Gibernau Ausió	221.320	-	221.320	1,008%
SUBTOTAL (% controlado por los miembros del Consejo de Administración)				60,394%
<i>Directivos no miembros del Consejo de Administración</i>				
D. Enric Venancio Fillat	6.585	-	6.585	0,030%
D. Pere Arimon Vilageliu ⁹	402.589	-	402.589	1,834%
D. ^a Meritxell Carreras Molins	21.054	-	21.054	0,096%
D. ^a Tania Concejo Bontemps	4.390	-	4.390	0,020%
D. Tomás Durán Weitkamp	6.127	-	6.127	0,027%
D. ^a Christina Bueno Plana	21.054	-	21.054	0,096%
D. ^a María Dolores Sánchez Julián	21.021	-	21.021	0,096%
D. ^a María José Sendra Cuesta	52.404	-	52.404	0,239%
D. ^a Mireia Serrano-Codina Tristany	75.680	-	75.680	0,345%
D. Francesc Xavier Ventura Teixidó	6.127	-	6.127	0,027%

⁶ Se hace constar que D. Pedro Bueno tiene una participación accionarial minoritaria en la sociedad Instituto Internacional de Finanzas, S.L., quien a su vez es propietaria de 225.522 acciones, representativas del 1,027% de la Sociedad. No se imputa este porcentaje accionarial a D. Pedro Bueno Iniesta porque, aunque el resto de las acciones de la citada sociedad pertenecen a su esposa e hijos, están casados en régimen de separación de bienes y sus hijos no están bajo su patria potestad.

⁷ En este cuadro no se indican las acciones propiedad de 3i Group Plc. ya que esta entidad no es miembro del Consejo de Administración. Así pues, únicamente se indican las acciones que ostenta el consejero designado por 3i Group Plc., D. Carlos Tusquets Trías de Bes, a título personal a través de las sociedades AMIFEM AB y TUSQUETS CONSULTORES, S.L. 3i Group Plc. está identificado como accionista principal en el apartado 18 siguiente de la Información sobre el Emisor del presente Folleto.

⁸ A los efectos del cálculo de la participación indirecta, no se ha tenido en cuenta la participación directa del 0,343% que ostenta su cónyuge, en el capital de la Sociedad, ya que dicha participación le pertenece al cónyuge con carácter privativo.

⁹ Ver nota al pie relativa al desglose de la participación indirecta de D.^a Esther Elisa Giménez Arribas.

Nombre	Número de acciones			Porcentaje sobre el capital
	Directas	Indirectas	Total	
<i>Miembros del Consejo de Administración</i>				
D. David Vila Balta	129.107	-	129.107	0,588%
SUBTOTAL (% controlado por los Directivos no miembros del Consejo de Administración)				3,398%
TOTAL	3.069.701	10.932.580	14.002.281	63,792%

A la fecha del presente Folleto ninguno de los Consejeros y altos directivos mencionados en la tabla anterior ha sido apoderado ni representa de forma habitual o recurrente a ningún otro accionista de la Sociedad en su Junta General, con excepción de la FUNDACIÓN RENTA CORPORACIÓN, titular de un 6,555% del capital de la Sociedad, que suele estar representada en las Juntas por el Presidente de su Patronato, D. Luis Hernández de Cabanyes.

Tras la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad, y asumiendo que se ejercita íntegramente el *green shoe*, el cuadro de participaciones directas e indirectas de los miembros del Consejo de Administración y altos directivos de la Sociedad y su porcentaje sobre el capital de la Sociedad, está previsto que sea el siguiente:

Nombre	Número de acciones			Porcentaje sobre el capital
	Directas	Indirectas	Total	
<i>Miembros del Consejo de Administración</i>				
D. Luis Hernández de Cabanyes	269.628	8.205.505	8.475.133	33,861%
D.ª Anna M. Birulés Bertran	299.131	-	299.131	1,195%
D. Josep-Maria Farré Viader	25.135	1.025.554	1.050.689	4,197%
D.ª Esther Elisa Giménez Arribas	1.100	955.470	956.570	3,821%
D. Pedro Nuevo Iniesta	-	- ¹⁰	-	-
D. Carlos Tusquets Trías de Bes	-	100.000 ¹¹	100.000	0,400%

¹⁰ Se hace constar que D. Pedro Nuevo tiene una participación accionarial minoritaria en la sociedad Instituto Internacional de Finanzas, S.L., quien tras la admisión a negociación de las acciones será propietaria de 196.551 acciones, representativas del 0,785% de la Sociedad. No se imputa este porcentaje accionarial a D. Pedro Nuevo Iniesta porque, aunque el resto de las acciones de la citada sociedad pertenecen a su esposa e hijos, están casados en régimen de separación de bienes y sus hijos no están bajo su patria potestad.

Nombre	Número de acciones			Porcentaje sobre el capital
	Directas	Indirectas	Total	
D.ª Elena Hernández de Cabanyes	638.260	- ¹²	638.260	2,550%
D. César A. Gibernau Ausió	192.889	-	192.889	0,771%
SUBTOTAL (% controlado por los miembros del Consejo de Administración)				46,795%
<i>Directivos no miembros del Consejo de Administración</i>				
D. Enric Venancio Fillat	6.585	-	6.585	0,026%
D. Pere Arimon Vilageliu ¹³	402.589	-	402.589	1,608%
D.ª Meritxell Carreras Molins	18.349	-	18.349	0,073%
D.ª Tania Concejo Bontemps	4.390	-	4.390	0,018%
D. Tomás Durán Weitkamp	5.340	-	5.340	0,021%
D.ª Christina Nueno Plana	18.349	-	18.349	0,073%
D.ª Maria Dolores Sánchez Julián	18.321	-	18.321	0,073%
D.ª Maria José Sendra Cuesta	45.672	-	45.672	0,182%
D.ª Mireia Serrano-Codina Tristany	65.958	-	65.958	0,264%
D. Francesc Xavier Ventura Teixidó	5.340	-	5.340	0,021%
D. David Vila Balta	112.522	-	112.522	0,450%
SUBTOTAL (% controlado por los Directivos no miembros del Consejo de Administración)				2,809%
TOTAL	2.129.558	10.286.529	12.416.087	49,604%

En principio, el Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, en su condición de Presidente del Patronato, seguirá representando en las Juntas Generales a la FUNDACIÓN RENTA CORPORACIÓN, titular de un 5,010% del capital de la Sociedad tras la admisión a negociación de las acciones. A su vez, FUNDACIÓN

¹¹ Se indican las acciones que ostenta D. Carlos Tusquets Trias de Bes, a título personal a través de la sociedad TUSQUETS CONSULTORES, S.L.

¹² A los efectos del cálculo de la participación indirecta, no se ha tenido en cuenta la participación directa del 0,262% tras la admisión a negociación de las acciones que ostentará su cónyuge, en el capital de la Sociedad, ya que dicha participación le pertenecerá al cónyuge con carácter privativo.

¹³ Ver nota al pie relativa al desglose de la participación indirecta de D.ª Esther Elisa Giménez Arribas.

UNICEF-Comité Español y FUNDACIÓN INTERMÓN-OXFAM, por razones de política interna, tienen intención de seguir delegando su representación en favor de la FUNDACIÓN RENTA CORPORACIÓN a efectos del ejercicio de sus derechos políticos en la Sociedad quien, en consecuencia con lo anterior, estará representada por el Presidente del Consejo de Administración.

Con el objetivo de ofrecer un mayor grado de información, se muestran a continuación el detalle de las participaciones indirectas antes y tras la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad (asumiendo que se ejercita íntegramente el *green shoe*):

- Desglose de la participación indirecta¹⁴ de D. Luis Hernández de Cabanyes:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Nº de acciones indirectas		Porcentaje sobre capital	
	Antes de la admisión	Tras la admisión	Antes de la admisión	Tras la admisión
DINOMEN, S.L.	2.710.290	2.710.290	12,348%	10,828%
FINANTING 2001, S.L.	1.482.910	1.482.910	6,756%	5,925%
SDEEGTUTERS, S.L.	1.446.885	1.446.885	6,592%	5,781%
AURODOC 75, S.L.	1.165.142	1.165.142	5,308%	4,655%
TOGA 20, S.L.	1.400.278	1.400.278	6,380%	5,595%
TOTAL	8.205.505	8.205.505	37,384%	32,784%

- Desglose de la participación indirecta de D. Josep-Maria Farré Viader:

¹⁴ Las cinco sociedades que se indican en la siguiente tabla están controladas por D. Luis Hernández de Cabanyes por lo que a efectos del cálculo de su participación indirecta en la Sociedad se le ha computado la totalidad de las acciones de RENTA CORPORACIÓN ostentadas por dichas sociedades. No obstante, a efectos del mismo cálculo, se hace constar que no se ha tenido en cuenta, porque no procede, la participación directa del 3,419% (0,808% tras la admisión a negociación de las acciones) que ostenta su cónyuge en el capital de la Sociedad, ya que de acuerdo con su régimen matrimonial dicha participación le pertenece a su esposa con carácter privativo.

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Nº de acciones indirectas		Porcentaje sobre capital	
	Antes de la admisión	Tras la admisión	Antes de la admisión	Tras la admisión
SHONAN INVESTMENTS, S.L. ¹⁵	1.245.287	1.025.554	5,673%	4,097%
TOTAL	1.245.287	1.025.554	5,673%	4,097%

- Desglose de la participación indirecta¹⁶ de D.^a Esther Elisa Giménez Arribas:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Nº de acciones indirectas		Porcentaje sobre capital	
	Antes de la admisión	Tras la admisión	Antes de la admisión	Tras la admisión
ANPOL CAPITAL, S.L. ¹⁷	1.155.803	955.470	5,266%	3,817%
TOTAL	1.155.803	955.470	5,266%	3,817%

No existen planes de opciones ni derechos de opción directos o indirectos concedidos a los consejeros y altos directivos de la Sociedad sobre acciones de la Sociedad ni existe ningún acuerdo de participación en el capital de ésta entre dichas personas y la Sociedad, salvo por lo que se indica en los párrafos siguientes y en el apartado 17.3 siguiente de la Información sobre el Emisor del presente Folleto.

¹⁵ Shonan Investments, S.L. está participada en un 74,71% por D. Josep Maria Farré Viader y en el 25,29% restante por su cónyuge. Por consiguiente, debe entenderse que D. Josep Maria Farré ostenta el control de dicha sociedad a efectos del cálculo de su participación indirecta en la Sociedad. Asimismo, a los efectos del cálculo de la participación indirecta, no se ha tenido en cuenta la participación directa del 2,005% (1,758% tras la admisión a negociación de las acciones) que ostenta su cónyuge, en el capital de la Sociedad, ya que dicha participación le pertenece al cónyuge con carácter privativo.

¹⁶ A los efectos del cálculo de la participación indirecta, no se ha tenido en cuenta la participación directa del 1,834% (1,608% tras la admisión a negociación) que ostenta su pareja de hecho en el capital de la Sociedad, ya que dicha participación le pertenece a éste con carácter privativo.

¹⁷ Anpol, S.A. está participada en un 48,387% por D.^a Esther Elisa Giménez Arribas y en 48,387% por D. Pere Arimon Vilageliu, correspondiendo el restante 3,2% a sus hijos. Por consiguiente, ninguno de los dos ostenta técnicamente el control sobre dicha sociedad. No obstante, teniendo en cuenta su relación como pareja de hecho, debemos suponer su actuación concertada en dicha sociedad. De este modo, y habida cuenta del cargo de consejero de D.^a Esther Elisa Giménez Arribas en RENTA CORPORACIÓN, se ha decidido imputar a D.^a Esther Elisa Giménez Arribas la totalidad de las acciones de Anpol, S.A. en RENTA CORPORACIÓN a los efectos del cálculo de su participación indirecta en la Sociedad. En consecuencia, estas acciones no se imputan a D. Pere Arimón Vilageliu.

De conformidad con el artículo 46 de los Estatutos Sociales, los Consejeros podrán ser retribuidos con la entrega de acciones de la Sociedad o de otra compañía cotizada del grupo al que pertenezca, de opciones sobre las mismas o de instrumentos vinculados a su cotización. Cuando se refiera a acciones de la Sociedad, esta retribución deberá ser acordada por la Junta General de Accionistas. El acuerdo expresará, en su caso, el número de acciones a entregar, el precio de ejercicio de los derechos de opción, el valor de las acciones que se tome como referencia y el plazo de duración de esta forma de retribución.

Incentivos a empleados

En atención a la vital importancia que han tenido la totalidad de los empleados del Grupo RENTA CORPORACIÓN en el desarrollo y crecimiento del negocio en los últimos años, el Consejo de Administración de 9 de marzo de 2006 ha aprobado la concesión de un *bonus* a todos aquellos empleados del Grupo RENTA CORPORACIÓN que no ostenten la condición de accionistas de la Sociedad y que, por consiguiente, no tendrán la posibilidad de vender acciones en el marco de la Oferta Pública de Venta, por importe de diez mil (10.000) euros más un 40% más de dicho importe por año trabajado, siempre y cuando el coste máximo total derivado del pago de dicho bonus sea de un millón quinientos mil (1.500.000) euros, que será pagadero en efectivo en o alrededor de la fecha de admisión a negociación de las acciones. Así pues, el bonus no va dirigido a aquellos empleados de RENTA CORPORACIÓN que son accionistas de la Sociedad, independientemente de que tengan o no la condición de accionistas oferentes en la Oferta.

En el ejercicio 2005 no se ha aprobado ningún plan de opciones o de fidelización de empleados. No obstante lo anterior, la Sociedad está analizando la posibilidad de implementar en el futuro próximo un programa de fidelización y alineación de los intereses de los directivos y empleados que se considere pertinente con el Grupo RENTA CORPORACIÓN.

17.3. Descripción de todo acuerdo de participación de los empleados en el capital del Emisor

A la fecha del presente Folleto no existe ningún acuerdo de participación de los empleados en el capital de la Sociedad. No obstante lo anterior, se está estudiando la posibilidad de modificar durante el año 2006 las condiciones laborales de D. Enric Venancio Fillat de forma que la Sociedad le ceda, en concepto de retribución no dineraria, cada año 6.585 acciones de la Sociedad durante un máximo de nueve (9) años. En todo caso, a la espera de que, en su caso, se formalice la modificación de las condiciones laborales de D. Enric Venancio Fillat, y en atención a la gran implicación de éste en el proceso de salida a Bolsa, la Sociedad el pasado 25 de enero de 2006 le cedió, de forma excepcional y con carácter gratuito, en concepto de retribución no dineraria, 6.585 acciones de la Sociedad.

18. ACCIONISTAS PRINCIPALES

18.1. En la medida en que tenga conocimiento de ello el Emisor, el nombre de cualquier persona que no pertenezca a los órganos de administración, de gestión o de supervisión que, directa o indirectamente, tenga un interés declarable, según el derecho

nacional del Emisor, en el capital o en los derechos de voto del Emisor, así como la cuantía del interés de cada una de esas personas o, en caso de no haber tales personas, la correspondiente declaración negativa

Adicionalmente a la participación de los Consejeros y los altos directivos en el capital de la Sociedad mencionada en el apartado 17.2 de la Información sobre el Emisor del presente Folleto, los accionistas principales de la Sociedad a la fecha de aprobación del presente Folleto y su porcentaje sobre el capital de la Sociedad, son los siguientes:

Nombre o denominación social del Accionista	Número de acciones			Porcentaje sobre el capital
	Directas	Indirectas	Total	
FUNDACIÓN RENTA CORPORACIÓN	1.438.811	-	1.438.811	6,555%
3i Group Plc ¹⁸	1.222.463	950.807	2.173.270	9,901%
TOTAL	2.661.274	950.807	3.612.081	16,456%

Teniendo en cuenta el porcentaje total sobre el capital de la Sociedad a la fecha del presente Folleto controlado por los accionistas principales que se detallan en el cuadro anterior (i.e. 16,456%) y el porcentaje total sobre el capital de la Sociedad controlado por los miembros del Consejo de Administración y directivos de la Sociedad (i.e. 63,792%) que se detalla en el apartado 17.2 anterior de la Información sobre el Emisor del presente Folleto, se hace constar que el porcentaje restante del capital social (i.e. 19,752%) está atomizado entre distintas personas, entre las que cabe destacar la participación de un 1,932% que ostenta la FUNDACIÓN UNICEF-Comité Español así como la del 1,932% que ostenta la FUNDACIÓN INTERMÓN-OXFAM.

Tras la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad, y asumiendo que se ejercita íntegramente el *green shoe*, el cuadro de participaciones de los referidos accionistas principales de la Sociedad y su porcentaje sobre el capital de la Sociedad, está previsto que sea el siguiente:

Nombre o denominación social del Accionista	Número de acciones			Porcentaje sobre el capital
	Directas	Indirectas	Total	
FUNDACIÓN RENTA CORPORACIÓN	1.253.980	-	1.253.980	5,010%
3i Group Plc	-	-	-	-

¹⁸ Esta participación no se ha incluido en el apartado 17.2 de la Información sobre el Emisor del presente Folleto porque 3i Group Plc no es formalmente Consejero de la Sociedad.

Nombre o denominación social del Accionista	Número de acciones			Porcentaje sobre el capital
	Directas	Indirectas	Total	
TOTAL	1.253.980	-	1.253.980	5,010%

No existe conocimiento por parte de la Sociedad de otras participaciones iguales o superiores al 5% del capital social o de los derechos de voto de la Sociedad, o que siendo inferiores al porcentaje establecido, permitan ejercer una influencia notable en la Sociedad.

18.2. Si los accionistas principales del Emisor tienen distintos derechos de voto, o la correspondiente declaración negativa

Los accionistas principales del Emisor no tienen distintos derechos de voto que el resto de accionistas de la Sociedad. Todas las acciones representativas del capital de la Sociedad gozan de los mismos derechos económicos y políticos. Cada acción da derecho a un (1) voto, no existiendo acciones privilegiadas.

18.3. En la medida en que tenga conocimiento de ello el Emisor, declarar si el Emisor es directa o indirectamente propiedad o está bajo control y quién lo ejerce, y describir el carácter de ese control y las medidas adoptadas para garantizar que no se abusa de ese control

La Sociedad no tiene conocimiento de que el Emisor sea directa o indirectamente propiedad o esté bajo el control de ninguna persona o entidad ni está previsto que lo esté tras la admisión a negociación de la Sociedad.

No obstante lo anterior, se hace constar que los accionistas D. Luis Hernández de Cabanyes, D.^a Cristina Orpinell Kristjansdottir, Dinomen, S.L., Fundación Privada Renta Corporación, D.^a Anna M^a Birulés Bertran, Instituto Internacional de Finanzas, S.L., D. César A. Gibernau Ausió, D.^a Elena Hernández de Cabanyes, D. Celso Cabrera Marrero, D. Pere Arimon Vilageliu, D.^a Esther Giménez Arribas, Toga 20, S.L., Anpol Capital, S.L., Finanting 2001, S.L., Sdeegtuters, S.L. y Aurodoc 75, S.L., que a la fecha del presente Folleto ostentan una participación conjunta del 66,300% de la Sociedad, suscribieron el pasado día 24 de febrero de 2006 un contrato entre accionistas elevado a público mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona D.^a Berta García Prieto con el número 819 de su protocolo (que se describe en el apartado 22 de la Información sobre el Emisor del presente Folleto), por el que se regula un derecho de adquisición preferente en las transmisiones de acciones de la Sociedad. El contrato entre accionistas no incluye pactos de sindicación ni ningún otro compromiso para actuar concertadamente.

En cualquier caso, y como consecuencia de la Oferta Pública de Venta, los accionistas que han suscrito el mencionado acuerdo tienen previsto reducir su participación accionarial hasta un máximo (esto es, asumiendo que se ejercitara íntegramente el *green shoe*) que, si se computara conjuntamente, ascendería al 50,672% del capital de la Sociedad.

Por otra parte, y tal y como se ha puesto de manifiesto en el apartado 17.2. anterior de la Información sobre el Emisor del presente Folleto, D. Luis Hernández de Cabanyes es titular a la fecha del presente Folleto, directa e indirectamente, del 41,942% de su capital y su esposa ostenta en régimen privativo una participación directa del 3,419% en el capital de la Sociedad, por lo que si se computaran de forma conjunta la participación accionarial global ascendería al 45,361% de su capital.

En cualquier caso, y como consecuencia de la Oferta Pública de Venta, D. Luis Hernández de Cabanyes y su esposa tienen previsto reducir su participación accionarial hasta un máximo (esto es, asumiendo que se ejercitara íntegramente el *green shoe*) que, si se computara conjuntamente, ascendería al 34,669% del capital de la Sociedad.

Finalmente, se hace constar que D. Luis Hernández de Cabanyes es miembro y Presidente del Patronato de la FUNDACIÓN RENTA CORPORACIÓN, del que también forman parte D.^a Cristina Orpinell Kristjansdotir, D.^a Elena Hernández de Cabanyes y D.^a Esther Elisa Giménez Arribas. La FUNDACIÓN RENTA CORPORACIÓN es titular, directamente, de 1.438.811 acciones, representativas del 6,555% del capital social. La relación de D. Luis Hernández de Cabanyes, a título particular, con la FUNDACIÓN RENTA CORPORACIÓN se limita única y exclusivamente a su condición de miembro y Presidente del Patronato, del que también forman parte D.^a Cristina Orpinell Kristjansdotir, D.^a Elena Hernández de Cabanyes y D.^a Esther Elisa Giménez Arribas. La FUNDACIÓN RENTA CORPORACIÓN lleva a cabo sus programas a partir de su actividad y de las aportaciones anuales de RENTA CORPORACIÓN. En la Oferta Pública de Venta, la FUNDACIÓN RENTA CORPORACIÓN, tiene previsto reducir su participación accionarial hasta un máximo (esto es, asumiendo que se ejercitara íntegramente el *green shoe*) del 5,010% del capital de la Sociedad.

18.4. Descripción de todo acuerdo, conocido del Emisor, cuya aplicación pueda en una fecha ulterior dar lugar a un cambio en el control del Emisor

El Emisor no tiene conocimiento de la existencia de ningún acuerdo cuya aplicación pueda en una fecha ulterior dar lugar a un cambio en la posición de control en RENTA CORPORACIÓN ni tampoco tiene constancia de la existencia de actuación concertada entre los principales accionistas o pactos parasociales en virtud los cuales las partes queden obligadas a adoptar una política común en lo que se refiere a la gestión de la Sociedad.

No obstante lo anterior, se hace constar que, tal y como se describe en el apartado 22 de la Información sobre el Emisor del presente Folleto:

- (i) los principales accionistas de la Sociedad, identificados en el apartado 18.3 anterior, han suscrito con fecha 24 de febrero de 2006 un pacto parasocial elevado a público mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona D.^a Berta García Prieto con el número 819 de su protocolo que regula exclusivamente un derecho de adquisición preferente sobre las acciones de la Sociedad entre los firmantes del mismo;
- (ii) FUNDACIÓN UNICEF-Comité Español y FUNDACIÓN INTERMÓN-OXFAM, en virtud de escritura de donación y usufructo de acciones de la Sociedad de fecha 15 de enero de 2003, se obligaron a:

- (a) no transmitir el 50% de sus acciones en la Sociedad hasta que se produzca la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad o transcurran cuatro (4) años desde la fecha de otorgamiento de la citada escritura (esto es, el 15 de enero de 2007);
- (b) no transmitir el siguiente 25% de sus acciones en la Sociedad hasta que hayan transcurrido dos (2) años desde que tenga lugar el supuesto previsto en el párrafo (a) anterior; y
- (c) no transmitir el 25% restante de sus acciones en la Sociedad hasta que hayan transcurrido cuatro (4) años desde que tenga lugar el supuesto previsto en el párrafo (a) anterior.

Así pues, FUNDACIÓN UNICEF-Comité Español y FUNDACIÓN INTERMÓN-OXFAM estarán facultadas para transmitir hasta un máximo del 50% de su participación en la Sociedad en la Oferta Pública de Venta y no podrán disponer del restante 50% hasta que se cumplan los plazos antes indicados, salvo acuerdo en contrario.

19. OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS

Los datos de operaciones con partes vinculadas (que para estos fines se definen según las normas adoptadas en virtud del Reglamento (CE) N° 1606/2002), que el Emisor haya realizado durante el periodo cubierto por la información financiera histórica y hasta la fecha del presente Folleto, deben declararse de conformidad con las correspondientes normas adoptadas en virtud del Reglamento (CE) N° 1606/2002, en su caso.

Las operaciones con partes vinculadas durante los ejercicios 2003 (bajo PCGA), 2004 y 2005 (bajo NIIF) son propias del tráfico ordinario de la Sociedad y han sido realizadas en condiciones de mercado. Para el periodo cubierto por la información histórica y hasta la fecha del presente Folleto las referidas operaciones con partes vinculadas son las siguientes:

Operaciones realizadas con accionistas principales de la Sociedad

Salvo por la operación que se detalla a continuación y las operaciones que se detallan en el apartado posterior, durante el periodo cubierto por la información financiera histórica hasta la fecha del presente Folleto no han tenido lugar operaciones realizadas que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la Sociedad y/o su Grupo y sus accionistas principales.

FUNDACIÓN RENTA CORPORACIÓN

La FUNDACIÓN RENTA CORPORACIÓN y RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE R.A., S.A. suscribieron en fecha 6 de febrero de 2002 un acuerdo por el que RENTA CORPORACIÓN se comprometió a colaborar en los proyectos sociales y humanitarios de desarrollo en el Tercer Mundo en los que colabora o de otro modo participa la FUNDACIÓN RENTA CORPORACIÓN. En virtud de dicho acuerdo de colaboración Renta Corporación Real Estate R.A., S.A. se obligó a donar a la FUNDACIÓN RENTA CORPORACIÓN, con carácter indefinido, 24.040 euros mensuales. Está previsto que dicho acuerdo de colaboración se mantenga una vez las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación bursátil.

Desde 2003 RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE R.A., S.A. ha aportado a la Fundación Renta Corporación a dicho fin 288.480 euros al año lo que hace una aportación total de 865.440 euros para todo del periodo cubierto por la información financiera histórica.

Operaciones realizadas con administradores y directivos de la Sociedad

Este apartado se refiere a las operaciones realizadas durante el periodo cubierto por la información financiera histórica hasta la fecha del presente Folleto que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la Sociedad y/o su Grupo y sus administradores y directivos.

Compra de inmuebles por administradores y/o directivos

Dada la naturaleza de la actividad que desarrolla la Sociedad, en ocasiones, ciertos accionistas, administradores y/o directivos y empleados de la Sociedad o personas o sociedades vinculadas a éstos han comprado a RENTA CORPORACIÓN bienes inmuebles individuales propiedad de la Sociedad y/o su Grupo, en la mayoría de los casos, viviendas para uso propio o como inversión. El siguiente cuadro desglosa las operaciones de compra de bienes inmuebles realizadas entre RENTA CORPORACIÓN y sus accionistas, administradores y/o directivos y empleados o personas o sociedades vinculadas a éstos durante el periodo cubierto por la información financiera histórica. En todo caso, dichas operaciones son propias del tráfico ordinario y han sido realizadas en condiciones de mercado.

Fecha	Comprador	Relación con la Sociedad	Importe de compra (en euros) (1)
21/05/2003	D. ^a Helena Pacheco	Empleado y accionista	45.075
02/07/2003	D. ^a Amanda Zarza	Empleado	108.182
10/09/2003	Farfig 1998, S.L.	Sociedad controlada por familiares de D. Josep-Maria Farré Viader	200.714
09/10/2003	D. ^a Mireia Grau	Empleado	168.283
04/11/2003	D. ^a Lourdes Jover	Empleado	137.000
28/05/2004	D. ^a Alexandra Delfin	Empleado	72.121
04/06/2004	D. ^a Meritxell Carreras	Directivo y accionista	320.000
23/06/2004	D. ^a Sofia Barriuso	Empleado	156.595
30/06/2004	Alderamin Star, S.L.	Sociedad controlada por D. Luis Hernández de Cabanyes	259.517
08/07/2004	Farfig 1998, S.L.	Sociedad controlada por familiares de D. Josep-Maria Farré Viader	160.000

Fecha	Comprador	Relación con la Sociedad	Importe de compra (en euros) (1)
16/12/2004	ABS, S.L.	Sociedad controlada por D.ª Anna M. Birulés Bertran	338.000
28/12/2004	Tintoré Espuny Hermanos Comunidad de Bienes	Comunidad de bienes controlada por D. Pablo Tintoré que es empleado y accionista	282.000
15/03/2005	Alderamin Star, S.L.	Sociedad controlada por D. Luis Hernández de Cabanyes	985.000 (a la fecha del presente Folleto se han pagado 295.500)
22/03/2005	D.ª Cristina López-Pinto	Empleado y accionista	156.000
23/12/2005	ABS, S.L.	Sociedad controlada por D.ª Anna M. Birulés Bertran	278.100
30/12/2005	D.ª Maria Dolores Sánchez Julián	Directivo y accionista	1.060.300
07/02/2006	D.ª Cristina Viader Riera / D. Josep-Maria Farré Juan	Padres de D. Josep-Maria Farré Viader	319.000

(1) Para el año 2003 los datos han sido calculados bajo PCGA y para los años 2004 y 2005 han sido calculados bajo NIIF.

Salvo por la última de las operaciones indicadas en el cuadro anterior, durante el 2006 y hasta la fecha del presente Folleto no se ha formalizado ninguna venta de bienes inmuebles individuales propiedad de la Sociedad y/o su Grupo a accionistas, administradores y/o directivos y empleados de la Sociedad o personas o sociedades vinculadas si bien se han suscrito ciertos contratos de arras según se indica en el siguiente cuadro:

Fecha	Comprador	Relación con la Sociedad	Importe de las arras (en euros)	Precio de venta (en euros)
13/12/2005 (fecha de formalización de la compraventa prevista para el 28/12/2006)	Tintoré Espuny Hermanos Comunidad de Bienes	Comunidad de bienes controlada por D. Pablo Tintoré que es empleado y accionista	6.000	817.300
16/02/2006	D.ª Reyes Beriain Bañares	Colaboradora	1.000	16.800
16/02/2006	D.ª Meritzell Carreras	Directiva y accionista	3.000	30.000
25/01/2006	D. Francisco Vila	Padre de empleado y suegro de accionista	3.000 3.000	30.000 26.000

Fecha	Comprador	Relación con la Sociedad	Importe de las arras (en euros)	Precio de venta (en euros)
25/01/2006	D. Borja Vila	Hermano de empleado y cuñado de accionista	3.000	26.000
16/01/2006	D.ª Rosana Morales	Empleada	2.000	26.000
15/02/2006	D.ª Neus Boada Pala	Cuñada de directiva y accionista	3.000	32.000
28/02/2006	D. Miguel Led López	Cuñado de accionista	6.000	183.582
09/03/2006	D.ª Mª José Sendra	Directiva y accionista	12.000	183.000
22/02/2006	D. Marcos Gui Usabiaga	Empleado y accionista	6.000	183.376
16/02/2006	D. Jaime Cortadellas Torruella	Suegro de accionista	6.000	198.340

Cesión de opciones de compra

El 28 de enero de 2005 RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE R.A., S.A. cedió a la Comunidad de Bienes Alderamin Star, de la que D. Luis Hernández de Cabanyes forma parte, un derecho de opción de compra sobre un bien inmueble por el que RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE R.A., S.A. había satisfecho 60.101,21 euros. Por razón de dicha cesión la COMUNIDAD DE BIENES ALDERAMIN STAR pagó a RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE R.A., S.A. 255.551 euros. La razón de la cesión fue que, tras el correspondiente análisis por parte de RENTA CORPORACIÓN, se determinó que el margen de rentabilidad que se obtendría por la venta de dicha finca una vez realizadas las obras de rehabilitación correspondientes era equivalente al que se obtenía mediante la cesión dicho derecho de opción a un tercero, por lo que se optó por ceder dicho derecho de opción a la COMUNIDAD DE BIENES ALDERAMIN STAR. En todo caso, dicha operación es propia del tráfico ordinario y ha sido realizada en condiciones de mercado.

Servicios de intermediación inmobiliaria

De forma coyuntural, puntual y excepcional, sociedades participadas o controladas por ciertos administradores de la Sociedad han prestado servicios de intermediación en la venta de inmuebles en favor de RENTA CORPORACIÓN, servicios que han sido debidamente facturados a RENTA CORPORACIÓN y/o su Grupo.

El siguiente cuadro desglosa los servicios de intermediación antes referidos realizados durante el periodo cubierto por la información financiera histórica:

Año de la operación	Año de Facturación	Prestador del servicio de intermediación	Importe (en euros) (1)
2003	2003	GP Consulting, S.L., sociedad de la que D. César A. Gibernau Ausió es apoderado general y en la participa indirectamente a través de la sociedad Consorcio Two Dos, S.L.	112.122
2005	2005		13.782
2004	2005	Shonan Investments, S.L., sociedad de la que D. Josep-Maria Farré Viader es socio mayoritario	410.000
TOTAL			535.904

(1) Para el año 2003 los datos han sido calculados bajo PCGA y para los años 2004 y 2005 han sido calculados bajo NIIF.

En todo caso, dichos servicios han sido previamente aprobados por la Sociedad, son propios del tráfico ordinario y han sido realizados en condiciones de mercado.

Servicios de asesoramiento

Históricamente sociedades participadas o controladas por ciertos administradores de la Sociedad han prestado, desde antes de su incorporación al Consejo de Administración de RENTA CORPORACIÓN, servicios de asesoramiento en materias de diversa índole (estrategia y planificación, contabilidad, societario-fiscal, etc.). En todo caso, los referidos servicios son propios del tráfico ordinario y han sido realizados en condiciones de mercado. Únicamente para el caso de GIBERNAU, PLANA Y ASOCIADOS, S.L., RENTA CORPORACIÓN considera oportuno y conveniente continuar contando en el futuro con dichos servicios.

En concreto los servicios de asesoramiento antes referidos realizados durante el periodo cubierto por la información financiera histórica son las que se detallan a continuación:

Prestador del servicio y tipo de servicios	Ejercicio social	Importe (en euros) (1)	Continuidad de los servicios
Gibernau, Plana y Asociados, S.L. sociedad de la que D. César A. Gibernau Ausió es socio fundador y presidente Servicios de asesoramiento general y temas de contabilidad y materias de índole societario-fiscal	2003	72.238	La Sociedad considera oportuno continuar contando en el futuro con los servicios de Gibernau, Plana y Asociados, S.L. razón por la cual el cargo de consejero de D. César A. Gibernau Ausió ha sido calificado como "Otros consejeros externos".
	2004	98.185	
	2005	140.239	
TOTAL	310.662		
Instituto Internacional de Finanzas, S.L. sociedad de la que D. Pedro Nueno Iniesta es accionista indirectamente y apoderado general	2003	62.158	
	2004	87.600	
	2005	96.000	

Prestador del servicio y tipo de servicios	Ejercicio social	Importe (en euros) (1)	Continuidad de los servicios
	TOTAL	245.758	servicios adicionales.
Servicios de asesoramiento general y temas de estrategia y planificación			
ABS, S.L. sociedad de la que D. ^ª Anna M. Birulés Bertran es socia y administradora única	2003	145.579	Servicios prestados en el 2003 y 2004 con anterioridad a la incorporación de D. ^ª Anna M. Birulés Bertran a la Sociedad.
	2004	939.784	
Servicios de asesoramiento general y temas de estrategia y planificación	2005	-	
	TOTAL	1.085.363	
	TOTAL	1.641.783	

(1) Para el año 2003 los datos han sido calculados bajo PCGA y para los años 2004 y 2005 han sido calculados bajo NIIF.

Durante el 2006 y hasta la fecha del presente Folleto, GIBERNAU, PLANA Y ASOCIADOS, S.L. ha facturado a RENTA CORPORACIÓN 37.500 euros en concepto de servicios de asesoramiento general y temas de contabilidad y materias de índole societario-fiscal.

Préstamos otorgados a favor de administradores y/o directivos

Debido a necesidades puntuales de tesorería y financiación por parte de algunos administradores y/o directivos de RENTA CORPORACIÓN, la Sociedad y/o su Grupo, de forma excepcional y con carácter puntual, ha otorgado préstamos a favor de dichos administradores y/o directivos. A la fecha del presente Folleto todos los préstamos otorgados a favor de administradores y/o directivos se encuentran totalmente cancelados y amortizados. El importe total acumulado del principal de los préstamos otorgados durante el periodo cubierto por la información financiera histórica no es significativo, ascendiendo a una cantidad global de 1.246.619 euros.

Operaciones realizadas con otras entidades pertenecientes al mismo Grupo u otras partes vinculadas

Este apartado se refiere a las operaciones realizadas durante el periodo cubierto por la información financiera histórica hasta la fecha del presente Folleto que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la Sociedad y/o su Grupo y otras sociedades pertenecientes al mismo Grupo u otras partes vinculadas.

Las operaciones realizadas son propias del tráfico ordinario y han sido realizadas en condiciones de mercado.

Operaciones realizadas con SECOND HOUSE, S.L. y/o sociedades de su grupo

Tal y como se describe en los apartados 5.1.5 y 14.2 de la Información sobre el Emisor del presente Folleto, el origen y evolución de RENTA CORPORACIÓN está estrechamente vinculado a SECOND HOUSE, S.L. Los fundadores del Grupo Renta Corporación constituyeron SECOND HOUSE, S.L. en 1995, decidiéndose a finales del 2002, y con efectos desde el 1 de enero de 2003, su escisión del Grupo por razones de

su limitado potencial de crecimiento, su reducido ámbito geográfico de actuación (Barcelona) y su estructura de costos, excesivamente alta para los parámetros del Grupo. Debido a la referida escisión, muchos de los accionistas de RENTA CORPORACIÓN son a su vez socios de SECOND HOUSE, S.L. Tras la salida de SECOND HOUSE, S.L. del grupo consolidado de RENTA CORPORACIÓN y dadas las sinergias existentes entre ambas sociedades, la colaboración entre ambas sociedades ha sido muy intensa en distintos aspectos y áreas del sector inmobiliario.

En concreto y teniendo en cuenta el alto grado de especialización de SECOND HOUSE, S.L. y/o las sociedades de su grupo ("**SECOND HOUSE**") en la intermediación y rehabilitación de viviendas de *alto standing*, en la prestación de servicios a propietarios y en la adquisición de viviendas individuales para su rehabilitación (en el ámbito geográfico de Barcelona), SECOND HOUSE ha colaborado con RENTA CORPORACIÓN de forma recurrente y constante prestándole a ésta últimos servicios de intermediación y asesoramiento en el diseño de productos de alto standing respecto a los productos de la Sociedad. En ocasiones, SECOND HOUSE ha adquirido pisos individuales en edificios propiedad de RENTA CORPORACIÓN y/o su Grupo para proceder a su rehabilitación y posterior venta, como cualquier tercero. Dichas ventas a SECOND HOUSE como a cualquier otro intermediario no son extrañas a la política del Grupo que prima la alta rotación de los productos sobre el margen que se pueda obtener de la rehabilitación de los mismos.

En el contexto de dicha colaboración, el pasado 29 de diciembre de 2005 RENTA CORPORACIÓN y SECOND HOUSE suscribieron un protocolo de actuación en virtud del cual se regulan y determinan las relaciones de colaboración comercial y contractual de SECOND HOUSE y RENTA CORPORACIÓN y/o su Grupo al objeto de que las mismas se sigan llevando a cabo en condiciones normales de mercado. En términos generales, en dicho acuerdo se establece que cuando SECOND HOUSE actúe como intermediario en la venta de bienes inmuebles propiedad de la Sociedad y/o su Grupo percibirá una comisión del 3% del precio de venta en el caso de unidades individuales y del 2% en el caso de promociones enteras. Asimismo, cuando SECOND HOUSE asesore a RENTA CORPORACIÓN en el diseño de productos percibirá unos honorarios equivalentes al 20% de los honorarios del arquitecto. Finalmente, cuando SECOND HOUSE compre viviendas propiedad de RENTA CORPORACIÓN y/o su Grupo para proceder a su rehabilitación y posterior venta los precios de compraventa que se acuerden serán precios de mercado. Dicho protocolo ha sido ratificado por el Consejo de Administración en su sesión de fecha 15 de marzo de 2006 en todos sus términos y condiciones, con la abstención de D. Luis Hernández de Cabanyes y D.^a Elena Hernández de Cabanyes de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 Reglamento de Interno de Conducta. Además, tal y como se ha puesto de manifiesto en la sección de Factores de Riesgo, la Sociedad tiene previsto aprobar próximamente medidas adicionales al objeto de exigir la autorización expresa del Consejo de Administración (i) cuando se trate de operaciones especialmente significativas y (ii) en todo caso, cuando superen determinados umbrales económicos en el volumen de operaciones anuales, cumpliendo, en cualquier caso, con lo dispuesto en el artículo 127 ter de la Ley de Sociedades Anónimas.

Mediante la implementación de estas medidas adicionales se pretende dotar a la Sociedad de los mecanismos formales necesarios que continúen permitiendo asegurar

en el futuro la inexistencia de conflicto de interés alguno en las relaciones con SECOND HOUSE, S.L.

La siguiente tabla desglosa los importes devengados por la venta a SECOND HOUSE de bienes inmuebles propiedad de la Sociedad y/o su Grupo así como por los servicios de rehabilitación prestados a SECOND HOUSE por la Sociedad y/o su Grupo a la Sociedad y/o su Grupo.

Ejercicio social	Importe (en euros) (1)
2003	6.175.302
2004	1.135.793
2005	1.850.685
TOTAL	9.161.780

(1) Para el año 2003 los datos han sido calculados bajo PCGA y para los años 2004 y 2005 han sido calculados bajo NIIF.

Durante el 2006 y hasta la fecha del presente Folleto no se ha formalizado ninguna venta de bienes inmuebles propiedad de la Sociedad y/o su Grupo a SECOND HOUSE si bien se han suscrito seis (6) contratos de arras por un importe total de 40.000 euros. Excepto por el referido importe, la Sociedad y/o su Grupo no ha recibido de SECOND HOUSE ni pagado a ésta última remuneración y/o contraprestación alguna por ningún concepto.

Los importes percibidos por RENTA CORPORACIÓN y/o su Grupo durante el año 2003 guardan estrecha relación con la escisión de SECOND HOUSE del Grupo al tratarse de bienes inmuebles inicialmente adquiridos por RENTA CORPORACIÓN y/o su Grupo pero cuyas características respondían al perfil y parámetros de inversión de SECOND HOUSE por lo que una vez se produjo la escisión ésta última los adquirió. Más allá de los ingresos detallados en la tabla anterior, RENTA CORPORACIÓN no ha recibido históricamente otros ingresos adicionales, salvo los que se derivan de la venta el pasado mes de diciembre de 2005 por importe de 7.588.600 euros de varios pisos radicados en una única finca.

En el pasado la colaboración de ambas compañías ha ocasionado que RENTA CORPORACIÓN haya facilitado financiación a SECOND HOUSE para la compra de bienes inmuebles y la rehabilitación de los mismos mediante el otorgamiento por parte de Sociedad y/o su Grupo de préstamos a favor de SECOND HOUSE necesarios para el acometimiento de las referidas inversiones. En todo caso, se hace constar que dichos préstamos fueron otorgados en condiciones de mercado. En concreto, durante el periodo cubierto por la información financiera histórica, RENTA CORPORACIÓN ha otorgado a favor de SECOND HOUSE los préstamos que se detallan a continuación.

- (i) El 27 de septiembre de 2004 RENTA CORPORACIÓN y SECOND HOUSE, S.L. suscribieron un contrato de préstamo por importe de 6.000.000 euros, por un plazo de un (1) año, prorrogable tácitamente por un año, y a un tipo de interés de Euribor 3 meses más 0,75%.

- (ii) El 12 de enero de 2004 RENTA CORPORACIÓN y SECOND HOUSE REHABILITACIÓN, S.L. suscribieron un contrato de préstamo por importe de 1.500.000 euros, un plazo de un (1) año, prorrogable tácitamente por un año, y a un tipo de interés de Euribor 3 meses más 0,75%.

A la fecha del presente Folleto los dos préstamos anteriormente indicados se encuentran totalmente cancelados y amortizados.

Finalmente, la siguiente tabla desglosa los importes facturados por SECOND HOUSE a la Sociedad y/o su Grupo en concepto de prestación de servicios por la intermediación en la venta de bienes inmuebles y el asesoramiento en el diseño de productos durante el periodo cubierto por la información financiera histórica.

Ejercicio social	Servicio	Importe (en euros) (1)
2003	Intermediación	52.590
	Asesoramiento diseño productos	-
2004	Intermediación	1.182.468
	Asesoramiento diseño productos	260.000
2005	Intermediación	2.067.447
	Asesoramiento diseño productos	-
TOTAL		3.562.505

- (1) Para el año 2003 los datos han sido calculados bajo PCGA y para los años 2004 y 2005 han sido calculados bajo NIIF.

Operaciones realizadas con LUECO, S.A.

Tal y como se describe en los apartados 5.1.5 y 14.2 de la Información sobre el Emisor del presente Folleto, el origen de RENTA CORPORACIÓN está estrechamente vinculado a la constitución de LUECO, S.A., sociedad básicamente especializada en la compraventa de plazas de aparcamiento. Dicha sociedad fue fundada por los socios fundadores de RENTA CORPORACIÓN. No obstante, teniendo en cuenta el específico ámbito de actividad de dicha sociedad, ésta nunca ha formado parte del grupo consolidado de RENTA CORPORACIÓN. Desde finales del ejercicio 2005 dicha sociedad está prácticamente inactiva.

Teniendo en cuenta el origen común de ambas sociedades, la Sociedad y LUECO, S.A. han colaborado de forma puntual en determinadas operaciones inmobiliarias que por razones coyunturales del momento se ha considerado oportuno. En todo caso, las relaciones de colaboración comercial y contractual de ambas compañías, propias del tráfico ordinario, se han llevado a cabo en todo momento en condiciones normales de mercado.

En concreto, la Sociedad y LUECO, S.A. han participado en las siguientes operaciones inmobiliarias durante el periodo cubierto por la información financiera histórica:

- (i) El 5 de noviembre de 2003, LUECO, S.A. transmitió a RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE R.A., S.A. varios pisos ubicados en una única finca por un precio global de 2.241.147,92 euros.
- (ii) El 13 abril de 2004 RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE R.A., S.A. cedió a LUECO, S.A. un derecho de opción de compra sobre un bien inmueble. Por razón de dicha cesión LUECO, S.A. pagó a RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE R.A., S.A. 12.020,24 euros.

Se trataba de una finca que, tras la adquisición de la opción de compra, se acreditó que no encajaba dentro de los parámetros y políticas de inversión de RENTA CORPORACIÓN por lo que tras el correspondiente análisis, y dada la necesidad de realizar obras de rehabilitación sobre la finca, se determinó que el margen de rentabilidad que se obtendría mediante la cesión de dicho derecho de opción a un tercero una vez realizadas las obras de rehabilitación correspondientes era equivalente al que se obtendría de ceder dicho derecho de opción a un tercero. De este modo, se optó por ceder dicho derecho de opción a LUECO, S.A.

Por otro lado, una planta del edificio en el que actualmente radica el domicilio social de RENTA CORPORACIÓN estaba arrendada por el propietario del edificio a LUECO, S.A. por lo que LUECO, S.A. ha venido subarrendando dicha planta a RENTA CORPORACIÓN, facultad expresamente prevista en el contrato de arrendamiento, si bien a la fecha del presente Folleto dicho contrato de arrendamiento ya ha sido cedido por LUECO, S.A. a RENTA CORPORACIÓN. Por razón del mencionado subarrendamiento, RENTA CORPORACIÓN ha venido satisfaciendo a LUECO, S.A. los importes que se desglosan en el siguiente cuadro durante el periodo cubierto por la información financiera histórica.

Ejercicio social	Importe (en euros) (1)
2003	35.212
2004	36.988
2005	38.787
TOTAL	110.987

(1) Para el año 2003 los datos han sido calculados bajo PCGA y para los años 2004 y 2005 han sido calculados bajo NIIF.

En el año 2004, la Sociedad y/o su Grupo pagó a LUECO, S.A. una comisión de 90.000 euros en concepto de prestación de servicios por la intermediación en la venta de un bien inmueble. Dicha concreta operación de intermediación ha sido puntual, excepcional y coyuntural no habiéndose producido ninguna otra durante el periodo cubierto por la información financiera histórica.

Asimismo, se hace constar que el 1 de junio de 2004, RENTA CORPORACIÓN otorgó a favor de LUECO, S.A. un préstamo por importe de 5.000.000 euros por un plazo de un (1) año, prorrogable tácitamente por un (1) año, a un tipo de interés Euribor 3 meses

más 0,75% para atender necesidades puntuales de tesorería. El 16 de junio de 2005 dicho préstamo fue totalmente cancelado y amortizado.

Finalmente, como ya se ha puesto de manifiesto, LUECO, S.A. está prácticamente inactiva y está previsto que cese totalmente en su actividad cuando venda las últimas siete (7) unidades inmobiliarias que aún son de su propiedad.

Importe total de las operaciones comerciales realizadas con partes vinculadas (accionistas significativos, administradores y directivos)

El importe total de las operaciones comerciales realizadas con partes vinculadas durante el ejercicio 2005 representa el 3,4% de la cifra de negocio de la Sociedad a 31 de diciembre de 2005.

20. INFORMACIÓN FINANCIERA RELATIVA AL ACTIVO Y EL PASIVO DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y BENEFICIOS

20.1. Información financiera histórica

Toda la información contenida en este capítulo se expresa en miles de euros, salvo que se indique lo contrario. La información financiera incluida en este capítulo hace referencia (i) a las cuentas anuales individuales correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2003, 31 de diciembre de 2004 y 31 de diciembre de 2005, y las cuentas anuales consolidadas para los ejercicios cerrados al 31 de diciembre 2003 y 31 de diciembre de 2004, todas ellas preparadas de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en España ("PCGA"), así como las cuentas anuales consolidadas del ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2005, preparadas de acuerdo con normas internacionales de información financiera ("NIIF"), del Emisor, que han sido objeto de informe de auditoría emitido por PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L., y (ii) al informe de revisión especial sobre los estados de flujos de efectivo de los ejercicios 2004 y 2003 elaborados bajo PCGA y presentados de acuerdo con IAS 7 también depositados en la CNMV.

Para la revisión de los principales principios y normas contables aplicados en la elaboración de la memoria y de las cuentas anuales consolidadas y auditadas, necesarios para su correcta interpretación, así como para la revisión de los informes de auditoría de los tres últimos ejercicios cerrados pueden consultarse los estados financieros e informes de auditoría depositados en la CNMV, en el domicilio social de la Sociedad y en la página *web* de la Sociedad.

20.1.1. Cuentas anuales

A continuación se detalla: (i) la cuenta de resultados consolidada a 31 de diciembre de 2005 y 2004 preparados conforme a NIIF y (ii) la cuenta de resultados consolidada a 31 de diciembre de 2004 y 2003 preparados conforme a PCGA (importes en miles de euros).

Cuenta de Resultados (€ en miles, excepto porcentajes)	NIIF		
	2005	2004 (1)	% Variac.
Ingresos ordinarios	320.843	219.589	46,1%
Otros ingresos de explotación	3.258	3.163	3,0%
Total Ingresos de Explotación	324.101	222.752	45,5%
Consumo de mercaderías	-242.692	-169.669	43,0%
Gasto por prestaciones a los empleados	-9.125	-7.432	22,8%
Amortización y cargos por pérdidas por deterioro	-290	-294	-1,4%
Gastos por servicios exteriores	-13.525	-10.453	29,4%
Otros tributos	-4.780	-3.495	36,8%
Total Gastos de Explotación	-270.412	-191.343	41,3%
Beneficio consolidado de explotación	53.689	31.409	70,9%
% Margen sobre Total Ingresos	16,6%	14,1%	
Costes financieros	-4.907	-5.795	-15,3%
Participación en (pérdida)/beneficio de asociadas	-41	84	n.a.
Beneficio consolidado antes de impuestos	48.741	25.698	89,7%
Impuesto sobre las ganancias	-16.105	-5.300	203,9%
Beneficio consolidado del ejercicio	32.636	20.398	60,0%
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad	32.502	19.949	62,9%
Intereses minoritarios	134	449	-70,2%

(1) Datos extraídos de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2005.

Cuenta de Resultados (€ en miles, excepto porcentajes)	PCGA		
	2004	2003	% Variac.
Importe neto de la cifra de negocio	225.592	213.371	5,7%
Ventas	217.892	207.685	4,9%
Prestación de servicios	7.700	5.686	35,4%
Aumento de existencias de obras en curso	-	303	
Otros Ingresos de explotación	3.046	5.537	-45,0%
Total Ingresos de Explotación	228.638	219.211	4,3%
Reducción de existencias de obras en curso	- 27	-	
Aprovisionamientos	- 169.632	- 173.277	-2,1%
Gastos de personal	-7.432	- 5.400	37,6%
Sueldos, Salarios y asimilados	- 6.589	-4.691	40,5%
Cargas sociales	- 843	- 709	18,9%
Dotaciones para amortizaciones del Inmovilizado	- 316	- 256	23,4%
Variaciones de las provisiones de circulante	- 443	- 87	409,2%
Otros gastos de explotación	- 17.083	- 14.603	17,0%
Servicios exteriores	-12.690	- 10.409	21,9%
Tributos	- 3.495	- 2.489	40,4%
Retribución cuentas en participación	- 898	-1.705	-47,4%
Total Gastos de explotación	- 194.933	- 193.623	0,7%
Resultado neto de explotación	33.705	25.588	31,7%
% Margen sobre Total Ingresos	14,7%	11,7%	
Resultados financieros - Beneficios / (Pérdidas)	- 4.098	-4.550	-9,9%
Participación en resultados de sociedades puestas en equivalencia - Beneficios / (Pérdidas)	83	67	23,9%
Amortización del fondo de comercio de consolidación	-12	- 12	0,0%
Resultados de actividades ordinarias	29.678	21.093	40,7%
Resultados extraordinarios - Beneficios / (Pérdidas)	- 60	9	n.a.
Resultados consolidados antes de impuestos	29.618	21.102	40,4%
Impuesto sobre sociedades	- 6.776	- 7.310	-7,3%
Resultado consolidado del ejercicio	22.842	13.792	65,6%
Resultado atribuido a socios externos	- 446	- 24	1.758,3%
Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	22.396	13.768	62,7%

A continuación se detalla: (i) el balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2005 y 2004 preparados conforme a NIIF y (ii) el balance de situación consolidado para los ejercicios a 31 de diciembre de 2003 y 2004 preparados conforme a PCGA (importes en miles de euros).

ACTIVO	NIIF		
	2005	2004 (1)	% variac.
ACTIVOS NO CORRIENTES	2.235	4.766	-53,1%
Inmovilizado material	1.027	841	22,1%
Activos intangibles	131	33	297,0%
Inversiones en asociadas	495	246	101,2%
Cuentas a cobrar a largo plazo	142	77	84,4%
Pagos anticipados a largo plazo	245	191	28,3%
Activos por impuestos diferidos	195	3.378	-94,2%
ACTIVOS CORRIENTES	392.055	266.736	47,0%
Existencias	323.534	227.218	42,4%
Clientes y otras cuentas a cobrar	64.247	26.534	142,1%
Préstamos y deudas con partes vinculadas	1.094	10.743	-89,8%
Activos financieros disponibles para la venta	-	8	-
Efectivo y equivalentes al efectivo	3.180	2.233	42,4%
TOTAL ACTIVOS	394.290	271.502	45,2%

(1) Datos extraídos de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2005.

PASIVO	NIF		
	2005	2004 (1)	% variac.
TOTAL PATRIMONIO NETO	84.994	55.285	53,7%
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad	84.390	54.815	54,0%
Capital	21.427	21.464	-0,2%
Diferencia acumulada de conversión	-7	-	-
Ganancias acumuladas y otras reservas	62.970	33.351	88,8%
Intereses minoritarios	604	470	28,5%
TOTAL PASIVOS	309.296	216.217	43,0%
Pasivos no corrientes	27	677	-96,0%
Proveedores y otras cuentas a pagar	27	677	-96,0%
Pasivos corrientes	309.269	215.540	43,5%
Proveedores y otras cuentas a pagar	81.218	30.114	169,7%
Deudas financieras	216.129	178.920	20,8%
Pasivos por impuesto corriente	11.922	6.506	83,2%
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	394.290	271.502	45,2%

(1) Datos extraídos de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2005

ACTIVO	PCGA		
	2004	2003	% variac.
INMOVILIZADO	1.963	27.959	-93,0%
Gastos de establecimiento	559	452	23,7%
Inmovilizaciones inmateriales	239	219	9,1%
Inmovilizaciones materiales	841	26.771	-96,9%
Terrenos y construcciones	13	13	0,0%
Inmuebles para arrendamiento	-	26.112	-
Inmuebles para uso propio	38	38	0,0%
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	709	497	42,7%
Otro inmovilizado	391	295	32,5%
Amortizaciones	-310	-184	68,5%
Inmovilizaciones financieras	324	517	-37,3%
FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACIÓN	75	88	-14,8%
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	-	231	-
ACTIVO CIRCULANTE	267.370	146.981	81,9%
Existencias	227.323	108.882	108,8%
Deudores	27.439	17.554	56,3%
Inversiones financieras temporales	9.646	1.918	402,9%
Acciones propias a corto plazo	57	10	470,0%
Tesorería	2.233	18.529	-87,9%
Ajustes por periodificación	672	88	663,6%
TOTAL ACTIVO	269.408	175.259	53,7%

PASIVO	PCGA		
	2004	2003	% variac.
FONDOS PROPIOS	61.221	30.144	103,1%
Capital suscrito	8.381	8.089	3,6%
Prima de emisión	14.051	632	2123,3%
Reserva legal	1.618	718	125,3%

PASIVO	PCGA		
	2004	2003	% variac.
Otras reservas de la sociedad dominante	13.282	7.375	80,1%
Reserva para acciones propias	57	10	470,0%
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	1.388	-429	n.a.
Reservas en sociedades consolidadas por puesta en Equivalencia	48	-19	n.a.
Pérdidas y ganancias atribuibles a la sociedad dominante	22.396	13.768	62,7%
Pérdidas y ganancias consolidadas	22.842	13.792	65,6%
Pérdidas y ganancias atribuidas a socios externos	-446	-24	n.a.
SOCIOS EXTERNOS	470	24	n.a.
ACREEDORES A LARGO PLAZO	677	20.909	-96,8%
Deudas con entidades de crédito	-	20.330	-
Otras deudas a largo plazo	677	579	16,9%
ACREEDORES A CORTO PLAZO	207.040	124.182	66,7%
Deudas con entidades de crédito	178.200	91.522	94,7%
Acreedores comerciales	15.819	19.492	-18,8%
Administraciones Públicas	10.120	9.556	5,9%
Otras deudas no comerciales	2.901	3.612	-19,7%
TOTAL PASIVO	269.408	175.259	53,7%

En la siguiente tabla se presentan los Estados de Flujos Consolidados de Efectivo a 31 de diciembre 2005 y 2004 preparados bajo NIIF.

EFFECTIVO UTILIZADO POR LAS OPERACIONES	NIIF		
	2005	2004 (1)	% variac.
Resultado del ejercicio atribuible a la sociedad dominante	32.502	19.949	62,9%
Intereses minoritarios	134	449	-70,2%
Beneficio consolidado del ejercicio	32.636	20.398	60,0%
Ajustes de:			
- Impuestos	16.105	5.300	203,9%
- Amortización de inmovilizado material	175	130	34,6%
- Amortización de activos intangibles	16	10	60,0%
- (Beneficio)/pérdida en la venta de inmovilizado material	-	54	-
- Ingresos por intereses	-194	-599	-67,6%
- Gasto por intereses	5.101	6.376	-20,0%
- Pérdidas en el valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	-	18	-
- Participación en la pérdida / (ganancia) de asociadas	41	-84	n.a.
- Diferencias de conversión	-7	-	-
Variaciones en el capital circulante			
- Existencias	-96.316	-92.224	4,4%
- Intereses activados en existencias	3.190	1.753	82,0%
- Clientes y otras cuentas a cobrar	-36.810	-10.135	263,2%
- Pagos anticipados	-54	-12	350,0%
- Proveedores y otras cuentas a pagar	51.104	3.071	n.a.
- Proveedores y otras cuentas a pagar no corrientes	-650	-2.903	n.a.
Efectivo utilizado en las operaciones	-25.663	-68.847	-62,7%

(1) Datos extraídos de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2005.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	NIIF		
	2005	2004 (1)	% variac.
Flujos de efectivo de actividades de explotación			
Efectivo utilizado por las operaciones	-25.663	-68.847	-62,7%
Intereses pagados	-7.690	-8.704	-11,6%
Impuestos pagados	-7.506	-6.143	22,2%
Efectivo neto utilizado en actividades de explotación	-40.859	-83.694	-51,2%
Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Adquisición de inmovilizado material	-361	-370	-2,4%
Ingresos por venta de inmovilizado material	-	5	-
Adquisición de activos intangibles	-114	-14	714,3%
Adquisición de activos financieros disponibles para la venta	-290	-58	400,0%
Ingresos por venta de activos financieros disponibles para la venta	8	32	-75,0%
Préstamos concedidos a partes vinculadas	-700	-11.703	-94,0%
Reembolsos de préstamos concedidos a partes vinculadas	9.312	4.239	119,7%
Depósitos y fianzas	-677	-878	-22,9%
Reembolso de depósitos y fianzas	541	1.242	-56,4%
Intereses recibidos	399	388	2,8%
Efectivo neto generado/(utilizado) en actividades de inversión	8.118	-7.117	-214,1%
Flujos de efectivo de actividades de financiación			
Ingresos por la emisión de acciones ordinarias	-	13.122	-
Adquisición de acciones propias	-94	-3.450	-97,3%
Enajenación de acciones propias	161	-	-
Obtención de financiación	409.197	375.672	8,9%
Reembolso de financiación	-372.589	-308.913	20,6%
Dividendos pagados a accionistas de la Sociedad	-2.987	-1.916	55,9%
Efectivo neto generado en actividades de financiación	33.688	74.515	-54,8%
Efectivo al inicio del ejercicio	2.233	18.529	-87,9%
Efectivo al cierre del ejercicio	3.180	2.233	42,4%
			-
(Disminución)/aumento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	947	-16.296	-105,8%

(1) Datos extraídos de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2005.

En la siguiente tabla se presentan los Estados de Flujos de Efectivo Consolidados a 31 de diciembre de 2004 y 2003 elaborados bajo PCGA y presentados de acuerdo con IAS 7:

EFFECTIVO GENERADO POR LAS OPERACIONES	PCGA		
	2004 (1)	2003 (1)	% variac.
Beneficio del ejercicio (Consolidado antes atribución minoritarios)	22.396	13.768	62,7%
Ajustes de:			
- Resultado atribuido a socios externos	446	24	1.758,3%
- Impuestos sobre las ganancias	6.776	7.310	-7,3%
- Amortización de inmovilizado material	130	88	47,7%
- Amortización de activos intangibles, gastos de establecimiento y ampliación de capital	186	168	10,7%
- Cargo por pérdida por deterioro del fondo de comercio	12	12	0,0%
- Gastos Ampliación de capital	666	-	100%
- (Beneficio)/pérdida en la venta de inmovilizado material	54	28	92,9%
- Pérdidas en el valor razonable (incluyendo pérdidas por enajenación) de otros activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	24	0	n.a.
- Ganancias en el valor razonable (incluyendo ganancias por enajenación) de otros activos a valor razonable con cambios en resultados	0	-12	n.a.
- Ingresos por intereses	-598	-60	896,7%
- Gasto por intereses	4.690	4.610	1,7%
- Participación en la pérdida / (ganancia) de asociadas	-83	-67	23,9%
- Variaciones en capital circulante			
Existencias	-118.441	-14.952	692,1%
Menos intereses activados en existencias	1.753	0	n.a.
Menos existencias traspasadas a inmovilizado	26.112	0	100%
Menos saldos a cobrar de administradores	-685	0	-100%
Clientes y cuentas a cobrar	-9.342	-3.053	205,9%
Ajustes por periodificación	-584	-88	563,6%
Proveedores y otras cuentas a pagar corrientes	-4.761	1.987	-339,6%
Proveedores y otras cuentas a pagar no corrientes	98	579	-83,3%
Efectivo generado por las operaciones	-71.151	10.342	-787,9%

(1) Esta información no ha sido auditada sino que ha sido objeto de un informe especial de conformidad con el apartado 20.1. del Anexo I del Reglamento CE Nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	PCGA		
	2004 (1)	2003 (1)	% variac.
Flujos de efectivo de actividades de explotación			
Efectivo generado por las operaciones	-71.151	10.342	n.a.
Intereses pagados	-6.786	-3.462	96,0%
Impuestos pagados	-5.671	-5.514	2,8%
Efectivo neto generado/(utilizado) por actividades de explotación	-83.608	1.366	-
Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Adquisición de inmovilizado material	-370	-26.480	-98,6%
Ingresos por venta de inmovilizado material	5	2	150,0%
Adquisición de activos intangibles	-81	-210	-61,4%
Adquisición de Gastos de Primer establecimiento	-19	-2	850%
Adquisición de activos financieros disponibles para la venta	-58	-30	93,3%
Enajenación de activos financieros disponibles para la venta (acciones propias)	0	41	n.a.
Enajenación de activos financieros disponibles para la venta	32	0	100%.
Préstamos concedidos a partes vinculadas (sin intereses a cobrar)	-11.703	-606	1831,2%
Reembolsos de préstamos concedidos a partes vinculadas corrientes	4.239	2.895	46,4%
Disminución de inversiones en sociedades puestas en equivalencia	0	17	n.a.
Constitución de depósitos y fianzas corrientes	-878	-1.558	-43,6%
Reembolso de depósitos y fianzas corrientes	1.242	854	45,4%
Intereses recibidos	388	60	546,7%
Caja sociedad saliente del perímetro de consolidación	0	-523	-100%
Efectivo neto generado/(utilizado) en actividades de inversión	-7.203	-25.540	-
Flujos de efectivo de actividades de financiación			
Ingresos por la emisión de acciones ordinarias	14.000	0	n.a
Pagos por gastos de ampliación	-878	0	-100%
Adquisición de acciones propias	-3.450	0	n.a.
Ingresos de deudas financieras	375.672	273.160	37,5%
Reembolso de deudas financieras	-308.913	-235.249	31,3%
Dividendos pagados a accionistas de la Sociedad	-1.916	-1.227	56,2%
Efectivo neto generado en actividades de financiación	74.515	36.684	103,1%
(Disminución)/aumento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	-16.296	12.510	-230,3%
Efectivo al inicio del ejercicio	18.529	6.019	207,8%
Efectivo al cierre del ejercicio	2.233	18.529	-87,9%

(1) Esta información no ha sido auditada sino que ha sido objeto de un informe especial de conformidad con el apartado 20.1. del Anexo I del Reglamento CE Nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004.

20.1.2 Comentario de variaciones significativas de las Cuentas de Pérdidas y Ganancias consolidadas

A. Comentario de variaciones significativas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada bajo NIIF (2005-2004).

Total Ingresos de Explotación

El total de ingresos de explotación se incrementó de 222.752 mil euros en 2004 hasta 324.101 mil euros en 2005, representando un incremento en términos porcentuales de 45,5%. Este aumento se debe principalmente al incremento de los ingresos ordinarios.

Ingresos Ordinarios

Los ingresos ordinarios supusieron 99,0% y 98,6% del total de los ingresos de explotación de 2005 y 2004, respectivamente. Los ingresos ordinarios aumentaron 46,1% desde los 219.589 mil euros de 2004 hasta los 320.843 mil euros de 2005.

Dicho crecimiento se debió fundamentalmente a:

- un crecimiento del 38,5% en las ventas de la unidad de negocio de rehabilitación residencial que pasaron de 123.519 mil euros en 2004 hasta 171.065 mil euros en 2005. Dicho incremento de ventas se debe a la realización y venta de inmuebles de mayor tamaño en Madrid y Barcelona, como consecuencia de la estrategia del Grupo de acometer inversiones de más tamaño y ser estas dos ciudades los mercados con las mayores oportunidades para realizar dicho tipo de inversiones. El incremento de ventas de Madrid y Barcelona se vio parcialmente compensado por la reducción de ventas en otras ciudades españolas (Málaga, Palma de Mallorca y Sevilla) al no haber surgido oportunidades en estas ciudades con el tamaño objetivo del Grupo;
- un aumento del 403,5% en los ingresos obtenidos por la unidad de transformación de suelo de 9.262 mil euros en 2004 hasta 46.638 mil euros en 2005. Dicho aumento es consecuencia del desarrollo natural de una unidad de negocio de reciente creación (2002) y, en particular, por la venta de dos inmuebles de un tamaño significativo en 2005; y
- un aumento del 20,3% en los ingresos por la unidad de transformación de edificios de 85.732 mil euros en 2004 hasta 103.140 mil euros en 2005 a venta de edificios con mayores precios de venta que los del 2004.

Gastos de explotación

El total de gastos de explotación experimentó un aumento del 41,3% incrementando de 191.343 mil euros en 2004 a 270.412 mil euros en 2005, debido fundamentalmente a un incremento del 43,0% en los consumos de mercaderías.

Consumos de mercaderías

Los consumos de mercaderías supusieron un 89,7% y 88,7% del total de los gastos de explotación de 2005 y 2004, respectivamente. Los consumos de mercaderías

incrementaron en un 43,0% de 169.669 mil euros en 2004 a 242.692 mil euros en 2005 debido, principalmente, a:

- un crecimiento del 38,3% en los consumos de mercaderías de la unidad de negocio de rehabilitación residencial que pasaron de 101.774 mil euros en 2004 a 140.804 mil euros en 2005 en línea con el incremento de ventas del 38,5% de esta unidad de negocio;
- un aumento del 29,9% en los consumos de mercaderías de la unidad de transformación de edificios de 60.997 mil euros en 2004 hasta 79.265 mil euros en 2005, superior al incremento de ventas del 20,3% de esta unidad de negocio debido a que el año 2004 se vendieron 4 fincas en Barcelona con rentabilidades muy elevadas del total de las 6 fincas correspondientes a un lote de edificios adquiridos en el 2003. Esas 4 fincas tuvieron una menor repercusión del coste que las dos ventas en el 2003.
- un aumento del 228,0% en los consumos de mercaderías de la unidad de transformación de suelo de 6.898 mil euros en 2004 hasta 22.623 mil euros en 2005, inferior al crecimiento de ventas del 403,5% de esta unidad de negocio, debido al crecimiento natural de esta unidad de negocio recientemente creada (2002).

Gastos por prestaciones a los empleados

Los gastos por prestaciones a los empleados supusieron el 3,4% y el 3,9% del total de los gastos de explotación de 2005 y 2004, respectivamente.

Los gastos por prestaciones a los empleados aumentaron de 7.432 mil euros en 2004 a 9.125 mil euros en 2005. Esto se debió principalmente a un aumento del 20,9% experimentado por los sueldos, salarios y asimilados que pasaron de 6.589 mil euros en 2004 a 7.964 mil euros en 2005. El aumento de los sueldos, salarios y asimilados se debió entre otros factores al incremento del número de empleados que aumentó de 72 empleados promedio en 2004 a 88 empleados promedio en 2005.

Los gastos por prestaciones a los empleados decrecieron de un 3,3% a un 2,8% del total de ingresos de explotación en 2004 y 2005, respectivamente, debido al apalancamiento operativo inherente al negocio.

Gastos por Servicios Exteriores

Gastos por servicios exteriores supusieron 5,0% y 5,5% del total de los gastos de explotación de 2005 y 2004, respectivamente. Gastos por servicios exteriores experimentaron un aumento del 29,4% incrementándose de 10.453 mil euros en 2004 a 13.525 mil euros en 2005. El incremento es principalmente atribuible a:

- un aumento del 23,2% en las comisiones de agentes inmobiliarios y otros profesionales independientes que se incrementaron de 5.665 mil euros en 2004 a 6.979 mil euros en 2005, debido principalmente a un aumento en las ventas de la unidad de Transformación de Edificios; y

- un aumento del 43,7% en gastos de publicidad y marketing que pasaron de 1.854 mil euros en 2004 a 2.664 mil euros en 2005, debido principalmente al aumento en las actividades de marketing.

El porcentaje de gastos por servicios exteriores sobre el total de ingresos de explotación disminuyó de un 4,7% en 2004 a un 4,2% en 2005, debido al apalancamiento operativo inherente al negocio.

Otros tributos

Otros tributos representaron un 1,8% del total de gastos de explotación en 2004 y 2005. Otros tributos experimentaron un aumento del 36,8% que pasaron de 3.495 mil euros en 2004 a 4.780 mil euros en 2005, debido principalmente a que estos tributos van ligados de forma variable al volumen de la actividad del Grupo. El porcentaje de otros tributos sobre el total de ingresos de explotación disminuyó de un 1,6% en 2004 a un 1,5% en 2005.

Beneficio consolidado de explotación

El beneficio consolidado de explotación incrementó un 70,9% de 31.409 mil euros en 2004 a 53.689 mil euros en 2005. Esto determinó que el margen operativo, o beneficio consolidado de explotación como porcentaje del total ingresos de explotación pasara del 14,1% en 2004 al 16,6% en 2005.

Costes financieros

Los costes financieros decrecieron en un 15,3% de 5.795 mil euros en 2004 a 4.907 mil euros en 2005 debido principalmente a una disminución en los gastos financieros de 2005, ya que en 2005 no se incurrió en gastos financieros relacionados con acuerdos de cuentas en participación, y a una disminución en gastos por intereses de deudas bancarias de 2005 debido a la capitalización de gastos por intereses y comisiones bancarias relativos a la adquisición y transformación de activos con periodos de transformación superiores a 12 meses. El importe de dichos intereses y comisiones capitalizados en el 2005 fue de 3.190 mil euros y en el 2004 fue de 1.753 mil euros. El porcentaje de los intereses capitalizados sobre los intereses totales fueron 23,2% en el 2004 y 39,4% en el 2005.

Beneficio consolidado antes de impuestos

El beneficio consolidado antes de impuestos creció en un 89,7%, de 25.698 mil euros en 2004 a 48.741 mil euros en 2005.

Impuesto sobre las ganancias

El impuesto sobre las ganancias creció un 203,9% en 2005, de 5.300 mil euros en 2004 a 16.105 mil euros en 2005. El ratio impositivo efectivo de la compañía en 2005 fue de 33,0% comparado con un 20,6% en 2004. Dicho incremento y mayor tipo impositivo efectivo en 2005 se debió a que en 2004 la filial RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE FINANCE, S.L. (antes denominada, RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE PATRIMONIO, S.L.), tributó a un tipo efectivo reducido por la venta de tres edificios adquiridos en 2003. Dicha situación no se repitió de forma significativa en 2005.

Beneficio consolidado del ejercicio

Como resultado de todo lo anteriormente expuesto, el beneficio consolidado del ejercicio experimentó un aumento del 60%, incrementándose de 20.398 mil euros en 2004 a 32.636 mil euros en 2005.

Beneficio consolidado del ejercicio atribuible accionistas de la Sociedad

Además, como resultado de todo lo anteriormente expuesto, el resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad experimentó un aumento del 62,9%, incrementándose de 19.949 mil euros en 2004 a 32.502 mil euros en 2005.

Transacciones efectuadas con empresas del Grupo y asociadas:

Las transacciones realizadas durante el ejercicio 2005 entre la Sociedad y las empresas del Grupo RENTA CORPORACIÓN y asociadas, eliminadas dentro del proceso de consolidación, son las siguientes:

(en miles de euros)	NIIF 2005
Servicios prestados	3.458
Ingresos por dividendos	11.500
Ingresos financieros	1.107
Gastos financieros	49
Total transacciones con empresas del Grupo	16.114

B. Comentario de Variaciones Significativas de la cuenta de Perdidas y Ganancias Consolidada bajo PCGA (2004-2003).

Total Ingresos de Explotación

El total de los ingresos de explotación se incrementó desde 219.211 mil euros en 2003 hasta 228.638 mil euros en 2004, representando un incremento en términos porcentuales de 4,3%. Este aumento se debe principalmente al incremento en el importe neto de la cifra de negocio. Dicho aumento se vio compensado parcialmente por una disminución de otros ingresos de explotación.

Importe Neto de la Cifra de Negocio.

Los ingresos por ventas y prestación de servicios supusieron 98,7% y 97,3% del total de los ingresos de explotación de 2004 y 2003, respectivamente. Los ingresos por ventas y prestación de servicios aumentaron 5,7% desde los 213.371 mil euros de 2003 hasta los 225.592 mil euros de 2004.

Dicho crecimiento se debió fundamentalmente a:

- un crecimiento del 4,9% en ventas que pasaron de 207.685 mil euros en 2003 hasta 217.892 mil euros en 2004, debido principalmente a:

- un incremento del 23,1% de las ventas de la unidad de negocio de rehabilitación residencial que paso de 99.836 mil euros en 2003 a 122.898 mil euros en 2004. Dicho aumento fue debido a (i) un incremento de las ventas en Barcelona como consecuencia de la venta de una serie de inmuebles bien situados y con precios por encima de la media y (ii) un incremento de las ventas en París de 216,1% por la venta del 65% de unidades de un edificio situado en París;
- un incremento de 51,8% de las ventas de la unidad de negocio de transformación de suelo que pasó de 6.100 mil euros en 2003 a 9.262 mil euros en 2004. Dicho aumento fue debido a la venta en 2004 de un terreno de tamaño medio para uso cívico frente a la venta en 2003 de una pequeña propiedad; y
- los crecimientos de las ventas de las unidades de negocio de rehabilitación residencial y transformación de suelo se vieron compensados parcialmente por un descenso de las ventas de la unidad de transformación de edificios del 15,7% que pasó de 101.749 mil euros en 2003 a 85.732 mil euros en 2004. La disminución de ventas de esta unidad de negocio fue debida a que en 2003 se vendieron 3 propiedades (2 en Madrid y 1 en Barcelona) que tuvieron mucho peso en las ventas totales de la unidad de negocio dicho año, ya que cada una se vendió por un precio superior a 30 millones de euros, mientras que en 2004 sólo se vendió 1 propiedad con un precio similar, y no se realizaron un número suficiente de operaciones inferiores en precio para compensar la diferencia; así como
- un aumento del 35,4% de los ingresos obtenidos por prestación de servicios. Éstos ingresos aumentaron de 5.686 mil euros en 2003 a 7.700 mil euros en 2004. Dicho aumento se debió a mayores ingresos por la venta de opciones de compra de la Sociedad y al incremento de las cantidades por obras gestionadas para terceros.

Otros ingresos de explotación.

Esta cuenta disminuyó un 45,0% de 5.537 mil euros en 2003 a 3.046 mil euros en 2004, debido principalmente a la venta en 2004 de tres edificios que en 2003 generaban destacados ingresos por arrendamiento. Respecto del total de los ingresos de explotación, esta cuenta disminuyó su peso del 2,5% en 2003 al 1,3% en 2004.

Total Gastos de Explotación

El total de gastos de explotación experimentó un aumento del 0,7% incrementando de 193.623 mil euros en 2003 a 194.933 mil euros en 2004, debido fundamentalmente a un incremento en los gastos de personal y de otros gastos de explotación y compensado en parte por una reducción del coste de aprovisionamiento.

Aprovisionamientos

Los aprovisionamientos supusieron un 87,0% y 89,5% del total de los gastos de explotación de 2004 y 2003, respectivamente. Los aprovisionamientos se redujeron un

2,1% de 173.277 mil euros en 2003 a 169.632 mil euros en 2004 debido, principalmente, a:

- una reducción del 30,0% de los aprovisionamientos de la unidad de negocio de transformación de edificios que descendieron desde 87.080 mil euros en 2003 a 60.998 mil euros en 2004. La disminución del 30,0% de costes de aprovisionamiento en 2004, frente a una disminución de ventas del 15,7% fue debida a la venta de tres fincas destacadas en Barcelona con rentabilidades muy elevadas; y
- el descenso en costes de aprovisionamientos de la unidad de negocio de transformación de edificios se vio compensado parcialmente por un aumento del 24,3% en los aprovisionamientos de la unidad de negocio de rehabilitación residencial de 81.873 mil euros en 2003 a 101.763 mil euros en 2004 y del 71,6% en los aprovisionamientos de la unidad de negocio de transformación de suelo de 4.019 mil euros en 2003 a 6.898 mil euros en 2004. El incremento de los costes de aprovisionamiento de 24,3% de la unidad de negocio de rehabilitación residencial estuvo en línea con el incremento de las ventas de dicha unidad de negocios (un 23,1%). El incremento de los costes de aprovisionamiento de transformación de suelo del 71,6% en 2004 , frente a un incremento de ventas del 51,8% fue debido al distinto tipo de inmuebles vendidos en 2004 frente a los vendidos en 2003.

Los aprovisionamientos representaron un 74,2% y un 79,0% del total de ingresos de explotación en 2004 y 2003, respectivamente.

Gastos de Personal

Los gastos de personal supusieron el 3,8% y el 2,8% del total de los gastos de explotación de 2004 y 2003, respectivamente.

Los gastos de personal aumentaron un 37,6% de 5.400 mil euros en 2003 a 7.432 mil euros en 2004. Esto se debió principalmente al aumento del 40,5% experimentado por los sueldos, salarios y asimilados que pasaron de 4.691 mil euros en 2003 a 6.589 mil euros en 2004. El aumento de los sueldos, salarios y asimilados se debió principalmente (i) al incremento del 16,4% del número de empleados que, incluyendo personal de la alta dirección, aumentó de 67 empleados a 31 de diciembre de 2003 a 78 empleados a 31 de diciembre de 2004 y (ii) a aumentos del salario medio por empleado en el 2004 con respecto al 2003.

Los gastos de personal representaron un 3,3% y un 2,5% del total de ingresos de explotación en 2004 y 2003, respectivamente.

Otros Gastos de Explotación

Otros gastos de explotación supusieron 8,8% y 7,5% del total de los gastos de explotación de 2004 y 2003, respectivamente. Otros gastos de explotación experimentaron un aumento del 17,0% incrementándose de 14.603 mil euros en 2003 a 17.083 mil euros en 2004. El incremento es principalmente atribuible a:

- un aumento del 21,9% en los gastos por servicios exteriores que se incrementaron de 10.409 mil euros en 2003 a 12.690 mil euros en 2004, debido principalmente a comisiones legales y de asesoría relacionadas con la venta de acciones ordinarias al grupo 3i y a gastos específicos incurridos por cuenta del cliente, que luego ésta refactura al cliente (contabilizándose estos ingresos por prestación de servicios).

Este aumento experimentado en los gastos por servicios externos se vio compensado parcialmente por una reducción de las comisiones bancarias relacionadas con la financiación de propiedades adquiridas, algunas de las cuales se empezaron a capitalizar en 2004, y por la reducción de las comisiones de los agentes inmobiliarios principalmente debido a una caída de las ventas de la unidad de Transformación de Edificios, que normalmente supone mayores comisiones que las ventas de la unidad de negocio de Rehabilitación Residencial; y

- un aumento del 40,4% en tributos que pasaron de 2.489 mil euros en 2003 a 3.495 mil euros en 2004, debido principalmente al aumento de algunos impuestos de valor añadido relacionados con la mayor actividad del negocio de Rehabilitación Residencial.

No obstante, estos aumentos se vieron compensados parcialmente por una reducción del 47,4% de otros gastos de gestión corriente, reduciéndose de 1.705 mil euros en 2003 a 898 mil euros en 2004 como resultado de la disminución de los pagos realizados a cuenta partícipes de la Sociedad.

Otros gastos de explotación representaron un 7,5% y 6,7% del total de ingresos de la Sociedad en 2004 y 2003, respectivamente.

Resultado neto de Explotación

El resultado neto de explotación aumentó un 31,7% de 25.588 mil euros en 2003 a 33.705 mil euros en 2004. Esto determinó que el margen de explotación, o beneficio de explotación como porcentaje del total ingresos de explotación, pasara del 11,7% en 2003 al 14,7% en 2004.

Resultados Financieros (Pérdidas)

Las Pérdidas Financieras se vieron reducidas un 9,9% de 4.550 mil euros en 2003 a 4.098 mil euros en 2004, debido principalmente a la capitalización de gastos por intereses realizada durante el 2004.

Los gastos financieros alcanzaron los 4.696 mil euros en 2004 comparado con los 4.610 mil euros de 2003. Los gastos financieros disminuyeron en el 2004 con respecto al 2003, a pesar del aumento del endeudamiento financiero durante el 2004 porque a partir de 2004 la Sociedad capitalizó parte de los intereses financieros como mayor valor de existencias. En concreto en el 2004 se capitalizaron 1.753 mil euros de gastos por intereses.

Impuesto sobre Sociedades

El gasto por impuesto de sociedades disminuyó un 7,3% del 2003 al 2004, reduciéndose de 7.310 mil euros en 2003 a 6.776 mil euros en 2004, lo que supuso una tasa impositiva efectiva del 22,9% en el 2004 frente al 34,6% en el 2003.

La reducción del gasto por impuesto de sociedades se produjo a pesar de que el resultado consolidado antes de impuestos del 2004 se incrementó en 8.516 mil euros, debido a que la filial RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE FINANCE, S.L., que está sujeta a un tipo impositivo del 15% (en lugar del 35% al que está sujeto el Grupo), contribuyó con un mayor peso al resultado del 2004 del Grupo que al del 2003.

Resultado Consolidado del Ejercicio

Como resultado de todo lo anteriormente expuesto, el resultado consolidado experimentó un aumento del 65,6%, incrementándose de 13.792 mil euros en 2003 a 22.842 mil euros en 2004.

Resultado del Ejercicio Atribuido a la Sociedad Dominante

Asimismo, como resultado de todo lo anteriormente expuesto, el resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante experimentó un aumento del 62,7%, incrementándose de 13.768 mil euros en 2003 a 22.396 mil euros en 2004.

20.1.3 Comentario de variaciones significativas de las principales partidas del Balance Consolidado

A. Comentario de Variaciones Significativas del Balance Consolidado bajo NIIF (2005-2004)

Se incluyen a continuación los comentarios de variaciones más significativas del Balance de situación anteriormente presentado correspondiente al 31 de Diciembre 2005 y 31 de Diciembre 2004 bajo NIIF:

Inmovilizado material

Todas las adquisiciones y transformaciones de inmuebles durante este periodo se contabilizan como existencias y todos los locales en los que la Sociedad desarrolla su actividad están explotados en régimen de arrendamiento (excepto la delegación de Palma de Mallorca) por dicho motivo el importe de inmovilizado material es poco significativo.

El inmovilizado material que incluye fundamentalmente otras instalaciones y mobiliario, y otro inmovilizado, aumentó un 22,1% pasando de 841 mil euros en 2004 a 1.027 mil euros en 2005 debido a la inversión en equipos para el proceso de información y en la mejora de las instalaciones en las que el Grupo tiene su sede central.

Expresado como porcentaje de Activos no corrientes el inmovilizado material representaba un 46,0% y un 17,6% en 2005 y 2004, respectivamente.

Inversiones en asociadas

Expresados como porcentaje de los Activos no corrientes las Inversiones asociadas representaban un 22,1% en el 2005 y un 5,1% en el 2004.

La cuenta de inversiones en asociadas incluye en 2005 las participaciones directas de Masella Oeste S.L. y Mixta África S.A., de las que el Grupo tiene un 40% y un 48% respectivamente, y de RC Fundación Marruecos Tánger S.à.r.l., participada en un 100% por Mixta África S.A. En 2004 la cuenta de inversiones en asociadas incluía la participación puesta en equivalencia de la sociedad Masella Oeste S.L., de la que la compañía tenía un 40%.

Las inversiones en asociadas aumentaron un 101,2% en 2005 pasando de 246 mil euros en 2004 a 495 mil euros en 2005 debido a la incorporación de Mixta de África S.A.

Activos por impuestos diferidos

Los impuestos diferidos surgen por los ajustes de conversión entre principios contables españoles y NIIF y, en particular y principalmente, por el diferente tratamiento de gastos por comisiones de intermediación, diferimiento de ciertos ingresos por cesiones de opciones de compra y reclasificación de los gastos de ampliación de capital.

Los activos por impuestos diferidos disminuyeron en un 94,2% en 2005 pasando de 3.378 mil euros a 195 mil euros como consecuencia del traslado a la cuenta de resultados de 2005 de 3.183 mil euros en concepto de (i) gastos anticipados por comisiones de ventas (202 mil euros) y diferimiento de ingresos (2.975 mil euros) y (ii) de gastos anticipados por amortizaciones (17 mil euros) y (iii) que se vieron parcialmente compensados por un abono de 11 mil euros en concepto de otros, lo que supone una disminución del saldo de activos por impuestos diferidos por importe de 3.183 mil euros, con respecto al 2004.

Expresado como porcentaje sobre el total de activos no corrientes, los activos por impuestos diferidos representaron en 2005 y 2004 un 8,7% y un 70,9%, respectivamente.

Existencias

Es la mayor partida de balance e incluye (i) la compra de activos inmobiliarios (suelo e inmuebles) para su posterior venta, (ii) actuaciones de transformación realizadas sobre los mismos, (iii) las opciones de compra adquiridas a terceros y (iv) intereses y otros gastos de financiación capitalizados.

Las existencias aumentaron un 42,4% en el ejercicio 2005, pasando de 227.218 miles de euros a 323.534 miles de euros. Las principales razones de dicho crecimiento fueron:

- un crecimiento de las existencias de terrenos y solares de 80.779 miles de euros, lo que supone un incremento del 310,4% respecto al año anterior; y
- un aumento de las opciones de compra del 102,2%, incrementándose de 8.249 mil euros en 2004 a 16.680 mil euros en el 2005.

Expresado como porcentaje del activo total, "Existencias" representaba en 2005 y 2004 un 82,05% y un 83,7%, respectivamente.

Cientes y otras cuentas a cobrar

Dentro de esta cuenta se incluyen (i) Clientes por ventas y prestación de servicios; (ii) Clientes empresas asociadas por ventas y prestación de servicios; (iii) Créditos a empresas asociadas; (iv) Otras cuentas a cobrar; (v) Depósitos y fianzas corrientes; y (vi) Administraciones públicas deudoras.

Su saldo aumentó un 142,1% en 2005 pasando de 26.534 mil euros en 2004 a 64.247 mil euros en 2005.

Las principales razones de dicho aumento fueron las siguientes:

- un aumento de 31.842 mil euros en concepto de Clientes por ventas y prestación de servicios, lo que supone un incremento del 317,2% con respecto al año anterior y que se deriva en que hay más operaciones en las que se pacta con el comprador que parte del precio se pague a futuro;
- un incremento de 2.605 mil euros en el saldo de Administraciones públicas deudoras, y
- un incremento de 1.797 mil euros de los créditos a empresas asociadas.

Expresado como porcentaje de activo total, clientes y otras cuentas a cobrar representó un 16,3% en 2005 y un 9,8% en 2004.

Saldos con compañías del Grupo y Asociadas

El detalle al 31 de diciembre de 2005 de los saldos a cobrar y pagar por la Sociedad con empresas del Grupo (que a efectos de consolidación son eliminados) y Asociadas, es el siguiente:

<u>Cuentas a Cobrar Grupo</u>	<u>NIIF a 31/12/2005</u>
(en miles de euros)	
	Total
Renta Corporación Real Estate R.A., S.A.U.	10.398
Renta Corporación Real Estate O.N., S.A.U.	24.764
Renta Corporación Real Estate G.O., S.L.U.	6.298
RC Real Estate Deutschland GMBH	512
Renta Corporación Real Estate Patrimonio, S.L.	1.493
Groupe Immobilier Renta Corporación, S.A.S.U.	11.180

Cuentas a Cobrar Grupo
NIIF a 31/12/2005

(en miles de euros)

Renta Properties (UK), Limited	5.731
	0
Total saldos a cobrar con empresas del Grupo	60.376

Cuentas a Cobrar Asociadas

Mixta África, S.A.	1.797
Total saldos a cobrar con empresas asociadas	1.797

Cuentas a Pagar Grupo

Renta Corporación Real Estate G.O., S.L.U.	43
Renta Corporación Real Estate Patrimonio, S.L.	5
Total saldos a pagar con empresas del Grupo	48

Dentro del total saldos a cobrar con Empresas del Grupo, se incluyen: (i) 41.213 mil euros correspondientes a créditos concedidos por la Sociedad a las empresas del Grupo (ii) el saldo a cobrar de 13.560 mil euros, correspondiente a las deudas de sus filiales como consecuencia de la tributación consolidada, y (iii) el importe de 3.985 mil euros correspondiente a la parte pendiente de cobro del cargo corporativo por prestación de servicios de dirección y asesoramiento que ha repercutido a sus filiales.

Préstamos y deudas con partes vinculadas

Los préstamos y deudas con partes vinculadas disminuyeron un 89,8% pasando de 10.743 mil euros en 2004 a 1.094 mil euros en 2005 como consecuencia del repago de dichos préstamos por los prestatarios.

Expresado como porcentaje del activo total los préstamos y deudas con partes vinculadas, representaron un 0,3% en 2005 y un 4,0% en 2004.

Fondos Propios

En el apartado 20.1.5 de la Información sobre el Emisor del presente Folleto se presenta y comenta el Estado consolidado de cambios en el patrimonio neto.

Proveedores y otras cuentas a pagar

Los proveedores y otras cuentas a pagar incluyen los siguientes conceptos: (i) Acreedores comerciales; (ii) Deudas con partes vinculadas; (iii) Remuneraciones pendientes de pago;

(iv) otras cuentas a pagar; (v) ingresos diferidos; (vi) anticipos de clientes (Arras); y (vii) Seguridad Social y otros impuestos.

Los proveedores y otras cuentas a pagar corrientes han aumentado un 169,7% en 2005, incrementándose de 30.114 mil euros en 2004 a 81.218 mil euros en 2005. Las razones principales de este aumento son las siguientes:

- un aumento en concepto de acreedores comerciales de un 344,9%, pasando de 13.243 mil euros en el 2004 a 58.916 mil euros en el 2005, debido a que en una serie de adquisiciones de inmuebles en 2005 se ha pactado que parte del precio de compra se pague de forma diferida; y
- un incremento de anticipos a clientes de un 981,1%, aumentándose en 10.311 miles de euros, debido principalmente a un aumento de las arras recibidas sobre pisos cuya venta RENTA CORPORACIÓN formalizará en 2006.

Deudas financieras corrientes

Dentro de la cuenta deudas financieras corrientes se incluyen (i) Préstamos / créditos con entidades de crédito; (ii) Préstamos hipotecarios; (iii) Deudas con terceros; y (iv) Deudas por intereses.

Las deudas financieras corrientes aumentaron en 37.209 mil euros en el ejercicio 2005 pasando de 178.920 mil euros en 2004 a 216.129 mil euros en 2005, lo que supone un incremento del 20,8% respecto al año anterior.

El incremento se debió principalmente a un aumento de los préstamos y créditos con entidades de crédito en 32.644 mil euros y a un aumento de los préstamos hipotecarios en 3.924 mil euros. Ambos incrementos se debieron a la mayor actividad inversora en 2005 frente a 2004.

Sobre el total del patrimonio neto y pasivo, las deudas financieras corrientes representaron en 2005 y 2004 un 54,8% y un 65,9%, respectivamente.

Pasivos por impuesto corriente

Los pasivos por impuesto corriente se incrementan en un 83,2% en 2005, pasando de 6.506 mil euros en 2004 a 11.922 mil euros en 2005. El aumento se debe principalmente a un incremento del cargo por impuesto corriente (impuesto de sociedades) de 5.674 mil euros en 2005.

Expresado como porcentaje del total del patrimonio neto y pasivos, pasivos por impuesto corriente representa un 3,0% en 2005 y un 2,4% en 2004.

B. Comentario de Variaciones Significativas de Balance Consolidado bajo PCGA (2004-2003).

Se incluyen a continuación los comentarios de variaciones más significativas del Balance de situación anteriormente presentado correspondiente al 31 de Diciembre 2003 y 31 de Diciembre 2004 bajo PCGA:

Inmovilizaciones materiales

Es importante destacar que todas las inversiones en inmuebles (excepto 3 inmuebles en 2003), se contabilizan como existencias y que todos los locales en los que la Sociedad desarrolla su actividad están explotados en régimen de arrendamientos (excepto la delegación de Palma de Mallorca), razón por la cual el importe de inmovilizaciones materiales es especialmente significativo.

Las inmovilizaciones materiales que incluyen fundamentalmente inmuebles para arrendamiento (sólo en el 2003), equipos informáticos e instalaciones, utillaje y mobiliario, disminuyeron un 96,9% en 2004, pasando de 26.771 mil euros en 2003 a 841 mil euros en 2004. La razón principal de dicha reducción se debe a que los edificios contabilizados como inmuebles para arrendamiento, por valor de 26.112 mil euros en 2003, se vendieron en 2004. Dicha reducción fue superior al incremento de otras instalaciones, utillaje y mobiliario que aumentó un 42,7% de 2003 a 2004, hasta los 709 mil euros en 2004 debido principalmente a inversiones en equipos para proceso de información y mejoras en las oficinas del Grupo.

Inmovilizaciones financieras

Expresados como porcentaje del inmovilizado total las "Inmovilizaciones financieras" representaban un 16,5% en el 2004 y un 1,8% en el 2003.

La cuenta de inmovilizaciones financieras incluye: (i) Participaciones puestas en equivalencia, (ii) otros créditos, que incluye créditos a otras empresas vinculadas por accionistas comunes, y (iii) Depósitos y fianzas constituidas a largo plazo.

En el periodo 2003-2004, la única compañía que se integraba por puesta en equivalencia era Masella Oeste S.L, sociedad de la que el Grupo tiene un 40,0%.

Las inmovilizaciones financieras disminuyeron un 37,3% en 2004 pasando de 517 mil euros en 2003 a 324 mil euros en 2004, debido a la cancelación de un préstamo entre la Sociedad y SECOND HOUSE, S.L. El límite de crédito ascendía a 600 mil euros siendo el saldo a 31 de diciembre de 2003 de 300 mil euros.

Existencias

Es la mayor partida del balance e incluye (i) la compra de los activos inmobiliarios (suelo e inmuebles) para su posterior venta, (ii) las actuaciones de transformación realizadas sobre los mismos, (iii) las opciones de compra adquiridas a terceros y (iv) anticipos a proveedores.

Las existencias crecieron un 108,8% de 2003 a 2004, incrementándose de 108.882 mil euros en 2003 a 227.323 mil euros en 2004 debido a una mayor inversión del Grupo. En particular las razones de dicho crecimiento fueron:

- un incremento en las existencias en inmuebles del 84,9% que pasaron del 104.200 mil euros en 2003 a 192.642 mil euros en 2004;

- un crecimiento de las existencias de terrenos y solares de 26.026 mil euros resultado de la consolidación de la unidad de negocio de transformación de suelo en el 2004; y
- un aumento de las opciones de compra del 102,9%, incrementándose de 4.066 mil euros en 2003 a 8.490 mil euros en 2004.

Expresado como porcentaje del activo total, "Existencias" representaba en 2004 y 2003 un 84,4% y un 62,1%, respectivamente.

Deudores

El saldo deudores recoge fundamentalmente las cuentas a cobrar a (i) clientes por ventas y prestación de servicios, (ii) a empresas asociadas y vinculadas por accionistas comunes, (iii) al personal y (iv) a las administraciones públicas.

Su saldo aumentó un 56,3% en 2004 pasando de 17.554 mil euros en 2003 a 27.439 mil euros en 2004, debido fundamentalmente a (i) un aumento del saldo de clientes por ventas y prestación de servicios en 6.467 mil euros como consecuencia de mayores ventas en 2004 que en 2003 y a (ii) un incremento del saldo deudor de las administraciones públicas de 8.793 mil euros, atribuido fundamentalmente a un mayor IVA soportado por la Sociedad por razón de su mayor actividad inversora. Dicho incremento no fue compensado por la reducción de 4.000 mil euros de clientes a cobrar de empresas vinculadas por accionistas comunes.

Expresados como porcentaje del activo total, "Deudores" representaba en el 2004 y 2003 un 10,2% y 10,0%, respectivamente.

Inversiones Financieras Temporales

La partida de inversiones financieras temporales engloba: (i) participaciones en empresas asociadas, (ii) cartera de valores a corto plazo, (iii) otros créditos, (iv) Depósitos y finanzas constituidos a corto plazo; y (v) Provisiones.

El importante aumento de 7.728 mil euros, que se produce entre 2003 y 2004 es debido fundamentalmente a la formalización de 3 préstamos entre la sociedad y sociedades vinculadas con accionistas comunes (LUECO S.A., SECOND HOUSE S.L y SECOND HOUSE REHABILITACIÓN S.L.U), tal y como se describe en el apartado 19 de la Información sobre el Emisor del presente Folleto.

Tesorería

El saldo de tesorería disminuyó un 87,9% en 2004, reduciéndose de 18.529 mil euros en 2003 a 2.233 mil euros en 2004, debido a la necesidad de financiar el crecimiento en inversiones de la Sociedad en el 2004.

Acreeedores a largo plazo

Su saldo mas significativo, deudas con entidades de crédito, corresponde a la financiación asociada con los tres inmuebles contabilizados como inmuebles para arrendamientos en el 2003. Al igual que dichos inmuebles pasan a clasificarse como

existencias en el 2004, su deuda asociada se clasifica como deuda a corto plazo, disminuyendo el saldo de deudas con entidades de crédito en 20.330 mil euros.

Al margen de lo anterior, la financiación a largo plazo tiene poca relevancia en la Sociedad, ya que la totalidad de la deuda financiera, con un vencimiento a largo plazo, se contabiliza a corto plazo al estar financiando activos con un plazo de venta inferior a 1 año.

Deudas con entidades de crédito a corto plazo

Su saldo incluye préstamos hipotecarios utilizados para la adquisición de existencias, pólizas de crédito y deudas por intereses.

El importe aumentó en un 94,7% en 2004, hasta los 178.200 mil euros, debido a la necesidad de financiar el crecimiento en inversiones de la Sociedad durante ese ejercicio.

Sobre el total pasivos, esta partida representó en el 2004 y 2003 el 66,1% y 52,2%, respectivamente.

Acreedores comerciales

La partida de acreedores comerciales incluye principalmente deudas con empresas asociadas, con proveedores del Grupo por servicios de rehabilitación, así como deudas por arras recogidas en contratos de preventa con clientes. La disminución de este saldo en un 18,8% hasta 15.819 mil euros en el 2004 se debe principalmente a la disminución de contratos de arras pendientes a finales de 2004.

Sobre el total pasivos, "Acreedores comerciales" representó en el 2004 y 2003 el 5,9% y 11,1%, respectivamente.

20.1.4. Comentario a las variaciones significativas de los Estados de Flujo Efectivo Consolidado

El flujo total de efectivo y equivalentes al efectivo, bajo NIIF, fue de 947 miles de euros en 2005 frente a -16.296 miles de euros en 2004. El incremento de efectivo durante el 2005 se distribuyó de la siguiente forma:

- El efectivo utilizado en las actividades de explotación disminuyó en 43.184 mil euros en 2005, hasta -25.663 mil euros al 31 de diciembre de 2005 frente a los -68.847 mil euros al 31 de diciembre de 2004. Esta variación es atribuible a: (i) el incremento en el resultado del ejercicio atribuible a la sociedad dominante en 12.553 mil euros, (ii) el incremento en la financiación obtenida de Proveedores y otras cuentas a pagar corrientes y no corrientes en 50.286 mil euros, y (iii) al incremento de la financiación otorgada a clientes en 26.675 mil euros.
- El efectivo neto procedente de las actividades de inversión incrementó en 15.235 mil euros, hasta 8.118 mil euros al 31 de diciembre de 2005 frente a los -7.117 mil euros al 31 de diciembre de 2004. Este incremento es atribuible principalmente a: (i) el reembolso de préstamos concedidos en el 2004 a sociedades vinculadas por 5.073 mil euros y (ii) a la no concesión en el 2005 de

otros préstamos societarios por importe de 11.003 mil euros que si se concedieron durante 2004.

- El efectivo neto procedente de las actividades de financiación disminuyó en 40.827 mil euros, hasta 33.688 mil euros al 31 de diciembre de 2005 frente a los 74.515 mil euros al 31 de diciembre de 2004. Esta disminución es atribuible a: (i) un repago de 63.676 mil euros de deuda mas en 2005 que en 2004, y (ii) un aumento de capital de 13.122 mil euros en 2004 frente a ninguno en 2005 que se vio parcialmente compensado por la obtención de 33.525 mil euros de más financiación en 2005 frente a 2004.

El resultado conjunto es un aumento neto del efectivo a 31 de diciembre de 2005 de 947 mil euros respecto al 31 de diciembre de 2004.

20.1.5 Estado consolidado de cambios en el patrimonio neto.

La siguiente tabla recoge el estado consolidado de cambios en el patrimonio neto bajo NIIF:

(en miles de euros)	Atribuible a los accionistas de la Sociedad			Intereses Minoritario	Total patrimonio neto
	Capital	Diferencias acumulada de conversión	Ganancias acumuladas y otras reservas		
Saldo a 31/12/2004	21.464	-	33.351	470	55.285
Beneficio del ejercicio	-	-	32.502	134	32.63
Adquisición de acciones propias	-94	-	-	-	-94
Diferencias de conversión	-	-7	-	-	-7
Distribución de dividendos	-	-	-2.987	-	-2.987
Enajenación de acciones propias	57	-	104	-	161
Saldo a 31/12/2005	21.427	-7	62.970	604	84.994

El patrimonio neto incrementó un 53,7% en 2005 pasando de 55.285 mil euros en 2004 a 84.994 mil euros en 2005. El incremento se debió principalmente al beneficio neto del ejercicio 2005 de 32.636 mil euros compensado parcialmente por 2.987 mil euros de dividendos distribuidos en 2005.

Expresado como porcentaje del total de patrimonio neto y pasivos, el patrimonio neto representó un 21,6% en 2005 y un 20,4% en 2004.

La composición de la partida de Fondos Propios, bajo PCGA, a 31 de diciembre de 2004 y 2003, y su movimiento durante dichos ejercicios, es el siguiente:

	Capital social	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva para acciones propias	Otras reservas de la sociedad dominante	Reservas en sociedades consolidadas por integración global	Reservas en sociedades consolidadas por puesta en equivalencia	Pérdidas y ganancias atribuibles a la sociedad dominante	Total
Saldo al 31.12.02	8.089	632	381	-	1.479	(2.184)	(19)	9.924	18.302
Distribución resultados 2002	-	-	337	-	993	8.597	(3)	(9.924)	-
Dividendos	-	-	-	-	5.273	(6.500)	-	-	(1.227)
Escisión parcial de Second House, S.L.	-	-	-	-	(410)	(342)	-	-	(752)
Resultado 2003	-	-	-	-	-	-	-	13.768	13.768
Dotación reservas acciones propias	-	-	-	10	(10)	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	50	-	3	-	53
Saldo al 31.12.03	8.089	632	718	10	7.375	(429)	(19)	13.768	30.144
Distribución resultados 2003	-	-	900	-	(516)	13.317	67	(13.768)	-
Dividendos	-	-	-	-	9.584	(11.500)	-	-	(1.916)
Resultado 2004	-	-	-	-	-	-	-	22.396	22.396
Dotación reservas acciones propias	-	-	-	3.450	(3.450)	-	-	-	-
Reducción de capital	(289)	-	-	(3.403)	289	-	-	-	(3.403)
Aumento de capital	581	13.419	-	-	-	-	-	-	14.000
Saldo al 31.12.04	8.381	14.051	1.618	57	13.282	1.388	48	22.396	61.221

Las "Reservas de la Sociedad dominante" se incrementan en cada ejercicio, debido a que los beneficios obtenidos por la Sociedad matriz se destinan a dotar reservas voluntarias, una vez descontados los dividendos repartidos, en su caso, a los accionistas.

La ampliación realizada en el ejercicio 2004, por importe de 14.000 mil euros, se realizó en el marco de la entrada en el capital de 3i en los términos descritos en el apartado 22 de la Información sobre el Emisor del presente Folleto.

La reducción de capital social de 3.403 mil euros se realizó para amortizar acciones propias.

Los fondos propios crecen un 103,1% en el 2004, situándose en un importe de 61.221 mil euros frente a los 30.144 mil euros el pago de existentes a cierre de 2003. El incremento se debe al (i) aumento de capital para dar entrada a 3i por 14.000 mil euros y

(ii) el resultado consolidado del ejercicio 2004 de 22.396 mil euros. Adicionalmente, se produjo el pago de 1.916 mil euros de dividendos; y reducción de capital por amortización de acciones propias de 3.403 mil euros.

Sobre el total pasivo, los "Fondos Propios" del 2004 y 2003 representaban un 22,7% y 17,2%, respectivamente.

20.1.6 Principales políticas contables.

Para la revisión de las principales políticas contables que aplica el Grupo RENTA CORPORACIÓN, véanse las Cuentas Anuales consolidadas y auditadas depositadas en la CNMV y en el domicilio y en la página web de la Sociedad.

20.1.7 Cuentas Anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2004: PCGA frente a NIIF

Para el detalle sobre el impacto de la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) frente a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en España (PCGA) véase la nota 5 de las Cuentas Anuales consolidadas y auditadas a 31 de Diciembre del 2005 depositadas en la CNMV y en el domicilio y en la página *web* de la Sociedad.

Debido a que bajo PCGA el Grupo no debía presentar un Estado de Flujos de Caja, la nota 5 de las cuentas anuales no incluye la conciliación entre los Estados de Flujos de caja 2004 bajo NIIF y PCGA. Las tablas incluidas a continuación presentan las diferencias existentes si bien éstas son de poca materialidad.

(en miles de euros)	Ejercicio finalizado		
	31 de diciembre		
	2004 NIIF (1)	Diferencia	2004 PCGA (2)
EFFECTIVO GENERADO POR LAS OPERACIONES			
Beneficio del ejercicio (Consolidado antes atribución minoritarios)	19.949	-2.447	22.396
Ajustes de:			
- Resultado atribuido a socios externos	449	3	446
- Impuestos sobre las ganancias	5.300	-1.476	6.776
- Amortización de inmovilizado material	130	0	130
- Amortización de activos intangibles, gastos de establecimiento y ampliación de capital	10	-176	186
- Gastos de ampliación de capital	0	-666	666
- Cargo por pérdida por deterioro del fondo de comercio	0	-12	12
- (Beneficio)/pérdida en la venta de inmovilizado material	54	0	54
- Pérdidas en el valor razonable (incluyendo pérdidas por enajenación) de otros activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	18	-6	24
- Ingresos por intereses	-599	-1	-598
- Gasto por intereses	6.376	1.686	4.690
- Participación en la pérdida / (ganancia) de asociadas	-84	-1	-83
- Variaciones en capital circulante			
Existencias	-92.224	26.217	-118.441
Menos intereses activados en existencias	1.753	0	1.753
Menos existencias traspasadas a inmovilizado	0	-26.112	26.112
Clientes y cuentas a cobrar	-10.135	-793	-9.342
Saldos a Cobrar de administradores	0	685	-685
Pagos anticipados	-12	572	-584
Proveedores y otras cuentas a pagar	3.071	7.832	-4.761
Proveedores y otras cuentas a pagar no corrientes	-2.903	-3.001	98
Efectivo generado por las operaciones	-68.847	2.304	-71.151

(1) Datos extraídos de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2005.

- (2) Esta información no ha sido auditada sino que ha sido objeto de un informe especial de conformidad con el apartado 20.1. del Anexo I del Reglamento CE N° 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	31 de diciembre		
	2004 NIIF (1)	Diferencia	2004 PCGA (2)
Flujos de efectivo de actividades de explotación			
Efectivo generado por las operaciones	-68.847	2.304	-71.151
Intereses pagados	-8.704	-1.918	-6.786
Impuestos pagados	-6.143	-472	-5.671
Efectivo neto generado/(utilizado) por actividades de explotación	-83.694	-86	-83.608
Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Adquisición de inmovilizado material	-370	0	-370
Ingresos por venta de inmovilizado material	5	0	5
Adquisición de activos intangibles	-14	67	-81
Adquisición de Gastos de Primer establecimiento	0	19	-19
Adquisición de activos financieros disponibles para la venta	-58	0	-58
Enajenación de activos financieros disponibles para la venta	32	0	32
Préstamos concedidos a partes vinculadas (sin intereses a cobrar)	-11.703	0	-11.703
Reembolsos de préstamos concedidos a partes vinculadas corrientes	4.239	0	4239
Constitución de depósitos y fianzas corrientes	-878	0	-878
Reembolso de depósitos y fianzas corrientes	1.242	0	1.242
Intereses recibidos	388	0	388
Efectivo neto generado/(utilizado) en actividades de inversión	-7.117	86	-7.203
Flujos de efectivo de actividades de financiación			
Ingresos por la emisión de acciones ordinarias	13.122	-878	14.000
Pagos por gastos de ampliación	0	878	-878
Adquisición de acciones propias	-3.450	0	-3.450
Ingresos de deudas financieras	375.672	0	375.672
Reembolso de deudas financieras	-308.913	0	-308.913
Dividendos pagados a accionistas de la Sociedad	-1.916	0	-1.916

31 de diciembre

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	2004 NIIF (1) Diferencia 2004 PCGA (2)		
Efectivo neto generado en actividades de financiación	74.515	0	74.515
(Disminución)/aumento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	-16.296	0	-16.296
Efectivo al inicio del ejercicio	18.529	0	18.529
Efectivo al cierre del ejercicio	2.233	0	2.233

(1) Datos extraídos de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2005.

(2) Esta información no ha sido auditada sino que ha sido objeto de un informe especial de conformidad con el apartado 20.1. del Anexo I del Reglamento CE N° 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004.

20.2. Información financiera pro forma

No aplicable.

20.3. Estados financieros

Véase el apartado 20.1 anterior de la Información sobre el Emisor del presente Folleto así como las Cuentas Anuales consolidadas e individuales cerradas a 31 de Diciembre del 2003, 2004 y 2005 depositadas en la CNMV y en el domicilio y en la página web de la Sociedad.

20.4. Auditoría de la información financiera histórica anual

20.4.1. Declaración de que se ha auditado la información financiera histórica. Si los informes de auditoría de los auditores legales sobre la información financiera histórica contienen una opinión adversa o si contienen salvedades, una limitación del alcance o una denegación de opinión, se reproducirán íntegramente la opinión adversa, las salvedades, la limitación de alcance o la denegación de opinión, explicando los motivos

Las Cuentas Anuales individuales correspondientes a los ejercicios cerrados al 31 de diciembre de 2003, 31 de diciembre de 2004 y 31 de diciembre de 2005, y las Cuentas Anuales consolidadas para los ejercicios cerrados al 31 de diciembre 2003 y 31 de diciembre de 2004, todas ellas preparadas de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en España (PCGA), así como las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2005, preparadas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera contabilidad (NIIF), del Emisor, han sido objeto de informe de auditoría emitido por PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L. Los informes de auditoría han resultado favorables y sin salvedades en los mencionados ejercicios.

20.4.2. Indicación de cualquier otra información en el Documento de Registro que haya sido auditada por los auditores

No aplicable.

20.4.3. Cuando los datos financieros del Documento de Registro no se hayan extraído de los estados financieros auditados del emisor, éste debe declarar la fuente de los datos y declarar que los datos no han sido auditados

A excepción de los datos extraídos de las Cuentas Anuales objeto de los informes de auditoría que se citan en el apartado 20.4.1 anterior, así como aquellos otros en los que se cita expresamente la fuente, el resto de datos e información contenida en la Información sobre el Emisor del presente Folleto, y en particular, la información e indicadores de gestión a los que se referencia en los apartados 6, 9.2 y 10 anteriores, ha sido extraída de la contabilidad interna y del sistema de información de gestión con el que cuenta la Sociedad.

20.5. Edad de la información financiera más reciente

El último ejercicio al que corresponde la información financiera auditada de RENTA CORPORACIÓN corresponde el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2005.

20.6. Información intermedia y demás información financiera

20.6.1. Si el Emisor ha venido publicando información financiera trimestral o semestral desde la fecha de sus últimos estados financieros auditados, éstos deben incluirse en el Documento de Registro. Si la información financiera trimestral o semestral ha sido revisada o auditada, debe también incluirse el informe de auditoría o de revisión. Si la información financiera trimestral o semestral no ha sido auditada o no se ha revisado, debe declararse este extremo

No se ha publicado ninguna información financiera periódica desde las últimas cuentas anuales auditadas.

20.6.2. Si la fecha del Documento de Registro es más de nueve meses posterior al fin del último ejercicio auditado, debería contener información financiera intermedia que abarque por lo menos los primeros seis meses del ejercicio y que puede no estar auditada (en cuyo caso debe declararse este extremo)

No aplicable.

20.7. Política de dividendos

20.7.1. Importe de los dividendos por acción en cada ejercicio para el período cubierto por la información financiera histórica, ajustada si ha cambiado el número de acciones del emisor, para que así sea comparable

Durante el periodo cubierto por la información histórica RENTA CORPORACIÓN ha mantenido una política de reparto de dividendos en base a la evolución de los resultados consolidados del Grupo. En la siguiente tabla se aprecia la evolución del dividendo acordado por RENTA CORPORACIÓN, con cargo a los últimos tres ejercicios.

	NIIF			PCGA		
	2005	2004 (1)	% variac.	2004	2003	% variac.
Importe Dividendo Total (euros)	10.086.381	2.986.742	237,7%	2.986.742	1.916.041	55,9%
Número de acciones con derecho a dividendo	21.926.916	1.991.161		1.991.161	1.916.043	
Número de acciones con derecho a dividendo ajustadas (2)	21.926.916	21.902.771		21.902.771	21.076.473	
Dividendo acordado por acción (€/ acción) (3)	0,46	0,14	237,3%	0,14	0,09	50,0%
Ratio de <i>Pay-Out</i> (4)	31,0%	15,0%		13,3%	13,9%	

- (1) Datos extraídos de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2005.
- (2) Los ejercicios 2003 y 2004 se han ajustado para que todo el periodo sea homogéneo y se pueda comparar. El ajuste ha consistido en asumir que el *split* de once (11) nuevas por una (1) antigua se hubiera producido el 1 de enero de 2003.
- (3) Referido a acciones con derecho a dividendo ajustadas.
- (4) Se define el ratio de *pay-out* como Importe de Dividendo total acordado sobre el beneficio neto atribuido a los accionistas de la sociedad.

El dividendo del 2003 de 1.916 mil euros fue aprobado por la Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 16 de abril de 2004, a propuesta del Consejo de Administración de 19 de marzo de 2004.

El dividendo de 2004 de 2.987 mil euros fue aprobado, a propuesta del Consejo de Administración del 4 de febrero de 2005, por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 3 de marzo de 2005.

Finalmente, el dividendo ordinario y extraordinario de 2005, por un importe global de 10.086 mil euros, fue aprobado por la Junta General de Accionistas de 9 de febrero de 2006 y propuesto por el Consejo de Administración en su reunión celebrada el 27 de diciembre de 2005. A la fecha del presente Folleto, el referido dividendo ordinario y extraordinario de 2005 ha sido pagado y satisfecho en su totalidad.

En este sentido, se hace constar que los dividendos con cargo a 2004 y 2005 han sido acordados conforme a lo estipulado en el mencionado Contrato de Toma de Participación de 3i.

El Grupo prevé a futuro mantener una política de reparto de dividendos del 30% del Beneficio consolidado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad.

20.8. Procedimientos judiciales y de arbitraje

No existe ni ha existido procedimiento gubernativo, legal, judicial o de arbitraje (incluidos, los que están en curso o pendiente de resolución o aquellos que el Emisor tenga conocimiento que afecta a la Sociedad o a las sociedades del Grupo), que haya tenido en el pasado reciente, o pueda tener, efectos significativos en la Sociedad y/o la posición o rentabilidad del Grupo.

No obstante, se hace constar que la sociedad Casas de Renta Antigua, S.A. interpuso en fecha 10 de mayo de 1999 una demanda ante los juzgados y tribunales de Barcelona a RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE R.A., S.A. (antes denominada RENTA ANTIGUA, S.A.) reclamando el cese en el uso de la marca y el nombre comercial Renta Antigua así como una indemnización por los daños y perjuicios ocasionados por el uso de dicho nombre comercial que según el informe pericial aportado fueron cuantificados por la demandante en el 6,25% del beneficio bruto de explotación del Grupo por año de uso del referido nombre (esto es, alrededor de 2,5 millones de euros). Dicha demanda ha sido rechazada en primera y segunda instancia habiendo sido recurrida por la demandante en casación, recurso que se encuentra actualmente pendiente de aceptación y resolución.

20.9. Cambios significativos en la posición financiera o comercial del Emisor

Desde la fecha de cierre del último ejercicio auditado no se ha producido ningún cambio significativo en la posición financiera o comercial del Grupo.

21. INFORMACIÓN ADICIONAL

21.1. Capital social

21.1.1. Importe del capital emitido, y para cada clase de capital social

Tal y como se detalla en el apartado 21.1.7 posterior de la Información sobre el Emisor del presente Folleto, desde el 31 de diciembre del 2005 hasta la fecha del presente Folleto no ha habido variación alguna en el capital social de RENTA CORPORACIÓN por lo que el importe nominal del capital social de RENTA CORPORACIÓN emitido a la fecha del presente Folleto asciende a VEINTIÚN MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS Y UN euros (21.949.301 €), representado mediante VEINTIÚN MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS Y UNA (21.949.301) acciones, con un valor nominal de UN EURO (1 €) cada una de ellas, todas ellas de la misma serie y clase, íntegramente suscritas y desembolsadas.

a) número de acciones autorizadas

De conformidad con lo dispuesto en los apartados 4.6 y 5.1 de la Nota sobre las Acciones, con fecha 9 de febrero de 2006, la Junta General de Accionistas de la Sociedad como complemento necesario a la solicitud de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad y a la Oferta Pública de Venta acordó la realización de una Oferta Pública de Suscripción de acciones de la Sociedad a llevar a cabo con anterioridad a la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores así como aumentar el capital para el supuesto de que la entidad financiera encargada de la coordinación global de la Oferta, actuando por cuenta de las entidades aseguradoras de los tramos institucionales, ejerciten la opción de suscripción (*green shoe*) que la Sociedad tiene previsto otorgarles.

Sin perjuicio de los referidos acuerdos, la referida Junta General de Accionistas de 9 de febrero de 2006 también acordó delegar en el Consejo de Administración de la Sociedad la facultad de, dentro de los límites y con los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades Anónimas, aumentar el capital social, en una sola vez por la totalidad o en varias parciales y sucesivas, en cualquier momento, dentro del plazo de 5 años a contar

desde la fecha de adopción de dicho acuerdo, siendo el importe nominal máximo en que podrá aumentarse el capital social al amparo de esta delegación la mitad del capital social de la Sociedad a la fecha del acuerdo, esto es, 10.974.650 euros. En todo caso, dicho acuerdo será efectivo desde la fecha de admisión a negociación oficial de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona y quedará sin vigor ni efecto alguno automáticamente en el caso de que el 31 de diciembre de 2006 no se hubiera obtenido la admisión a negociación oficial de las acciones de la Sociedad en las citadas Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona y su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (S.I.B.E. o Mercado Continuo).

b) número de acciones emitidas e íntegramente desembolsadas y las emitidas pero no desembolsadas íntegramente

No existen dividendos pasivos, por encontrarse el capital social de RENTA CORPORACIÓN totalmente suscrito y desembolsado.

c) valor nominal por acción, o que las acciones no tienen ningún valor nominal

Todas las acciones en que se divide el capital social de RENTA CORPORACIÓN tienen un valor nominal de UN EURO (1 €) cada una.

d) una conciliación del número de acciones en circulación al principio y al final del año. Si se paga más del 10 %del capital con activos distintos del efectivo dentro del periodo cubierto por la información financiera histórica debe declararse este hecho

A 1 de enero de 2005 el número de acciones en circulación de la Sociedad era de UN MILLÓN NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y UNO (1.995.391) acciones nominativas.

Como consecuencia de las variaciones derivadas de los aumentos de capital detallados en el apartado 21.1.7 de la Información sobre el Emisor del presente Folleto, a 31 de diciembre de 2005, el número de acciones en circulación de la Sociedad se incrementó hasta el de VEINTIÚN MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS Y UNA (21.949.301) acciones nominativas.

A la fecha del presente Folleto el número de acciones de la Sociedad en circulación sigue siendo de VEINTIÚN MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS Y UNA (21.949.301) si bien las acciones han sido transformadas en anotaciones en cuenta.

21.1.2. Si hay acciones que no representan capital, se declarará el número y las principales características de esas acciones

No existen acciones que no sean representativas del capital social.

21.1.3. Número, valor contable y valor nominal de las acciones del Emisor en poder o en nombre del propio Emisor o de sus filiales

A continuación se recoge las acciones propias en autocartera que posee la Sociedad a la fecha del presente Folleto, así como el desglose de las compras y ventas de autocartera realizadas por la Sociedad durante el ejercicio 2005:

	Nº Acciones	Importe (valor nominal)	Porcentaje sobre el capital (1)
Saldo a 31/12/2004	2.304	9.678 €	0,12%
Compras y adquisición por variación del valor nominal (1)	46.530	-	0,212%
Ventas y/o Cesiones	17.560	-	0,08
Saldo a 31/12/2005	28.970	28.970 €	0,132%
Compras	-	-	-
Ventas y/o Cesiones	6.585	-	0,03%
Saldo a fecha del Folleto	22.385	22.385 €	0,102%

(1) Téngase en cuenta lo dispuesto en el apartado 21.1.7 de la Información sobre el Emisor del presente Folleto en el que se indica que la Junta General de Accionistas celebrada el 22 de abril de 2005 acordó aumentar el capital sin emisión de nuevas acciones mediante el aumento del valor nominal de las acciones con cargo a reservas y posteriormente desdoblar el número de acciones mediante la emisión de 19.953.910 nuevas acciones a través de la reducción del valor nominal de las acciones existentes hasta 1 Euro de valor nominal cada una, por lo que la proporción entre el número de acciones y valor nominal total a 31 de diciembre de 2004 no coincide con la proporción existente a 31 de diciembre de 2005.

A la Fecha del presente Folleto las demás sociedades del Grupo no poseen acciones de la Sociedad.

No obstante, la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada el 9 de febrero de 2006 autorizó al Consejo de Administración de RENTA CORPORACIÓN para que pudiese proceder a la adquisición derivativa de acciones propias de conformidad con los requisitos legales establecidos en la Ley de Sociedades Anónimas. En concreto, la adquisición podrá realizarse a título de compraventa, permuta o dación en pago, en una o varias veces, siempre que las acciones adquiridas, sumadas a las que ya posea la Sociedad, no excedan del 5 por 100 del capital social, debiendo el precio o contravalor oscilar entre un mínimo equivalente a su valor nominal y un máximo equivalente al precio de cierre de las acciones de la Sociedad en el Mercado Continuo en el momento de la adquisición. El plazo de vigencia de la autorización será de 18 meses a partir del día siguiente al de la fecha del acuerdo, si bien dicha autorización sólo será efectiva desde la fecha de admisión a negociación oficial de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona. En consecuencia, la referida autorización quedará sin vigor ni efecto alguno automáticamente en el caso de que el 31 de diciembre de 2006 no se hubiera obtenido

la admisión a negociación oficial de las acciones de la Sociedad en las citadas Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona y su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (S.I.B.E. o Mercado Continuo).

21.1.4. Importe de todo valor convertible, valor canjeable o valor con warrants, indicando las condiciones y los procedimientos que rigen su conversión, canje o suscripción

A la fecha de registro del presente Folleto, la Sociedad no ha emitido ni existen valores canjeables ni convertibles en acciones o con garantía.

No obstante, la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada el 9 de febrero de 2006 autorizó al Consejo de Administración de RENTA CORPORACIÓN para que pudiese proceder a la emisión de dichos valores de conformidad con los requisitos legales establecidos en la Ley de Sociedades Anónimas. En concreto, la emisión de dichos valores que podrán ser obligaciones, bonos, y demás valores de renta fija de análoga naturaleza, tanto simples como canjeables por acciones de la Sociedad, de cualquier otra sociedad, pertenezca o no a su Grupo, y/o convertibles en acciones de la Sociedad así como pagarés, participaciones preferentes (en caso de que resulte legalmente admisible) y warrants (opciones para suscribir acciones nuevas o para adquirir acciones viejas de la Sociedad), podrá efectuarse en una o en varias veces desde la fecha en que queden admitidas a negociación oficial las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona e incluidas en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (S.I.B.E. o Mercado Continuo) y hasta transcurridos 5 años desde la fecha del acuerdo. El importe máximo total de la emisión o emisiones de valores que se acuerden al amparo de la presente delegación será de treinta millones de euros(30.000.000 euros). En el caso de los warrants, a efectos del cálculo del anterior límite, se tendrá en cuenta la suma de primas y precio de ejercicio de los warrants de cada emisión que se apruebe al amparo de la presente delegación. El acuerdo será efectivo desde la fecha de admisión a negociación oficial de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona y quedará sin vigor ni efecto alguno automáticamente en el caso de que el 31 de diciembre de 2006 no se hubiera obtenido la admisión a negociación oficial de las acciones de la Sociedad en las citadas Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona y su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (S.I.B.E. o Mercado Continuo).

21.1.5. Información y condiciones de cualquier derecho de adquisición y/o obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre un compromiso de aumentar el capital

Salvo por lo indicado en el apartado 21.1.1 de la Información sobre el Emisor del presente Folleto y en los apartados 5.1 y 5.2.5 de la Nota sobre las Acciones del presente Folleto en relación con la Oferta Pública de Suscripción y la opción de suscripción (*green shoe*), a la fecha del presente Folleto, no existen derechos de adquisición y/o obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre la decisión de aumentar el capital.

21.1.6. Información sobre cualquier capital de cualquier miembro del Grupo que esté bajo opción o que se haya acordado condicional o incondicionalmente someter a opción y detalles de esas opciones, incluidas las personas a las que se dirigen esas opciones

A la fecha de registro del presente Folleto, no existe ningún acuerdo de opción sobre el capital de la Sociedad o de su Grupo, salvo por lo indicado en el apartado 21.1.1 de la Información sobre el Emisor del presente Folleto y en los apartados 5.1 y 5.2.5 de la Nota sobre las Acciones del presente Folleto en relación con la opción de suscripción (*green shoe*).

21.1.7. Evolución del capital social, resaltando la información sobre cualquier cambio durante el período cubierto por la información financiera histórica

Desde el 1 de enero de 2003 y hasta la fecha del presente Folleto, se han realizado las siguientes operaciones que han modificado el capital de la Sociedad.

- 1) La Junta General de Accionistas celebrada el 8 de septiembre de 2004 acordó la reducción del capital social mediante la amortización de 68.970 acciones de 4,20 euros de valor nominal cada una que la Sociedad tenía en autocartera siendo el capital social resultante de 7.799.786,40 euros.
- 2) Con ocasión de la ejecución del Contrato de Toma de Participación 3i referido en el apartado 22 de la Información sobre el Emisor del presente Folleto, la Junta General de Accionistas celebrada el 27 de diciembre de 2004 acordó ampliar el capital social mediante la emisión de 138.299 nuevas acciones de 4,20 euros de valor nominal cada una de la misma serie y clase que las existentes, con una prima de emisión aparejada de 97,03 euros por acción íntegramente suscrita por tres nuevos accionistas, en concreto, 3i GROUP Plc, 3i SPAIN PRIVATE EQUITY 2004-2006 LP, S.L. y D. Carlos Tusquets Trías de Bes, previa renuncia del derecho de suscripción preferentes de los accionistas de la Sociedad, consistiendo el contravalor en aportaciones dinerarias.
- 3) La Junta General de Accionistas celebrada el 22 de abril de 2005 acordó ampliar el capital social sin la emisión de nuevas acciones mediante el aumento del valor nominal de las acciones existentes de 4,20 euros hasta 11 euros de valor nominal cada una con cargo a reservas (prima de emisión) de la Sociedad como paso previo al desdoblamiento de acciones mediante reducción del valor nominal de las acciones previsto en el número 4) posterior.
- 4) La Junta General de Accionistas celebrada el 22 de abril de 2005 acordó el desdoblamiento del número de acciones mediante la emisión de 19.953.910 nuevas acciones a través de la reducción del valor nominal de las acciones existentes hasta 1 Euro de valor nominal cada una.

El siguiente cuadro detalla las variaciones que ha sufrido el capital social durante el período cubierto por la información financiera histórica:

Concepto de variación en el capital	Nominal (Euros)	Prima de emisión aparejada al aumento (Euros)	Acciones emitidas en el aumento	Número de acciones resultante	Nominal unitario resultante (Euros)	Capital resultante (Euros)
Capital a 1 de enero de 2003	8.089.460,40	-	-	1.926.062	4,20	8.089.460,40
Reducción de capital de 8 de septiembre de 2004 amortización de acciones en autocartera	289.674	-	-	1.857.092	4,20	7.799.786,40
Aumento de capital de 27 de diciembre de 2004 emisión de nuevas acciones por aportación dineraria	580.855,80	13.419.151,97	138.299	1.995.391	4,20	8.380.642,20
Aumento de capital de 22 de abril de 2005 sin emisión de nuevas acciones mediante el aumento del valor nominal de las acciones con cargo a reservas	13.568.658,80	-	0	1.995.391	11	21.949.301
Desdoblamiento de acciones de 22 de abril de 2005 por emisión de nuevas acciones mediante la disminución del valor nominal de las acciones	-	-	19.953.910	21.949.301	1	21.949.301
Capital a fecha del Folleto	21.949.301	-	-	21.949.301	1	21.949.301

21.2. Estatutos y escritura de constitución

21.2.1. Descripción del objeto social y fines del Emisor y dónde pueden encontrarse en los estatutos y escritura de constitución

En previsión de la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores y con el fin de adaptar los estatutos sociales de la Sociedad a las exigencias legales y prácticas de buen gobierno corporativo de las sociedades cotizadas la Junta General de Accionistas de RENTA CORPORACIÓN celebrada el 9 de febrero de 2006, aprobó un texto refundido de los Estatutos Sociales, que entrará en vigor en la fecha de admisión a negociación en las Bolsas de Valores (los "**Estatutos Sociales**").

De conformidad con el artículo 2 de los Estatutos Sociales, "*constituye el objeto social de la Sociedad:*

- a) *La compra, venta, alquiler, parcelación, transformación y urbanización de solares, terrenos y fincas de cualquier naturaleza, pudiendo proceder a la edificación de los mismos y a su enajenación, íntegramente, en forma parcial o en régimen de propiedad horizontal.*
- b) *La compra, suscripción, tenencia, permuta y venta de valores mobiliarios nacionales y extranjeros, por cuenta propia y sin actividad de intermediación. Se exceptúan las actividades expresamente reservadas por la Ley a las Instituciones de Inversión Colectiva, así como lo expresamente reservado por la Ley del Mercado de Valores a las Agencias y/o Sociedades de Valores y Bolsa.*
- c) *Dirigir y gestionar la participación de la Sociedad en el capital social de otras entidades, mediante la correspondiente organización de medios personales y materiales, y asesorar y participar en la dirección, gestión y financiación, de las actividades de las compañías participadas, a cuyo fin podrá prestar, a favor de las mismas, las garantías y afianzamientos que resulten oportunos."*

Se hace constar que la última modificación del referido artículo 2 de los Estatutos Sociales fue aprobada por la referida Junta General de Accionistas de RENTA CORPORACIÓN de 9 de febrero de 2006 con el fin de incluir dentro de su objeto social (i) la transformación de solares, terrenos y fincas y (ii) la prestación por la Sociedad de garantías y afianzamientos en favor de sus compañías participadas así como de eliminar la prestación de servicios a través de Internet, quedando actualmente dicho artículo con la redacción antes transcrita.

Asimismo, los Estatutos Sociales de RENTA CORPORACIÓN, en dicho artículo 2, establecen que la Sociedad podrá desarrollar las actividades integrantes del objeto social, especificadas en los párrafos anteriores, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en Sociedades con objeto idéntico o análogo y que quedan excluidas del objeto social todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta Sociedad.

Los Estatutos Sociales, el Reglamento de la Junta General de Accionistas, el Reglamento del Consejo de Administración y el Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores de RENTA CORPORACIÓN están a disposición del público y pueden ser consultados en el domicilio social, sito en Barcelona, avenida Diagonal, número 449, 2º. Los Estatutos Sociales y el Reglamento de la Junta General de Accionistas, una vez hayan entrado en vigor, podrán ser consultados, asimismo, en el Registro Mercantil de Barcelona. Adicionalmente, los Estatutos Sociales el Reglamento de la Junta General de Accionistas, el Reglamento del Consejo de Administración y el Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores de RENTA CORPORACIÓN pueden ser consultados a través de la página web de la Sociedad (www.rentacorporación.com).

La escritura de constitución de RENTA CORPORACIÓN está a disposición del público y puede ser consultada en el domicilio social de la Sociedad antes indicado, así como en el Registro Mercantil de Barcelona.

21.2.2. Breve descripción de cualquier disposición de las cláusulas estatutarias o reglamento interno del Emisor relativa a los miembros de los órganos de administración, de gestión y de supervisión

Los **Estatutos Sociales** de RENTA CORPORACIÓN establecen los siguientes aspectos más relevantes respecto de los miembros de los órganos de administración, gestión y supervisión de la Sociedad:

- ✓ El Consejo de Administración de la Sociedad estará compuesto por miembros en un número mínimo de tres (3) y máximo de doce (12).
- ✓ Para ser Consejero no será preciso reunir la condición de accionista de la Sociedad.
- ✓ La Junta General procurará que, en la medida de lo posible, en la composición del Consejo de Administración el número de consejeros externos o no ejecutivos constituya mayoría respecto del de consejeros ejecutivos. A estos efectos, se entenderá que son ejecutivos los consejeros que por cualquier título desempeñen responsabilidades de gestión dentro de la Sociedad o de sociedades del grupo. El Consejo procurará igualmente que, en la medida de lo posible, dentro del grupo mayoritario de los consejeros externos se integren a los titulares o los representantes de los titulares de participaciones significativas estables en el capital de la Sociedad (consejeros dominicales) y personas de reconocido prestigio que no se encuentren vinculadas al equipo ejecutivo o a los accionistas significativos (consejeros independientes).
- ✓ Los administradores desempeñarán su cargo por plazo de seis (6) años como máximo, sin perjuicio de su reelección, así como de la facultad de la Junta de proceder en cualquier tiempo y momento a la destitución de los mismos de conformidad con lo establecido en la Ley y en los Estatutos Sociales.
- ✓ El Consejo de Administración designará de entre sus miembros un Presidente y un Vicepresidente. Además nombrará un Secretario y potestativamente un Vicesecretario, que podrán ser no Consejeros.
- ✓ El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurren la mitad más uno de sus miembros, y, salvo que la Ley exija otra cosa, los acuerdos se tomarán por mayoría absoluta de los Consejeros concurrentes.
- ✓ El Consejo de Administración se reunirá, de ordinario, un mínimo de seis (6) veces al año y, a iniciativa del Presidente, cuantas veces éste lo estime oportuno para el buen funcionamiento de la Sociedad. El Consejo de Administración, deberá reunirse también cuando lo pidan, al menos, dos (2) de sus miembros.
- ✓ El Consejo de Administración se regirá por las normas legales que le sean de aplicación y por los Estatutos Sociales. El Consejo de Administración desarrollará y completará tales previsiones por medio del oportuno Reglamento del Consejo de Administración de cuya aprobación informará la Junta General.
- ✓ Compete al Consejo de Administración, la representación y la suprema dirección y administración de la Sociedad.

- ✓ Los miembros de la administración social desempeñarán su cargo con la diligencia de un ordenado empresario y representante legal. Los consejeros y, en mayor medida, los consejeros independientes, aportarán en todo momento su visión estratégica, así como conceptos, criterios y medidas innovadoras para el óptimo desarrollo y evolución del negocio de la Sociedad.
- ✓ Los miembros del Consejo de Administración, percibirán en cada ejercicio una cantidad fija anual que determinará la Junta General para distribuir entre los Consejeros. Esta cantidad deberá oscilar entre un mínimo del cero punto cinco por ciento (0,5%) y un máximo del cinco por ciento (5%) del beneficio neto de la Sociedad en el ejercicio inmediatamente precedente.
- ✓ El Consejo fijará en cada ejercicio el importe concreto a percibir por cada uno de los miembros del mismo, pudiendo graduar la cantidad a percibir por cada uno de ellos en función de su pertenencia o no a órganos delegados del Consejo, los cargos que ocupe en el mismo, o en general, su dedicación a las tareas de administración o al servicio de la Sociedad.
- ✓ Asimismo, los Consejeros podrán ser retribuidos con la entrega de acciones de la Sociedad o de otra compañía cotizada del grupo al que pertenezca, de opciones sobre las mismas o de instrumentos vinculados a su cotización.
- ✓ Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los asistentes a la reunión, salvo en los supuestos en los que la Ley o los Estatutos Sociales hayan establecido mayorías reforzadas. En caso de empate en las votaciones, el voto del Presidente será dirimente.
- ✓ El Consejo de Administración podrá designar de su seno una Comisión Ejecutiva o uno o más Consejeros Delegados, sin perjuicio de los apoderamientos que pueda conferir a cualquier persona, pudiendo delegar en ellos, total o parcialmente, con carácter temporal o permanente, todas las facultades que no sean indelegables conforma a la Ley.
- ✓ El Consejo podrá constituir otras comisiones con funciones consultivas o asesoras sin perjuicio de que excepcionalmente se les atribuya alguna facultad de decisión. En todo caso, el Consejo deberá constituir un Comité de Auditoría. Asimismo, podrá constituir una Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Por su parte, en su sesión celebrada el 27 de diciembre de 2005 el Consejo de Administración, en previsión de la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores, aprobó el Reglamento de Consejo de Administración que fue tomado en conocimiento por la Junta General de Accionistas de 9 de febrero de 2006 (el "**Reglamento del Consejo de Administración**").

El **Reglamento del Consejo de Administración** tiene por objeto determinar los principios de actuación del Consejo de Administración de RENTA CORPORACIÓN, las reglas básicas de su organización y funcionamiento y las normas de conducta de sus miembros, siendo sus aspectos más relevantes los siguientes:

- ✓ El Consejo de Administración es el máximo órgano de decisión de la Sociedad, siendo de su competencia las funciones que le atribuye la Ley de Sociedades

Anónimas. Sin perjuicio de lo anterior, la política del Consejo es delegar la gestión ordinaria de la Sociedad en el equipo de dirección y concentrar su actividad en la función general de supervisión y en la adopción de las decisiones más relevantes para la administración de la Sociedad.

- ✓ El Consejo de Administración, en el ejercicio de sus facultades de propuesta a la Junta General y de cooptación para la cobertura de vacantes, procurará que, en la medida de lo posible, en la composición del órgano, los Consejeros externos o no ejecutivos representen mayoría sobre los Consejeros ejecutivos. El Consejo de Administración procurará igualmente que dentro del grupo mayoritario de los consejeros externos se integren los titulares o los representantes de los titulares de participaciones significativas estables en el capital de la Sociedad (Consejeros dominicales) y profesionales de reconocido prestigio que no se encuentren vinculados al equipo ejecutivo o a los accionistas significativos (Consejeros independientes). Las anteriores definiciones de las calificaciones de los consejeros se interpretarán en línea con las recomendaciones de buen gobierno corporativo aplicables en cada momento. Asimismo, el Consejo procurará que, en la medida de lo posible, exista un equilibrio razonable entre los consejeros dominicales y los consejeros independientes, esto es, teniendo en cuenta la relación existente en el accionariado de la Sociedad entre el capital flotante (en manos de inversores ordinarios) y el capital estable (en manos de accionistas significativos).
- ✓ El Consejo de Administración procurará que la elección de candidatos recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia, debiendo extremar el rigor en relación con aquéllas llamadas a cubrir los puestos de Consejero independiente. El Consejo de Administración no podrá proponer o designar para cubrir un puesto de Consejero independiente a personas que desempeñen algún puesto ejecutivo en la Sociedad o se hallen vinculadas por razones familiares con los Consejeros ejecutivos o con otros altos directivos de la Sociedad.
- ✓ Los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos: (a) cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como Consejero, (b) cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos; (c) cuando resulten gravemente amonestados por el Consejo de Administración por haber infringido sus obligaciones como Consejeros; (d) cuando su permanencia en el Consejo de Administración pueda poner en riesgo los intereses de la Sociedad o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados (por ejemplo, cuando un consejero dominical se deshace de su participación en la Sociedad).
- ✓ El Consejo de Administración procurará que las retribuciones sean moderadas en función de las exigencias del mercado. En particular, el Consejo de Administración adoptará todas las medidas que estén a su alcance para asegurar que la retribución de los consejeros externos, incluyendo la que en su caso perciban como miembros de las comisiones delegadas del Consejo de Administración, se ajuste a las siguientes directrices: (a) el Consejero externo

debe ser retribuido en función de su dedicación efectiva; (b) el Consejero externo debe quedar excluido de los sistemas de previsión financiados por la Sociedad para los supuestos de cese, fallecimiento o cualquier otro; (c) el importe de la retribución del Consejero externo debe calcularse de tal manera que ofrezca incentivos para su dedicación, pero no constituya un obstáculo para su independencia.

- ✓ En el desempeño de sus funciones, el Consejero obrará con la diligencia de un ordenado empresario y de un representante leal, estará sujeto al deber de confidencialidad y a la obligación de no competencia así como al deber de comunicar la existencia de conflictos de interés al Consejo de Administración y abstenerse de asistir e intervenir en las deliberaciones que afecten a asuntos en los que se halle interesado personalmente.
- ✓ El Consejo de Administración promoverá la participación informada de los accionistas en las Juntas Generales y adoptará cuantas medidas sean oportunas para facilitar que la Junta General de Accionistas ejerza efectivamente las funciones que le son propias conforme a la Ley y a los Estatutos Sociales. El Consejo de Administración establecerá igualmente mecanismos adecuados de intercambio de información regular con los inversores institucionales que formen parte del accionariado de la Sociedad sin que ello pueda traducirse, en ningún caso, en una posición de ventaja o privilegio respecto al resto de accionistas.
- ✓ Se constituirá en el seno del Consejo de Administración un Comité de Auditoría así como una Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En el apartado 16.3 de la Información sobre el Emisor del presente Folleto, se contiene una descripción de las funciones asignadas según el Reglamento del Consejo de Administración al Comité de Auditoría así como a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Asimismo, en la referida sesión de 27 de diciembre de 2005 el Consejo de Administración, en previsión de la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores, aprobó el Reglamento Interno de Conducta en materia de Mercado de Valores (el "**Reglamento Interno de Conducta**").

El **Reglamento Interno de Conducta** de RENTA CORPORACIÓN responde al fin de asegurar el cumplimiento de los preceptos contenidos en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, modificada por la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, en el Real Decreto 629/1993, de 3 de mayo, sobre normas de actuación en los mercados de valores y registros obligatorios, y en el Real Decreto 1333/2005, de 11 de noviembre, en materia de abuso de mercado.

El Reglamento Interno de Conducta determina los criterios de comportamiento y de actuación que deben seguir sus destinatarios en relación con las operaciones descritas en el mismo así como con el tratamiento, utilización y divulgación de información privilegiada, reservada y relevante, en orden a favorecer la transparencia en el desarrollo de las actividades de las sociedades del Grupo y la adecuada información y protección de los inversores.

Como aspectos más significativos recogidos en el Reglamento Interno de Conducta cabe destacar los siguientes:

- ✓ Están sujetos al Reglamento Interno de Conducta (i) los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y, en caso de no ser miembros, el Secretario y el Vicesecretario del Consejo de Administración así como el Secretario General de la Sociedad, (ii) los altos directivos de la Sociedad, (iii) los directivos y empleados que se determinen, tanto de la Sociedad como de sus empresas participadas, que desarrollen su trabajo en áreas relacionadas con los mercados de valores o que tengan habitualmente acceso a la información privilegiada relacionada, directa o indirectamente, con la Sociedad y sus empresas participadas y que, además, tengan competencia para adoptar las decisiones de gestión que afecten al desarrollo futuro y a las perspectivas empresariales de la Sociedad y sus empresas participadas, (iv) los asesores y consultores externos que sean contratados por la Sociedad para intervenir en las operaciones objeto del Reglamento Interno de Conducta, (v) de existir, el personal integrado en los servicios de Bolsa de las compañías del Grupo, y (vi) cualquier otra persona que quede incluida en el ámbito de aplicación del Reglamento Interno de Conducta por decisión del Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad a la vista de las circunstancias que concurran en cada caso.
- ✓ Se establecen las restricciones y condiciones para compra o venta de valores o instrumentos financieros de RENTA CORPORACIÓN por las personas sujetas y por las personas que posean información privilegiada de la Sociedad. Asimismo, se establecen normas de conducta en relación con la información reservada y la obligación de salvaguarda de la información privilegiada.
- ✓ Se establece que las personas sujetas al Reglamento Interno de Conducta se abstendrán de preparar o realizar prácticas que falseen la libre formación de precios de valores o instrumentos financieros de RENTA CORPORACIÓN.
- ✓ En cuanto a operaciones de autocartera se establece que dichas operaciones tendrán como finalidad contribuir a la liquidez de las acciones en el mercado o a reducir las fluctuaciones de la cotización, y no responderán a un propósito de intervención en el libre proceso de formación de precios en el mercado o al favorecimiento de accionistas determinados de las compañías integradas en el Grupo.
- ✓ Las personas sujetas sometidas a conflictos de interés deberán actuar en todo momento con libertad de juicio, con lealtad a la Sociedad y sus accionistas e independientemente de intereses propios o ajenos. En consecuencia, se abstendrán de (i) primar sus propios intereses a expensas de los de la Sociedad o los de unos inversores a expensas de los de otros, (ii) intervenir o influir en la toma de decisiones que puedan afectar a las personas o entidades con las que exista conflicto y de acceder a información confidencial que afecte a dicho conflicto y (iii) deberán informar al Director del Departamento Jurídico sobre los posibles conflictos de interés en que se encuentren incurso por causa de sus actividades fuera de la Sociedad, sus relaciones familiares, su patrimonio personal, o por cualquier otro motivo.

- ✓ En relación con el registro de acciones y el archivo de comunicaciones el Secretario General es la persona encargada de mantener un registro sobre información relativa a valores o instrumentos financieros de RENTA CORPORACIÓN propiedad de las personas sujetas.

21.2.3. Descripción de los derechos, preferencias y restricciones relativas a cada clase de las acciones existentes

Todas las acciones de RENTA CORPORACIÓN actualmente en circulación, por ser éstas en su totalidad acciones ordinarias y pertenecientes a una única clase y serie, otorgan a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos, que son los plenos derechos económicos y políticos inherentes a las mismas, recogidos en la Ley de Sociedades Anónimas y en los Estatutos Sociales de la Sociedad. Dichos derechos son los que se detallan en el apartado 4.5 (Descripción de los derechos vinculados a los valores, incluida cualquier limitación de esos derechos, y del procedimiento para el ejercicio de los mismos) de la Nota sobre las Acciones.

21.2.4. Descripción de qué se debe hacer para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones, indicando si las condiciones son más significativas que las que requiere la ley

Las modificaciones de los derechos de los titulares de las acciones en que se divide el capital social de RENTA CORPORACIÓN requerirá la oportuna modificación estatutaria que, en caso de afectar a una sola parte de las acciones y suponer un trato discriminatorio entre las mismas, deberá ser aprobada por la mayoría de las acciones afectadas. Los Estatutos Sociales de RENTA CORPORACIÓN no recogen especialidad alguna en este particular respecto de lo establecido en la Ley de Sociedades Anónimas.

21.2.5. Descripción de las condiciones que rigen la manera de convocar las juntas generales anuales y las juntas generales extraordinarias de accionistas, incluyendo las condiciones de admisión

Las condiciones que rigen la manera de convocar las Juntas Generales ordinarias y las Juntas Generales extraordinarias de Accionistas, incluyendo las condiciones de asistencia, se encuentran recogidas en los Estatutos Sociales de RENTA CORPORACIÓN, así como en el Reglamento de la Junta General de Accionistas aprobados por la Junta General de Accionistas de fecha 9 de febrero de 2006, en previsión de la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores y con el fin de adaptar el marco estatutario de la Sociedad a las exigencias legales y prácticas de buen gobierno corporativo de las sociedades cotizadas (el "**Reglamento de la Junta General de Accionistas**").

La Junta General ordinaria se reunirá dentro de los seis (6) primeros meses de cada ejercicio para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado, sin perjuicio de su competencia para tratar y decidir sobre cualquier otro asunto que figure en el orden del día. Toda Junta que no sea la prevista anteriormente tendrá la consideración de Junta General extraordinaria.

De conformidad con la última reforma de la Ley de Sociedades Anónimas operada en virtud de la Ley 19/2005, de 14 de noviembre, sobre la sociedad anónima europea domiciliada en España, las Juntas serán convocadas mediante anuncio publicado en el

Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia, con al menos un (1) mes de antelación a la fecha fijada para su celebración. El anuncio de convocatoria expresará el carácter de ordinaria o extraordinaria, la fecha y el lugar de celebración y todos los asuntos que hayan de tratarse y demás cuestiones que, en su caso, deban ser incluidas en el mismo conforme a lo dispuesto en el Reglamento de la Junta General. Podrá, asimismo, hacerse constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria. Entre la primera y segunda reunión deberá mediar, por lo menos, un plazo de veinticuatro (24) horas. Si la Junta General, debidamente convocada, no se celebrara en primera convocatoria, ni se hubiese previsto en el anuncio la fecha de la segunda, deberá ésta ser anunciada, con los mismos requisitos de publicidad que la primera, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la Junta no celebrada y con ocho (8) días de antelación a la fecha de la reunión. Por lo que se refiere a la convocatoria judicial de las Juntas, se estará igualmente a lo dispuesto en la Ley de Sociedades Anónimas. El órgano de administración deberá, asimismo, convocar la Junta General cuando lo soliciten accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento (5%) del capital social o cuando se formule una oferta pública de adquisición sobre valores emitidos por la Sociedad.

Asimismo, la Junta podrá celebrarse con el carácter de universal, que se entenderá en todo caso convocada y quedará válidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria, cuando se halle presente la totalidad del capital social y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta, de acuerdo con el artículo 99 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Los accionistas podrán asistir a la Junta General cualquiera que sea el número de acciones de que sean titulares siempre que conste previamente a la celebración de la Junta General la legitimación del accionista, que quedará acreditada mediante la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas, en el que se indicará el número, clase y serie de las acciones de su titularidad, así como el número de votos que puede emitir. Será requisito que el accionista tenga inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con cinco (5) días de antelación de aquél en que haya de celebrarse la Junta General y se provean de la correspondiente tarjeta de asistencia del documento que, conforme a derecho, le acredite como accionista. Los miembros del órgano de administración deberán asistir a las Juntas Generales que se celebren si bien el hecho de que cualquiera de ellos no asista por cualquier razón no impedirá en ningún caso la válida constitución de la Junta General. El Presidente de la Junta podrá autorizar la asistencia de los Directores Gerentes, Técnicos y demás personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales, así como cursar invitación a las personas que tenga por conveniente.

Sin perjuicio de la asistencia de las entidades jurídicas accionistas a través de quien ostente el poder de su representación, todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista. La representación deberá conferirse por escrito o por los medios de comunicación a distancia que, garantizando debidamente la identidad del representado y representante, el órgano de administración determine, y con carácter especial para cada Junta General, en los términos y con el alcance establecidos en la Ley de Sociedades Anónimas y en el Reglamento de la Junta General. Asimismo, se permite el voto mediante

el uso de correo postal u otros medios de comunicación a distancia siempre que se haya recibido por la Sociedad antes de las veinticuatro (24) horas del día inmediatamente anterior al previsto para la celebración de la Junta en primera convocatoria, dejándose a la facultad del Consejo de Administración el desarrollo de las previsiones estableciendo las reglas, medios y procedimientos adecuados al estado de la técnica, para instrumentar la emisión del voto y el otorgamiento de la representación por medios electrónicos, ajustándose en su caso a las normas que se dicten al efecto. Las reglas de desarrollo que adopte el Consejo de Administración al amparo de lo dispuesto en el presente apartado se publicarán en la página web de la Sociedad.

21.2.6. Breve descripción de cualquier disposición de las cláusulas estatutarias o reglamento interno del Emisor que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control del Emisor

No existen disposiciones estatutarias ni en reglamentos internos que tengan por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control de la Sociedad.

21.2.7. Indicación de cualquier disposición de las cláusulas estatutarias o reglamentos internos, en su caso, que rija el umbral de participación por encima del cual deba revelarse la participación del accionista

No existe disposición en los Estatutos Sociales de RENTA CORPORACIÓN por la que se obligue a los accionistas con una participación significativa a revelar esta circunstancia, sin perjuicio de las exigencias establecidas por la normativa vigente y, en particular, en el Real Decreto 377/1991, de 15 de marzo, sobre Comunicación de Participaciones significativas en Sociedades Cotizadas y de Adquisiciones por éstas de acciones propias y en el Real Decreto 1333/2005, de 11 de noviembre, en materia de abuso de mercado.

21.2.8. Descripción de las condiciones impuestas por las cláusulas estatutarias o reglamento interno que rigen los cambios en el capital, si estas condiciones son más rigurosas que las que requiere la ley

Las condiciones que han de cumplir las modificaciones del capital social de RENTA CORPORACIÓN y de los respectivos derechos de las acciones de la misma se rigen por lo dispuesto en la Ley de Sociedades Anónimas, no estableciendo los Estatutos Sociales de la Sociedad condición especial alguna al respecto.

22. CONTRATOS RELEVANTES

A la fecha del presente Folleto, no hay contratos importantes ajenos al negocio ordinario de la Sociedad que sean relevantes ni contratos celebrados por cualquier miembro del Grupo que contengan una cláusula en virtud de la cual cualquier miembro del Grupo tenga una obligación o un derecho que sean relevantes para el Grupo, salvo por lo que se indica en los siguientes párrafos.

CONTRATOS SIGNIFICATIVOS SUSCRITOS POR RENTA CORPORACIÓN AJENOS AL NEGOCIO ORDINARIO DE LA SOCIEDAD

El Contrato de Toma de Participación 3i

En el marco de la operación de entrada en el capital social de 3i GROUP Plc, 3i SPAIN PRIVATE EQUITY 2004-2006 LP y D. CARLOS TUSQUETS TRÍAS DE BES (los “Inversores”); los Inversores, la Sociedad y ciertos accionistas de referencia de la Sociedad formalizaron el 9 de diciembre de 2004 un contrato de inversión y entre accionistas por el que se establecieron los mecanismos y actuaciones a realizar para la efectiva entrada y toma de participación de los Inversores en el capital de la Sociedad, así como las relaciones entre la Sociedad, los accionistas de referencia y los Inversores una vez producida dicha entrada en el capital (el “**Contrato de Toma de Participación 3i**”).

En sus relaciones como accionistas, y como principales compromisos de las partes, cabe destacar que el Contrato de Toma de Participación 3i regula: (i) el derecho de los Inversores a acceder al Consejo de Administración mediante la designación de un (1) miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, (ii) el derecho de veto de los Inversores en relación con ciertas materias reservadas competencia de la Junta General de Accionistas y del Consejo de Administración, (iii) la concesión de ciertos derechos de información financiera periódica a favor de los Inversores, (iv) el derecho de los Inversores a recibir una retribución mínima anual así como (v) reglas de transmisión de acciones de la Sociedad y derechos de venta conjunta de las acciones (*tag along*).

El Contrato de Toma de Participación 3i estipula que la Sociedad y ciertos accionistas de referencia responderán frente a los Inversores (de acuerdo a una escala porcentual entre ellos en la que la Sociedad asumirá en todo caso el 60% de la indemnización debida) por los daños, perjuicios o responsabilidades que puedan sufrir los Inversores por la inexactitud u omisiones de las manifestaciones y garantías otorgadas por la Sociedad y dichos accionistas a favor de los Inversores o por el incumplimiento de sus obligaciones. Dicha responsabilidad será efectiva durante los dos (2) años siguientes a la fecha del contrato, salvo en el caso que la ley establezca plazos de prescripción superiores. En todo caso, se establece un umbral mínimo de 50.000 euros y un importe máximo de responsabilidad igual al 50% del importe total de la inversión realizada por los Inversores. Asimismo, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por la Sociedad y los accionistas de referencia en el Contrato de Toma de Participación 3i, ciertos accionistas pignoraron a favor de los Inversores 100.000 acciones de la Sociedad (actualmente 1.100.000 acciones tras el desdoblamiento del valor nominal de las acciones realizado en virtud del aumento de capital referido en el punto 2 del apartado 21.1.7 de la Información sobre el Emisor del presente Folleto) por un valor nominal total de 1.100.000 euros.

Se hace constar que el Contrato de Toma de Participación 3i establece como uno de los supuestos de terminación del Contrato de Toma de Participación 3i, la solicitud de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores. En tal caso, se establece a favor de los Inversores un derecho de venta preferente a los accionistas de referencia de la Sociedad en el momento de la solicitud de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad, razón por la cual los Inversores venderán sus acciones de la Sociedad en el marco de la Oferta con carácter preferente al de los restantes accionistas de la Sociedad adheridos a la misma.

En virtud de escritura otorgada el 7 de marzo de 2006 ante el Notario de Barcelona D. Marc Sansalvadó Chalaux con el número 431 de su protocolo se formalizó la terminación del Contrato de Toma de Participación 3i así como la cancelación de la referida prenda de acciones, reconociendo todas las partes la extinción de todos los derechos y obligaciones, así como no tener nada que reclamarse por ningún concepto. No obstante lo anterior, la terminación y cancelación de la referida prenda de acciones no será efectiva, de forma automática, hasta la fecha a la admisión a negociación en las Bolsas de Valores de las acciones de la Sociedad. A este respecto se hace constar, que las referidas acciones dadas en prenda no serán objeto de la Oferta Pública de Venta.

El Contrato entre Accionistas

Los accionistas D. Luis Hernández de Cabanyes, D.^a Cristina Orpinell Kristjansdottir, Dinomen, S.L., Fundación Privada Renta Corporación, D.^a Anna M^a Birulés Bertran, Instituto Internacional de Finanzas, S.L., D. César A. Gibernau Ausió, D.^a Elena Hernández de Cabanyes, D. Celso Cabrera Marrero, D. Pere Arimon Vilageliu, D.^a Esther Giménez Arribas, Toga 20, S.L., Anpol Capital, S.L., Finanting 2001, S.L., Sdeegtuters, S.L. y Aurodoc 75, S.L., que a la fecha del presente Folleto ostentan una participación conjunta del 66,300% (del 50,672% tras la Oferta, asumiendo que se ejercita íntegramente el *green shoe*) de la Sociedad, suscribieron el pasado día 24 de febrero de 2006 un contrato entre accionistas elevado a público en dicha fecha mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona D.^a Berta García Prieto con el número 819 de su protocolo por el que se regulan ciertas restricciones a la libre transmisión de acciones de la Sociedad si bien la eficacia de dicho acuerdo está condicionada a la efectiva admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores. En concreto, dichas restricciones se materializan en un derecho de adquisición preferente en las transmisiones de acciones de la Sociedad entre los firmantes del contrato. El contrato entre accionistas no incluye pactos de sindicación ni ningún otro compromiso para actuar concertadamente.

El Acuerdo de colaboración con la FUNDACIÓN RENTA CORPORACIÓN

Tal y como se describe en mayor detalle en el apartado 19 anterior de la Información sobre el Emisor del presente Folleto, en fecha 6 de febrero de 2002, la FUNDACIÓN RENTA CORPORACIÓN (antes denominada Fundación Privada Renta Antigua) y RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE R.A., S.A. (antes denominada Renta Antigua, S.A.U.) suscribieron un acuerdo de colaboración con el objeto de que RENTA CORPORACIÓN Real Estate R.A., S.A. colabore en los proyectos sociales y humanitarios desarrollados por la FUNDACIÓN RENTA CORPORACIÓN y por el que se obligó a donar a la FUNDACIÓN RENTA CORPORACIÓN, con carácter indefinido, 24.040 euros al mes para proyectos de desarrollo en el Tercer Mundo en los que colabore o de otro modo participe la FUNDACIÓN RENTA CORPORACIÓN.

CONTRATOS SUSCRITOS POR LA FUNDACIÓN RENTA CORPORACIÓN

- a) En fecha 15 de noviembre de 2002 la FUNDACIÓN RENTA CORPORACIÓN (antes denominada Fundación Privada Renta Antigua) y FUNDACIÓN INTERMÓN-OXFAM suscribieron un acuerdo de colaboración en virtud del cual la FUNDACIÓN RENTA CORPORACIÓN se obligó a donar 6.000 euros al mes a FUNDACIÓN INTERMÓN-OXFAM con carácter indefinido.

- b) En fecha 19 de diciembre de 2002 la FUNDACIÓN RENTA CORPORACIÓN (antes denominada Fundación Privada Renta Antigua) y UNICEF-Catalunya suscribieron un acuerdo de colaboración en virtud del cual la FUNDACIÓN RENTA CORPORACIÓN se obligó a donar 3.000 euros al mes a UNICEF con carácter indefinido.
- c) En fecha 15 de enero de 2003 mediante escritura de donación y usufructo otorgada ante el Notario de Barcelona D. Antonio Bosch Carrera con el número 32 de su protocolo, la FUNDACIÓN RENTA CORPORACIÓN (antes denominada Fundación Privada Renta Antigua) donó a FUNDACIÓN UNICEF-Comité Español la nuda propiedad de 423.951 acciones de la Sociedad y a FUNDACIÓN INTERMÓN-OXFAM la nuda propiedad de 423.951 acciones de la Sociedad (en ambos casos, el número de acciones está actualizado tras el desdoblamiento del valor nominal de las acciones realizado en virtud del aumento de capital referido en el punto 3 del apartado 21.1.7 de la Información sobre el Emisor del presente Folleto) correspondiendo el usufructo de todas ellas a la FUNDACIÓN RENTA CORPORACIÓN. No obstante, mediante escrituras otorgadas el 22 de febrero de 2006 y el 7 de marzo de 2006 ante el Notario de Barcelona D.^a Berta García Prieto con los números 775 y 957 de su protocolo, respectivamente, la FUNDACIÓN RENTA CORPORACIÓN renunció al usufructo sobre dichas acciones por lo que FUNDACIÓN UNICEF-Comité Español y FUNDACIÓN INTERMÓN-OXFAM han pasado a ser los plenos propietarios de las mismas, si bien, por razones de política interna de estas instituciones, tienen intención de seguir delegando su representación en favor de la FUNDACIÓN RENTA CORPORACIÓN a efectos del ejercicio de sus derechos políticos en la Sociedad.

Asimismo, la citada escritura de donación y usufructo establece una limitación a la libre transmisión de acciones por virtud de la cual FUNDACIÓN UNICEF-Comité Español y FUNDACIÓN INTERMÓN-OXFAM se obligan a:

- (i) no transmitir el 50% de sus acciones en la Sociedad hasta que se produzca la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad o transcurran cuatro (4) años desde la fecha de otorgamiento de la citada escritura (esto es, el 15 de enero de 2007);
- (ii) no transmitir el siguiente 25% de sus acciones en la Sociedad hasta que hayan transcurrido dos (2) años desde que tenga lugar el supuesto previsto en el párrafo (i) anterior; y
- (iii) no transmitir el 25% restante de sus acciones en la Sociedad hasta que hayan transcurrido cuatro (4) años desde que tenga lugar el supuesto previsto en el párrafo (i) anterior.

Así pues, en virtud de la citada escritura, FUNDACIÓN UNICEF-Comité Español y FUNDACIÓN INTERMÓN-OXFAM estarán facultadas para transmitir hasta un máximo del 50% de su participación en la Sociedad en la Oferta Pública de Venta y no podrán disponer del restante 50% hasta que se cumplan los plazos antes indicados, salvo acuerdo en contrario.

- d) En fecha 29 de julio de 2005 la FUNDACIÓN RENTA CORPORACIÓN y el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. suscribieron una póliza de crédito de cuenta corriente intervenida por el notario de Barcelona D. Joan Bernà i Xirgo por importe

de hasta 1.800.000 euros, con vigencia hasta el 31 de octubre de 2008 y a un tipo de interés resultante del Euribor redondeado por exceso al múltiplo más cercano de 0,125 más un diferencial de 0,75%. Según ha sido informada la Sociedad, FUNDACIÓN RENTA CORPORACIÓN tiene previsto destinar los fondos recibidos en virtud de dicha póliza de crédito a desarrollar y ampliar el ámbito de actuación y actividades que constituye su fin fundacional. En garantía del cumplimiento de las obligaciones de pago de dicho crédito y mediante póliza de pignoración de acciones de 29 de julio de 2005 intervenida por el notario de Barcelona D. Joan Bernà i Xirgo, la FUNDACIÓN RENTA CORPORACIÓN pignoró a favor del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. 293.392 acciones de la Sociedad y mediante póliza de cesión de derechos de crédito de 29 de julio de 2005 intervenida por el notario de Barcelona D. Joan Bernà i Xirgo, cedió al Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. la totalidad de las cantidades que pudieran devengarse a favor de la FUNDACIÓN RENTA CORPORACIÓN como consecuencia de la titularidad de las acciones en la Sociedad. A este respecto se hace constar, que las referidas acciones dadas en prenda no serán objeto de la Oferta Pública de Venta.

23. INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS

- 23.1. **Cuando se incluya en el Documento de Registro una declaración o un informe atribuido a una persona en calidad de experto, proporcionar el nombre de dicha persona, su dirección profesional, sus cualificaciones y, en su caso, cualquier interés importante que tenga en el Emisor. Si el informe se presenta a petición del Emisor, una declaración de que se incluye dicha declaración o informe, la forma y el contexto en que se incluye, y con el consentimiento de la persona que haya autorizado el contenido de esa parte del Documento de Registro**

No aplicable.

- 23.2. **En los casos en que la información proceda de un tercero, proporcionar una confirmación de que la información se ha reproducido con exactitud y que, en la medida en que el emisor tiene conocimiento de ello y puede determinar a partir de la información publicada por ese tercero, no se ha omitido ningún hecho que haría la información reproducida inexacta o engañosa. Además, el emisor debe identificar la fuente o fuentes de la información**

No aplicable.

24. DOCUMENTOS PARA CONSULTA

Durante el periodo de validez de la Información sobre el Emisor del presente Folleto, pueden inspeccionarse en los lugares que se indican a continuación los siguientes documentos:

Estatutos, Reglamentos y la escritura de constitución de la Sociedad

Los Estatutos Sociales, el Reglamento de la Junta General de Accionistas, el Reglamento del Consejo de Administración y el Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores de RENTA CORPORACIÓN están a disposición del público y pueden ser consultados en el domicilio social, sito en Barcelona, Avenida Diagonal, número 449, 2º. Los Estatutos Sociales y el Reglamento de la Junta General de Accionistas, una vez hayan entrado en vigor, podrán ser consultados, asimismo, en el Registro Mercantil de Barcelona. Adicionalmente, los Estatutos Sociales el Reglamento de la Junta General de Accionistas, el Reglamento del Consejo de Administración y el Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores de RENTA CORPORACIÓN pueden ser consultados a través de la página web de la Sociedad (www.rentacorporación.com).

La escritura de constitución de RENTA CORPORACIÓN está a disposición del público y puede ser consultada en el domicilio social de la Sociedad antes indicado, así como en el Registro Mercantil de Barcelona.

La información financiera histórica de la Sociedad para cada uno de los dos ejercicios anteriores a la publicación del Documento de Registro

La información financiera histórica de RENTA CORPORACIÓN consistente en las cuentas anuales individuales y consolidadas auditadas correspondientes a los ejercicios sociales cerrados a 31 de diciembre de 2003, 31 de diciembre de 2004 y 31 de diciembre de 2005 está a disposición del público y puede ser consultada en el domicilio social de la Sociedad, sito en Barcelona, Avenida Diagonal, número 449, 2º, así como en la página web de la CNMV (www.cnmv.es) y en el Registro Mercantil de Barcelona. Adicionalmente, la información financiera histórica de RENTA CORPORACIÓN antes referida puede ser consultada a través de la página web de la Sociedad (www.rentacorporación.com).

25. INFORMACIÓN SOBRE PARTICIPACIONES

Información relativa a las empresas en las que el Emisor posee una proporción del capital que puede tener un efecto significativo en la evaluación de sus propios activos y pasivos, posición financiera o pérdidas y beneficios.

No aplicable.

IV. INFORMACIÓN SOBRE LOS VALORES A EMITIR - NOTA SOBRE LAS ACCIONES

(ANEXO III DEL REGLAMENTO (CE) N° 809/2004 DE LA COMISIÓN DE 29 DE ABRIL DE 2004)

1. PERSONAS RESPONSABLES

1.1. Identificación de las personas responsables de la Nota sobre valores

D. Luis Hernández de Cabanyes, en su calidad de apoderado, en nombre y representación de RENTA CORPORACION REAL ESTATE, S.A. (en adelante, "**RENTA CORPORACIÓN**", la "**Sociedad**" o el "**Emisor**"), entidad que actúa, a su vez, en nombre y por cuenta de los accionistas oferentes que se mencionan en el apartado 7 siguiente de la presente nota sobre las acciones (en adelante, la "**Nota sobre las Acciones**") asume, en virtud de los poderes vigentes otorgados al efecto a su favor por el Consejo de Administración de la Sociedad en sus sesiones de 13 de febrero y 9 de marzo de 2006, en ejercicio de la delegación conferida por la Junta General de Accionistas celebrada el 9 de febrero de 2006, la responsabilidad por el contenido de la presente Nota sobre las Acciones de la Oferta.

1.2. Declaración de las personas responsables de la Nota sobre valores

D. Luis Hernández de Cabanyes declara que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en la presente Nota sobre las Acciones es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

Morgan Stanley & Co. International Limited (representada por D. Joaquín Arenas de Bedmar, debidamente apoderado al efecto) como Entidad Coordinadora Global y Entidad Directora del Tramo Español para Inversores Cualificados y del Tramo Internacional; Morgan Stanley S.V., S.A. (representada por D. Miguel Bazán García, debidamente apoderado al efecto) como Entidad Directora del Tramo Minorista; y Santander Investment, S.A. (representada por D. Iñigo Gaytán de Ayala Luzuriaga y por D. Iñigo Bastarrica Escala, debidamente apoderados al efecto), como Entidad Directora del Tramo Minorista, del Tramo Español para Inversores Cualificados y Entidad Directora del Tramo Internacional, declaran, cada una de forma solidaria, que han efectuado las comprobaciones que, razonablemente, según criterios de mercado comúnmente aceptados, han sido necesarias para contrastar que la información contenida en la presente Nota sobre las Acciones relativa a la Oferta o a las acciones objeto de la Oferta no es falsa, ni se omiten datos relevantes requeridos por la legislación aplicable.

2. FACTORES DE RIESGO

Ver apartado II anterior de Factores de Riesgo.

3. INFORMACIÓN FUNDAMENTAL

3.1. Declaración sobre el capital circulante

RENTA CORPORACIÓN considera que el Capital de Explotación del que dispone en la actualidad la Sociedad, unido al que espera generar en los próximos doce meses, es suficiente para atender las obligaciones actuales de la Sociedad a medida que vayan venciendo en los próximos doce meses. Para el cálculo del Capital de Explotación, el Grupo considera el Efectivo y equivalente de efectivo en balance (incluyendo el que se genere en la ampliación de capital objeto de la Oferta), más el flujo de efectivo generado por las actividades de explotación.

No obstante lo anterior, para el desarrollo de la estrategia de la Sociedad, RENTA CORPORACIÓN necesita recurrir a endeudamiento financiero para hacer frente a la compra y la transformación de nuevas existencias, las cuales - como es habitual en el sector- se financian en gran medida con préstamos bancarios.

3.2. Capitalización y endeudamiento

Información a 31 de diciembre de 2005 (fecha no anterior a 90 días de la fecha del documento):

	Miles de € (datos a nivel consolidado)
CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO	
A. Total deuda a corto plazo	309.269
Garantizada (1)	163.280
Asegurada	-
No garantizada/No asegurada (2)	145.989
B. Total deuda a largo plazo	27
Garantizada	-
Asegurada	-
No garantizada / No asegurada	27
C. Fondos propios	84.994
Capital	21.427
Reserva legal	1.677
Otras reservas	61.286
Intereses minoritarios	604
TOTAL (A+B+C)	394.290
ENDEUDAMIENTO NETO	

A. Liquidez	3.180
Efectivo	3.180
Tesorería (inversiones financieras temporales)	-
Valores mobiliarios	-
B. Activo financiero a corto plazo	-
C. Deuda financiera a corto plazo	216.129
Deuda bancaria a corto plazo	216.129
Vencimiento a corto plazo de deuda a largo plazo	-
Otra deuda financiera a corto plazo	-
D. Deuda financiera neta a corto plazo (C-B-A)	212.949
E. Deuda financiera a largo plazo	27
Deuda bancaria a largo plazo	-
Bonos emitidos	-
Otros préstamos a largo plazo	27
F. Deuda financiera neta (D+E)	212.976

(1) Préstamos con garantía hipotecaria sobre los activos inmobiliarios que financian.

(2) Incluye pólizas de crédito y Proveedores y otras cuentas a cobrar.

3.3. Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión/Oferta

El Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión del 9 de febrero de 2006 y de conformidad con la propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, acordó nombrar a D. Juan Velayos Lluís, como letrado asesor del Consejo de Administración de la Sociedad. D. Juan Velayos Lluís es abogado en ejercicio del despacho Uría Menéndez y Cía. Abogados, S.C., despacho encargado del asesoramiento legal en derecho español de RENTA CORPORACIÓN en la presente Oferta, tal y como se señala en el apartado 10.1. de la presente Nota sobre las Acciones. El nombramiento de D. Juan Velayos no se ha articulado mediante ninguna relación contractual o mercantil, de manera que las tareas que el Sr. Velayos realice en favor de la Sociedad se facturarán a ésta en función del tiempo y esfuerzo dedicados y de la política de honorarios habituales y los criterios generales del despacho Uría Menéndez.

Por otro lado, D. Carlos Tusquets Trías de Bes es consejero de RENTA CORPORACIÓN y Presidente del Consejo de Administración de Banco de Finanzas e Inversiones, S.A. FIBANC, entidad aseguradora del tramo minorista de la Oferta.

Al margen de lo anterior, la Sociedad desconoce la existencia de cualquier otra vinculación o interés económico alguno entre RENTA CORPORACIÓN y las entidades que han participado en la Oferta y que se relacionan en el apartado 10.1. de la presente Nota sobre las Acciones, excepto por lo que se refiere al asesoramiento legal y financiero.

La Sociedad desconoce la existencia de vinculación o interés económico alguno significativo entre los accionistas oferentes y las entidades que han participado en la Oferta y que se mencionan en el apartado 10.1 de esta Nota sobre las Acciones, salvo la relación estrictamente profesional derivada del asesoramiento legal y financiero.

3.4. Motivos de la Oferta y destino de los ingresos

La Oferta Pública de Venta y la Oferta Pública de Suscripción tienen por finalidad, esencialmente: (i) ampliar la base accionarial de la Sociedad de modo que se consiga la difusión necesaria para la admisión a negociación oficial de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona y su integración en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo); (ii) facilitar el acceso de la Sociedad a los mercados de capitales (incluyendo instrumentos de deuda), lo que eventualmente podría permitir una más fácil obtención de financiación para el futuro crecimiento de la Sociedad; (iii) potenciar el prestigio, la transparencia y la imagen de marca de la Sociedad como consecuencia de su condición de sociedad cotizada; y (iv) ofrecer una mayor liquidez a los accionistas de RENTA CORPORACIÓN mediante la negociación de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona.

En cuanto a la Oferta Pública de Venta, tiene además por finalidad la venta de la participación de determinados inversores actualmente presentes en el capital social y permitir la diversificación del patrimonio de dichos accionistas vendedores y la obtención de liquidez para los mismos. En consecuencia, los ingresos derivados de la Oferta Pública de Venta se destinarán a los accionistas vendedores.

Por lo que se refiere a la Oferta Pública de Suscripción, ésta se realiza asimismo con el fin de obtener los recursos necesarios para financiar el crecimiento y expansión de la Sociedad y, en particular, para financiar las nuevas oportunidades de adquisición de inmuebles que puedan surgir en el futuro inmediato en los mercados en los que opera la Sociedad, algunas de las cuales ya se encuentran identificadas y formalizadas mediante las oportunas opciones de compra aún no ejercitadas, tal y como se menciona en el apartado 6.1.1. A) de la información sobre el Emisor del presente Folleto de la Oferta.

4. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A OFERTARSE/ADMITIRSE A COTIZACIÓN

4.1. Descripción del tipo y la clase de los valores ofertados y/o admitidos a cotización, con el Código ISIN (número internacional de identificación del valor) u otro código de identificación del valor

Los valores que se ofrecen son acciones ordinarias de RENTA CORPORACIÓN de un Euro (1 €) de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas, de una única clase y serie y atribuyen a sus titulares plenos derechos políticos y económicos.

La Agencia Nacional de Codificación de Valores Mobiliarios, entidad dependiente de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, "CNMV"), asignará el Código ISIN para identificar las acciones objeto de la presente Oferta en el momento de registro del Folleto Informativo de la Oferta por la CNMV.

4.2. Legislación según la cual se han creado los valores

El régimen legal aplicable a las acciones que se ofrecen es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en el Real Decreto Legislativo 1564/1989 de 22 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas (en lo sucesivo "**Ley de Sociedades Anónimas**") y en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, así como de sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

4.3. Indicación de si los valores están en forma registrada o al portador y si los valores están en forma de título o de anotación en cuenta. En el último caso, nombre y dirección de la entidad responsable de la llevanza de las anotaciones

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("**Iberclear**"), con domicilio en Madrid, calle Pedro Teixeira nº8 y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las "**Entidades Participantes**").

4.4. Divisa de la emisión de los valores

Las acciones de la Sociedad están denominadas en Euros (€).

4.5. Descripción de los derechos vinculados a los valores, incluida cualquier limitación de esos derechos, y procedimiento para el ejercicio de los mismos

En cuanto que las acciones ofrecidas son acciones ordinarias y no existe otro tipo de acciones en la Sociedad, las acciones objeto de la Oferta gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las restantes acciones de RENTA CORPORACIÓN. En particular, cabe citar los siguientes derechos, en los términos previstos en los Estatutos Sociales que entrarán en vigor en la fecha de admisión a negociación:

- **Derechos de dividendos:**

- Fecha o fechas fijas en las que surgen los derechos

Las acciones que se ofrecen tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones que las restantes acciones en circulación y, al igual que las demás acciones que componen el capital social, no tienen derecho a percibir un dividendo mínimo por ser todas ellas ordinarias. Las acciones ofrecidas darán derecho a participar en los dividendos que se acuerde repartir a partir de la fecha de la operación prevista inicialmente para el 4 de abril de 2006 (en lo sucesivo, la "**Fecha de Operación**").

- Plazo después del cual caduca el derecho a los dividendos y una indicación de la persona en cuyo favor actúa la caducidad

Los rendimientos que produzcan las acciones podrán ser hechos efectivos en la forma que para cada caso se anuncie, siendo el plazo de la prescripción del derecho a su

cobro el establecido en el Código de Comercio, es decir de cinco años. El beneficiario de dicha prescripción será la Sociedad.

- Restricciones y procedimientos de dividendos para los tenedores no residentes

La Sociedad no tiene constancia de la existencia de restricción alguna al cobro de dividendos por parte de tenedores no residentes.

- Tasa de los dividendos o método para su cálculo, periodicidad y carácter acumulativo o no acumulativo de los pagos

Las acciones que se ofrecen, al igual que las demás acciones que componen el capital social, no tienen derecho a percibir un dividendo mínimo por ser todas ellas ordinarias. Por lo tanto, el derecho al dividendo de dichas acciones surgirá únicamente a partir del momento en que la Junta General de Accionistas o, en su caso, el Consejo de Administración de RENTA CORPORACIÓN acuerde un reparto de ganancias sociales.

• **Derechos de voto**

Las acciones confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de Accionistas y el de impugnar los acuerdos sociales en las mismas condiciones que los restantes accionistas de la Sociedad, de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades Anónimas y en los Estatutos Sociales de RENTA CORPORACIÓN.

En particular, por lo que respecta al derecho de asistencia a las Juntas Generales de Accionistas, el artículo 30 de los Estatutos Sociales de RENTA CORPORACIÓN y el artículo 10 del Reglamento de la Junta General de Accionistas de la Sociedad establecen que podrán asistir a la Junta General los accionistas que sean titulares de acciones, cualquiera que sea su número, y se hallen inscritos como tales en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta de alguna de las Entidades Participantes en Iberclear con cinco días de antelación respecto de la fecha señalada para la celebración de la Junta General de Accionistas. Los asistentes deberán estar provistos de la correspondiente tarjeta de asistencia facilitada por las mencionadas Entidades Participantes o del documento que conforme a derecho les acredite como accionistas.

Cada acción da derecho a un voto, sin que se prevean limitaciones al número máximo de votos que pueden ser emitidos por cada accionista o por sociedades pertenecientes al mismo grupo, en el caso de las personas jurídicas.

Todo accionista que tenga derecho a asistir podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista.

• **Derechos de suscripción preferente en las ofertas de suscripción de valores de la misma clase**

Todas las acciones de RENTA CORPORACIÓN confieren a su titular, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades Anónimas, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones (ordinarias o privilegiadas) y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho

de suscripción preferente de acuerdo con el artículo 159 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Las acciones que se emiten en el marco de la Oferta Pública de Suscripción y, en su caso, de la opción de suscripción "*green shoe*" otorgada a las entidades aseguradoras de la Oferta (en adelante, las "**Entidades Aseguradoras**"), han sido emitidas mediante respectivos aumentos de capital con derecho de suscripción preferente, si bien la totalidad de los accionistas de la Sociedad ha renunciado al ejercicio de dicho derecho.

Asimismo, todas las acciones de RENTA CORPORACIÓN confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la propia Ley de Sociedades Anónimas en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

- **Derecho de participación en los beneficios del emisor**

Las acciones que se ofrecen con ocasión de la Oferta objeto del presente Folleto Informativo conferirán a sus titulares el derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales, en las mismas condiciones que las restantes acciones en circulación.

Las acciones ofrecidas darán derecho a participar en los dividendos que se acuerden repartir a partir de la Fecha de la Operación, prevista inicialmente para el 4 de abril de 2006.

- **Derechos de participación en cualquier excedente en caso de liquidación**

Las acciones que se ofrecen con ocasión de la Oferta objeto del presente Folleto Informativo conferirán a sus titulares el derecho a participar en el reparto del patrimonio resultante de la liquidación, en las mismas condiciones que las restantes acciones en circulación.

- **Derecho de información**

Las acciones representativas del capital social de RENTA CORPORACIÓN conferirán a su titular el derecho de información recogido en el artículo 48.2 d) de la Ley de Sociedades Anónimas, y con carácter particular, en el artículo 112 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la Ley de Sociedades Anónimas.

- **Cláusulas de amortización**

No procede

- **Cláusulas de conversión**

No procede

4.6. En el caso de nuevas emisiones, declaración de las resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales los valores han sido o serán creados y/o emitidos

Acuerdos relativos a la Oferta Pública de Suscripción

Como complemento necesario a la solicitud de admisión a negociación bursátil de las acciones de la Sociedad y a la Oferta Pública de Venta, la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 9 de febrero de 2006 acordó realizar una Oferta Pública de Suscripción y, a tal efecto, facultar al Consejo de Administración, al amparo de lo dispuesto en el artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas para que defina los términos, condiciones y demás características de dicha Oferta Pública de Suscripción y a tales efectos pueda aumentar el capital social.

A fin de posibilitar dicha Oferta Pública de Suscripción, la totalidad de los accionistas de la Sociedad han renunciado al derecho de suscripción preferente que les pudiera corresponder sobre las nuevas acciones objeto del aumento de capital.

En virtud de la anterior autorización de la Junta General de Accionistas, el Consejo de Administración de RENTA CORPORACIÓN, en su sesión de fecha 9 de marzo de 2006, acordó los acuerdos oportunos en relación con la Oferta en desarrollo de los acuerdos de la Junta General de Accionistas y, en particular, adoptó los acuerdos de aumento de capital y solicitud de admisión a negociación de las acciones.

Acuerdos relativos a la aprobación de una opción de suscripción "*green shoe*"

Como complemento a la solicitud de admisión a negociación bursátil de las acciones de la Sociedad, a la Oferta Pública de Venta y a la Oferta Pública de Suscripción a que se hace referencia anteriormente, la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 9 de febrero de 2006 acordó realizar una ampliación de capital social mediante la emisión de acciones ordinarias, para el supuesto de que las entidades financieras encargadas de la coordinación global de la Oferta Pública de Venta y la Oferta Pública de Suscripción, actuando por cuenta de las Entidades Aseguradoras de los tramos para inversores cualificados, ejerciten la opción de suscripción "*green shoe*" que la Sociedad les ha otorgado. A los efectos anteriores, la Junta General acordó facultar al Consejo de Administración para que pueda aumentar el capital social, de acuerdo con lo previsto en el artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas, y para que defina los términos, condiciones y demás características de dicho aumento.

A fin de posibilitar que las acciones emitidas puedan ser ofrecidas por la Sociedad para su suscripción por las citadas entidades coordinadoras globales, la totalidad de los accionistas de la Sociedad ha renunciado al derecho de suscripción preferente que les pudiera corresponder sobre las nuevas acciones objeto de la ampliación de capital.

En virtud de la anterior autorización de la Junta General de Accionistas, el Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión de fecha 9 de marzo de 2006, acordó los acuerdos oportunos en relación con la Oferta y la opción de suscripción "*green-shoe*" en desarrollo de los acuerdos de la Junta General de Accionistas y, en particular, adoptó los acuerdos de aumento de capital y solicitud de admisión a negociación de las acciones.

4.7. En caso de nuevas emisiones, fecha prevista de emisión de los valores

En relación con las acciones que se emiten en el marco de la Oferta Pública de Suscripción, se procurará que la emisión de las acciones tenga lugar no más tarde del día 4 de abril de 2006 (fecha límite en la que se estima que se declarará cerrado el aumento de capital objeto del presente Folleto Informativo), tal y como se detalla en el apartado 5.1.8. siguiente.

Por lo que se refiere a las acciones que se emitan, en su caso, para atender el ejercicio de la opción de suscripción "*green shoe*" otorgada a las Entidades Aseguradoras de la Oferta, dicha opción será ejercitable, en una o varias veces, total o parcialmente, en la fecha de admisión a negociación, prevista para el 5 de abril de 2006, o durante los 30 días naturales siguientes a dicha fecha.

4.8. Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores

Las acciones objeto de la Oferta no están sujetas a ninguna restricción a su transmisión.

No obstante lo anterior, los accionistas D. Luis Hernández de Cabanyes, D.^a Cristina Orpinell Kristjansdottir, Dinomen, S.L., Fundación Privada Renta Corporacion, D.^a Anna M^a Birulés Bertran, Instituto Internacional de Finanzas, S.L., D. César A. Gibernau Ausió, D.^a Elena Hernández de Cabanyes, D. Celso Cabrera Marrero, D. Pere Arimon Vilageliu, D.^a Esther Giménez Arribas, Toga 20, S.L., Anpol Capital, S.L., Finanting 2001, S.L., Sdeegtuters, S.L. y Aurodoc 75, S.L., que a la fecha del presente Folleto Informativo tienen una participación conjunta del 66,300% de la Sociedad y tras la Oferta tendrán la titularidad del 50,672% del capital social (incluyendo las acciones objeto de la opción de suscripción "*green shoe*"), suscribieron el pasado día 24 de febrero de 2006 un contrato entre accionistas por el que se regulan ciertas restricciones a la libre transmisión de acciones de la Sociedad de las que son titulares, si bien la eficacia de dicho acuerdo está condicionada a la efectiva admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona. En concreto, dichas restricciones se materializan en un derecho de adquisición preferente en las transmisiones de acciones de la Sociedad entre los firmantes del contrato. El contrato entre accionistas no incluye pactos de sindicación ni ningún otro compromiso para actuar concertadamente.

Asimismo, la FUNDACIÓN UNICEF-Comité Español y la FUNDACIÓN INTERMÓN-OXFAM, cada una de ellas titular de una participación de un 1,932% del capital social y que tras la Oferta serán titulares de un 0,847% del capital social cada una (incluyendo las acciones objeto de la opción de suscripción "*green shoe*"), se obligaron, en virtud de escritura de donación y usufructo de acciones de la Sociedad de fecha 15 de enero de 2003, a:

- (a) no transmitir el 50% de sus acciones en la Sociedad hasta que se produzca la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad o transcurran cuatro (4) años desde la fecha de otorgamiento de la citada escritura (esto es, el 15 de enero de 2007);

- (b) no transmitir el siguiente 25% de sus acciones en la Sociedad hasta que hayan transcurrido dos (2) años desde que tenga lugar el supuesto previsto en el párrafo (a) anterior; y
- (c) no transmitir el 25% restante de sus acciones en la Sociedad hasta que hayan transcurrido cuatro (4) años desde que tenga lugar el supuesto previsto en el párrafo (a) anterior.

Así pues, la FUNDACIÓN UNICEF-Comité Español y la FUNDACIÓN INTERMÓN-OXFAM estarán facultadas para transmitir hasta un máximo del 50% de su participación en la Sociedad en la Oferta Pública de Venta y no podrán disponer del restante 50% hasta que se cumplan los plazos antes indicados, salvo acuerdo en contrario.

4.9. Indicación de la existencia de cualquier oferta obligatoria de adquisición y/o normas de retirada y recompra obligatoria en relación con los valores

No existe ninguna norma especial que regule ofertas obligatorias de adquisición de las acciones, salvo las que se derivan de la normativa sobre ofertas públicas de adquisición contenidas en el Real Decreto 1197/1991 de 26 de julio, sobre régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores, que afectará a las acciones de RENTA CORPORACIÓN a partir del momento en que dichas acciones se admitan a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona. No existen tampoco normas españolas de retirada y recompra obligatoria en relación con los valores.

4.10. Indicación de las ofertas públicas de adquisición realizadas por terceros sobre el capital del emisor, que se hayan producido durante el ejercicio anterior y el actual. Debe declararse el precio o las condiciones de canje de estas ofertas y su resultado

No se ha producido ninguna oferta pública de adquisición sobre las acciones de RENTA CORPORACIÓN.

4.11. Por lo que se refiere al país del domicilio social del emisor y al país o países en los que se está haciendo la oferta o se solicita la admisión a negociación:

- **Información sobre los impuestos sobre la renta de los valores retenidos en origen**

Se facilita a continuación una descripción general, de acuerdo con la legislación española en vigor a la fecha de registro del Folleto Informativo, del régimen fiscal aplicable a la adquisición, titularidad y, en su caso, posterior transmisión de los valores que se ofrecen.

Debe tenerse en cuenta que el presente análisis no explicita todas las posibles consecuencias fiscales de las mencionadas operaciones ni el régimen aplicable a todas las categorías de accionistas, algunos de los cuales (como por ejemplo las entidades financieras, las Instituciones de Inversión Colectiva, las Cooperativas, las entidades en atribución de rentas, etc.) pueden estar sujetos a normas especiales. Asimismo, la presente descripción tampoco tiene en cuenta los regímenes tributarios forales en

vigor en los Territorios Históricos del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra, ni la normativa aprobada por las distintas Comunidades Autónomas que, respecto de determinados impuestos, podría ser de aplicación a los accionistas.

Por tanto, se aconseja a los accionistas que consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares. Del mismo modo, los accionistas habrán de tener en cuenta los cambios que la legislación vigente en este momento o sus criterios de interpretación pudieran sufrir en el futuro.

Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de los valores

La adquisición y, en su caso, ulterior transmisión, de los valores ofertados está exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre el Valor Añadido, en los términos previstos en el artículo 108 de la Ley del Mercado de Valores y concordantes de las leyes reguladoras de los impuestos citados.

Imposición directa derivada de la titularidad y posterior transmisión de los valores

➤ **Accionistas residentes en territorio español**

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable a los accionistas residentes en territorio español. A estos efectos, se considerarán residentes en España, sin perjuicio de lo dispuesto en los Convenios para evitar la Doble Imposición (en adelante, “**CDI**”) firmados por nuestro país, las entidades residentes en territorio español conforme al artículo 8 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo (en adelante, “**TRLIS**”) y los contribuyentes personas físicas que tengan su residencia habitual en España, tal y como se define en el artículo 9.1 del Texto Refundido de la Ley del IRPF, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2004, de 5 de marzo (en adelante, “**TRLIRPF**”), así como los residentes en el extranjero miembros de misiones diplomáticas españolas, oficinas consulares españolas y otros cargos oficiales, en los términos del artículo 9.2 de la mencionada norma. Igualmente, tendrán la consideración de accionistas residentes en España a efectos fiscales las personas físicas de nacionalidad española que, cesando su residencia fiscal en España, acrediten su nueva residencia fiscal en un paraíso fiscal, tanto durante el período impositivo en el que se produzca el cambio de residencia como en los cuatro siguientes.

En el caso de personas físicas que adquieran su residencia fiscal en España como consecuencia de su desplazamiento a territorio español, podrá optarse por tributar por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, “**IRPF**”) o por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante, “**IRnR**”) durante el período en que se efectúe el cambio de residencia y los cinco siguientes siempre que se cumplan los requisitos recogidos en el artículo 9.5 del TRLIRPF.

Asimismo, el presente apartado se aplica a aquellos otros accionistas que, aun no siendo residentes en territorio español, sean contribuyentes por el IRnR y actúen a través de establecimiento permanente en España, así como a aquellos accionistas personas físicas, residentes en otros Estados miembros de la Unión Europea (siempre

que no lo sean de un territorio calificado reglamentariamente como paraíso fiscal) e igualmente contribuyentes por el IRnR, cuyos rendimientos obtenidos en territorio español procedentes del trabajo y de actividades económicas alcancen, al menos, el 75% de la totalidad de su renta en el ejercicio y que opten por tributar en calidad de contribuyentes por el IRPF, siempre que tales rentas hayan tributado efectivamente durante el período por el IRnR.

- **Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas**

(a) Rendimientos del capital mobiliario

Tendrán la consideración de rendimientos del capital mobiliario los dividendos, las primas de asistencia a juntas, los rendimientos derivados de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre los valores objeto de la Oferta y, en general, la participación en los beneficios de la Sociedad, así como cualquier otra utilidad percibida de dicha entidad en su condición de accionista.

A efectos de su integración en la base imponible del IRPF, el rendimiento íntegro se calculará, con carácter general, multiplicando el importe íntegro percibido por el porcentaje del 140%. Para el cálculo del rendimiento neto serán deducibles los gastos de administración y depósito de los valores, pero no los de gestión discrecional e individualizada de la cartera. Los accionistas tendrán derecho a deducir de la cuota líquida de su IRPF el 40% del importe íntegro percibido por los anteriores conceptos.

El rendimiento a ingresar será del 100% (y no del 140%), no aplicándose la deducción del 40%, cuando se trate de rendimientos procedentes de valores adquiridos dentro de los dos meses anteriores a la fecha en que aquéllos se hubieran satisfecho cuando, con posterioridad a esa fecha, dentro del mismo plazo, se produzca una transmisión de valores homogéneos.

En general los accionistas soportarán una retención, a cuenta del IRPF, del 15% sobre el importe íntegro del beneficio distribuido. La retención a cuenta será deducible de la cuota del referido impuesto y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 105 del TRLIRPF.

(b) Ganancias y pérdidas patrimoniales

Las variaciones en el valor del patrimonio de los contribuyentes por el IRPF que se pongan de manifiesto con ocasión de cualquier alteración de dicho patrimonio darán lugar a ganancias o pérdidas patrimoniales que, en el caso de la transmisión a título oneroso de los valores que se ofertan, se cuantificarán por la diferencia negativa o positiva, respectivamente entre el valor de adquisición de estos valores y su valor de transmisión, que vendrá determinado (i) por su valor de cotización en la fecha en la que se produzca dicha transmisión o (ii) por el precio pactado cuando sea superior a dicho valor de cotización.

Las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto como consecuencia de la transmisión de acciones adquiridas con un año o menos de antelación a la fecha en que tenga lugar la alteración patrimonial, se gravarán al tipo marginal correspondiente (con un máximo, para el año 2006, del 45%), en tanto que aquéllas que se pongan de manifiesto como consecuencia de la transmisión de acciones adquiridas con más de un

año de antelación a la fecha en que tenga lugar la alteración patrimonial, se gravarán al tipo especial correspondiente (que para el año 2006 es el tipo fijo del 15%).

Por su parte, determinadas pérdidas derivadas de transmisiones de los valores suscritos no se computarán como pérdidas patrimoniales cuando se hayan adquirido valores homogéneos dentro de los dos meses anteriores o posteriores a la fecha de la transmisión que originó la pérdida.

- Impuesto sobre Sociedades:

(a) Dividendos

Los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "IS") o los que, siendo contribuyentes por el IRnR, actúen en España a estos efectos a través del establecimiento permanente, integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de los valores suscritos, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en el TRLIS.

Siempre que no se dé alguno de los supuestos de exclusión previstos en el artículo 30 del TRLIS, los sujetos pasivos de dicho impuesto tendrán derecho a una deducción del 50% de la cuota íntegra que corresponda a la base imponible derivada de los dividendos o participaciones en beneficios obtenidos. La base imponible derivada de los dividendos o participaciones en beneficios es el importe íntegro de los mismos.

La deducción anterior será del 100% cuando, entre otros requisitos, los dividendos o participaciones en beneficios procedan de una participación, directa o indirecta, de al menos el 5% del capital, y siempre que ésta se hubiese poseído de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya o, en su defecto, que se mantenga durante el tiempo que sea necesario para completar un año.

En general, los sujetos pasivos del IS soportarán una retención, a cuenta del referido impuesto, del 15% sobre el importe íntegro del beneficio distribuido, a menos que les resulte aplicable la deducción por doble imposición del 100% de los dividendos percibidos y así se le haya comunicado a la Sociedad, en cuyo caso no se practicará retención alguna. La retención practicada será deducible de la cuota del IS y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 139 del TRLIS.

(b) Rentas derivadas de la transmisión de los valores

El beneficio o la pérdida derivados de la transmisión onerosa o lucrativa de las acciones suscritas, o de cualquier otra alteración patrimonial relativa a las mismas, se integrará en la base imponible de los sujetos pasivos del IS, o contribuyentes por el IRnR que actúen a través de establecimiento permanente en España, en la forma prevista en el TRLIS.

Asimismo, la transmisión de valores por sujetos pasivos de este impuesto puede otorgar al transmitente derecho a deducción por doble imposición, y, en su caso, por la

parte de renta que no se hubiera beneficiado de la deducción, le permitirá disfrutar de la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios.

- **Impuesto sobre el Patrimonio**

Los accionistas personas físicas residentes en territorio español de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 del TRLIRPF están sometidos al Impuesto sobre el Patrimonio (en adelante, "IP") por la totalidad del patrimonio neto de que sean titulares a 31 de diciembre de cada año, con independencia del lugar donde estén situados los bienes o puedan ejercitarse los derechos.

La tributación se exigirá conforme a lo dispuesto en la Ley del IP que, a estos efectos, fija un mínimo exento de 108.182,18 Euros para el ejercicio 2006, de acuerdo con una escala de gravamen cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2% y el 2,5%, todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma.

Aquellas personas físicas residentes a efectos fiscales en España que adquieran valores en virtud de la presente Oferta y que estén obligadas a presentar declaración por el IP, deberán declarar las acciones que posean a 31 de diciembre de cada año, las cuales se computarán según el valor de negociación medio del cuarto trimestre de dicho año. El Ministerio de Economía y Hacienda publica anualmente dicha cotización media.

- **Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones**

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) a favor de personas físicas residentes en España están sujetas al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (en adelante, "ISD") en los términos previstos en la Ley del ISD, sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma, siendo sujeto pasivo el adquirente de los valores. El tipo impositivo aplicable, en función de la escala general de gravamen y de determinadas circunstancias del adquirente, oscilará para el año 2006 entre el 0% y el 81,6%.

En caso de transmisión gratuita de los valores a favor de un sujeto pasivo del IS, la renta que se genere tributará de acuerdo con las normas del IS, no siendo aplicable el ISD.

➤ **Accionistas no residentes en territorio español**

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable a los accionistas no residentes en territorio español, excluyendo a aquellos que actúen en territorio español mediante establecimiento permanente. Este apartado será igualmente aplicable, con carácter general, a aquellos accionistas personas físicas que adquieran la condición de residentes fiscales en territorio español, como consecuencia de su desplazamiento a dicho territorio y que, cumplidos los requisitos establecidos en el artículo 9.5 del TRLIRPF, opten por tributar por el IRnR durante el período impositivo en que tenga lugar el cambio de residencia y los cinco siguientes.

Se considerarán accionistas no residentes las personas físicas que no sean contribuyentes por el IRPF y las entidades no residentes en territorio español, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo,

por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del IRnR (en adelante, "TRLIRnR").

El régimen que se describe a continuación es de carácter general, a salvo de las particularidades de cada sujeto pasivo y de las que resulten de los CDI celebrados entre terceros países y España.

- Impuesto sobre la Renta de no Residentes

(a) Rendimientos del capital mobiliario

Los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por personas o entidades no residentes en España que actúen sin establecimiento permanente en dicho territorio, como consecuencia de la titularidad de los valores ofertados, estarán sometidos a tributación por el IRnR al tipo de gravamen del 15% sobre el importe íntegro percibido.

Con carácter general, la Sociedad efectuará, en el momento del pago del dividendo, una retención a cuenta del IRnR del 15%. No obstante, cuando en virtud de la residencia del preceptor resulte aplicable un CDI suscrito por España o una exención interna, se aplicará, en su caso, el tipo de gravamen reducido previsto en el CDI para este tipo de rentas o la exención, previa la acreditación de la residencia fiscal del inversor en la forma establecida por la normativa en vigor y de acuerdo con el procedimiento aprobado por la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de abril de 2000, que resultará de aplicación siempre que en el procedimiento de pago intervengan entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de los valores emitidos.

De acuerdo con esta norma, en el momento de distribuir el dividendo, la Sociedad retendrá al tipo general de retención del IRPF y del IS (actualmente el 15%) y transferirá el importe líquido a las entidades depositarias. Las entidades depositarias que, a su vez, acrediten, en la forma establecida, el derecho a la aplicación de tipos reducidos o a la exclusión de retenciones de sus clientes (para lo cual éstos habrán de aportar a la entidad depositaria la documentación que, en su caso, resulte procedente, antes del día 10 del mes siguiente a aquél en el que se distribuya el dividendo) recibirán de inmediato, para el abono a los mismos, el importe retenido en exceso.

Cuando el accionista no hubiera podido acreditar el derecho a la tributación a un tipo reducido o a la exclusión de retención dentro del plazo previsto, aquel podrá solicitar de la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento previsto en la Orden Ministerial de 23 de diciembre de 2003.

Practicada la retención o reconocida la procedencia de la exención, los accionistas no residentes no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRnR.

(b) Ganancias y pérdidas patrimoniales

Las ganancias patrimoniales obtenidas por personas físicas o entidades no residentes sin mediación de establecimiento permanente en España derivadas de los valores ofertados estarán sometidas a tributación por el IRnR y se cuantificarán, con carácter general, conforme a las normas previstas en el TRLIRPF.

Las ganancias patrimoniales tributarán por el IRnR al tipo general del 35%, salvo que resulte aplicable una exención interna o un CDI suscrito por España.

Asimismo, estarán exentas las ganancias patrimoniales siguientes:

- (i) Las derivadas de transmisiones de acciones realizadas en mercados secundarios oficiales de valores españoles, obtenidas sin mediación de establecimiento permanente por personas o entidades residentes de un Estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información, siempre que asimismo no hayan sido obtenidas a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales.
- (ii) Las derivadas de la transmisión de acciones obtenidas sin mediación de establecimiento permanente por residentes a efectos fiscales en otros Estados miembros de la UE, o por establecimientos permanentes de dichos residentes situados en otro Estado miembro de la UE, siempre que no hayan sido obtenidas a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales. La exención no alcanza a las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de acciones o derechos de una entidad cuando (i) el activo de dicha entidad consista principalmente, de forma directa o indirecta, en bienes inmuebles situados en territorio español, o (ii) en algún momento, dentro de los doce meses precedentes a la transmisión, el sujeto pasivo haya participado, directa o indirectamente, en, al menos, el 25% del capital o patrimonio de la sociedad emisora.

La ganancia o pérdida patrimonial se calculará y someterá a tributación separadamente para cada transmisión, no siendo posible la compensación de ganancias y pérdidas en caso de varias transmisiones con resultados de distinto signo.

Las ganancias patrimoniales obtenidas por no residentes sin mediación de establecimiento permanente no estarán sujetas a retención o ingreso a cuenta del IRnR.

El accionista no residente estará obligado a presentar declaración, determinando e ingresando, en su caso, la deuda tributaria correspondiente. Podrán también efectuar la declaración e ingreso su representante fiscal en España o el depositario o gestor de las acciones, con sujeción al procedimiento y modelo de declaración previstos en la Orden Ministerial de 23 de diciembre de 2003.

De resultar aplicable una exención, ya sea en virtud de la ley española o de un CDI, el accionista no residente habrá de acreditar su residencia fiscal en la forma establecida por la normativa en vigor.

- Impuesto sobre el Patrimonio

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, están sujetas al IP las personas físicas que no tengan su residencia habitual en territorio español de conformidad con lo previsto en el artículo 9 del TRLIRPF y que sean titulares a 31 de diciembre de cada año de bienes situados en territorio español o de derechos

que pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en el mismo. Estos bienes o derechos serán los únicos gravados por el IP, sin que pueda practicarse la minoración correspondiente al mínimo exento, aplicándoseles la escala de gravamen general del impuesto, cuyos tipos marginales oscilan para el año 2006 entre el 0,2% y el 2,5%.

Las autoridades españolas vienen entendiendo que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España a efectos fiscales en todo caso.

En caso de que proceda su gravamen por el IP, las acciones propiedad de personas físicas no residentes y que estén admitidas a negociación en mercado secundario oficial de valores español se computarán por la cotización media del cuarto trimestre de cada año. El Ministerio de Economía y Hacienda publica anualmente la mencionada cotización media a efectos de este impuesto.

- Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en España, y cualquiera que sea la residencia fiscal del transmitente, estarán sujetas al ISD cuando la adquisición lo sea de bienes situados en territorio español o de derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en ese territorio. Las autoridades españolas vienen entendiendo que las acciones de una sociedad española deben considerarse, a efectos fiscales, bienes situados en España en todo caso.

Las sociedades no residentes en España no son sujetos pasivos de este impuesto y las rentas que obtengan a título lucrativo tributarán generalmente como ganancias patrimoniales de acuerdo con las normas del IRnR, sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

• Indicación de si el emisor asume la responsabilidad de la retención de impuestos en origen

RENTA CORPORACIÓN, en cuanto emisor y pagador de las rentas que puedan derivarse de la titularidad de los valores objeto de la presente Oferta, asume la responsabilidad de practicar la correspondiente retención a cuenta de impuestos en España con arreglo a lo dispuesto en la normativa vigente.

5. CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA OFERTA

5.1. Condiciones, estadísticas de la oferta, calendario previsto y procedimiento para la suscripción de la Oferta

5.1.1. Condiciones a las que está sujeta la Oferta

La Oferta no está sujeta a ninguna condición. No obstante, la Oferta está sujeta a los supuestos de desistimiento y revocación que se describen en el apartado 5.1.4 siguiente.

5.1.2. Importe total de la emisión/Oferata, distinguiendo los valores ofertados para la venta y los ofertados para suscripción; si el importe no es fijo, descripción de los acuerdos y del momento en que se anunciará al público el importe definitivo de la Oferta

El importe nominal de la Oferta se distribuye de la siguiente forma:

- a. La Oferta Pública de Venta comprende 5.200.000 acciones ya emitidas y en circulación, con un valor nominal de un Euro (1€) cada una, por un importe nominal total de 5.200.000 Euros.
- b. La Oferta Pública de Suscripción comprende 2.000.000 acciones de nueva emisión con un valor nominal de un Euro (1€) cada una lo que supone un importe nominal total de 2.000.000 Euros.
- c. Asimismo, el anterior importe de la Oferta Pública de Suscripción podrá ser ampliado por las acciones sobre las que se ejercite la opción de suscripción "*green shoe*" concedida a las Entidades Aseguradoras de la Oferta hasta 1.080.000 acciones de nueva emisión con una valor nominal de un Euro (1€) cada una, por un importe nominal total de 1.080.000 Euros.

En consecuencia, en el caso de que las Entidades Aseguradoras ejerciten la opción de suscripción "*green shoe*" que la Sociedad tiene previsto otorgar en los términos que se describen en el apartado 5.2.5 siguiente, el importe nominal global de la Oferta podrá ascender hasta un máximo de 8.280.000 Euros.

El número de acciones inicialmente ofertadas en el marco de la Oferta Pública de Venta representa un 23,69% del capital social actual de RENTA CORPORACIÓN (sin tener en cuenta las ampliaciones de capital mencionadas en el presente Folleto Informativo). Asimismo, el número total de acciones ofertadas (incluyendo tanto las acciones ofrecidas en el marco de la Oferta Pública de Venta como las ofrecidas en el marco de la Oferta Pública de Suscripción) representa un 30,06% del capital social del Emisor tras la Oferta (sin tener en cuenta las acciones objeto de la opción de suscripción "*green shoe*"), siendo dicha Oferta ampliable hasta el 33,08% del capital social tras la Oferta (incluyendo las acciones objeto de la opción de suscripción "*green shoe*") en el caso de que se ejercite la opción de suscripción "*green shoe*".

5.1.3. Plazo, incluida cualquier posible modificación, durante el que estará abierta la Oferta y descripción del proceso de solicitud

Procedimiento de colocación del Tramo Minorista

El procedimiento de colocación en este Tramo estará integrado por las siguientes fases, que se describen con más detalle a continuación:

Actuación	Fecha
Firma del Protocolo de Aseguramiento y Compromiso de Colocación del Tramo Minorista	15 de marzo de 2006
Registro del Folleto Informativo por la CNMV	16 de marzo de 2006
Inicio del Período de Formulación de Mandatos de Compra/Suscripción	21 de marzo de 2006
Inicio del Período de Revocación de Mandatos de Compra/Suscripción	21 de marzo de 2006
Fin del Período de Formulación de Mandatos de Compra/Suscripción	
Fijación del Precio Máximo Minorista	28 de marzo de 2006
Firma del Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Minorista	
Período de Oferta Pública: Inicio del Período de Solicitudes Vinculantes de Compra/Suscripción	29 de marzo de 2006
Fin del Período de Solicitudes Vinculantes de Compra/Suscripción.	31 de marzo de 2006
Fin del Período de Revocación de Mandatos de Compra/Suscripción	
Realización del prorrateo	3 de abril de 2006
Fijación del Precio Minorista y de la Prima de Emisión	
Otorgamiento de escritura pública de ejecución y cierre de aumento de capital social, inscripción en Registro Mercantil de Barcelona y depósito de copias autorizadas de la misma en Iberclear, CNMV y Bolsa de Barcelona	4 de abril de 2006
Adjudicación de acciones a inversores y Fecha de Operación	
Admisión a negociación oficial	5 de abril de 2006
Liquidación de la Oferta	7 de abril de 2006
Fin del período de estabilización	5 de mayo de 2006

- **Forma de efectuar las peticiones**

Las peticiones podrán realizarse:

- Desde las 8:30 horas de Madrid del día 21 de marzo de 2006 hasta las 14:00 horas de Madrid del día 28 de marzo de 2006, ambos inclusive (dentro del horario que tenga establecido cada entidad) (el **"Período de Formulación de Mandatos de Compra/Suscripción"**), mediante la presentación de Mandatos

de Compra/Suscripción ("**Mandatos**"). Dichos Mandatos serán revocables, en su totalidad, pero no parcialmente, hasta las 14:00 horas de Madrid del día 31 de marzo de 2006 (dentro del horario que tenga establecido cada entidad).

- Desde las 8:30 horas de Madrid del día 29 de marzo de 2006 hasta las 14:00 horas de Madrid del día 31 de marzo de 2006, ambos inclusive (dentro del horario que tenga establecido cada entidad) (el "**Período de Solicitudes Vinculantes de Compra/Suscripción**"), mediante la formulación de Solicitudes de Compra/Suscripción ("**Solicitudes**") no revocables.

- **Reglas generales aplicables a los Mandatos y Solicitudes**

Tanto los Mandatos como las Solicitudes se ajustarán a las siguientes reglas:

- ❖ Deberán presentarse exclusivamente ante las Entidades Aseguradoras del Tramo Minorista y las entidades colocadoras (en adelante "**Entidades Colocadoras**") o colocadoras asociadas, en su caso, cuya relación se encuentra en el apartado 5.4.1 siguiente. Cualquier variación que se produzca en la identidad de dichas entidades será objeto de información adicional a la presente Nota sobre las Acciones y publicada a través de los mismos medios en que se hizo público el Folleto Informativo. El inversor deberá abrir cuenta corriente y de valores en aquella de estas entidades ante las que presente su Mandato o Solicitud, en el caso de no disponer de ellas con anterioridad. La apertura y cierre de las cuentas deberán estar libres de gastos y comisiones para el inversor. Por lo que respecta a los gastos que se deriven del mantenimiento de dichas cuentas, las citadas entidades podrán aplicar las comisiones previstas al efecto en sus respectivos cuadros de tarifas.
- ❖ Deberán ser otorgados por escrito y firmados por el inversor interesado (en adelante, el "**Peticionario**") en el correspondiente impreso que la Entidad Aseguradora o Colocadora (o colocadora asociada, en su caso) deberá facilitarle. No se aceptará ningún Mandato o Solicitud que no posea todos los datos identificativos del Peticionario que vengan exigidos por la legislación vigente para este tipo de operaciones (nombre y apellidos o denominación social, dirección y N.I.F., o en caso de no residentes en España que no dispongan de N.I.F., número de pasaporte y su nacionalidad). En caso de Mandatos o Solicitudes formulados en nombre de menores de edad, deberá expresarse el N.I.F. del menor o, si no lo tuviere, su fecha de nacimiento y el N.I.F. del representante legal, sin que ello implique asignar el N.I.F. del representante a la petición a efectos del control del número de Mandatos o Solicitudes realizados en cotitularidad ni del control del límite máximo de inversión descritos en el presente Folleto Informativo.
- ❖ Deberán reflejar, escrita de puño y letra por el Peticionario, la cantidad en Euros que desea invertir, cantidad que (salvo revocación, en el caso de los Mandatos) se aplicará a la adquisición de acciones al Precio Minorista que se determine tras el Periodo de Solicitudes Vinculantes de Compra/Suscripción. Será, no obstante, aceptable que la cantidad figure impresa mecánicamente siempre que haya sido fijada por el inversor y así se confirme por el mismo mediante una firma autógrafa adicional sobre ella.

- ❖ Los Mandatos y Solicitudes del Tramo Minorista también podrán ser cursados por vía telemática (Internet) a través de aquellas Entidades Aseguradoras y Entidades Colocadoras (o colocadoras asociadas, en su caso) que estén dispuestas a aceptar Mandatos y Solicitudes cursados por esta vía y reúnan los medios suficientes para garantizar la seguridad y confidencialidad de las correspondientes transacciones.
 - El Peticionario cumplirá con las reglas de acceso y contratación por vía telemática que tenga establecidas la Entidad Aseguradora o Colocadora (o colocadora asociada, en su caso) y esta última, a su vez, responderá de la autenticidad e integridad de los Mandatos y Solicitudes cursados por dicha vía y garantizará la confidencialidad y el archivo de tales Mandatos y Solicitudes.
 - El Peticionario, antes de proceder a la contratación de las acciones, podrá acceder a información relativa a la Oferta y, en particular, al presente Folleto Informativo, a través de Internet. En el supuesto de que el Peticionario decida acceder a la página de contratación de acciones, la entidad deberá asegurarse de que, con carácter previo, el Peticionario haya cumplimentado un campo que garantice que éste ha tenido acceso al resumen que de una forma breve y, en un lenguaje no técnico, reflejará las características y los riesgos esenciales asociados al Emisor, los posibles garantes y los valores (en adelante el **“Resumen del Folleto”**).
 - Posteriormente, el Peticionario accederá a la página de contratación de acciones de RENTA CORPORACIÓN, en la que introducirá su Mandato o Solicitud cuyo importe en Euros no podrá ser inferior ni superior a los límites mínimo y máximo fijados en el presente Folleto Informativo. El Peticionario tendrá también la opción de revocar los Mandatos que hubiera formulado en iguales términos que los formulados físicamente en las sucursales de las Entidades Aseguradoras y Entidades Colocadoras (o colocadoras asociadas, en su caso) del Tramo Minorista, debiendo ser dicha revocación total y no parcial. Por último, el Peticionario deberá introducir el número de cuenta de valores donde desea que se abone la compra y suscripción de las acciones de RENTA CORPORACIÓN y la cuenta de efectivo en donde desea que se le cargue el importe correspondiente. Si tuviera más de una cuenta de efectivo y/o de valores abierta en la Entidad Aseguradora o Colocadora (o colocadora asociada, en su caso), deberá elegir una de ellas. Si el Peticionario no tuviera contratada ninguna de dichas cuentas en la Entidad Aseguradora o Colocadora (o colocadora asociada, en su caso), deberá proceder a contratarla en los términos establecidos por dicha entidad. Una vez introducida la orden en el sistema, éste deberá permitir al inversor la obtención de una confirmación de dicha orden en la que conste la fecha y hora de la misma, confirmación que deberá ser susceptible de impresión en papel.

Las Entidades Aseguradoras que aceptan Mandatos y Solicitudes por esta vía han confirmado por escrito en el protocolo de intenciones de

aseguramiento y compromiso de colocación del Tramo Minorista tanto la suficiencia de medios de su entidad y de sus Entidades Colocadoras asociadas, en su caso, para garantizar la seguridad y confidencialidad de las transacciones por estas vías, como su compromiso de indemnizar a los Peticionarios por cualquier otro daño o perjuicio que éstos pudieran sufrir como consecuencia del incumplimiento por dicha Entidad o sus Entidades Colocadoras asociadas, en su caso, de las condiciones establecidas en el protocolo de intenciones de aseguramiento y compromiso de colocación del Tramo Minorista para la tramitación de Mandatos y Solicitudes por estas vías.

En relación con lo anterior, las siguientes entidades ofrecerán la posibilidad de cursar mandatos y solicitudes por vía telemática (Internet):

- OPEN BANK SANTANDER CONSUMER, S.A.
 - BANCO DE FINANZAS E INVERSIONES, S.A. FIBANC
 - GAESCO BOLSA SOCIEDAD DE VALORES, S.A.
 - ESTUBROKER A.V., S.A.
 - BANCO DE SABADELL, S.A.
 - IBERSECURITIES, S.V., S.A.
- ❖ Los Mandatos y Solicitudes del Tramo Minorista podrán ser igualmente cursados telefónicamente a través de aquellas Entidades Aseguradoras o Colocadoras (o colocadoras asociadas, en su caso) que estén dispuestas a aceptar Mandatos y Solicitudes cursados por esta vía y previamente hayan suscrito un contrato con el Peticionario por el que éste acepte un sistema de identificación al menos de una clave que permita conocer y autenticar la identidad del Peticionario.
- El Peticionario cumplirá con las reglas de acceso y contratación por vía telefónica que tenga establecidas la Entidad Aseguradora o Colocadora (o colocadora asociada, en su caso) y esta última, a su vez, responderá de la autenticidad e integridad de los Mandatos y Solicitudes cursados por dicha vía y garantizará la confidencialidad y el archivo de tales Mandatos y Solicitudes.
 - El Peticionario, antes de proceder a la petición de acciones de RENTA CORPORACIÓN, deberá afirmar haber tenido a su disposición el Resumen del Folleto. En caso de que manifieste no haberlo leído, se le señalará la forma en que puede obtenerlo y en caso de que no desee hacerlo, se le comentará la información contenida en el mismo.
 - Posteriormente, el Peticionario responderá a cada uno de los apartados previstos en el modelo de Mandato o Solicitud en su formato escrito. El importe del Mandato o Solicitud no podrá ser inferior ni superior a los límites mínimo y máximo fijados en el presente Folleto Informativo. El Peticionario tendrá también la opción de revocar los Mandatos que

hubiera formulado en iguales términos que los formulados físicamente en las sucursales de las Entidades Aseguradoras y Entidades Colocadoras (o colocadoras asociadas, en su caso) del Tramo Minorista, debiendo ser dicha revocación total y no parcial. Por último, el Peticionario deberá designar el número de cuenta de valores donde desea que se abone la compra y suscripción de las acciones de RENTA CORPORACIÓN y la cuenta de efectivo en donde desea que se le cargue el importe correspondiente. Si tuviera más de una cuenta de efectivo y/o valores abierta en la Entidad Aseguradora o Colocadora (o colocadora asociada, en su caso), deberá elegir una de ellas. Si el Peticionario no tuviera contratada ninguna de dichas cuentas en la Entidad Aseguradora o Colocadora (o colocadora asociada, en su caso), deberá proceder a contratarla en los términos establecidos por dicha entidad.

- Las Entidades Aseguradoras que aceptan Mandatos y Solicitudes por esta vía han confirmado por escrito en el protocolo de intenciones de aseguramiento y compromiso de colocación del Tramo Minorista tanto la suficiencia de medios de su entidad y de sus Entidades Colocadoras asociadas, en su caso, para garantizar la seguridad y confidencialidad de las transacciones por estas vías, como su compromiso de indemnizar a los Peticionarios por cualquier otro daño o perjuicio que éstos pudieran sufrir como consecuencia del incumplimiento por dicha entidad o sus Entidades Colocadoras asociadas, en su caso, de las condiciones establecidas en el protocolo de intenciones de aseguramiento y compromiso de colocación del Tramo Minorista para la tramitación de Mandatos y Solicitudes por estas vías.

En relación con lo anterior, las siguientes entidades ofrecerán la posibilidad de cursar mandatos y solicitudes por vía telefónica:

- MORGAN STANLEY S.V., S.A.
 - OPEN BANK SANTANDER CONSUMER, S.A.
 - BANCO DE FINANZAS E INVERSIONES, S.A. FIBANC
 - ESPÍRITO SANTO INVESTMENT, S.A., S.V.
 - BESSA, BANCO ESPÍRITO SANTO, S.A.
 - GAESCO BOLSA SOCIEDAD DE VALORES, S.A.
 - ESTUBROKER A.V., S.A.
 - BANCO DE SABADELL, S.A.
 - IBERSECURITIES, S.V., S.A.
-
- ❖ El número de acciones en que se convertirá la petición de compra basada en la ejecución del Mandato o Solicitud será el cociente resultante de dividir la mencionada cantidad señalada en Euros por el Precio Máximo Minorista, redondeado por defecto.

- ❖ Todas las peticiones individuales formuladas por una misma persona se agregarán a efectos de control de máximos, formando una única petición de compra que computará como tal.
- ❖ Las entidades receptoras de los Mandatos y Solicitudes podrán exigir de los correspondientes Peticionarios la provisión de fondos necesaria para ejecutarlos. Si como consecuencia del prorratio, anulación de la petición, desistimiento de la Oferta o revocación, fuera necesario devolver a los adjudicatarios de las acciones la totalidad o parte de la provisión efectuada, la devolución deberá hacerse con fecha valor el día hábil siguiente a la fecha de adjudicación, anulación, desistimiento o revocación.

Si por causas imputables a las Entidades Aseguradoras y/o Colocadoras (o colocadoras asociadas, en su caso) se produjera cualquier retraso sobre la fecha límite indicada para la devolución del exceso o de la totalidad de provisión efectuada, dichas Entidades deberán abonar intereses de demora al tipo de interés legal del dinero (fijado actualmente en el 4%) a partir de la citada fecha y hasta el día de su abono al Peticionario.

- ❖ Las Entidades Aseguradoras o Colocadoras (o colocadoras asociadas, en su caso) deberán rechazar aquellos Mandatos o Solicitudes que no cumplan cualesquiera de los requisitos que para los mismos se exijan.
- ❖ Las Entidades Aseguradoras deberán enviar a la Entidad Agente (que actuará por cuenta de la Sociedad y de los accionistas oferentes e informará con carácter inmediato a éstos y a la Entidad Coordinadora Global) y a las Entidades Directoras, las relaciones de los Mandatos y Solicitudes recibidos en las fechas y términos establecidos en los respectivos protocolos o contratos. La Entidad Agente podrá denegar la recepción de aquellas relaciones de Solicitudes o Mandatos que no se hubieran entregado por las Entidades Aseguradoras en los términos establecidos en los respectivos protocolos o contratos. De las reclamaciones por daños y perjuicios o por cualquier otro concepto que pudieran derivarse de la negativa de la Entidad Agente a recibir las mencionadas relaciones, serán exclusivamente responsables ante los inversores las Entidades Aseguradoras y Colocadoras que hubieran entregado las relaciones fuera de tiempo, defectuosas o con errores u omisiones substanciales, sin que en tal caso pueda imputarse ningún tipo de responsabilidad a la Sociedad y/o a los oferentes, a la Entidad Agente ni a las restantes Entidades Aseguradoras.

- **Reglas especiales aplicables a los Mandatos**

Los Mandatos tendrán carácter revocable, desde la fecha en que se formulen hasta las 14:00 horas del día 31 de marzo de 2006. La revocación de los Mandatos deberá presentarse ante la Entidad en la que se hubieran otorgado, mediante el impreso que ésta facilite al efecto, y sólo podrá referirse al importe total del Mandato, no admitiéndose revocaciones parciales, todo ello sin perjuicio de que puedan formularse nuevos Mandatos o Solicitudes. En el supuesto de haberse formulado varios Mandatos, deberá indicarse con claridad a qué Mandato se refiere la revocación. Después del citado plazo, los Mandatos que no hubieran sido expresamente revocados adquirirán carácter irrevocable y serán ejecutados por la

entidad ante la que se hayan formulado, al precio que finalmente se fije para el Tramo Minorista, salvo que se produjera un supuesto de revocación automática total en los términos previstos en el presente Folleto Informativo.

En el caso de revocación de los Mandatos, la Entidad receptora del Mandato deberá devolver al inversor, al día siguiente de la revocación, la provisión de fondos recibida, sin que pueda cobrarle ningún tipo de gasto o comisión por dicha revocación.

Los inversores que formulen Mandatos tendrán preferencia en el prorrateo en la forma establecida en el apartado 5.2.3.

Procedimiento de colocación del Tramo Español para Inversores Cualificados

Actuación	Fecha
Firma del Protocolo de Aseguramiento y Compromiso de Colocación	15 de marzo de 2006
Registro del Folleto por la CNMV	16 de marzo de 2006
Inicio del Periodo de Prospección de la Demanda (<i>Book building</i>) en el que se formularán Propuestas de compra/suscripción por los inversores	20 de marzo de 2006
Fin del periodo de Prospección de la Demanda	31 de marzo de 2006
Fijación del Precio del Tramo para Inversores Cualificados de la Oferta y de la Prima de Emisión del Aumento de Capital	
Selección de Propuestas de compra/suscripción en los Tramos Para Inversores Cualificados	3 de abril de 2006
Firma del Contrato de Aseguramiento de los Tramos Para Inversores Cualificados	
Confirmación de Propuestas de compra/suscripción en los Tramos Para Inversores Cualificados	
Otorgamiento de escritura pública de ejecución y cierre de aumento de capital social, inscripción en Registro de Barcelona y depósito de copias autorizadas de la misma en Iberclear, CNMV y Bolsa de Barcelona	4 de abril de 2006
Adjudicación de acciones a inversores y Fecha de Operación	
Admisión a negociación oficial	5 de abril de 2006
Liquidación de la Oferta	7 de abril de 2006

- **Propuestas de compra**

Las propuestas de compra/suscripción ("**Propuestas**") en este Tramo deberán formularse durante el Período de Prospección de la Demanda que comenzará a las 8:30 horas de Madrid del día 20 de marzo de 2006 y finalizará a las 23:00 horas de Madrid del día 31 de marzo de 2006.

Durante el período de prospección de la demanda, las Entidades Aseguradoras de este Tramo desarrollarán la actividad de difusión y promoción de la Oferta, de acuerdo con el protocolo de intenciones de aseguramiento y compromiso de colocación del Tramo Español para Inversores Cualificados, con el fin de obtener de los potenciales destinatarios una indicación del número de acciones y el precio al que estarían dispuestos a adquirir acciones de RENTA CORPORACIÓN cada uno de ellos.

Las reglas a que se ajustarán las Propuestas serán las siguientes:

- ❖ La formulación de Propuestas de acciones deberá realizarse por el Peticionario exclusivamente ante cualquiera de las Entidades Aseguradoras de este Tramo.
- ❖ Las Propuestas deberán incluir una indicación del número de acciones que cada inversor estaría interesado en adquirir así como, en su caso, del precio al que cada inversor podría estar dispuesto a adquirir las mencionadas acciones, con el objetivo de lograr, de acuerdo con la práctica internacional, una mayor estimación de las características de la demanda.
- ❖ Las Propuestas constituyen únicamente una indicación del interés de los destinatarios por los valores, sin que su formulación tenga carácter vinculante para quienes las realicen, para Renta Corporación, ni para los accionistas oferentes.
- ❖ Las Propuestas no podrán ser por un importe inferior a 60.000 Euros. En el caso de las entidades habilitadas para la gestión de carteras de valores de terceros, dicho límite se referirá al global de las Propuestas formuladas por la entidad gestora.
- ❖ Las Entidades Aseguradoras deberán rechazar aquellas Propuestas que no cumplan cualesquiera de los requisitos que para las mismas se exigen en el presente Folleto Informativo o en la legislación vigente.
- ❖ Las Entidades Aseguradoras podrán exigir a los Peticionarios provisión de fondos para asegurar el pago del precio de las acciones. En tal caso, deberán devolver a tales Peticionarios la provisión de fondos correspondiente, libre de cualquier gasto o comisión, con fecha valor no más tarde del día hábil siguiente de producirse cualquiera de las siguientes circunstancias:
 - (i) Falta de selección o de confirmación de la Propuesta realizada por el Peticionario.

En caso de selección o confirmación parcial de las Propuestas realizadas, la devolución de la provisión sólo afectará a la parte correspondiente a las Propuestas no seleccionadas o no confirmadas.

- (ii) Desistimiento por la Sociedad de continuar la Oferta, en los términos previstos en el presente Folleto Informativo.
- (iii) Revocación automática total de la Oferta, en los términos previstos en el presente Folleto Informativo.

Si por causas imputables a las Entidades Aseguradoras se produjera un retraso en la devolución de la provisión de fondos correspondiente, dichas Entidades Aseguradoras deberán abonar intereses de demora al tipo de interés legal del dinero (fijado actualmente en el 4%), que se devengará desde la fecha límite hasta el día de su abono al Peticionario.

- **Selección de propuestas**

El 3 de abril de 2006, antes del comienzo del plazo de confirmación de Propuestas, Morgan Stanley & Co. International Limited y Santander Investment, S.A., en su condición de entidades encargadas de la llevanza del Libro de Propuestas del presente Tramo, acordarán una propuesta de adjudicación conjunta que será presentada a RENTA CORPORACIÓN por la Entidad Coordinadora Global, y ello sin perjuicio de que Santander Investment, S.A. también presente a RENTA CORPORACIÓN su libro de órdenes en este Tramo.

Corresponderá a RENTA CORPORACIÓN, de común acuerdo con la entidad Coordinadora Global, la selección de Propuestas de compra/suscripción, para lo que procederán a la evaluación conjunta de las mismas conforme a criterios de calidad y estabilidad en la inversión, teniendo en cuenta la forma y plazo en que se hubieran formulado, valorando que las mismas hayan sido presentadas por escrito firmado y respetando que no se produzcan discriminaciones injustificadas entre Propuestas del mismo rango y características. En todo caso, RENTA CORPORACIÓN y la Entidad Coordinadora Global podrán admitir, total o parcialmente, o rechazar, cualquiera de dichas Propuestas, a su conjunta discreción y sin necesidad alguna de justificación. También corresponderá a RENTA CORPORACIÓN, de común acuerdo con la Entidad Coordinadora Global, la fijación del precio por acción y del número de acciones definitivamente asignado al Tramo de Inversores Cualificados.

La Entidad Coordinadora Global comunicará a cada una de las Entidades Aseguradoras el precio por acción, el número de acciones definitivamente asignado al Tramo de Inversores Cualificados y la relación de Propuestas de compra/suscripción seleccionadas de entre las recibidas de dicha Entidad Aseguradora, antes del inicio del plazo de confirmación de Propuestas de compra/suscripción.

- **Confirmación de propuestas**

Una vez comunicada la selección de las Propuestas, cada Entidad Aseguradora informará a cada inversor que hubiera formulado ante ella Propuestas, de la selección realizada de su Propuesta, del número de acciones adjudicadas y del precio por acción, comunicándole que puede confirmar dicha Propuesta hasta las 08:30 horas de Madrid del día 4 de abril de 2006, y advirtiéndole en todo caso que, de no confirmar la Propuesta inicialmente seleccionada, quedará sin efecto.

Las confirmaciones, que serán irrevocables, se realizarán ante las Entidades Aseguradoras ante las que se hubieran formulado las Propuestas, salvo que las mismas no hubieran firmado el Contrato de Aseguramiento y Colocación.

En el supuesto de que alguna de las entidades que hubiera recibido Propuestas no llegara a firmar el Contrato de Aseguramiento y Colocación, la Entidad Coordinadora Global informará a los Peticionarios que hubieran formulado Propuestas ante dicha Entidad de la selección total o parcial de sus Propuestas, del Precio del Tramo para Inversores Cualificados, de que pueden confirmar las Propuestas ante la Entidad Coordinadora Global y del plazo límite para confirmar las Propuestas seleccionadas.

Las Propuestas confirmadas se convertirán en peticiones de compra en firme y serán irrevocables.

- **Peticiones distintas de las propuestas inicialmente seleccionadas y nuevas propuestas**

Excepcionalmente, podrán admitirse, durante el período de confirmación de Propuestas, Propuestas distintas de las inicialmente seleccionadas o nuevas Propuestas, pero únicamente se les podrán adjudicar acciones si fueran aceptadas por la Sociedad, de común acuerdo con la Entidad Coordinadora Global, y siempre que las confirmaciones de Propuestas no cubrieran la totalidad de la Oferta en el Tramo Español para Inversores Cualificados.

Ningún Peticionario, salvo autorización expresa de RENTA CORPORACIÓN, de común acuerdo con la Entidad Coordinadora Global, podrá realizar confirmaciones de Propuestas por un número de acciones superior al número de acciones previamente seleccionadas.

- **Remisión de peticiones**

El mismo día de la finalización del período de confirmación de Propuestas, cada Entidad Aseguradora informará antes de las 09:00 horas a las Entidades Directoras, de conformidad con lo indicado en el Contrato de Aseguramiento del Tramo Español para Inversores Cualificados, quienes a su vez informarán a la Sociedad y a la Entidad Agente, de las confirmaciones recibidas, indicando la identidad de cada Peticionario y el importe solicitado en firme por cada uno de ellos.

Procedimiento de colocación del Tramo Internacional

El procedimiento de colocación en el Tramo Internacional será el mismo que el descrito en el Tramo Español para Inversores Cualificados adaptado a las características específicas que sean aplicables.

5.1.4. Indicación de cuándo, y en qué circunstancias, puede revocarse o suspenderse la Oferta y de si la revocación puede producirse una vez iniciada la negociación

Desistimiento

La Sociedad se reserva expresamente el derecho a desistir de la Oferta, posponerla, aplazarla o suspenderla temporal o indefinidamente, en cualquier momento anterior a la fijación definitiva del precio de las acciones de la Sociedad (prevista para el 3 de abril de 2006) por cualesquiera causas y sin que RENTA CORPORACIÓN deba motivar su decisión. El desistimiento afectará a todos los Tramos de la Oferta, y dará lugar a la anulación de todos los Mandatos de compra/suscripción no revocados en el Tramo Minorista, todas las Solicitudes de compra/suscripción del Tramo Minorista, y todas las Propuestas de compra/suscripción de los Tramos para Inversores Cualificados. En consecuencia, se extinguirán las obligaciones asumidas por la Sociedad y por los Peticionarios derivadas de los mismos.

El hecho del desistimiento no será causa de responsabilidad por parte de la Sociedad ni de los accionistas oferentes frente a la Entidad Coordinadora Global, las Entidades Aseguradoras, o las personas físicas o jurídicas que hubieran formulado Mandatos de compra/suscripción o Propuestas de compra/suscripción, ni tampoco de la Entidad Coordinadora Global, las Entidades Directoras y las Entidades Aseguradoras frente a las citadas personas físicas o jurídicas que hubieran formulado Mandatos de compra/suscripción o Propuestas de compra/suscripción, sin perjuicio de los acuerdos en materia de gastos incluidos en los protocolos de aseguramiento y los que, en su caso, se incluyan en los Contratos de Aseguramiento. Por tanto, no tendrán derecho a reclamar el pago de daños y perjuicios o indemnización alguna por el mero hecho de haberse producido el desistimiento de la Oferta.

En este caso, las entidades que hubieran recibido provisiones de fondos de los inversores, deberán devolverlas, libres de comisiones y gastos y sin interés, con fecha valor del día hábil siguiente al del desistimiento. Si se produjera un retraso en la devolución por causas imputables a dichas entidades, deberán abonar intereses de demora, devengados desde el día hábil siguiente a la fecha en que tenga lugar el desistimiento y hasta la fecha de su abono efectivo, al tipo de interés legal (fijado actualmente en el 4%).

La Sociedad deberá comunicar dicho desistimiento a la CNMV el día en que se produjera y en el plazo más breve posible, y difundirlo posteriormente a través de, al menos, un diario de difusión nacional.

Revocación automática total

La Oferta quedará automáticamente revocada en todos sus Tramos en los siguientes supuestos:

- (i) En caso de falta de acuerdo entre RENTA CORPORACIÓN y la Entidad Coordinadora Global para la fijación de los precios de la Oferta; o

- (ii) En caso de que antes de las 03:00 horas de Madrid del 29 de marzo de 2006 no se hubiera firmado el Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Minorista; o
- (iii) En caso de que antes de las 03:00 horas de Madrid del 4 de abril de 2006, no se hubiera firmado alguno de los Contratos de Aseguramiento y Colocación de los Tramos para Inversores Cualificados; o
- (iv) En el caso de que, no habiendo otorgado alguna o algunas de las entidades firmantes del protocolo de intenciones de aseguramiento y compromiso de colocación del Tramo Minorista o del Tramo Español para Inversores Cualificados de la Oferta el Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo correspondiente, ninguna de las restantes Entidades Aseguradoras o ninguna tercera entidad financiera aprobada por la Sociedad, de acuerdo con la Entidad Coordinadora Global, estuviera interesada en asumir el compromiso de aseguramiento que se hubiera previsto para la Entidad Aseguradora que se retira, salvo que la Sociedad resolviera continuar con la Oferta, en cuyo caso informarían a la CNMV, mediante el registro de un Suplemento al Folleto, y lo harían público el día en que ello se produjera o el día hábil siguiente a través de los mismos medios en que se hizo público el Folleto, indicando la Entidad que se retira, el número de acciones no aseguradas y el Tramo al que corresponden dichas acciones (en el supuesto de que la Oferta no estuviera íntegramente asegurada y no se presentaran peticiones de compra suficientes para cubrir la Oferta, el número de acciones a vender por cada accionista oferente se determinará mediante una reducción proporcional del número de acciones ofrecidas inicialmente);
- (v) En caso de que en cualquier momento anterior a las 20:00 horas del día 4 de abril de 2006 quedara resuelto cualquiera de los Contratos de Aseguramiento y Colocación como consecuencia de las causas previstas en los mismos y que se exponen en el apartado 5.4.3 siguiente; y
- (vi) En caso de que la Oferta sea suspendida o dejada sin efecto por cualquier autoridad administrativa o judicial competente.

La revocación automática total de la Oferta dará lugar a la anulación de todos los Mandatos de compra/suscripción no revocados en el Tramo Minorista, todas las Solicitudes de compra/suscripción del Tramo Minorista, y todas las Propuestas de compra/suscripción de los Tramos para Inversores Cualificados que hubieran sido seleccionadas y confirmadas, en su caso, y a la resolución de todas las compraventas inherentes a la Oferta. En consecuencia no existirá obligación de entrega de las acciones por los accionistas oferentes ni obligación de pago o desembolso por los inversores, y en caso de resolución de las compraventas inherentes a la Oferta existirá obligación por las partes involucradas de restitución de las prestaciones.

Las Entidades Aseguradoras que hubieran recibido provisiones de fondos de los inversores, deberán devolver dichas provisiones, libres de comisiones y gastos, y sin interés, con fecha valor del día hábil siguiente al de la revocación. Si se produjera un retraso en la devolución por causas imputables a dichas Entidades, deberán abonar intereses de demora, devengados desde el día hábil siguiente a la fecha en que tenga

lugar la revocación y hasta la fecha de devolución efectiva, al tipo de interés legal (fijado actualmente en el 4%).

Por lo que respecta a la Oferta Pública de Suscripción, en el supuesto de que la revocación automática de la Oferta tuviera lugar una vez que las acciones de nueva emisión objeto de dicha Oferta Pública de Suscripción ya hubieran sido suscritas y desembolsadas, la Sociedad procederá a la recompra de las acciones de nueva emisión a los accionistas que las hubieren suscrito y desembolsado, y reducirá, a continuación, su capital social (mediante la amortización de las acciones propias adquiridas) en un importe equivalente al del aumento de capital realizado en el marco de la Oferta Pública de Suscripción, sin que exista a favor de los acreedores de RENTA CORPORACIÓN derecho de oposición alguno, todo ello con el fin de restituir a dichos accionistas el importe desembolsado por las acciones suscritas. Esta reducción se llevará a cabo en virtud del acuerdo de reducción de capital sometido a condición suspensiva y aprobado a tal efecto por la Junta General de Accionistas de la Sociedad el 9 de febrero de 2006.

El precio de compra que la Sociedad abonará a los suscriptores de la Oferta Pública de Suscripción será equivalente a la suma del valor nominal de las acciones y de su prima de emisión desembolsados por dichos suscriptores de las acciones, incrementado en el interés legal (fijado actualmente en el 4%) desde la fecha de desembolso de las acciones por los suscriptores hasta la fecha de pago del precio de recompra por la Sociedad.

El precio de compra que la Sociedad abonará a los inversores que hayan adquirido acciones en el marco de la Oferta Pública de Venta equivaldrá al precio satisfecho por dichos inversores incrementado en el interés legal (fijado actualmente en el 4%) desde la fecha de pago de las acciones por los inversores a las Entidades Aseguradoras hasta la fecha de pago del precio de recompra por la Sociedad.

A estos efectos, se hace constar que, mediante la formulación de los Mandatos, Solicitudes y Propuestas de compra/suscripción en los distintos Tramos de la Oferta, los suscriptores de las nuevas acciones de RENTA CORPORACIÓN objeto de la Oferta Pública de Suscripción consentirán expresamente en la citada recompra de las acciones suscritas en el marco de la Oferta Pública de Suscripción por parte de la Sociedad en los términos y condiciones descritos en el mencionado acuerdo de la Junta General, y lo mismo hará la Entidad Coordinadora Global, en tanto que entidad prefinanciadora, en los Contratos de Aseguramiento y Colocación de los distintos Tramos de la Oferta.

En caso de revocación automática total, RENTA CORPORACIÓN lo comunicará, en el plazo más breve posible, a la CNMV, y lo hará público mediante su difusión a través de, al menos, un diario de difusión nacional, sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 170 de la Ley de Sociedades Anónimas.

El hecho de la revocación de la Oferta no será causa de responsabilidad por parte de RENTA CORPORACIÓN ni de los oferentes frente a la Entidad Coordinadora Global, las Entidades Directoras, las Entidades Aseguradoras, o las personas físicas o jurídicas que hubieran formulado Mandatos, Solicitudes o Propuestas de compra/suscripción, ni tampoco de la Entidad Coordinadora Global, las Entidades Directoras, ni las Entidades Aseguradoras frente a RENTA CORPORACIÓN ni a las citadas personas físicas o jurídicas que hubieran formulado Mandatos, Solicitudes o Propuestas de

compra/suscripción sin perjuicio de los acuerdos en materia de gastos incluidos en los protocolos de aseguramiento y los que, en su caso, se incluyan en los Contratos de Aseguramiento. Por tanto, no tendrán derecho a reclamar el pago de daños y perjuicios o indemnización alguna por el mero hecho de haberse producido la revocación de la Oferta.

Revocación en caso de no admisión a cotización de las acciones

En caso de no producirse la admisión a negociación en Bolsa de las acciones de la Sociedad antes de las 24:00 horas del día 31 de julio de 2006, quedarán resueltas las compraventas derivadas de la Oferta. Como consecuencia de la resolución de las compraventas inherentes a la Oferta, será devuelto a los inversores adjudicatarios de las acciones y, en su caso, a las Entidades Aseguradoras que hubieran adquirido acciones en virtud de la Oferta, el importe satisfecho por las mismas incrementado en el interés legal (fijado actualmente en el 4%), estando aquéllos y éstas obligados a restituir las acciones adjudicadas.

Asimismo, y por lo que se refiere a la Oferta Pública de Suscripción, la Sociedad procederá a la recompra de las acciones de nueva emisión a los accionistas que las hubieren suscrito y desembolsado, y reducirá, a continuación, su capital social (mediante la amortización de las acciones propias adquiridas) en un importe equivalente al del aumento de capital realizado en el marco de la Oferta Pública de Suscripción, sin que exista a favor de los acreedores de la Sociedad derecho de oposición alguno, todo ello con el fin de restituir a dichos accionistas el importe desembolsado por las acciones suscritas. Esta reducción se llevará a cabo en virtud del acuerdo de reducción de capital sometido a condición suspensiva y aprobado a tal efecto por la Junta General de Accionistas de la Sociedad el 9 de febrero de 2006.

El precio de compra que la Sociedad abonará a los accionistas suscriptores de la Oferta Pública de Suscripción será equivalente a la suma del valor nominal de las acciones y de su prima de emisión desembolsados por dichos suscriptores de las acciones, incrementado en el interés legal (fijado actualmente en el 4%) desde la fecha de desembolso de las acciones por los suscriptores hasta la fecha de pago del precio de recompra por la Sociedad.

El precio de compra que la Sociedad abonará a los inversores que hayan adquirido acciones en el marco de la Oferta Pública de Venta equivaldrá al precio satisfecho por dichos inversores incrementado en el interés legal (fijado actualmente en el 4%) desde la fecha de pago de las acciones por los inversores a las Entidades Aseguradoras hasta la fecha de pago del precio de recompra por la Sociedad.

A estos efectos, se hace constar que, mediante la formulación de los Mandatos, Solicitudes y Propuestas de compra/suscripción en los distintos Tramos de la Oferta, los suscriptores de las nuevas acciones de RENTA CORPORACIÓN objeto de la Oferta Pública de Suscripción consentirán expresamente en la citada recompra de las acciones suscritas en el marco de la Oferta Pública de Suscripción por parte de la Sociedad en los términos y condiciones descritos en el mencionado acuerdo de la Junta General, y lo mismo hará la Entidad Coordinadora Global, en tanto que entidad prefinanciadora, en los Contratos de Aseguramiento y Colocación de los distintos Tramos de la Oferta.

La revocación de la Oferta por esta causa será objeto de comunicación por parte de la Sociedad a la CNMV y a la Entidad Coordinadora Global en el plazo más breve posible, y de publicación en, al menos, un diario de difusión nacional, sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 170 de la Ley de Sociedades Anónimas.

El hecho de la revocación de la Oferta no será causa de responsabilidad por parte de RENTA CORPORACIÓN ni de los oferentes frente a la Entidad Coordinadora Global, las Entidades Directoras, las Entidades Aseguradoras, o las personas físicas o jurídicas que hubieran formulado Mandatos, Solicitudes o Propuestas de compra/suscripción, ni tampoco de la Entidad Coordinadora Global, las Entidades Directoras, ni las Entidades Aseguradoras frente a RENTA CORPORACIÓN ni a las citadas personas físicas o jurídicas que hubieran formulado Mandatos, Solicitudes o Propuestas de compra/suscripción, sin perjuicio de los acuerdos en materia de gastos incluidos en los protocolos de aseguramiento y los que, en su caso, se incluyan en los Contratos de Aseguramiento. Por tanto, no tendrán derecho a reclamar el pago de daños y perjuicios o indemnización alguna por el mero hecho de haberse producido la revocación de la Oferta.

5.1.5. Descripción de la posibilidad de reducir suscripciones y la manera de devolver el importe sobrante de la cantidad pagada por los solicitantes

No existe la posibilidad de reducir suscripciones, sin perjuicio del derecho a revocar los Mandatos o a no confirmar las Propuestas en los supuestos previstos en el presente Folleto Informativo.

5.1.6. Detalles de la cantidad mínima y/o máxima de solicitud (ya sea por el número de los valores o por el importe total de la inversión)

Tramo Minorista

El importe mínimo por el que podrán formularse Mandatos y Solicitudes en el Tramo Minorista será de 1.500 Euros.

El importe máximo será de 60.000 Euros, ya se trate de Mandatos no revocados, de Solicitudes directas o de la suma de ambos.

En consecuencia, no se tomarán en consideración las peticiones de compra en el Tramo Minorista que, formuladas de forma plural, ya sea individual o conjuntamente, por un mismo Peticionario, exceda en conjunto del límite establecido de 60.000 Euros, en la parte que excedan conjuntamente de dicho límite.

Los controles de máximos que se describen en este apartado se realizarán utilizando el N.I.F. o el número de pasaporte de los Peticionarios y, en el caso de menores de edad, la fecha de nacimiento. En el supuesto de que coincidan las fechas de nacimiento se utilizará a estos efectos el nombre de cada menor.

A estos efectos, los Mandatos o Solicitudes formulados en nombre de varias personas se entenderán hechos por cada una de ellas por la cantidad reflejada en el Mandato o Solicitud.

A los efectos de computar el límite máximo por Peticionario, cuando coincidan todos y cada uno de los Peticionarios en varias peticiones (ya sean basadas en Mandatos o en Solicitudes) se agregarán, formando una única petición de compra.

Si algún Peticionario excediera los límites de inversión se estará a las siguientes reglas:

- Se dará preferencia a los Mandatos sobre las Solicitudes, de forma que se eliminará el importe que corresponda a las Solicitudes para que, en conjunto, la petición del Peticionario no exceda el límite de inversión. Por tanto, si un mismo Peticionario presentara uno o varios Mandatos que en conjunto superasen el límite establecido y además presentara Solicitudes, se eliminarán las Solicitudes presentadas.
- En el supuesto de que hubiera que reducir peticiones del mismo tipo (ya sean Mandatos o Solicitudes), se procederá a reducir proporcionalmente el exceso entre los distintos tipos de Mandatos o Solicitudes afectados.
- A efectos de reducir el importe de las peticiones de igual tipo, si un mismo Peticionario efectuara diferentes peticiones de igual tipo con base en distintas fórmulas de cotitularidad, se procederá de la siguiente forma:
 - (i) Las peticiones donde aparezca más de un titular se dividirán en tantas peticiones como titulares aparezcan, asignándose a cada titular el importe total reflejado en cada petición original.
 - (ii) Se agruparán todas las peticiones obtenidas de la forma descrita en el apartado (i) en las que coincida el mismo titular.
 - (iii) Si conjuntamente consideradas las peticiones del mismo tipo que presente un mismo titular de la forma establecida en los apartados (i) y (ii), se produjese un exceso sobre el límite de inversión, se procederá a distribuir dicho exceso proporcionalmente entre las peticiones afectadas, teniendo en cuenta que si una petición se viera afectada por más de una operación de redistribución de excesos sobre límites se aplicará aquélla cuya reducción sea un importe mayor.

EJEMPLO DEL CÁLCULO DEL LÍMITE MÁXIMO EN LAS PETICIONES

Entidad	Tipo de Petición	Peticionarios	Importe €
A	Mandato Individual	Sr. nº 1	45.000,00
B	Mandato en Cotitularidad	Sr. nº 1 Sr. nº 2	40.000,00
C	Mandato en Cotitularidad	Sr. nº 2 Sr. nº 3	25.000,00
D	Solicitud individual	Sr. nº 1	18.000,00

A efectos de computabilidad del límite de inversión se consideraría que:

- El Sr. nº 1 solicita 85.000,00 Euros en Mandatos de Compra (45.000,00 Euros en la Entidad A y 40.000,00 Euros en la Entidad B, en cotitularidad con el Sr. nº 2) y 18.000,00 Euros en Solicitudes de Compra en la Entidad D.

En total, 103.000, 00 Euros (45.000,00+40.000,00+18.000,00)

- El Sr. nº 2 solicita 65.000,00 Euros en Mandatos de Compra (40.000,00 Euros en la Entidad B, en cotitularidad con el Sr. nº 1 y 25.000,00 Euros en la Entidad C, en cotitularidad con el Sr. nº 3).
- El Sr. nº 3 solicita 25.000,00 Euros en un Mandato de Compra (en cotitularidad con el Sr. nº 2, en la Entidad C).

Por lo tanto, los Peticionarios que superan el límite máximo de inversión serían:

- El Sr. nº1, con un exceso de 43.000,00 Euros (103.000,00-60.000,00). Considerando que ha realizado Mandatos que exceden de 60.000,00 Euros, se eliminaría la Solicitud de Compra realizada en el Período de Oferta Pública. En consecuencia el exceso de los Mandatos sería de 25.000,00 Euros (85.000,00-60.000,00)
- El Sr. nº 2, que supera el límite con un exceso de 5.000,00 Euros (65.000,00-60.000,00).

Dichos excesos de 25.000,00 y 5.000,00 Euros, respectivamente, se distribuirían entre las peticiones de compra afectadas (la de la Entidad A, la de la Entidad B y la de la Entidad C), para lo cual se efectuará la siguiente operación.

ENTIDAD "A"

$$\text{Sr. nº 1} \Rightarrow \frac{25.000,00 \text{ (exceso)} \times 45.000,00 \text{ (importe solicitado)}}{85.000,00} = 13.235,29 \text{ Euros}$$

ENTIDAD "B"

$$\text{Sr. nº 1} \Rightarrow \frac{25.000,00 \text{ (exceso)} \times 40.000,00 \text{ (importe solicitado)}}{85.000,00} = 11.764,71 \text{ Euros}$$

$$\text{Sr. nº 2} \Rightarrow \frac{5000,00 \text{ (exceso)} \times 40.000,00 \text{ (importe solicitado)}}{65.000,00} = 3.076,92 \text{ Euros}$$

ENTIDAD "C"

$$\text{Sr. nº 2} \Rightarrow \frac{5.000,00 \text{ (exceso)} \times 25.000,00 \text{ (importe solicitado)}}{65.000,00} = 1.923,08 \text{ Euros}$$

ENTIDAD "D"

Se elimina la Solicitud al haber excedido el Sr. nº 1 con sus Mandatos el límite de inversión

Dado que la petición de compra cursada por la Entidad B está afectada por dos operaciones distintas de eliminación de excesos, se aplicará la mayor. Por tanto, los correspondientes excesos se eliminarán deduciendo:

- de la Petición de Compra de la Entidad A: 13.235,29 Euros
- de la Petición de Compra de la Entidad B: 11.764,71 Euros
- de la Petición de Compra de la Entidad C: 1.923,08 Euros

La Petición de la Entidad D se elimina en su totalidad por verse afectada por las peticiones de los Bancos A y B.

Las Peticiones quedarían de la siguiente forma:

Entidad	Tipo de Petición	Peticionarios	Importe €
A	Mandato Individual	Sr. nº 1	31.764,71
B	Mandato en Cotitularidad	Sr. nº 1 Sr. nº 2	28.235,29
C	Mandato en Cotitularidad	Sr. nº 2 Sr. nº 3	23.076,92
D	Solicitud individual	Sr. nº 1	0

Tramo Español para Inversores Cualificados

Las Propuestas no podrán ser por un importe inferior a 60.000 Euros. En el caso de las entidades habilitadas para la gestión de carteras de valores de terceros, dicho límite se referirá al global de las Propuestas formuladas por la entidad gestora.

5.1.7. Indicación del plazo en el cual pueden retirarse las solicitudes, siempre que se permita a los inversores dicha retirada

De conformidad con las previsiones contenidas en el apartado 5.1.3 anterior:

- Sólo serán revocables, en su totalidad, pero no en parte, los Mandatos formulados en el Tramo Minorista, hasta las 14:00 horas del día 31 de marzo de 2006. Después de la citada fecha, los Mandatos que no hubieran sido expresamente revocados adquirirán carácter irrevocable.

- Las Solicitudes formuladas en el Tramo Minorista tendrán carácter irrevocable.
- Las Propuestas formuladas en el Tramo Español para Inversores Cualificados constituyen únicamente una indicación del interés de los destinatarios por los valores, sin que su formulación tenga carácter vinculante para quienes las realicen ni para los oferentes.
- Las confirmaciones de Propuestas en el Tramo Español para Inversores Cualificados serán irrevocables.

5.1.8. Método y plazos para el pago de los valores y para la entrega de los mismos

- Pago de los valores

Independientemente de la provisión de fondos que pudiera ser exigida a los inversores, el pago por parte de los mismos de las acciones finalmente adjudicadas en el marco de la Oferta se realizará no antes de la Fecha de Operación (4 de abril de 2006), ni más tarde de la Fecha de Liquidación (7 de abril de 2006).

Por razones meramente instrumentales y operativas y con el objeto de facilitar la inscripción de las acciones de nueva emisión en el Registro Mercantil, la liquidación de la operación y la admisión a negociación de las acciones de RENTA CORPORACIÓN en el plazo más breve posible, la Entidad Coordinadora Global, con carácter previo al otorgamiento e inscripción de la escritura pública de aumento de capital, no más tarde de las 9:30 horas del día 4 de abril de 2006, y actuando en nombre propio pero por cuenta de las Entidades Aseguradoras (quienes, a su vez, actúan por cuenta de los adjudicatarios finales de las acciones), se compromete frente a la Sociedad (en virtud de los Contratos de Aseguramiento y Colocación de los distintos Tramos de la Oferta) a anticipar el desembolso correspondiente a la ampliación de capital para la emisión de las acciones objeto de la Oferta Pública de Suscripción y, en su caso, de las acciones objeto de la opción de suscripción "*green shoe*", procediendo por tanto a la suscripción y al total desembolso de dichas acciones de nueva emisión. El coste financiero neto incurrido por la Entidad Coordinadora Global como consecuencia de dicho anticipo o pre-financiación, será reembolsado a la Entidad Coordinadora Global por RENTA CORPORACIÓN al tipo de interés EONIA más 30 puntos básicos. Por su parte, el importe total correspondiente al desembolso de las citadas acciones de nueva emisión quedará depositado en una cuenta bancaria abierta a nombre de la Sociedad en la Entidad Agente.

Una vez desembolsada la ampliación de capital y expedido el certificado acreditativo del ingreso de los fondos correspondientes a la totalidad de las acciones de nueva emisión objeto de la Oferta Pública de Suscripción, el mismo día 4 de abril de 2006, se declarará cerrada, suscrita y desembolsada la ampliación de capital y se procederá a otorgar la correspondiente escritura pública de aumento de capital para su posterior inscripción en el Registro Mercantil de Barcelona. Efectuada la inscripción en el Registro Mercantil, se hará entrega de la escritura de ampliación de capital a la CNMV, Iberclear y a la Bolsa de Barcelona en su calidad de bolsa cabecera.

Inicialmente, y con carácter temporal, Iberclear asignará a la Entidad Coordinadora Global la correspondiente referencia de registro por el importe de la ampliación de capital de la Oferta Pública de Suscripción.

Inmediatamente después de esta asignación, la Entidad Coordinadora Global traspasará las acciones que hubiera suscrito y desembolsado por cuenta de las Entidades Aseguradoras, quienes a su vez actúan por cuenta de los adjudicatarios finales de dichas acciones, a esos mismos adjudicatarios finales, mediante la ejecución de una operación ad hoc que será liquidada no antes de la Fecha de Operación (4 de abril de 2006) ni más tarde de la Fecha de Liquidación (7 de abril de 2006). Posteriormente, la Entidad Agente, con la colaboración de la Sociedad Rectora de la Bolsa de Barcelona, realizará las gestiones que se indican a continuación con el fin de que pueda llevarse a efecto la asignación de las correspondientes referencias de registro a favor de aquellos peticionarios adjudicatarios a través de Iberclear. A tal fin, la Entidad Agente comunicará a Iberclear, a través de las Bolsas, la información relativa a los peticionarios adjudicatarios, de forma que se les asignen las referencias de registro correspondientes, de acuerdo con la información recibida de las Entidades Aseguradoras, siempre que no se le notifique a Iberclear con anterioridad la revocación automática de la Oferta. Las Entidades Aseguradoras serán las únicas responsables ante Iberclear y, en su caso, ante la Sociedad Rectora de la Bolsa de Barcelona y ante la Sociedad, por las informaciones proporcionadas por ellas sobre la identidad de los adjudicatarios finales de las acciones.

La Sociedad no podrá disponer de los fondos depositados en la cuenta corriente abierta a su nombre hasta que se produzca la efectiva admisión a negociación de las acciones en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, y siempre que la Entidad Coordinadora Global haya recibido de los adjudicatarios finales en su cuenta el importe total del desembolso de las acciones de nueva emisión.

En condiciones normales, la entrega de la escritura de aumento de capital a Iberclear y la ejecución del aumento tendrán lugar el día 4 de abril de 2006. En tal caso, la operación ad hoc se liquidaría el día 7 de abril de 2006, produciéndose el pago de las acciones por parte de los adjudicatarios finales no antes del día 4 de abril de 2006, ni más tarde del día 7 de abril de 2006.

Excepcionalmente, si la operación ad hoc no pudiera ejecutarse el día 4 de abril de 2006, por no ser posible presentar en dicha fecha a Iberclear la escritura pública de ampliación de capital debidamente inscrita en el Registro Mercantil, el pago por los inversores finales se realizará no antes del día en que finalmente se presente la escritura de ampliación de capital en Iberclear y se ejecute dicha operación (que tendrá la consideración de Fecha de Operación), ni más tarde del tercer día hábil siguiente a dicha fecha.

El procedimiento de pago de los valores en el marco de la ampliación de capital como consecuencia del ejercicio, en su caso, de la opción de suscripción "*green shoe*" será el mismo que el señalado para las acciones de nueva emisión objeto de la Oferta Pública de Suscripción, con las especificidades que le sean de aplicación.

Por lo que se refiere a la Oferta Pública de Venta, las Entidades Aseguradoras y Colocadoras cargarán en la cuenta de los inversores los importes correspondientes a las acciones finalmente adjudicadas a cada uno de ellos, no antes de la Fecha de

Operación (4 de abril de 2006), ni más tarde de la Fecha de Liquidación (7 de abril de 2006), ello con independencia de la provisión de fondos que pudiera serles exigida.

Las Entidades Aseguradoras y Colocadoras abonarán el importe pagado por los inversores en las correspondientes cuentas que los accionistas oferentes tengan abiertas en la Entidad Agente.

- Entrega de los valores

La adjudicación definitiva de las acciones en todos los Tramos se realizará por la Entidad Agente el día 4 de abril de 2006, coincidiendo con la Fecha de Operación de la Oferta.

Ese mismo día, la Entidad Agente remitirá el detalle de la adjudicación definitiva de las acciones a cada una de las Entidades Aseguradoras de los distintos Tramos, quienes lo comunicarán a los peticionarios adjudicatarios.

En la Fecha de Operación, la Entidad Agente gestionará la necesaria asignación de las correspondientes referencias de registro.

La perfección de la venta o de la suscripción, en el precio y condiciones en que la adjudicación esté efectuada, se entenderá realizada en la Fecha de Operación.

5.1.9. Descripción completa de la manera y fecha en la que se deben hacer públicos los resultados de la Oferta

El resultado de la Oferta se hará público mediante la presentación en la CNMV de la correspondiente información adicional el mismo día o el día hábil siguiente a la Fecha de Operación.

5.1.10. Procedimiento para el ejercicio de cualquier derecho preferente de compra, la negociabilidad de los derechos de suscripción y el tratamiento de los derechos de suscripción no ejercidos

No existen derechos preferentes de compra/suscripción en la presente Oferta, habida cuenta de que, con carácter previo al registro del presente Folleto Informativo, la totalidad de los actuales accionistas de RENTA CORPORACIÓN ha renunciado de forma irrevocable al derecho de suscripción preferente que les correspondería en el marco del aumento de capital de la Oferta Pública de Suscripción y, en su caso, en relación con las acciones de nueva emisión objeto de la opción de suscripción "*green shoe*".

Por otro lado, en el marco de la operación de entrada en el capital social de 3i GROUP Plc, 3i SPAIN PRIVATE EQUITY 2004-2006 LP y D. CARLOS TUSQUETS TRÍAS DE BES (los "**Inversores**"), la Sociedad y ciertos accionistas de referencia de la Sociedad formalizaron el 9 de diciembre de 2004 un contrato de inversión y entre accionistas por el que se establecieron los mecanismos y actuaciones a realizar para la efectiva entrada y toma de participación de los Inversores en el capital de la Sociedad, así como las relaciones entre la Sociedad, los citados accionistas de referencia y los Inversores una vez producida dicha entrada en el capital (el "**Contrato de Toma de Participación 3i**"). Dicho Contrato de Toma de Participación 3i establece como uno de los supuestos de terminación del Contrato de Toma de Participación 3i, la solicitud de admisión a

negociación de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores y, en tal caso, se establece a favor de los Inversores un derecho de venta preferente a los accionistas de referencia de la Sociedad en el momento de la solicitud de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad, razón por la cual los Inversores venderán sus acciones de la Sociedad en el marco de la Oferta Pública de Venta con carácter preferente al de los restantes accionistas de la Sociedad adheridos a la misma.

En este sentido, se hace constar que la totalidad de los accionistas oferentes de RENTA CORPORACIÓN ha reconocido y aceptado expresamente el citado derecho de venta preferente de los Inversores.

5.2. Plan de colocación y adjudicación

5.2.1. Las diversas categorías de posibles inversores a los que se ofertan los valores. Si la oferta se hace simultáneamente en los mercados de dos o más países y si se ha reservado o se va a reservar un tramo para determinados países, indicar el tramo

La presente Oferta se distribuye en distintos Tramos, de acuerdo con lo que se indica a continuación.

- Oferta Española:

Una oferta pública dirigida al territorio del Reino de España y a la que se asignan inicialmente 2.520.000 acciones que representan el 35% del número de acciones objeto de la presente Oferta (sin incluir la opción de suscripción "*green shoe*"), que consta de dos Tramos:

- ❖ Tramo Minorista:

Se dirige a las siguientes personas o entidades:

- (i) Personas físicas o jurídicas residentes en España cualquiera que sea su nacionalidad.
- (ii) Personas físicas o jurídicas no residentes en España que tengan la condición de nacionales de uno de los Estados miembros de la Unión Europea o de uno de los Estados firmantes del Acuerdo y el Protocolo sobre el Espacio Económico Europeo (Estados miembros de la Unión Europea, más Islandia y Noruega) o del Principado de Andorra y sin que pueda entenderse en ningún caso que las acciones objeto del Tramo Minorista se ofrecen en régimen de oferta pública en ningún territorio o jurisdicción distinto del Reino de España.

A este Tramo se le asignan inicialmente 1.080.000 acciones que representan el 15% del número de acciones objeto de la Oferta (sin incluir la opción de suscripción "*green shoe*"). No obstante, el número de acciones asignadas a este Tramo podrá verse modificado en función de la redistribución entre Tramos prevista en el apartado 5.2.3 siguiente.

❖ Tramo Español para Inversores Cualificados:

Se dirige de forma exclusiva a inversores cualificados residentes en España y en Andorra tal y como estos se definen en el artículo 39 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos.

A este Tramo se le asignan inicialmente 1.440.000 acciones que representan el 20% del número de acciones objeto de la Oferta (sin incluir la opción de suscripción "*green shoe*"). No obstante, el número de acciones asignadas a este Tramo podrá verse modificado en función de la redistribución entre Tramos prevista en el apartado 5.2.3 y del ejercicio de la opción de suscripción, en su caso, establecida en el apartado 5.2.5 siguiente.

• Oferta Internacional:

Una oferta dirigida a inversores fuera del territorio del Reino de España (Tramo Internacional) y a la que se asignan inicialmente 4.680.000 acciones que representan el 65% del número de acciones objeto de la Oferta (sin incluir la opción de suscripción "*green shoe*"). No obstante, el número de acciones asignadas a este Tramo podrá verse modificado en función de la redistribución entre Tramos prevista en el apartado 5.2.3 y del ejercicio de la opción de suscripción establecida en el apartado 5.2.5 siguiente.

Esta Oferta irá dirigida a inversores cualificados y no será objeto de registro en ninguna jurisdicción distinta de España. En particular se hace constar que las acciones objeto de la presente Oferta no han sido registradas bajo la United States Securities Act of 1933 ("**US Securities Act**"), ni aprobadas o desaprobadas por la "Securities Exchange Commission" ni ninguna autoridad o agencia de los Estados Unidos de América. Por lo tanto, la presente Oferta no está dirigida a personas de los Estados Unidos, según las mismas se definen en la "Regulation S" de la US Securities Act, salvo en los casos en que ello esté permitido de conformidad con la "Rule 144A" de la US Securities Act.

En el presente Folleto Informativo, el Tramo Internacional y el Tramo Español para Inversores Cualificados podrán ser denominados conjuntamente como los "**Tramos para Inversores Cualificados**".

En la presente Oferta no existe tramo para empleados.

5.2.2. En la medida en que tenga conocimiento de ello el emisor, indicar si los accionistas principales o los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión del emisor tienen intención de suscribir la Oferta, o si alguna persona tiene intención de suscribir más del cinco por ciento de la Oferta

Ni los accionistas principales ni los miembros del órgano de administración tienen intención de suscribir acciones en la Oferta Pública de Suscripción, habiendo renunciado los accionistas de la Sociedad al derecho de suscripción preferente que les correspondía. Asimismo, el grupo de accionistas principales tiene intención de ofrecer

parte de sus acciones en el marco de la Oferta Pública de Venta tal y como se señala en el apartado 7 siguiente.

5.2.3. Información previa sobre la adjudicación

a) División de la oferta en tramos, incluidos los tramos institucional, minorista y de empleados del emisor y otros tramos

Tramo	Porcentaje inicial de la oferta
Minorista	15%
Español para Inversores Cualificados	20%
Internacional	65%

En la presente Oferta, no está previsto ningún tramo de empleados

b) Condiciones en las que pueden reasignarse los tramos, volumen máximo de dicha reasignación y, en su caso, porcentaje mínimo destinado a cada tramo

Corresponderá a RENTA CORPORACIÓN, de común acuerdo con la Entidad Coordinadora Global, la determinación del tamaño final de todos y cada uno de los Tramos que componen la Oferta, así como la adopción de todas las decisiones de reasignación entre Tramos, de acuerdo con las siguientes reglas:

- Antes de la fijación del Precio Máximo Minorista, se podrá variar el volumen de acciones inicialmente asignado al Tramo Minorista.
- En ningún caso podrá verse reducido el Tramo Minorista si se produce en el mismo un exceso de demanda.
- Se podrá aumentar, en cualquier momento anterior a la adjudicación definitiva, el volumen asignado al Tramo Minorista, en caso de exceso de demanda en éste, a costa de reducir el volumen global asignado a los Tramos para Inversores Cualificados, aunque en éstos se haya producido exceso de demanda. El volumen de acciones inicialmente asignado al Tramo Minorista podrá incrementarse libremente hasta la fecha de la firma del Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Minorista, es decir, el 28 de marzo de 2006, y a partir de dicha fecha, hasta en un máximo de 1.080.000 acciones adicionales.
- En el supuesto de que no quedara cubierto el Tramo Minorista, las acciones sobrantes podrán reasignarse a los Tramos para Inversores Cualificados. Esta eventual reasignación a los Tramos para Inversores Cualificados se realizará, en su caso, por decisión de la Sociedad, de común acuerdo con la Entidad Coordinadora Global, para atender los excesos de demanda de dichos Tramos.

- Se podrán redistribuir libremente acciones entre los Tramos para Inversores Cualificados, hasta la asignación definitiva de acciones a dichos Tramos.

Cualquier reasignación de acciones entre Tramos se comunicará a la CNMV, el mismo día en que se realice, o el siguiente día hábil.

El volumen de acciones finalmente asignado a los Tramos para Inversores Cualificados de la Oferta (excluidas las acciones correspondientes a la opción de suscripción descrita en el apartado 5.2.5) se fijará el 4 de abril de 2006, una vez finalizado el plazo de confirmación de Propuestas en dichos Tramos y antes de la adjudicación definitiva. Este hecho será objeto de información adicional al presente Folleto Informativo, con carácter inmediato tras su realización.

La redistribución de acciones entre los distintos Tramos aquí referida se realizará dentro de unos límites razonables, con objeto de que no se altere sustancialmente la configuración de la Oferta.

c) Método o métodos de asignación que deben utilizarse para el tramo minorista y para el de empleados del emisor en caso de sobresuscripción de estos tramos

Prorrato en el Tramo Minorista

A efectos de realizar el prorrato que se mencionan en este apartado, las peticiones de compra expresadas en Euros, se traducirán en peticiones de compra expresadas en número de acciones, dividiendo las primeras por el Precio Máximo Minorista. En caso de fracción se redondeará por defecto.

Al no fijarse el Precio Minorista hasta el día anterior a la adjudicación, es necesaria la utilización del Precio Máximo Minorista para realizar, con la oportuna antelación, las operaciones de prorrato y adjudicación con base en un baremo objetivo y no discriminatorio para los inversores.

En el supuesto de que las peticiones de compra en el Tramo Minorista, formuladas en el Período de Formulación de Mandatos de compra/suscripción o en el Período de Solicitudes vinculantes de compra/suscripción, excedan del volumen de acciones asignadas al Tramo Minorista, se realizará el prorrato entre las peticiones de compra, de acuerdo con los siguientes principios:

- (i) A los efectos del prorrato, sólo se tendrán en cuenta los Mandatos no revocados ni anulados, y las Solicitudes no anuladas.
- (ii) Los Mandatos tendrán preferencia en la adjudicación sobre las Solicitudes. Por consiguiente, el número de acciones asignado al Tramo Minorista se destinará, en primer lugar, a atender las acciones solicitadas con base en Mandatos. Únicamente cuando se hayan atendido la totalidad de las peticiones basadas en Mandatos, las acciones sobrantes se destinarán a atender las acciones solicitadas con base en Solicitudes.
- (iii) A efectos de la adjudicación, cuando coincidan todos y cada uno de los Peticionarios en varias peticiones de compra basadas en Mandatos de

compra/suscripción, se agregarán, formando una única petición de compra. El número de acciones adjudicadas al Mandato o Mandatos, considerados de forma agregada, se distribuirá proporcionalmente entre los Mandatos afectados.

- (iv) Para el caso de que las peticiones basadas en Mandatos excedan del volumen de acciones asignadas al Tramo Minorista, no se tomarán en consideración, conforme se indica en el párrafo (ii) anterior, las peticiones basadas en Solicitudes y, por tanto, se adjudicará en primer lugar, a todos y cada uno de los Mandatos, un número de acciones que sea igual al número entero, redondeado por defecto, que resulte de dividir 1.500 Euros (petición mínima en el Tramo Minorista) por el Precio Máximo Minorista ("**Número Mínimo de Acciones**").

En el supuesto de que el número de acciones asignadas al Tramo Minorista no fuera suficiente para adjudicar el Número Mínimo de Acciones a todos los Mandatos, dicha adjudicación se efectuará por sorteo, de acuerdo con las siguientes reglas:

- Elección de una letra, según sorteo celebrado ante fedatario público.
 - Ordenación alfabética de todos los Mandatos, con base en el contenido de la primera posición del campo "Nombre y Apellidos o Razón Social", sea cual sea el contenido de las cuarenta posiciones de dicho campo del fichero según Circular 857 de la Asociación Española de Banca (AEB), formato Cuaderno 61 Anexo 1 de 120 posiciones, remitido a la Entidad Agente por las Entidades Aseguradoras o Colocadoras. En caso de que existan inversores cuyos datos personales sean coincidentes según la información remitida, se ordenarán éstos por orden de mayor a menor cuantía de sus Mandatos y en caso de cotitularidades se tomará el primer titular que aparezca en la primera petición encontrada.
 - Adjudicación del Número Mínimo de Acciones, a la petición de la lista obtenida en el punto anterior, cuya primera posición del campo "Nombre y Apellidos o Razón Social", coincida con la letra del sorteo. Desde esta petición y continuando con las siguientes, según el orden de la lista, hasta que se agoten las acciones asignadas al Tramo Minorista. En el supuesto de que no hubiera acciones suficientes para adjudicar el Número Mínimo de Acciones al último Peticionario que resultara adjudicatario de acciones, según el sorteo alfabético realizado, no se adjudicarán las acciones remanentes a dicho último Peticionario sino que se procederá a distribuir dichas acciones entre las peticiones de compra a las que se les hubiera adjudicado acciones por orden alfabético, según el campo "Nombre y Apellidos o Razón Social", empezando por la misma letra que haya resultado en el sorteo y siguiendo el mismo orden, adjudicando el remanente de acciones al primer Peticionario hasta donde alcance su petición y continuando, de ser necesario, por el orden del sorteo hasta el completo reparto del resto.
- (v) En el supuesto de que conforme al primer y segundo párrafo del apartado (iv) anterior, se haya podido realizar la adjudicación del Número Mínimo de

Acciones a todos los Mandatos, las acciones sobrantes se adjudicarán de forma proporcional al volumen no satisfecho de los Mandatos. A tal efecto, se dividirá el número de acciones pendientes de adjudicación por el volumen total de demanda insatisfecha en el Tramo Minorista en forma de Mandatos.

Como reglas generales de este prorrato:

- En caso de fracciones en la adjudicación, se redondeará por defecto, de forma que resulte un número exacto de acciones a adjudicar.
 - Los porcentajes a utilizar para la asignación proporcional se redondearán también por defecto hasta tres cifras decimales (es decir 0,78974 se igualará a 0,789).
- (vi) Si, tras la aplicación del prorrato referido en el apartado (v) anterior, hubiese acciones no adjudicadas por efecto del redondeo, estas se distribuirán una a una, por orden de mayor a menor cuantía de la petición y, en caso de igualdad, por el orden alfabético de los Peticionarios, a partir de la primera posición del campo "Nombre y Apellidos o Razón Social", sea cual sea su contenido (en caso de que existan inversores cuyos datos personales sean coincidentes según la información remitida, se ordenarán éstos por orden de mayor a menor cuantía de sus Mandatos y en caso de cotitularidades se tomará el primer titular que aparezca en la primera petición encontrada, a partir de la letra que resulte del sorteo celebrado ante fedatario público).
- (vii) En caso de que las peticiones de compra basadas en Mandatos hayan sido totalmente atendidas, las acciones sobrantes se adjudicarán a las Solicitudes (peticiones de compra no basadas en Mandatos) según se indica a continuación:
- A efectos de la adjudicación, cuando coincidan todos y cada uno de los Peticionarios en varias Solicitudes, se agregarán, formando una única Solicitud. El número de acciones adjudicadas a la Solicitud o Solicitudes, consideradas de forma agregada, se determinará, proporcionalmente entre las Solicitudes afectadas.
 - Si las Solicitudes exceden del volumen de acciones pendientes de adjudicar, se adjudicará en primer lugar, a todas y cada una de dichas Solicitudes, el Número Mínimo de Acciones.
 - Si el número de acciones pendientes de adjudicar no fuera suficiente para adjudicar el Número Mínimo de Acciones a que se refiere el párrafo anterior, se adjudicará el Número Mínimo de Acciones a las Solicitudes mediante una adjudicación por sorteo conforme a las reglas del párrafo segundo del apartado (iv) anterior.
 - Asimismo, si tras realizar la adjudicación del Número Mínimo de Acciones a todas las Solicitudes, hubiera Solicitudes no atendidas completamente se realizará, en caso de ser necesario, un prorrato conforme a las reglas previstas en los apartados (v) y (vi) anteriores.

El prorrateo descrito en este apartado se realizará por la Entidad Agente no más tarde del día 3 de abril de 2006.

A efectos ilustrativos se incorpora seguidamente un ejemplo de prorrateo. Se hace constar que se trata de un mero ejemplo y que su resultado no es significativo de lo que pueda ocurrir en la realidad, habida cuenta, sobre todo, de que dicho resultado dependerá en cada caso de diversas variables entre las cuales, la más sensible es el número real de peticiones y que, en todo caso, las reglas de aplicación serán las mencionadas anteriormente.

Ejemplo prorrateo en el Tramo Minorista

Nº Acciones asignadas al Tramo Minorista: 1.080.000

Precio Máximo Minorista 27,5 €

Los ejemplos se realizan sobre la base de que con carácter previo se han realizado:

- *el control sobre el cumplimiento de los requisitos aplicables a los Mandatos y Solicitudes.*
- *el control del número de Mandatos de Compra no revocados en régimen de cotitularidad, eliminando aquellos formulados por un mismo inversor por exceder del límite previsto (2 peticiones),*
- *la eliminación de excesos sobre la cantidad máxima a solicitar (60.000 Euros) y*
- *la refundición de aquellos Mandatos y Solicitudes en los que coincidan todos y cada uno de los inversores.*

1) Si se cubre la oferta en el Período de Mandatos:

Supuesto A:

Nº Peticiones	Peticiones en euros	Acciones por Petición	Total Acciones Demandadas
7.000	1.500,00	54	378.000
6.000	2.000,00	72	432.000
4.000	3.000,00	109	436.000
3.000	10.000,00	363	1.089.000
1.000	30.000,00	1.090	1.090.000
21.000			3.425.000

Asignación Inicial:

Acciones Tramo / Número Total Mandatos = 1.080.000 /21.000 = 51 Acciones

Dado que la asignación es inferior a 54 Acciones por petición, las peticiones se ordenarán alfabéticamente con base en los datos personales que figuren en las transmisiones

electrónicas de ficheros, o en su defecto, en los soportes magnéticos, enviados a la Entidad Agente, a partir de la primera posición del campo "Nombre y Apellidos o Razón Social" sea cual sea el contenido de las 40 posiciones de dicho campo (en caso de que existan inversores cuyos datos personales sean coincidentes según la información remitida, se ordenarán éstos por orden de mayor a menor cuantía de sus Peticiones y en caso de cotitularidades se tomará el primer titular que aparezca en la primera petición encontrada) y se adjudicarán a cada petición de 54 Acciones, a partir de la letra que resulte del sorteo realizado por fedatario público, hasta agotar el número de Acciones asignadas a la emisión. En el supuesto de que tras dicha adjudicación no hubiera suficientes Acciones para adjudicar 54 al último peticionario que resultará adjudicatario de Acciones, según el sorteo alfabético realizado, se procederá a distribuir dichas Acciones entre las Peticiones formuladas a las que se hayan adjudicado Acciones por orden alfabético, según el campo "Nombre y Apellidos o Razón Social", empezando por la misma letra que haya resultado en el sorteo, adjudicando el resto al primer peticionario hasta donde alcance su petición y continuando, en su caso, por el orden del sorteo hasta el completo reparto del resto.

Supuesto B:

Demanda:

Nº Peticiones	Peticiones en euros	Acciones por Petición	Total Acciones Demandadas
5.000	1.500,00	54	270.000
4.000	3.000,00	109	436.000
3.500	6.000,00	218	763.000
2.500	12.000,00	436	1.090.000
1.000	30.000,00	1.090	1.090.000
16.000			3.649.000

Adjudicación:

Asignación Inicial: Petición de 1.500 €/Precio (27,5€) = 54 Acciones por Petición

Nº Peticiones	Peticiones en euros	Acciones adjudicadas por Petición	Total Acciones Adjudicadas Linealmente
5.000	1.500	54	270.000
4.000	3.000	54	216.000
3.500	6.000	54	189.000
2.500	12.000	54	135.000
1.000	30.000	54	54.000
16.000			864.000

Demanda Insatisfecha

Nº Peticiones	Acciones por petición	Acciones no satisfechas
4.000	55 (109-54)	220.000
3.500	164 (218-54)	574.000
2.500	382 (436-54)	955.000
1.000	1.036 (1.090-54)	1.036.000
11.000		2.785.000

Total Demanda Insatisfecha: 2.785.000 acciones

Acciones sobrantes tras la asignación inicial fija: 1.080.000 – 864.000 = 216.000

Asignación Proporcional: 216.000/2.785.000 = 7,756%

A cada una de las Peticiones formuladas por más de 54 acciones se le asignará:

Demanda Insatisfecha	Coefficiente	Acciones Adjudicadas(1)
55	*7,756%	4
164	*7,756%	12
382	*7,756%	29
1.036	*7,756%	80

(1) Redondeo por defecto

Nº Peticiones	Acciones por petición	Acciones Adjudicadas
4.000	4	16.000
3.500	12	42.000
2.500	29	72.500
2.500	80	80.000
11.000		210.500

Total Acciones asignadas por criterio proporcional: 210.500

Acciones sobrantes tras asignación proporcional por efecto del redondeo:

5.500 (216.000-210.500)

Si tras la aplicación del prorrateo hubiese acciones no adjudicadas por efecto del redondeo, como es nuestro caso, estas se distribuirán una a una, por orden de mayor a menor cuantía de la petición y, en caso de igualdad, por el orden alfabético de los peticionarios, tomando

la primera posición del campo "Nombre y Apellidos o Razón Social", sea cual sea su contenido (en caso de que existan inversores cuyos datos personales sean coincidentes según la información remitida, se ordenarán éstos por orden de mayor a menor cuantía de sus Mandatos y en caso de cotitularidades se tomará el primer titular que aparezca en la primera petición encontrada), a partir de la letra que resulte de sorteo celebrado ante fedatario público.

Asignación Global por Petición

Nº Peticiones	Peticiones en euros	Acciones por Petición	Acciones Adjudicadas
5.000	1.500	54	270.000
4.000	3.000	58	232.000
3.500 (1)	6.000	66	231.000
	1.500	1	2.000
2.500 (1)	12.000	83	207.000
	1.500	1	2.500
1.000 (1)	30.000	134	134.000
	1.500	1	1.000.
16.000			1.080.000

(1) De las 5.500 acciones restantes se adjudicarán una a una a las peticiones por orden de mayor a menor importe. Esto es, 1.000 acciones a las peticiones de 30.000 €, 2.500 acciones a las peticiones de 12.000 €, 2.000 a las peticiones de 6.000 €. Las restantes 10.500 peticiones no recibirán ninguna acción suplementaria.

2) Si no se cubre la oferta en el Período de Mandatos:

Nº Peticiones	Peticiones en euros	Acciones por Petición	Acciones Adjudicadas
4.000	1.500	54	216.000
2.000	3.000	109	218.000
1.000	6.000	218	218.000
300	12.000	436	130.800
250	30.000	1.090	272.500
7.550			1.055.300

Acciones Tramo-Acciones asignadas = 1.080.000-1.055.300=24.700

Estas 24.700 acciones se adjudicarán a las Solicitudes de Compra, realizándose en caso de ser necesario un prorrateo, con el mismo criterio y de igual manera que a los Mandatos de Compra.

- d) Descripción de cualquier trato preferente predeterminado que se conceda a ciertas clases de inversores o a ciertos grupos afines (incluidos los programas para amigos y familia) en la asignación, el porcentaje de la oferta reservada a ese trato preferente y los criterios para la inclusión en tales clases o grupos**

No existe ningún trato preferente en la asignación de acciones de la Oferta a los inversores compradores, sin perjuicio del derecho de venta preferente derivado del Contrato de Toma de Participación 3i que se describe en el apartado 5.1.10 anterior.

- e) Si el tratamiento de las suscripciones u ofertas de suscripción en la asignación depende de la empresa que las realiza o de la empresa a través de la que la realiza**

No existe diferencia en el tratamiento de las suscripciones o peticiones de compra en función de la entidad ante la que se tramitan.

- f) Cantidad mínima de adjudicación, en su caso, en el tramo minorista**

Ver apartado c) anterior sobre el prorrateo en el Tramo Minorista.

- g) Condiciones para el cierre de la Oferta así como la fecha más temprana en la que puede cerrarse la Oferta**

En el apartado 5.1.3 anterior se describen las fechas de cierre de los períodos de la Oferta.

- h) Si se admiten las suscripciones múltiples, y en caso de no admitirse, cómo se gestionan las suscripciones múltiples**

Exclusivamente en el Tramo Minorista se permiten peticiones de compra formuladas en régimen de cotitularidad.

No obstante, una misma persona no podrá formular más de dos peticiones de forma conjunta con otras personas utilizando distintas formas de cotitularidad. Es decir, no se podrán formular peticiones en forma tal que una misma persona aparezca en más de dos peticiones formuladas de forma conjunta. A estos efectos, cuando coincidan todos y cada uno de los Peticionarios en varias peticiones de compra, las mismas se agregarán a efectos de control de máximos, formando una única petición que computará como tal. Si una misma persona formula más de dos peticiones, de forma conjunta, se anularán, a todos los efectos, las peticiones que haya formulado de forma conjunta, respetándose únicamente la o las peticiones formuladas de forma individual.

Se tendrán en cuenta para el límite de dos peticiones mencionado anteriormente, tanto los Mandatos como las Solicitudes. No obstante lo anterior, si el número de acciones correspondiente a los Mandatos no revocados formulados durante el

Periodo de Formulación de Mandatos de compra/suscripción superara el número de acciones asignadas al Tramo Minorista, sólo se tomará en consideración para el límite de dos peticiones anterior los Mandatos citados, sin considerar las Solicitudes recibidas.

El límite del número de peticiones que se pueden formular utilizando distintas formas de cotitularidad, es independiente del límite máximo de inversión descrito en el apartado 5.1.6.

5.2.4. Proceso de notificación a los solicitantes de la cantidad asignada e indicación de si la negociación puede comenzar antes de efectuarse la notificación

La adjudicación definitiva de las acciones en todos los Tramos se realizará por la Entidad Agente el día 4 de abril de 2006, coincidiendo con la Fecha de Operación de la Oferta.

Ese mismo día, la Entidad Agente remitirá el detalle de la adjudicación definitiva de las acciones a cada una de las Entidades Aseguradoras, quienes lo comunicarán a los Peticionarios adjudicatarios.

La adjudicación se realizará con carácter previo a la admisión a negociación y está previsto que las Entidades Aseguradoras notifiquen a los Peticionarios adjudicatarios dicha asignación también en los tres días hábiles siguientes.

5.2.5. Sobre-adjudicación y «green shoe»

a) Existencia y volumen de cualquier mecanismo de sobre-adjudicación y/o de "green shoe"

El volumen de la Oferta asignado globalmente a los Tramos para Inversores Cualificados podrá ser ampliado hasta 1.080.000 acciones, por decisión de la Entidad Coordinadora Global, actuando en su propio nombre y en nombre y por cuenta de las Entidades Aseguradoras de los Tramos para Inversores Cualificados, mediante el ejercicio de la opción de suscripción (opción internacionalmente conocida como "*green shoe*") sobre 1.080.000 acciones de nueva emisión que la Sociedad tiene previsto conceder a dichas Entidades a la firma de los Contratos de Aseguramiento y Colocación de los Tramos para Inversores Cualificados. Esta opción de suscripción se otorga para atender libremente los excesos de demanda que se puedan producir en estos Tramos. Su ejercicio deberá ser comunicado a la CNMV, para su difusión, el mismo día en que se produzca o el siguiente día hábil con los detalles pertinentes, incluidos, en particular, la fecha de ejercicio y el número y naturaleza de las acciones de que se trate.

A tal efecto se ha acordado la realización por la Sociedad de una ampliación de capital social mediante la emisión de acciones ordinarias de la misma serie y con los mismos derechos que las actualmente en circulación, para el supuesto de que la Entidad Coordinadora Global de la Oferta, actuando por cuenta de las Entidades Aseguradoras de los Tramos para Inversores Cualificados, ejercite la opción de suscripción "*green shoe*".

Dicha opción de suscripción tendrá por objeto hasta un máximo de 1.080.000 acciones de nueva emisión que serán emitidas por RENTA CORPORACIÓN, en caso de ejercicio de la opción, en virtud del segundo aumento de capital referido en el apartado 4.6 anterior.

A fin de posibilitar que las acciones emitidas puedan ser ofrecidas por la Sociedad para su suscripción por la citada Entidad Coordinadora Global, todos los accionistas han renunciado al derecho de suscripción preferente que les pudiera corresponder, respectivamente, sobre las nuevas acciones objeto de la ampliación de capital.

Asimismo, se hace constar que, mediante la formulación de los Mandatos, Solicitudes y Propuestas de compra/suscripción en los distintos Tramos de la Oferta, los inversores que compren o suscriban acciones objeto de la presente Oferta, renuncian de manera expresa y automática al derecho de suscripción preferente que les pudiera corresponder sobre las acciones que en su caso se pudieran emitir en virtud del acuerdo de ampliación de capital realizado para atender el posible ejercicio de la opción de suscripción "*green shoe*".

El precio de suscripción de las acciones de RENTA CORPORACIÓN en caso de ejercicio del "*green shoe*" será igual al Precio del Tramo para Inversores Cualificados de la Oferta.

b) Período de existencia del mecanismo de sobre-adjudicación y/o de «green shoe»

La opción de suscripción será ejercitable, en una o varias veces, total o parcialmente, en la fecha de admisión a negociación (prevista para el 5 de abril de 2006), o durante los 30 días naturales siguientes a dicha fecha.

c) Cualquier condición para el uso del mecanismo de sobre-adjudicación o de «green shoe»

La opción de suscripción podrá, eventualmente, acompañarse de un préstamo de valores con el que se cubrirían las sobreadjudicaciones que se realicen, en su caso, por las Entidades Aseguradoras para atender los posibles excesos de demanda que se produzcan en la Oferta. Dicho préstamo sería otorgado, en su caso, por alguno o algunos de los accionistas de la Sociedad a la Entidad Coordinadora Global o a aquella entidad que de mutuo acuerdo designen RENTA CORPORACIÓN y la Entidad Coordinadora Global, por cuenta de las Entidades Aseguradoras de los Tramos para Inversores Cualificados, y tendría por objeto como máximo un número de acciones igual al número de acciones objeto de la referida opción de suscripción. Dichos préstamos de valores suelen tener una duración similar a la de la opción "*green shoe*". La posición deudora de valores asumida por los sindicatos aseguradores suele cubrirse a través de la adquisición de estos valores en Bolsa, lo que podría favorecer, en su caso, la estabilización de la cotización de la acción o, directamente, mediante el ejercicio de la opción de suscripción "*green shoe*".

No existe condición alguna para el ejercicio de la opción de suscripción "*green shoe*".

5.3. Precios

5.3.1. Indicación del precio al que se ofertarán los valores. Cuando no se conozca el precio o cuando no exista un mercado establecido y/o líquido para los valores, indicar el método para la determinación del precio de Oferta, incluyendo una declaración sobre quién ha establecido los criterios o es formalmente responsable de su determinación. Indicación del importe de todo gasto e impuesto cargados específicamente al suscriptor o comprador.

- Banda de Precios Indicativa y No Vinculante:

Al solo objeto de que los inversores dispongan de una referencia para la formulación de sus peticiones de compra/suscripción, la Sociedad, de común acuerdo con la Entidad Coordinadora Global, ha establecido una Banda de Precios Indicativa y No Vinculante para las acciones de la Sociedad objeto de la presente Oferta, de entre 25 y 30 Euros por acción. La citada Banda de Precios implica asignar a la Sociedad una capitalización bursátil o valor de mercado de la totalidad de sus acciones de entre 548,733 y 658,479 millones de Euros, aproximadamente, con carácter previo a la ampliación de capital objeto de la Oferta Pública de Suscripción, y de entre 598,733 y 718,479 millones de Euros después de dicha ampliación de capital. Asimismo, la citada Banda de Precios No Vinculante implica asignar a la Sociedad un PER tras la ampliación de capital objeto de la Oferta Pública de Suscripción de entre 18,4 y 22,1 sobre los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2005 elaborados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Se hace constar expresamente que la Banda de Precios ha sido fijada por RENTA CORPORACIÓN de común acuerdo con la Entidad Coordinadora Global, sin que exista un experto independiente que asuma responsabilidad alguna por la valoración de las acciones de RENTA CORPORACIÓN resultante de dicha Banda de Precios. Dicha Banda de Precios se ha establecido siguiendo procedimientos de valoración de empresas generalmente aceptados por el mercado en este tipo de operaciones (entre ellos, PER, valor compañía/ EBITDA, y descuento de flujos de caja) y teniendo en cuenta las características y circunstancias propias de la Sociedad y la situación presente de los mercados financieros internacionales.

Se hace constar que el precio o precios definitivos de las acciones objeto de la Oferta podrán no estar comprendidos dentro de la referida Banda de Precios.

- Precio Máximo Minorista:

El Precio Máximo Minorista será fijado el día 28 de marzo de 2006, de común acuerdo entre RENTA CORPORACIÓN y la Entidad Coordinadora Global. El Precio Máximo Minorista será el importe que los peticionarios de acciones en el Tramo Minorista pagarán, como máximo, por cada acción que les sea adjudicada y será el tenido en cuenta a efectos del prorrateo en este Tramo.

- Precio del Tramo para Inversores Cualificados:

El Precio del Tramo para Inversores Cualificados de la Oferta será fijado por la Sociedad, de común acuerdo con la Entidad Coordinadora Global, el 3 de abril de 2006, una vez finalizado el Período de Oferta Pública en el Tramo Minorista y el Período de Prospección de la Demanda de los Tramos para Inversores Cualificados, tras evaluar el volumen y calidad de la demanda y la situación de los mercados.

- Precio Minorista:

El Precio Minorista de la Oferta será el menor de los siguientes precios: (i) el Precio Máximo Minorista y (ii) el Precio del Tramo para Inversores Cualificados de la Oferta.

El Precio del Tramo para Inversores Cualificados de la Oferta podrá ser superior al Precio Máximo Minorista, en cuyo caso habrá dos precios y dos primas distintas para las acciones objeto de la Oferta Pública: (i) el Precio Minorista (para las acciones del Tramo Minorista), y (ii) el Precio del Tramo para Inversores Cualificados (para las acciones de los Tramos para Inversores Cualificados).

- Indicación del importe de todo gasto e impuesto cargados específicamente al suscriptor o comprador:

El importe a pagar por los adjudicatarios de las acciones será únicamente el precio de las mismas, siempre que las peticiones de compra o suscripción se cursen exclusivamente a través de las Entidades Colocadoras (o colocadoras asociadas, en su caso) y Aseguradoras de la Oferta.

Tampoco se devengarán gastos a cargo de los adjudicatarios de las acciones por la inscripción de las mismas a nombre de los adjudicatarios en los registros contables a cargo de las Entidades Participantes. No obstante, dichas Entidades Participantes podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente, las comisiones y gastos repercutibles que libremente determinen en concepto de administración de valores o mantenimiento de los mismos en los registros contables.

5.3.2. Proceso de publicación del precio de la Oferta

El Precio Minorista de la Oferta y el Precio del Tramo para Inversores Cualificados de la Oferta serán comunicados a la CNMV el 3 de abril de 2006 o el día hábil siguiente y publicados no más tarde del segundo día hábil siguiente al de dicha comunicación en, al menos, un diario de difusión nacional.

5.3.3. Si los tenedores de participaciones del emisor tienen derechos de adquisición preferentes y este derecho está limitado o suprimido, indicar la base del precio de emisión si ésta es dineraria, junto con las razones y los beneficiarios de esa limitación o supresión

No aplicable en relación con la Oferta Pública de Venta.

En relación con las acciones emitidas en el marco de la Oferta Pública de Suscripción y, en su caso, con las acciones objeto de la opción de suscripción "*green shoe*", a los accionistas de RENTA CORPORACIÓN les correspondería un derecho de suscripción preferente en el marco del aumento de capital de la Oferta Pública de Suscripción. No obstante lo anterior, con carácter previo al registro del presente Folleto Informativo, la totalidad de los accionistas de la Sociedad han renunciado de forma irrevocable a dicho derecho de suscripción preferente.

5.3.4. En los casos en que haya o pueda haber una disparidad importante entre el precio de Oferta Pública y el coste real en efectivo para los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o altos directivos o personas vinculadas, de los valores adquiridos por ellos en operaciones realizadas durante el último año, o que tengan el derecho a adquirir, debe incluirse una comparación de la contribución pública en la Oferta Pública propuesta y las contribuciones reales en efectivo de esas personas

Durante el último año se han realizado las siguientes operaciones de adquisición de acciones que afectan a directivos y consejeros de la Sociedad y a personas vinculadas a los mismos:

- Donación de Dinomen, S.L. (sociedad vinculada al Consejero de D. Luis Hernández de Cabanyes) en favor de Fundación Privada Renta Corporación de 39.908 acciones de RENTA CORPORACIÓN;
- Cesión gratuita por parte de la Sociedad de 4.390 acciones de RENTA CORPORACIÓN en favor del alto directivo Dña. Tania Concejo como contraprestación a sus servicios prestados
- Cesión por parte de la Sociedad, de forma excepcional y con carácter gratuito, y en concepto de retribución no dineraria, de 6.585 acciones de RENTA CORPORACIÓN en favor del alto directivo D. Enric Venancio, en atención a su implicación en el proceso de salida a Bolsa.
- Aportación del Consejero D. Carlos Tusquets de 325.985 acciones en favor de la sociedad AMIFEM AB en el marco de una ampliación de capital de ésta última.

Dichas operaciones se realizaron al precio de las acciones de la Sociedad en el marco de la operación de entrada en el capital social y toma de participación de 3i GROUP Plc, 3i SPAIN PRIVATE EQUITY 2004-2006 LP y D. CARLOS TUSQUETS TRÍAS DE BES realizada en diciembre de 2004 que ascendió a 9,2 euros por acción (precio considerado tras el desdoblamiento de acciones de la Sociedad) y que sirvió como referencia para las citadas operaciones. En consecuencia, y a la vista de la Banda de Precios Indicativa y No Vinculante establecida por la Sociedad, de común acuerdo con la Entidad Coordinadora Global, para las acciones de la Sociedad objeto de la presente Oferta de entre 25 y 30 Euros por acción, la disparidad del precio de las citadas operaciones realizadas y la presente Oferta es de entre 15,8 y 20,8 euros por acción en cada una de ellas.

5.4. Colocación y aseguramiento

5.4.1. Nombre y dirección del coordinador o coordinadores de la oferta global y de determinadas partes de la misma y, en la medida en que

tenga conocimiento de ello el emisor o el oferente, de los colocadores en los diversos países donde tiene lugar la Oferta

Función	Nombre	Dirección
Coordinador Global	Morgan Stanley & Co. International Limited	25 Cabot Square Canary Wharf, Floor 7, Londres E14 4QA
TRAMO MINORISTA		
Entidades Directoras, Aseguradoras y Bookrunners	Morgan Stanley SV, S.A.	Serrano, 55, 28006, MADRID
	Santander Investment, S.A.	Ciudad Grupo Santander. Avda. de Cantabria, s/n - 28660 - Boadilla del Monte MADRID
Entidades Aseguradoras	Banco de Sabadell, S.A.	Plaza de Catalunya 1, 08201 SABADELL
	Banco de Finanzas e Inversiones, S.A., FIBANC	Av. Diagonal 668-670, 08034 BARCELONA
	GAESCO Bolsa, S.V., S.A.	Av. Diagonal, 427 BIS-429 08036 BARCELONA
	Espirito Santo Investment, S.A., S.V.	Serrano, 88, 28006, MADRID
TRAMO ESPAÑOL PARA INVERSORES CUALIFICADOS		
Entidades Directoras, Aseguradoras y Bookrunners	Morgan Stanley & Co. International Limited	25 Cabot Square Canary Wharf, Floor 7, Londres E14 4QA
	Santander Investment, S.A.	Ciudad Grupo Santander. Avda. de Cantabria, s/n - 28660 - Boadilla del Monte MADRID
Entidades Aseguradoras	Banco de Sabadell, S.A.	Plaza de Catalunya 1, 08201 SABADELL
TRAMO INTERNACIONAL PARA INVERSORES CUALIFICADOS		
Entidad Directora, Aseguradora y Bookrunner única	Morgan Stanley & Co. International Limited	25 Cabot Square Canary Wharf, Floor 7, Londres E14 4QA
Entidad Directora y Aseguradora	Santander Investment, S.A.	Ciudad Grupo Santander. Avda. de Cantabria, s/n - 28660 - Boadilla del Monte MADRID
Entidades Aseguradoras	ING Bank N.V.	Po Box 1800, 1000 BV AMSTERDAM

Asimismo, actuarán como Entidades Colocadoras Asociadas del Tramo Minorista las siguientes entidades:

- Como Entidades Colocadoras Asociadas a SANTANDER INVESTMENT, S.A.:
 - BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A.
 - BANCO BANIF, S.A.
 - OPEN BANK SANTANDER CONSUMER, S.A.
 - SANTANDER CONSUMER FINANCE, S.A.
 - SANTANDER INVESTMENT BOLSA, S.V., S.A.
- Como Entidades Colocadoras Asociadas de BANCO DE SABADELL, S.A.
 - SABADELL BANCA PRIVADA, S.A.
 - IBERSECURITIES, S.V., S.A.
- Como Entidad Colocadora Asociada a GAESCO BOLSA, S.V.,S.A.:
 - ESTUBROKER, A.V, S.A.
- Como Entidad Colocadora Asociada a ESPÍRITO SANTO INVESTMENT, S.A., S.V.
 - BESSA, BANCO ESPÍRITO SANTO, S.A.

5.4.2. Nombre y dirección de cualquier agente de pagos y de las entidades depositarias en cada país

La Entidad Agente de la Oferta es Santander Investment, S.A. con domicilio social en Ciudad Grupo Santander, Avenida de Cantabria, s/n, 28660 Boadilla del Monte, Madrid.

5.4.3. Nombre y dirección de las entidades que acuerdan asegurar la emisión con un compromiso firme, y detalles de las entidades que acuerdan colocar la emisión sin compromiso firme o con un acuerdo de «mejores esfuerzos». Indicación de las características importantes de los acuerdos, incluidas las cuotas. En los casos en que no se suscriba toda la emisión, declaración de la parte no cubierta. Indicación del importe global de la comisión de suscripción y de la comisión de colocación

Los protocolos de intenciones de aseguramiento y compromiso de colocación han sido firmados el día 15 de marzo de 2006.

A continuación se incluye una descripción de las principales características de los protocolos de intenciones de aseguramiento y compromiso de colocación.

Los protocolos de intenciones de aseguramiento y compromiso de colocación del Tramo Minorista y del Tramo Español para Inversores Cualificados han sido firmados por las siguientes entidades, con indicación del número inicial de acciones aseguradas; si bien debe tenerse en cuenta que el número definitivo de acciones aseguradas por cada entidad será el que figure en los correspondientes Contratos de Aseguramiento:

	Tramo minorista		Tramo Español para Inversores Cualificados		Tramo internacional		Total	
	% aseg.	Acciones	% aseg.	Acciones	% aseg.	Acciones	% aseg.	Acciones
Tamaño tramo	100%	1.080.000	100%	1.440.000	100%	4.680.000	100%	7.200.000
Morgan Stanley SV, S.A.	45%	486.000			--	--		
Santander Investment, S.A.	45%	486.000	29%	417.600	14%	655.200		
BANCO DE SABADELL, S.A.	3%	32.400	2%	28.800	--	--		
BANCO DE FINANZAS E INVERSIONES, S.A.	3%	32.400	--	--	--	--		
GAESCO BOLSA, S.V., S.A.	2%	21.600	--	--	--	--		
BANCO ESPIRITO SANTO	2%	21.600	--	--	--	--		
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL LIMITED	--	--	69%	993.600	79%	3.697.200		
ING Bank N.V.	--	--	--	--	7%	327.600		

Las Entidades Aseguradoras asumirán los siguientes compromisos:

1º Aseguramiento:

Las Entidades Aseguradoras se comprometerán a colocar en el mercado español o a adquirir al Precio de Aseguramiento, tal y como éste se define a continuación, para sí mismas, las acciones correspondientes al volumen de la Oferta en el Tramo Minorista o en el Tramo Español para Inversores Cualificados que, aseguradas por cada una de ellas en el respectivo Contrato de Aseguramiento y Colocación, no hayan sido adquiridas por cuenta de terceros en el supuesto de que no se presenten durante el periodo establecido al efecto peticiones suficientes para cubrir el número total de acciones asignado a dicho Tramo. Estas obligaciones no serán exigibles en los supuestos de revocación automática de la Oferta previstos en el presente Folleto Informativo.

El compromiso de aseguramiento en firme, por parte de las Entidades Aseguradoras, solamente existirá desde el momento en que por ellas se suscriban los Contratos de Aseguramiento correspondientes.

Las Entidades Aseguradoras de cada uno de los Tramos tendrán la obligación incondicional de asumir hasta el 15% del aseguramiento total en cada uno de los Tramos, para el caso que algún asegurador de dicho Tramo no atendiera a sus compromisos de aseguramiento. La circunstancia de haberse visto obligadas las entidades del sindicato asegurador a hacer efectivo este compromiso como consecuencia del incumplimiento por alguno de los aseguradores de su obligación de

aseguramiento no determinará, por sí sola, la existencia de una causa de resolución de los Contratos de Aseguramiento por fuerza mayor.

En el Tramo Minorista, el compromiso de aseguramiento se extenderá a las acciones que se asignen al mismo de acuerdo con las normas de redistribución entre Tramos del presente Folleto Informativo. A estos efectos, el Contrato establecerá el aseguramiento genérico de las acciones que pudieran asignarse al Tramo Minorista si resultara de aplicación una redistribución de acuerdo con el presente Folleto Informativo. En este caso las acciones adicionales se distribuirán entre las Entidades Aseguradoras en proporción a su compromiso inicial de aseguramiento, devengándose sobre esta ampliación las respectivas comisiones de dirección, aseguramiento y colocación.

2º Colocación:

La colocación de acciones se realizará a través de las Entidades Aseguradoras y, en el Tramo Minorista, también a través de las Entidades Colocadoras asociadas, en su caso. Dichas entidades se obligarán a adquirir, por orden y cuenta de terceros, todas las acciones que se adjudiquen definitivamente a los petitionarios que hayan cursado sus peticiones de compra (Mandatos, Solicitudes o Propuestas) directa o indirectamente a través de aquéllas (o a través de sus Entidades Colocadoras asociadas, en el caso del Tramo Minorista).

En el Tramo Minorista, cada Entidad Aseguradora deberá recibir y cursar cualquier petición válida de compra de acciones que se le pueda formular directamente, y las Entidades Aseguradoras, además, las que le sean presentadas por sus Entidades Colocadoras asociadas, no estando ninguna Entidad Aseguradora o Colocadora asociada facultada para recibir ni cursar peticiones que le sean presentadas por inversores a los que no va dirigida la Oferta.

En el Tramo Español para Inversores Cualificados, las Entidades Aseguradoras del citado Tramo obtendrán Propuestas entre inversores cualificados de forma que puedan ser objeto de selección por parte de la Sociedad, de común acuerdo con la Entidad Coordinadora Global. Dichas Entidades Aseguradoras deberán recibir y cursar cualquier Propuesta válida de compra de acciones que se le formule.

RENTA CORPORACIÓN hará públicas las variaciones que se produzcan en la identidad de las entidades que suscriban los Contratos de Aseguramiento, en su caso.

En todos los Tramos, las Entidades Aseguradoras y Colocadoras asociadas han asumido el compromiso de no cobrar de los inversores gasto o comisión alguna por su participación en la presente Oferta Pública, incluyendo los supuestos de revocación de la Oferta.

3º Causas de fuerza mayor previstas en los Contratos:

El contrato podrá ser resuelto por decisión de la Sociedad, previa consulta no vinculante a la Entidad Coordinadora Global, o por decisión de la Entidad Coordinadora Global, previa consulta no vinculante a RENTA CORPORACIÓN, en el supuesto de que se produzca, en cualquier momento desde su firma y hasta las 20:00 horas de Madrid de la Fecha de la Operación, algún supuesto de fuerza mayor o de alteración extraordinaria de las condiciones del mercado.

A estos efectos, tendrán la consideración de supuestos de fuerza mayor o de alteración extraordinaria de las condiciones del mercado las siguientes situaciones, siempre que hicieran excepcionalmente gravoso u objetivamente desaconsejable el cumplimiento del contrato por las Entidades Aseguradoras:

1. La suspensión o limitación importante de la negociación de acciones declarada por las autoridades competentes en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona (incluido el Mercado Continuo), Londres o Nueva York.
2. La suspensión general de la actividad bancaria en España, en el Reino Unido o en los Estados Unidos, declarada por las autoridades competentes o una alteración sustancial de las actividades bancarias o de las de compensación y liquidación de valores en España, el Reino Unido o los Estados Unidos.
3. Un desencadenamiento o agravamiento de hostilidades o de cualquier conflicto de naturaleza similar, o un acto terrorista de gran alcance, o una declaración de guerra o emergencia nacional, siempre que afecte de modo extraordinario a los índices de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, (incluido el Mercado Continuo), Londres o Nueva York.
4. La ocurrencia de cualquier otro tipo de calamidad o crisis o la alteración sustancial de la situación política, económica o financiera nacional o internacional o en los mercados de cambio, siempre que afecte de modo extraordinario a los índices de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona (incluido el Mercado Continuo), Londres o Nueva York.
5. La alteración sustancial en la situación económica, financiera o patrimonial de RENTA CORPORACIÓN.
6. La modificación de la legislación o la aprobación de cualquier proyecto que implicara una previsible modificación de la legislación comunitaria o española que afecten muy negativamente y de forma sustancial a RENTA CORPORACIÓN, a la Oferta, a las acciones de RENTA CORPORACIÓN o a su transmisibilidad o a los derechos de los titulares de dichas acciones.
7. El acaecimiento de hechos no conocidos en el momento del registro del Folleto que afecten muy negativamente y de modo sustancial a la Sociedad, a la Oferta, a las acciones de RENTA CORPORACIÓN, a su transmisibilidad o a los derechos de los titulares de acciones de RENTA CORPORACIÓN.

La resolución por cualquiera de las causas previstas anteriormente y comunicada debidamente a la otra parte dará lugar, en todo caso, a la revocación automática de la Oferta.

4º Comisiones previstas en los protocolos de intenciones de aseguramiento y compromiso de colocación

Los accionistas oferentes y la Sociedad, en proporción al número de acciones respectivamente vendidas o emitidas por cada uno de ellos en la Oferta (incluyendo las acciones objeto de la opción de suscripción "*green shoe*"), pagarán a las Entidades Aseguradoras una comisión total del 4% del importe de la operación

(independientemente de la comisión de incentivo que se menciona a continuación). El desglose de las comisiones será el siguiente:

- Praecipium: comisión pagadera a la Entidad Coordinadora Global: 0,40%.
- Dirección: comisión pagadera a las Entidades Directoras en proporción a sus respectivos compromisos de aseguramiento (incluida la Entidad Coordinadora Global): 0,40%
- Aseguramiento: comisión pagadera a las Entidades Aseguradoras en proporción a sus respectivos compromisos de aseguramiento: 0,80%
- Colocación: comisión pagadera a las Entidades Colocadoras en proporción a las adjudicaciones de acciones a los mandatos, solicitudes y propuestas de compra de acciones presentados por ellas: 2,40%

Asimismo, la Entidad Coordinadora Global tendrá derecho a una comisión de incentivo de hasta un máximo del 1,00% del importe total de la operación, pagadera por la Sociedad a la Entidad Coordinadora Global atendiendo a la actuación de ésta.

El ejercicio de la opción de suscripción "*green shoe*" devengará las anteriores comisiones, incluida la de incentivo, en su caso, en su totalidad.

Las comisiones de aseguramiento del Tramo Español para Inversores Cualificados y del Tramo Minorista se dedicarán íntegramente a gastos de estabilización, si fuera necesario. Por su parte, la contribución a gastos de estabilización en el Tramo Internacional seguirá la práctica de mercado en la materia. La entidad encargada de la estabilización será la Entidad Coordinadora Global.

5º Cesión de Comisiones:

Las Entidades Aseguradoras no podrán ceder total o parcialmente las comisiones mencionadas, salvo en los casos previstos en los Contratos de Aseguramiento que la cesión se realice a favor de intermediarios financieros autorizados para realizar las actividades descritas en los artículos 63 y 64 de la Ley del Mercado de Valores que formen parte de su grupo o de sus representantes o agentes debidamente registrados en la CNMV o en el Banco de España.

6º Precio de Aseguramiento:

Será el precio por acción al que las Entidades Aseguradoras se comprometerán a adquirir las acciones sobrantes aseguradas (el "**Precio de Aseguramiento**").

El Precio de Aseguramiento para todos los Tramos será igual al Precio del Tramo para Inversores Cualificados determinado por la Sociedad de acuerdo con la Entidad Coordinadora Global. En el supuesto de que no sea posible la determinación del Precio del Tramo para Inversores Cualificados, conforme a lo previsto en el presente Folleto Informativo, no se otorgará el Contrato de Aseguramiento del Tramo Para Inversores Cualificados, y se producirá la revocación automática total.

Sólo existirá compromiso en firme de Aseguramiento de las Entidades Aseguradoras cuando éstas otorguen los respectivos Contratos de Aseguramiento y Colocación.

7º Publicidad no autorizada:

En virtud de lo previsto en los protocolos de intenciones de aseguramiento y compromiso de colocación, las Entidades Aseguradoras se obligarán en los Contratos de Aseguramiento y Colocación a abstenerse y conseguir que sus respectivas Entidades Colocadoras asociadas se abstengan de realizar publicidad relacionada con la Oferta o su participación en la misma sin la autorización de la Sociedad.

8º Contrato de Aseguramiento del Tramo Internacional.

Está previsto firmar el día 3 de abril de 2006 un Contrato de Aseguramiento Internacional (en adelante el "**Contrato de Aseguramiento Internacional**"), por el que los Aseguradores del Tramo Internacional se comprometerán a suscribir las nuevas acciones y a adquirir de los oferentes las acciones que se asignen al Tramo Internacional.

Este Contrato de Aseguramiento Internacional se ajustará a las prácticas internacionales habituales en este tipo de ofertas en cuanto a las declaraciones y garantías formuladas por la Sociedad y a las causas de resolución.

El Precio de Aseguramiento para el Tramo Internacional será el Precio del Tramo para Inversores Cualificados.

Las comisiones específicas para el Tramo Internacional son las indicadas en el apartado 4º para el Tramo Español para Inversores Cualificados.

En el supuesto de que no se fijara el Precio del Tramo para Inversores Cualificados en los términos establecidos en el presente Folleto Informativo, no se otorgará el Contrato de Aseguramiento del Tramo Internacional, y se producirá la revocación automática total. Ni la Entidad Coordinadora Global ni cualquier otra que hubiera sido invitada a suscribir el Contrato de Aseguramiento Internacional, ni las entidades peticionarias de acciones de este Tramo tendrá derecho a reclamar indemnización alguna.

5.4.4. Cuándo se ha alcanzado o se alcanzará el acuerdo de aseguramiento

Con fecha 15 de marzo de 2006 han sido firmados los protocolos de intenciones de aseguramiento y compromiso de colocación del Tramo Minorista y del Tramo Español para Inversores Cualificados. Con fecha 28 de marzo de 2006 está previsto que sea firmado el Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Minorista y, con fecha 3 de abril de 2006, los Contratos de Aseguramiento y Colocación del Tramo Español para Inversores Cualificados y del Tramo Internacional.

6. ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN

6.1. Indicación de si los valores ofertados son o serán objeto de una solicitud de admisión a cotización, con vistas a su distribución en un mercado regulado o en otros mercados equivalentes, indicando los mercados en cuestión. Esta circunstancia debe mencionarse, sin crear

la impresión de que se aprobará necesariamente la admisión a cotización. Si se conocen, deben darse las fechas más tempranas en las que los valores se admitirán a cotización

De conformidad con los acuerdos del Consejo de Administración de RENTA CORPORACIÓN de 13 de febrero y de 9 de marzo de 2006, en virtud de la autorización de la Junta General Extraordinaria de 9 de febrero de 2006, se solicitará la admisión a negociación oficial de la totalidad de las acciones de la Sociedad (incluidas las acciones de nueva emisión objeto de la Oferta Pública de Suscripción y, en su caso, de la opción de suscripción "*green shoe*") en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, así como su incorporación en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo).

Está previsto que la totalidad de las acciones de la Sociedad (incluidas las acciones de nueva emisión objeto de la Oferta Pública de Suscripción y las acciones que se deriven del ejercicio de la opción de suscripción "*green shoe*") sean admitidas a negociación el día 5 de abril de 2006, comprometiéndose RENTA CORPORACIÓN, en caso de que la admisión a negociación no se hubiera producido el 20 de abril de 2006, a comunicar a los inversores las razones del retraso mediante la oportuna comunicación a la CNMV y un anuncio publicado en al menos un diario de difusión nacional.

En caso de que las acciones de RENTA CORPORACIÓN no se hubieran admitido a negociación antes de las 24:00 horas del día 31 de julio, la Oferta quedará revocada y resuelta en todos sus tramos, siendo entonces de aplicación lo dispuesto en el apartado 5.1.4 anterior.

En este sentido, la Sociedad conoce y acepta someterse a las normas que existan o puedan dictarse en materia de Bolsa y especialmente sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización oficial.

6.2. Todos los mercados regulados o mercados equivalentes en los que, según tenga conocimiento de ello el emisor, estén admitidos ya a cotización valores de la misma clase que los valores que van a ofertarse o admitirse a cotización

Las acciones de RENTA CORPORACIÓN no están actualmente admitidas a negociación en ningún mercado regulado.

6.3. Si, simultáneamente o casi simultáneamente a la creación de los valores para los que se busca la admisión en un mercado regulado, se suscriben o se colocan privadamente valores de la misma clase, o si se crean valores de otras clases para colocación pública o privada, deben darse detalles sobre la naturaleza de esas operaciones y del número y las características de los valores a los cuales se refieren

No procede.

6.4. Detalles de las entidades que tienen un compromiso firme de actuar como intermediarios en la negociación secundaria, aportando liquidez a través de las órdenes de oferta y demanda y descripción de los principales términos de su compromiso

Ninguna entidad tiene compromiso en firme alguno de actuar como intermediarios en la negociación secundaria, aportando liquidez a través de los índices de oferta y demanda.

6.5. Estabilización: en los casos en que un emisor o un accionista vendedor haya concedido una opción de sobre-adjudicación o se prevé que puedan realizarse actividades de estabilización de precios en relación con la oferta

De acuerdo con lo indicado en el apartado 5.2.5 anterior, la Sociedad ha concedido a las Entidades Aseguradoras de los Tramos para Inversores Cualificados una opción de suscripción "*green shoe*" sobre las acciones de RENTA CORPORACIÓN.

En conexión con esta Oferta, a partir de la fecha de admisión a negociación de las acciones de RENTA CORPORACIÓN, inclusive, y durante los 30 días naturales siguientes, la Entidad Coordinadora Global (o la entidad que la Sociedad y la Entidad Coordinadora Global conjuntamente determinen), podrá realizar operaciones de estabilización en el Mercado Continuo, por cuenta de las Entidades Aseguradoras de los Tramos para Inversores Cualificados y siguiendo las prácticas internacionales habituales para estas operaciones de oferta internacional de acciones.

Dichas prácticas de estabilización tienen por objeto permitir al mercado absorber gradualmente el flujo extraordinario de órdenes de venta ("*flow back*") de acciones que habitualmente suele producirse con posterioridad a una Oferta Pública y apoyar el precio de mercado de dichas acciones.

A tal efecto, la Entidad Coordinadora Global podrá realizar una sobreadjudicación al Tramo Internacional y al Tramo Español para Inversores Cualificados que será cubierta por las propias Entidades Aseguradoras, directamente o mediante el ejercicio de la opción de suscripción descrita en el apartado 5.2.5. de la presente Nota sobre las Acciones.

Conforme a las prácticas internacionales que suelen ser seguidas, aunque sin suponer obligación o compromiso alguno al respecto, las Entidades Aseguradoras de los Tramos para Inversores Cualificados suelen atender los excesos de demanda tomando valores prestados (o adquiriendo la disponibilidad sobre los valores en virtud de títulos diversos) de accionistas, por un importe igual al de la opción de suscripción "*green shoe*". Dichos préstamos de valores suelen tener una duración similar a la de la opción de suscripción "*green shoe*". La posición deudora de valores asumida por los sindicatos aseguradores suele cubrirse a través de la adquisición de estos valores en Bolsa, lo que podría favorecer, en su caso, la estabilización de la cotización de la acción o, directamente, mediante el ejercicio de la opción de suscripción "*green shoe*".

6.5.1. El hecho de que pueda realizarse la estabilización, de que no hay ninguna garantía de que se realice y que puede detenerse en cualquier momento

No existe ninguna obligación de la Entidad Coordinadora Global, frente a la Sociedad, o los inversores, de atender los excesos de demanda que puedan producirse en la presente Oferta, ni de llevar a cabo las prácticas de estabilización antes referidas, ni de ejercitar la opción de suscripción "*green shoe*". La descripción de estas prácticas se ha realizado a efectos meramente ilustrativos de las prácticas internacionales, siendo la Entidad Coordinadora Global libre para definir el procedimiento que considere más adecuado a los efectos señalados.

6.5.2. Principio y fin del período durante el cual puede realizarse la estabilización

De acuerdo con lo indicado anteriormente, las prácticas de estabilización podrán llevarse a cabo, a partir de la fecha de admisión a negociación de las acciones de RENTA CORPORACIÓN (prevista para el 5 de abril de 2006) inclusive, y durante los 30 días naturales siguientes.

6.5.3. Identidad de la entidad que dirija la estabilización para cada jurisdicción pertinente, a menos que no se conozca en el momento de la publicación

La entidad que realizará las prácticas de estabilización será la Entidad Coordinadora Global o la entidad que de mutuo acuerdo designen la Sociedad y la Entidad Coordinadora Global. De acuerdo con lo previsto en el Reglamento CE 2273/2003 de la Comisión Europea, la entidad que realice la estabilización notificará a la CNMV los detalles de todas las operaciones de estabilización a más tardar al final de la séptima sesión diaria del mercado a contar desde el día siguiente a la fecha de ejecución de dichas operaciones e informará al público, en el plazo de una semana desde el final del periodo de estabilización de lo siguiente:

- a) si se ha realizado o no la estabilización;
- b) la fecha de comienzo de la estabilización;
- c) la fecha en que se haya producido por última vez la estabilización;
- d) la gama de precios en la que se haya efectuado la estabilización, para cada una de las fechas durante las cuales se efectuaron las operaciones de estabilización.

6.5.4. El hecho de que las operaciones de estabilización puedan dar lugar a un precio de mercado más alto del que habría de otro modo

Las prácticas de estabilización pueden dar lugar a un precio de mercado más alto del que habría en caso de no llevarse a cabo las mismas.

7. TENEDORES VENDEDORES DE VALORES

7.1. Nombre y dirección profesional de la persona o de la entidad que se ofrece a vender los valores, naturaleza de cualquier cargo u otra relación importante que los vendedores hayan tenido en los últimos

tres años con el emisor o con cualquiera de sus antecesores o personas vinculadas

Los accionistas que han decidido adherirse a la Oferta son los siguientes:

Nombre del accionista adherido	Dirección profesional	Relación con la Sociedad
3i Group Plc	91 Waterloo Road SE1 8XP Londres	--
3i Spain Private Equity 2004-2006 LP	91 Waterloo Road SE1 8XP Londres	--
Alsina Jiménez, Sergio	Mayor de Sarria 11, 3º Barcelona 08017	Cuñado del Presidente de Renta Corporación
AMIFEM A.B	Sergels Torg 12, box 7475 103 92 Estocolmo	--
Arimon Vilageliu, Sandra	Avd. Diagonal 449, 1ª 08036 Barcelona	Empleada Renta Corporación
Birulés Bertran, Anna M.	Avd. Diagonal 449, 1ª 08036 Barcelona	Vicepresidenta / Consejera de Renta Corporación
Bordas Iglesias, Marc	Avd. Diagonal 449, 1ª 08036 Barcelona	Empleado Renta Corporación
Cabrera Marrero, Celso	C/ Ganduxer 37, 2º 1ª 08017 Barcelona	Esposo Consejera de Renta Corporación
Calabozo Orea, Pilar	C/ Angli 53, torre 08017 Barcelona	Empleada Second House
Carbonell Ariza, Mireia	C/ Angli 53, torre 08017 Barcelona	Empleada Second House
Carreras Molins, Meritxell	Avd. Diagonal 449, 1ª 08036 Barcelona	Directora Planificación, Análisis y Relaciones con Inversores de Renta Corporación
Castañeda Núñez, Javier	C/ Angli 53, torre 08017 Barcelona	Empleado Second House
Consuegra Expósito, Mª del Mar	Avd. Diagonal 449, 1ª 08036 Barcelona	Empleada Renta Corporación
Cabanyes Moner, Teresa de	C/ Angli 34, 3B 08017 Barcelona	Madre del Presidente
Detres Inversiones e Inmuebles, S.L.	Dr. Fleming 17, 6 08017 Barcelona	Relación contractual con Renta Corporación
Durán Weitkamp, Tomás	Avd. Diagonal 449, 1ª 08036 Barcelona	Director Técnico de Renta Corporación
Fundación Privada Renta Corporación	Av. Diagonal 449, 1º 08036 Barcelona	Relación contractual.
Fundación Unicef	C/ Mauricio Legendre 36 28046 Madrid	Relación contractual
Gibernau Ausió, César A	Rambla Catalunya 47, 1º 08007 Barcelona	Secretario del Consejo y Consejero de Renta Corporación / Socio fundador de un despacho que presta servicios de asesoría a Renta Corporación

Nombre del accionista adherido	Dirección profesional	Relación con la Sociedad
Gracia Hernando, Fernando	C/ Angli 53, torre 08017 Barcelona	Empleado Second House
Grijalba Sánchez, Bernabé	Gral Manso nº 33 SA 08906 Hospitalet de Llobregat Barcelona	Inversor
Grupo Luis Hernández:		
• Luis Hernández de Cabanyes	Avd. Diagonal 449, 1ª 08036 Barcelona	Presidente de Renta Corporación
• Cristina Orpinell Kristjansdottir	Avd. Diagonal 449, 1ª 08036 Barcelona	Esposa del Presidente de Renta Corporación
• Dinomen, S.L.	Avd. Diagonal 449, 1ª 08036 Barcelona	Sociedad controlada por Luis Hernández
• Finanting 2001, S.L.	Avd. Diagonal 449, 1ª 08036 Barcelona	Sociedad controlada por Luis Hernández
• Sdeegtuters, S.L.	Avd. Diagonal 449, 1ª 08036 Barcelona	Sociedad controlada por Luis Hernández
• Aurodoc 75, S.L.	Avd. Diagonal 449, 1ª 08036 Barcelona	Sociedad controlada por Luis Hernández
• Toga 20, S.L.	Avd. Diagonal 449, 1ª 08036 Barcelona	Sociedad controlada por Luis Hernández
Grupo Josep Mª Farré		
• Josep Mª Farré	Avd. Diagonal 449, 1ª 08036 Barcelona	Consejero Delegado
• Ikuko Kagá	Avd. Diagonal 449, 1ª 08036 Barcelona	Esposa Consejero Delegado
• Shonan Investments, S.L.	Velázquez 53 Madrid	Sociedad controlada por Josep María Farré
Grupo Esther Giménez		
• Esther Giménez Arribas	Avd. Diagonal 449, 1ª 08036 Barcelona	Consejera Ejecutiva
• Pere Arimon Vilageliu	Avd. Diagonal 449, 1ª 08036 Barcelona	Director comercial
• Anpol Capital, S.L.	Rosellón 208, pral 08036 Barcelona	Sociedad controlada por Esther Giménez y Pere Arimon
Gui Usabiaga, Marcos	Avd. Diagonal 449, 1ª 08036 Barcelona	Empleado Renta Corporación
Hernández de Cabanyes, Ana	C/ Mayor de Sarria 108 1º 2ª 08017 Barcelona	Hermana del Presidente de Renta Corporación
Hernández de Cabanyes, Elena	C/ Angli 53, torre 08017 Barcelona	Consejera de Renta Corporación
Hernández de Cabanyes, Natalia	Mayor de Sarria 11, 3º 08017 Barcelona	Hermana del Presidente de Renta Corporación
Hernández Villamide, Luis Javier	C/ Balmes 104, 3º 1ª 08008 Barcelona	Empleado de Mixta África
Hernández Villamide, Rodolfo	C/ Angli 34, 3B 08017 Barcelona	Padre del Presidente de Renta Corporación
Instituto Internacional de Finanzas, S.L.	C/ Inmaculada 64, torre 08017 Barcelona	Sociedad participada por Consejero de Renta Corporación
Intermón	C/ Roger de Lluria 15 08010 Barcelona	Relación contractual

Nombre del accionista adherido	Dirección profesional	Relación con la Sociedad
Josa Gil, Xavi	Av. Diagonal 449, 1º 08036 Barcelona	Empleado Renta Corporación
Kersenia , S.L.	Balmes 225-227, 1º 2ª 08006 Barcelona	Servicios de intermediación a Renta Corporación
Kristjansdottir Stefansson, Gudrun	C/ Campo Vidal 16, 2º D 08021 Barcelona	Suegra del Presidente de Renta Corporación
López-Pinto Lasa, Cristina	Avd. Diagonal 449, 1ª 08036 Barcelona	Empleada Renta Corporación
Morilla Vilà, Consuelo	Avd. Diagonal 449, 1ª 08036 Barcelona	Empleada Renta Corporación
Muñoz Gil, Julia	Av. Suecia nº 4, pta 5 46010 Valencia	Ex empleada de Renta Corporación
Nueno Iniesta, José Luis	C/ Bonavista 102 08034 Sant Just Desvern Barcelona	Hermano de Consejero
Nueno Plana, Christina	Avd. Diagonal 449, 1ª 08036 Barcelona	Directora Transformación de edificios
Olucha Borrell, Elisenda	C/ Manila 45 Bj 1º 08036 Barcelona	--
Orpinell Enrech, Antonio	C/ Campo Vidal 16, 2º D 08021 Barcelona	Suegro del Presidente de Renta Corporación
Orpinell Kristjansdottir, Alexander	C/ Campo Vidal 16, 2º D 08021 Barcelona	Cuñado del Presidente de Renta Corporación
Orpinell Kristjansdottir, Antonio	C/ Rosellon 356, 2º 4ª 08025 Barcelona	Cuñado del Presidente de Renta Corporación
Pacheco Alcazar, Helena	Avd. Diagonal 449, 1ª 08036 Barcelona	Empleada de Mixta África
Pijoan Turanzas, Cristina	Avd. Diagonal 449, 1ª 08036 Barcelona	Empleada Renta Corporación
Pumarega Fernández, Sara	C/ Balmes 104, 3º 1ª 08008 Barcelona	Tía del Presidente de Renta Corporación
Roure Alomar, Juan	Torrent de les Roses 57 3ª 08034 Barcelona	Relación contractual
Sánchez Julián, Lola	Avd. Diagonal 449, 1ª 08036 Barcelona	Directora Administración y Finanzas de Renta Corporación
Santa Isabel Maso, Esther	C/ Angli 53, torre 08017 Barcelona	Empleada Second House
Saurina Delgado, Marina	Avd. Diagonal 449, 1ª 08036 Barcelona	Empleada Renta Corporación
Segalà Novell, Lourdes	C/ Angli 53, torre 08017 Barcelona	Empleada Second House
Segón Roca-Umbert, Alejandro	C/ Angli 53, torre 08017 Barcelona	Empleado Second House
Sendra Cuesta, Mª José	Avd. Diagonal 449, 1ª 08036 Barcelona	Directora Rehabilitación Residencial
Serrano-Codina Tristany, Mireia	Avd. Diagonal 449, 1ª 08036 Barcelona	Directora Fiscal y de Financiación
Solanes Santos, Nuria	Avd. Diagonal 449, 1ª 08036 Barcelona	Empleada Renta Corporación

Nombre del accionista adherido	Dirección profesional	Relación con la Sociedad
Soler Solsona, Ángel	C/ Muntaner 378, 2º 2ª 08022 Barcelona	Ex Consejero de Renta Corporación
Tintoré Espuny, Pablo	Avd. Diagonal 449, 1ª 08036 Barcelona	Empleado Renta Corporación
Torruella Cerdà, Josep	C/ Manila 45 Bj 1º 08036 Barcelona	Servicios de intermediación a Renta Corporación
Valon Mur, José Mª	C/ Mallorca 237 Bis, 1º 1ª 08008 Barcelona	Servicios esporádicos de asesoramiento jurídico a Renta Corporación
Ventura Teixidor, Francesc-Xavier	Avd. Diagonal 449, 1ª 08036 Barcelona	Director Transformación de Suelo de Renta Corporación
Vila Balta, David	Avd. Diagonal 449, 1ª 08036 Barcelona	Director de Adquisiciones de Renta Corporación
Vilanova Salvadó, Raimon	C/ Bruc 120 08009 Barcelona	Servicios de obra de Renta Corporación
Villa Borguese, S.L.	C/ Aribau 168, ático Barcelona	Relación contractual
Viorreta Ruiz, Fernando	C/ Riera d'en Nofre 7 y 9, casa 4B 08970 Sant Joan Despí Barcelona	Inversor
Zurano Moreno, Candela	Avd. Diagonal 449, 1ª 08003 Barcelona	Empleada Renta Corporación

Se hace constar que a los efectos de determinar la participación total de cada oferente en el capital de la Sociedad, se consideran conjuntamente todas las acciones de RENTA CORPORACIÓN que sean propiedad del oferente de forma directa o indirecta, esto es, ya sea (i) a través de sociedades controladas por dicho oferente; (ii) en caso de que el oferente sea persona física, las acciones que sean propiedad de su cónyuge, pareja de hecho o hijos; y (iii) para el caso de que el oferente sea persona jurídica, las acciones de RENTA CORPORACIÓN que sean propiedad de sus socios o accionistas.

En este sentido,

- el oferente Luis Hernández de Cabanyes podrá transmitir cualesquiera acciones dentro del conjunto de acciones que sean titularidad del propio Luis Hernández de Cabanyes, de su cónyuge Cristina Orpinell Kristjansdottir o de las sociedades Aurodoc 75, S.L., Dinomen, S.L., Finanting 2001, S.L., Sdeegtuters, S.L., o Toga 20, S.L.;
- el oferente Anpol Capital, S.L., podrá transmitir cualesquiera acciones dentro del conjunto de acciones que sean titularidad de la propia Anpol Capital, S.L., de Esther Elisa Giménez Arribas o de su pareja de hecho Pere Arimon Vilageliu;
- el oferente Shonan Investments, S.L. podrá transmitir cualesquiera acciones dentro del conjunto de acciones que sean titularidad de la propia Shonan Investments, S.L., de Josep María Farré Viader o de su cónyuge Ikuko Kagà.

7.2. Número y clase de los valores ofertados por cada uno de los tenedores vendedores de valores

Los accionistas que han decidido adherirse a la Oferta, tal y como se ha mencionado en el apartado 7.1 anterior, son los siguientes, con indicación del número de acciones ofrecidas (todas ellas de una misma clase) por cada uno de los oferentes en la oferta inicial:

Nombre del accionista oferente	Número de acciones ofrecidas
3i Group Plc	1.222.463
3i Spain Private Equity 2004-2006 LP	950.807
Alsina Jiménez, Sergio	9.661
AMIFEM A.B	225.985
Anpol Capital, S.L. (Grupo Esther Giménez)	200.333
Arimon Vilageliu, Sandra	2.717
Birulés Bertran, Anna M.	44.091
Bordas Iglesias, Marc	14.491
Cabanyes Moner, Teresa de	2.690
Cabrera Marrero, Celso	9.661
Calabozo Orea, Pilar	5.392
Carbonell Ariza, Mireia	2.996
Carreras Molins, Meritxell	2.705
Castañeda Núñez, Javier	5.392
Consuegra Expósito, M ^a del Mar	2.696
Detres Inversiones e Inmuebles, S.L.	25.921
Durán Weitkamp, Tomás	787
Fundación Privada Renta Corporación	184.831
Fundación Intermón-Oxfam	211.976
Fundación Unicef-Comité Español	211.976
Gibernau Ausió, César A	28.431

Nombre del accionista oferente	Número de acciones ofrecidas
Gracia Hernando, Fernando	5.392
Grijalba Sánchez, Bernabé	1.345
Gui Usabiaga, Marcos	817
Hernández de Cabanyes, Ana	13.703
Hernández de Cabanyes, Elena	94.076
Hernández de Cabanyes, Luis (Grupo Luis Hernández)	730.822
Hernández de Cabanyes, Natalia	9.661
Hernández Villamide, Luis Javier	673
Hernández Villamide, Rodolfo	2.717
Instituto Internacional de Finanzas, S.L.	28.971
Josa Gil, Xavi	808
Kersenia , S.L.	282
Kristjansdottir Stefansson, Gudrun	1.345
López-Pinto Lasa, Cristina	9.661
Morilla Vilà, Consuelo	4.830
Muñoz Gil, Julia	4.831
Nueno Iniesta, José Luis	1.345
Nueno Plana, Christina	2.705
Olucha Borrell, Elisenda	544
Orpinell Enrech, Antonio	685
Orpinell Kristjansdottir, Alexander	9.661
Orpinell Kristjansdottir, Antonio	6.763
Orpinell Kristjansdottir, Cristina (Grupo Luis Hernández)	548.180
Pacheco Alcazar, Helena	808
Pijoan Turanzas, Cristina	808

Nombre del accionista oferente	Número de acciones ofrecidas
Pumarega Fernández, Sara	673
Roure Alomar, Juan	1.345
Sánchez Julián, Lola	2.700
Santa Isabel Maso, Esther	2.996
Saurina Delgado, Marina	808
Segalà Novell, Lourdes	5.392
Segón Roca-Umbert, Alejandro	5.392
Sendra Cuesta, M ^a José	6.732
Serrano-Codina Tristany, Mireia	9.722
Shonan Investments, S.L. (Grupo Josep M ^a Farré)	219.733
Solanes Santos, Nuria	808
Soler Solsona, Ángel	27.226
Tintoré Espuny, Pablo	2.695
Torruella Cerdà, Josep	544
Valon Mur, José M ^a	10.786
Ventura Teixidor, Francesc-Xavier	787
Vila Balta, David	16.585
Vilanova Salvadó, Raimon	2.996
Villa Borguese, S.L.	32.492
Viorreta Ruiz, Fernando	1.345
Zurano Moreno, Candela	808
Total	5.200.000

7.3. Compromisos de no disposición (lock-up agreements)

En los Contratos de Aseguramiento y Colocación del Tramo Minorista y de los Tramos para Inversores Cualificados, la Sociedad y los oferentes se obligarán frente a la

Entidad Coordinadora Global a no emitir, ofrecer, vender, acordar la emisión o la venta o de cualquier otro modo disponer, directa o indirectamente, ni realizar cualquier transacción que pudiera tener un efecto económico similar a la emisión o venta o al anuncio de emisión o venta de acciones de RENTA CORPORACIÓN, valores convertibles o canjeables en acciones de RENTA CORPORACIÓN, warrants o cualesquiera otros instrumentos que pudieran dar derecho a la suscripción o adquisición de acciones de RENTA CORPORACIÓN, incluso mediante transacciones con derivados desde la fecha de los contratos y durante los 180 días siguientes a la fecha de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, salvo con el consentimiento previo y por escrito de la Entidad Coordinadora Global, que no será denegado de forma irrazonable.

Quedarán asimismo expresamente exceptuadas del anterior compromiso de no transmisión:

- (i) la emisión por RENTA CORPORACIÓN de acciones u opciones para adquirir acciones con la finalidad exclusiva de ofrecerlas al objeto de dar cumplimiento a un plan de incentivos a sus directivos y/o empleados, siempre que dichos directivos y/o empleados asuman el compromiso de *lock-up* descrito en este apartado.
- (ii) la emisión por RENTA CORPORACIÓN de acciones en el marco de operaciones estratégicas de la Sociedad, siempre que el suscriptor asuma a su vez el compromiso de *lock-up* descrito en este apartado.
- (iii) la emisión por RENTA CORPORACIÓN de acciones para atender, en su caso, el ejercicio de la opción de suscripción "*green shoe*" a otorgar en los Contratos de Aseguramiento de los Tramos para Inversores Cualificados de la Oferta.
- (iv) las transmisiones o emisiones de acciones por accionistas como consecuencia de:
 - (a) el préstamo de valores a conceder a la Entidad Coordinadora Global para la sobreadjudicación de acciones en los Tramos para Inversores Cualificados de la Oferta; (b) transmisiones de acciones entre entidades pertenecientes a un mismo grupo (en el sentido del artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores), o transmisiones en favor de familiares directos, siempre que la entidad adquirente o dichos familiares directos asuman idéntico compromiso de no transmisión de acciones por el período remanente; o (c) transmisiones de acciones realizadas en el contexto de eventuales Ofertas Públicas de Adquisición sobre la Sociedad.

8. GASTOS DE LA EMISIÓN/OFERTA

8.1. Ingresos netos totales y cálculo de los gastos totales de la emisión/Oferta

Los gastos de la Oferta son los que se citan a continuación con carácter meramente indicativo dada la dificultad de precisar su importe definitivo a la fecha de elaboración del presente Folleto Informativo:

Gastos	Millones de €
Gastos legales y otros (Notaría, Registro, publicidad legal y no legal, imprevistos y posibles desviaciones)	1.000.000
Comisión de agencia	75.000
Comisión de dirección, aseguramiento, colocación e incentivo	12.420.000
Tarifas y cánones de las Bolsas españolas	14.160
Tasas de la CNMV	27.043,6
Tasas de Iberclear	7.452
TOTAL	13.543.655,6

9. DILUCIÓN

9.1. Cantidad y porcentaje de la dilución inmediata resultante de la Oferta

Por lo que se refiere a la Oferta Pública de Venta, no procede hablar de dilución.

Por lo que se refiere al aumento de capital acordado en el marco de la Oferta Pública de Suscripción y al aumento de capital acordado para el supuesto de que las entidades coordinadoras globales ejerciten la opción de suscripción *green-shoe*, éstos suponen la emisión y puesta en circulación de un máximo de 3.080.000 acciones ordinarias nuevas de 1 Euro de valor nominal, lo que representa hasta un máximo del 14,03% del capital social de Renta Corporación existente con anterioridad a la Oferta y un 12,31% con posterioridad a dicha Oferta.

9.2. En el caso de una oferta de suscripción a los tenedores actuales, importe y porcentaje de la dilución inmediata si no suscriben la nueva Oferta

Como se menciona en el apartado 4.6 anterior, los actuales accionistas de Renta Corporación han renunciado a su derecho de suscripción preferente respecto del aumento de capital realizado en el marco de la Oferta Pública de Suscripción. En consecuencia, asumiendo que dicha emisión fuera íntegramente suscrita por terceros, la participación de los referidos accionistas actuales se vería diluida en un 8,35% del capital social resultante del aumento.

Como consecuencia de lo anterior, el porcentaje máximo de dilución que podrían experimentar los accionistas actuales asciende a 12,31% del capital social resultante de los aumentos de capital de la Oferta Pública de Suscripción y de la opción de suscripción "*green shoe*".

10. INFORMACIÓN ADICIONAL

10.1. Si en la nota sobre los valores se menciona a los asesores relacionados con una emisión, una declaración de la capacidad en que han actuado los asesores

Además de la Entidad Coordinadora Global, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento en relación con la Oferta objeto del presente Folleto Informativo:

- a) Atlas Capital, asesor financiero de RENTA CORPORACIÓN.
- b) Uría Menéndez y Cía. Abogados, S.C., despacho encargado del asesoramiento legal en derecho español de RENTA CORPORACIÓN.
- c) Davis Polk & Wardwell, despacho encargado del asesoramiento legal en derecho internacional de RENTA CORPORACIÓN.
- d) Freshfields Bruckhaus Deringer, despacho encargado del asesoramiento legal en derecho español e internacional de las Entidades Aseguradoras.
- e) PricewaterhouseCoopers, auditores de cuentas de RENTA CORPORACIÓN.

10.2. Indicación de otra información de la nota sobre los valores que haya sido auditada o revisada por los auditores y si los auditores han presentado un informe. Reproducción del informe o, con el permiso de la autoridad competente, un resumen del mismo

No procede.

10.3. Cuando en la Nota sobre los valores se incluya una declaración o un informe atribuido a una persona en calidad de experto, proporcionar el nombre de esas personas, dirección profesional, cualificaciones e interés importante en el emisor, según proceda. Si el informe se presenta a petición del emisor, una declaración de que se incluye dicha declaración o informe, la forma y el contexto en que se incluye, con el consentimiento de la persona que haya autorizado el contenido de esa parte de la Nota sobre los valores

No procede.

10.4. En los casos en que la información proceda de un tercero, proporcionar una confirmación de que la información se ha reproducido con exactitud y que, en la medida en que el emisor tiene conocimiento de ello y puede determinar a partir de la información publicada por ese tercero, no se ha omitido ningún hecho que haría la información reproducida inexacta o engañosa. Además, el emisor debe identificar la fuente o fuentes de la información

No procede.

Barcelona, 16 de marzo de 2006

Luis Hernández de Cabanyes