

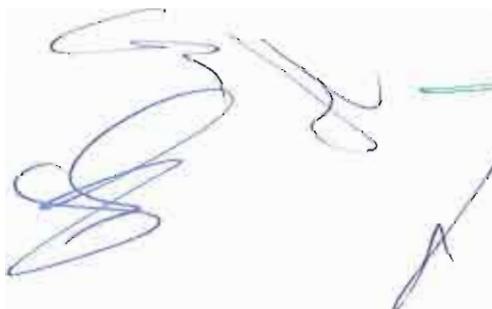
ÍNDICE

Nota	Pág.
Balances de situación consolidados	1
Cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas	3
Estados de resultados globales consolidados	4
Estados de cambios en el patrimonio neto consolidados	5
Estados de flujos de efectivo consolidados	6
Notas a las cuentas anuales consolidadas	
1 Información general	7
2 Bases de presentación	10
3 Resumen de las principales políticas contables	14
3.1. Principios de consolidación	14
3.2. Información financiera por segmentos	15
3.3. Inmovilizado intangible	15
3.4. Inmovilizado material	16
3.5. Coste por intereses	17
3.6. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros	17
3.7. Activos financieros	17
3.8. Existencias	20
3.9. Derivados financieros y cobertura contable	20
3.10. Efectivo y equivalentes al efectivo	22
3.11. Patrimonio neto	22
3.12. Pasivos financieros	22
3.13. Impuestos corrientes y diferidos	23
3.14. Prestaciones a los empleados	24
3.15. Provisiones y pasivos contingentes	25
3.16. Reconocimiento de ingresos y gastos	25
3.17. Arrendamientos	26
3.18. Transacciones en moneda extranjera	27
3.19. Transacciones con partes vinculadas	28
3.20. Distribución de dividendos	28
3.21. Medio ambiente	28
4 Gestión del riesgo financiero	28
4.1. Factores de riesgo financiero	28
4.2. Gestión del riesgo de capital	32
5 Estimaciones y juicios contables	33
5.1. Estimación del valor razonable	34
5.2. Empresa en funcionamiento	34
5.3. Agrupación de partidas	36
5.4. Comparación de la información	36
6 Información financiera por segmentos	37
6.1. Formato principal de presentación de información por segmentos: segmentos del negocio	37
6.2. Formato secundario de presentación de información por segmentos: segmentos geográficos	38
7 Activo Intangible	39
8 Inmovilizado material	40
9 Inversiones en asociadas	42
10 Préstamos y cuentas a cobrar	42
11 Instrumentos financieros derivados	44
12 Activos financieros disponibles para la venta y mantenidos hasta el vencimiento	44
12.1. Activos financieros disponibles para la venta	44
12.2. Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	45
13 Existencias	45
14 Efectivo y otros equivalentes al efectivo	47
15 Capital y prima de emisión	47
15.1. Movimiento del número de acciones	48
15.2. Operaciones con acciones propias	49
15.3. Régimen de transmisión de las acciones	49
15.4. Prima de emisión de acciones	50
15.5. Principales accionistas de la Sociedad al 31 de diciembre de 2010	50
16 Diferencia acumulada de conversión	50

Nota	Pág.
17 Reservas y resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	51
17.1. Explicación de los movimientos habidos en las reservas y en las ganancias acumuladas durante el ejercicio 2009	51
17.2. Explicaciones de los movimientos habidos en las reservas y en las ganancias acumuladas durante el ejercicio 2010	53
17.3. Reservas en sociedades consolidadas por integración global	54
17.4. Reservas en sociedades consolidadas por puesta en equivalencia	54
17.5. Beneficio del ejercicio	55
18 Débitos y partidas a pagar	55
19 Deudas financieras	56
20 Impuestos diferidos	60
21 Ingresos ordinarios y otros ingresos de explotación	62
21.1. Ingresos ordinarios	62
21.2. Otros ingresos de explotación	62
22 Consumos de mercaderías	62
23 Amortización y pérdidas relacionadas con activos y resultado de enajenación del inmovilizado	63
24 Gastos por servicios exteriores y otros tributos	64
24.1. Gastos por servicios exteriores	64
24.2. Otros tributos	64
25 Gastos por prestaciones a los empleados	64
26 Arrendamiento operativo	65
27 Costes financieros netos	66
28 Impuesto sobre Sociedades	67
28.1. Tributación consolidada	67
28.2. Otros aspectos	68
29 Ganancias / (Pérdidas) netas por diferencias de cambio	69
30 Ganancias/ (Pérdidas) por acción	69
30.1. Básicas	69
30.2. Diluidas	69
31 Dividendos por acción	70
32 Efectivo generado por las operaciones	70
33 Contingencias / provisiones	70
34 Compromisos	71
35 Saldos y transacciones con empresas y partes vinculadas	72
35.1. Identificación de empresas y partes vinculadas	72
35.1.1. Miembros de los órganos de administración de Renta Corporación Real State, S.A.	72
35.1.2. Directivos clave de la Sociedad	73
35.1.3. Control del Consejo de Administración en el capital social de Renta Corporación Real State, S.A.	73
35.2. Ventas de bienes y prestación de servicios e ingresos financieros	73
35.3. Compras de bienes, servicios recibidos y gastos financieros	74
35.4. Remuneraciones pagadas a los miembros del Consejo de Administración	74
35.5. Remuneraciones por la relación laboral al personal directivo clave y administraciones	75
35.6. Saldos al cierre derivados de ventas y compras de bienes y servicios	75
35.7. Participaciones de los miembros del Consejo de Administración vinculadas	76
36 Pagos basados en acciones	79
37 Otra información	80
37.1. Número promedio de empleados del Grupo por categoría	80
37.2. Número de empleados al cierre por sexo	80
37.3. Honorarios de auditores de cuentas y sociedades de su grupo	80
38 Medio ambiente	81
39 Hechos posteriores a la fecha de balance	81
Informe de gestión	85

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2010 y 2009
(Expresados en miles de Euros)

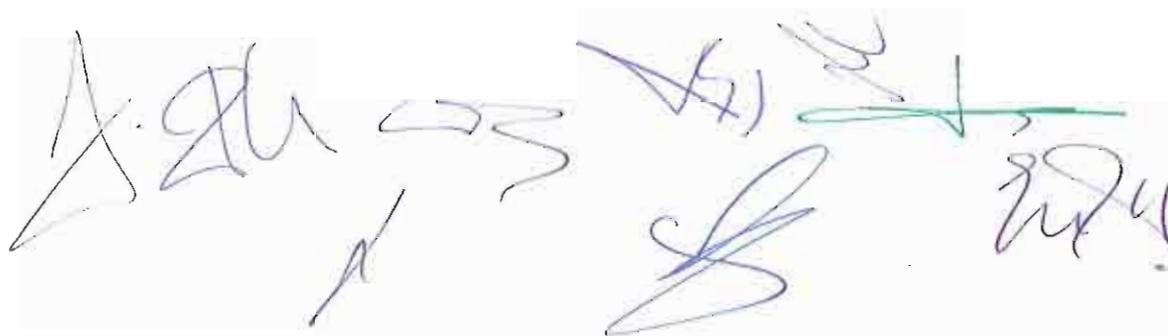
ACTIVOS	Nota	A 31 de diciembre	
		2010	2009
Activos no corrientes			
Inmovilizado material	8	584	1.274
Activos intangibles	7	1.647	1.967
Inversiones en asociadas	9	164	162
Cuentas a cobrar a largo plazo	10	13.623	13.667
Activos financieros disponibles para la venta	12.1	344	1.019
Activos por impuestos diferidos	20	858	46.147
Total activos no corrientes		17.220	64.236
Activos corrientes			
Existencias	13	266.997	270.728
Clientes y otras cuentas a cobrar	10	8.803	32.135
Préstamos y deudas con partes vinculadas	35	2.108	253
Instrumentos financieros derivados	11	-	81
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	12.2	181	2.814
Efectivo y equivalentes al efectivo	14	21.749	22.038
Total activos corrientes		299.838	328.049
Total activos		317.058	392.285


Las notas adjuntas incluidas en las páginas 7 a 84 junto con los anexos I y II son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2010 y 2009
(Expresados en miles de Euros)

PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	Nota	A 31 de diciembre	
		2010	2009
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad			
Capital	15	110.268	110.268
Acciones propias	15.2	(3.285)	(4.052)
Diferencia acumulada de conversión	16	(5.141)	(6.295)
Ganancias acumuladas y otras reservas	17	(57.963)	(3.255)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	17	(84.879)	(54.486)
Total patrimonio neto		(41.000)	42.180
PASIVOS			
Pasivos no corrientes			
Provisión para riesgos y gastos	33	4.120	7.864
Impuestos diferidos	20	2.860	1.866
Proveedores y otras cuentas a pagar	18	13.400	19.873
Deudas financieras	19	-	258.730
		20.380	288.333
Pasivos corrientes			
Proveedores y otras cuentas a pagar	18	18.267	17.734
Deudas financieras	19	319.411	44.038
Total pasivos corrientes		337.678	61.772
Total pasivos		358.058	350.105
Total patrimonio neto y pasivos		317.058	392.285



Las notas adjuntas incluidas en las páginas 7 a 84 junto con los anexos I y II son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas correspondientes a los ejercicios
 anuales terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009
 (Expresadas en miles de Euros)

	Nota	Ejercicio finalizado a 31 de diciembre	
		2010	2009
Ingresos ordinarios	21.1	58.201	360.172
Otros ingresos de explotación	21.2	3.019	12.257
Consumo de mercaderías	22	(58.056)	(377.822)
Gasto por prestaciones a los empleados	25	(8.152)	(9.223)
Gastos por servicios exteriores	24.1	(9.941)	(13.484)
Otros tributos	24.2	(3.381)	(7.260)
Amortización, pérdidas relacionadas con activos	23	(3.753)	(18.155)
Excesos de provisiones	23	1.746	-
Beneficios enajenación inmovilizado	23	-	1.319
Resultado consolidado de explotación		(20.317)	(52.196)
Ingresos financieros		191	10.782
Gastos financieros		(18.700)	(27.348)
Costes financieros netos	27	(18.509)	(16.566)
Participación (pérdida)/ beneficio de asociadas	9	26	(54)
Resultado consolidado antes de impuestos		(38.800)	(68.816)
Impuesto sobre Sociedades	28	(46.079)	14.330
Resultado consolidado del ejercicio		(84.879)	(54.486)
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad		(84.879)	(54.486)
Ganancias/(pérdidas) por acción para el beneficio atribuible a los accionistas de la Sociedad durante el ejercicio (expresado en Euros por acción)			
- Básicas	30	(3,15)	(2,21)
- Diluidas	30	(3,15)	(2,21)

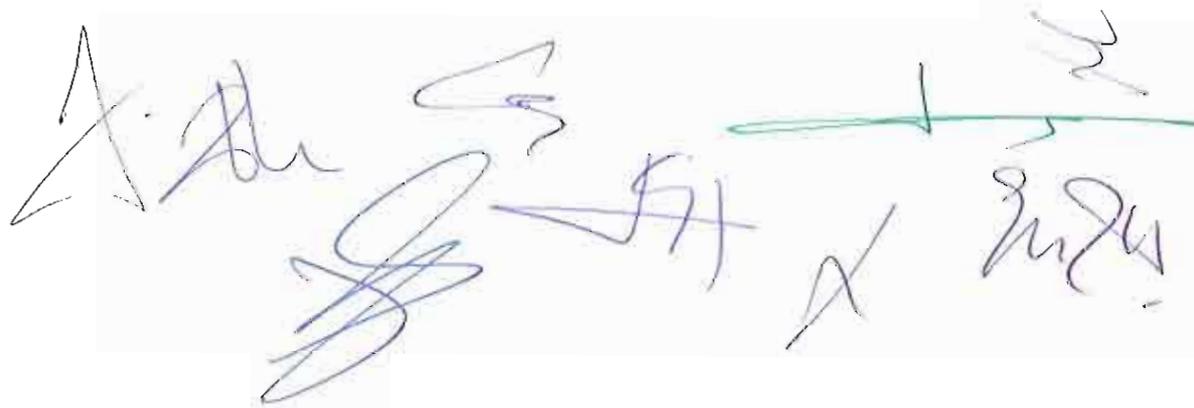


Las notas adjuntas incluidas en las páginas 7 a 84 junto con los anexos I y II son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estados de resultados globales consolidados correspondientes a los ejercicios anuales
terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009
 (Expresados en miles de Euros)

	Nota	Ejercicio finalizado a 31 de diciembre	
		2010	2009
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		(84.879)	(54.486)
Otro resultado global			
Instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	17	419	(419)
-Efecto impositivo		(109)	109
Activos financieros disponibles para la venta	12.1	-	(1.578)
-Efecto impositivo		-	473
Diferencias de conversión	16	1.154	431
Otro resultado global neto de impuestos		1.464	(984)
Resultado global total del año		(83.415)	(55.470)
Atribuibles a:			
-los accionistas de la Sociedad		(83.415)	(55.470)
Resultado global total del año		(83.415)	(55.470)

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 7 a 84 junto con los anexos I y II son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas



RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estados de cambios en el patrimonio neto consolidado al 31 de diciembre de 2010 y 2009
 (Expresados en miles de Euros)

	Notas	Atribuible a los accionistas de la Sociedad				Total patrimonio neto
		Capital (Nota 14)	Acciones Propias (Nota 14)	Diferencias acumulada de conversión (Nota 15)	Reservas y resultado del ejercicio atribuible a la sociedad dominante (Nota 16)	
Saldo a 31 de diciembre de 2008		105.448	(6.003)	(6.726)	(1.911)	90.808
Instrumentos de cobertura de flujos de efectivo						
- Bruto	17	-	-	-	(419)	(419)
- Efecto fiscal	17	-	-	-	109	109
Activos financieros disponibles para la venta	12.1					
- Bruto		-	-	-	(1.578)	(1.578)
- Efecto fiscal		-	-	-	473	473
Diferencias de conversión	16	-	-	431	-	431
Beneficio del ejercicio	17.5	-	-	-	(54.486)	(54.486)
Total ingresos y gastos del ejercicio		-	-	431	(55.901)	(55.470)
Ampliación de capital	15	4.944	-	-	-	4.944
Gastos ampliación de capital						
- Bruto	15	(177)	-	-	-	(177)
- Efecto fiscal	15	53	-	-	-	53
Reserva Plan Acciones	17	-	-	-	(220)	(220)
Enajenación acciones propias	15.2	-	1.951	-	-	1.951
Otras variaciones	17	-	-	-	291	291
Saldo a 31 de diciembre de 2009		110.268	(4.052)	(6.295)	(57.741)	42.180
Instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	17					
- Bruto		-	-	-	419	419
- Efecto fiscal		-	-	-	(109)	(109)
Diferencias de conversión	16	-	-	1.154	-	1.154
Resultado del ejercicio	17.5	-	-	-	(84.879)	(84.879)
Total ingresos y gastos del ejercicio		-	-	1.154	(84.569)	(83.415)
Reserva Plan Acciones	17	-	-	-	(405)	(405)
Enajenación acciones propias	15.2	-	767	-	-	767
Otras variaciones	17	-	-	-	(127)	(127)
Saldo a 31 de diciembre de 2010		110.268	(3.285)	(5.141)	(142.842)	(41.000)

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 7 a 84 junto con los anexos I y II son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas



RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Estados de flujos de efectivo consolidados a 31 de diciembre de 2010 y 2009
 (Expresados en miles de Euros)

	Notas	Ejercicio finalizado 31 de diciembre	
		2010	2009
Flujos de efectivo de actividades de explotación			
Efectivo (utilizado)/generado por las operaciones	32	5.481	292.697
Intereses pagados	27	(1.186)	(34.492)
Efectivo neto (utilizado)/generado en actividades de explotación		4.295	258.205
Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Adquisición de inmovilizado material	8	(14)	(611)
Ingresos por venta de inmovilizado material	8	4	63.044
Adquisición de activos intangibles	7	(400)	(459)
Préstamos a partes vinculadas	35.6	(2.250)	(248)
Depósitos y fianzas	10	(61)	(193)
Reembolso de depósitos y fianzas	10	62	345
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	12.2	2.814	21.927
Variación descuento financiero cuentas a cobrar	27	-	(1.643)
Intereses recibidos	27	-	514
Efectivo neto (utilizado)/generado en actividades de inversión		155	82.676
Flujos de efectivo de actividades de financiación			
Enajenación de acciones propias	15.2	767	1.951
Emisión de instrumentos de patrimonio	15	-	4.944
Gastos emisión acciones ordinarias filiales	15	-	(177)
Obtención de financiación	19	20.640	275.006
Reembolso de financiación	19	(21.461)	(615.998)
Pago instrumentos financieros	10 y 26	-	(6.753)
Aplazamiento IVA	18	(4.685)	19.873
Efectivo neto (utilizado)/generado en actividades de financiación		(4.739)	(321.154)
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del ejercicio	14	22.038	2.311
Efectivo y equivalentes al efectivo al cierre del ejercicio	14	21.749	22.038
(Disminución)/aumento neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(289)	19.727

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 7 a 84 junto con los anexos I y II son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas



RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

1. Información general

Renta Corporación Real Estate, S.A. (en adelante, la Sociedad) es una sociedad inmobiliaria que al cierre del ejercicio 2010 cuenta con un grupo (en adelante, el Grupo), formado por 24 sociedades (2009: 20 sociedades): Renta Corporación Real Estate, S.A., como sociedad dominante, 22 sociedades dependientes y 1 asociada. Los Anexos I y II a estas notas recogen información adicional respecto de las entidades incluidas en el perímetro de consolidación y la situación de las mismas al cierre del ejercicio 2010.

A efectos de la preparación de las cuentas anuales consolidadas, se entiende que existe un grupo cuando la dominante tiene una o más entidades dependientes, siendo éstas aquellas sobre las que la dominante tiene el control, bien de forma directa o indirecta. Los principios aplicados en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, así como el perímetro de consolidación se detallan en la Nota 3.1.

Con fechas 15 de marzo, 12 de junio y 1 de agosto de 2007 se constituyeron tres sociedades en Luxemburgo denominadas Tanit Corporation, S.à.r.l., Medas Corporation S.à.r.l. y Fedra, S.à.r.l. respectivamente. Este hecho supuso su incorporación en el grupo consolidado a partir de dicha fecha.

Con fecha 9 de julio de 2007, Renta Corporación Real Estate, S.A. constituyó en Estados Unidos la sociedad Renta Corporation (USA). Este hecho supuso su incorporación en el grupo consolidado a partir de dicha fecha.

Con fechas 11 de julio, 18 de julio y 26 de julio de 2007 Renta Corporation constituyó tres sociedades en Nueva York denominadas RC1, LLC, RC2, LLC, RC III, LLC respectivamente. Asimismo con fecha 19 de octubre de 2007 Renta Corporation constituyó dos sociedades denominadas RCIV, LLC y RCV, LLC respectivamente. Este hecho supuso su incorporación en el grupo consolidado a partir de dicha fecha.

Con fecha 7 de abril de 2008, se constituyó la sociedad dependiente Renta 1001 (UK), Limited. Este hecho supuso su incorporación en el grupo consolidado a partir de dicha fecha.

Con fecha 2 de noviembre de 2006, se constituyó la sociedad dependiente Winterley Properties 3, Unlimited. Este hecho supuso su incorporación en el grupo consolidado a partir de dicha fecha.

Con fecha 6 de mayo de 2008 se elevó a público el acuerdo adoptado por el socio único en fecha 12 de marzo de 2008 de fusión por absorción de la sociedad Renta Corporación Real Estate O.N., S.A.U. (sociedad absorbente) con las sociedades Renta Corporación Real Estate R.A., S.A.U. y Renta Corporación Real Estate G.O., S.L.U. (sociedades absorbidas), con la consiguiente disolución de las sociedades absorbidas y con efectos contables retroactivos al 1 de enero de 2008. Posteriormente, se efectuó el cambio de denominación social de la sociedad absorbente por Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

Durante el 2008 varió el porcentaje de participación en la sociedad asociada Mixta África, S.A. pasando del 18,55% a 31 de diciembre de 2007 al 4,55% a 31 de diciembre de 2008, por lo que unido a la incorporación de nuevos consejeros en el Consejo de Administración de la sociedad, la participación en esta sociedad ha pasado a clasificarse como un activo financiero disponible para la venta.

Con fecha 1 de noviembre de 2008 se produjo la fusión por absorción de las sociedades luxemburguesas Norfeu, S.a.r.l. y Fedra, S.a.r.l. con Renta Corporación Luxembourg, S.a.r.l.

Con fecha 12 de marzo de 2009, se constituyó en Londres la sociedad Palmerston and Compton Ltd. Este hecho supuso su incorporación en el Grupo consolidado a partir de dicha fecha.

Con fecha 24 de junio de 2009, se constituyó en París la sociedad Renta Corporación Real Estate France, S.A.S.U., a través de la cual, el Grupo desarrolla el negocio en Francia, en sustitución de Groupe Immobilier Renta Corporación, S.A.S.U. Este hecho supuso su incorporación en el Grupo consolidado a partir de dicha fecha.

Durante el ejercicio 2009 variaron los porcentajes de participación de la Sociedad matriz en las sociedades Groupe Immobilier Renta Corporación, S.A.S.U., pasando del 100% al 31 de diciembre de 2008 al 99,9% a 31 de diciembre de 2009 y en Tanit Corporation Luxembourg, S.à.r.l., pasando del 100% a 31 de diciembre de 2008 al 0,09% a 31 de diciembre de 2009. Los porcentajes restantes hasta el 100% en ambas sociedades se han traspasado a las compañías del Grupo Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. y Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U., respectivamente.

A continuación detallamos las ampliaciones de capital realizadas durante el ejercicio 2009:

- En fecha 7 de abril de 2009 se amplió capital en la sociedad Palmerston & Compton Ltd. por importe de £35,655,240. (39.390 miles de euros).
- En fecha 30 de junio de 2009 se amplió capital en la sociedad Tanit Corporation S.à.r.l. por importe de 13.825 miles de euros, mencionada anteriormente.
- En fecha 18 de agosto de 2009 se amplió capital en la sociedad Renta Corporation (USA) por importe de 8,500,000 \$. (6.040 miles de euros).
- En fecha 28 de diciembre de 2009 se amplió capital en la sociedad Renta Corporación Real Estate France S.A.S.U. por importe de 3.000 miles de euros.
- En fecha 30 de diciembre de 2009 se realizó en la sociedad Renta Corporación Real Estate S.A. una ampliación de capital con derecho de suscripción preferente por importe efectivo de 4.944.002,80 euros mediante la emisión de 2.247.274 acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una. Al referido aumento corresponde una prima de emisión de 2.697 miles de euros y unos gastos de ampliación de capital de 124 miles de euros.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

Con fecha 29 de junio de 2010 la sociedad Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U ha adquirido la Sociedad Navia Avanza, S.L. mediante la compra de la totalidad de las participaciones a la sociedad Renta Corporación Real Estate, S.A.

Por otro lado, durante el ejercicio 2010 la sociedad Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. ha constituido las siguientes sociedades:

- Con fecha 12 de julio de 2010 se constituyeron las sociedades Renta Corporación Real Estate 1, S.L. (Sociedad Unipersonal) y Renta Corporación Real Estate 2, S.L. (Sociedad Unipersonal).
- Con fecha 29 de julio de 2010 se constituyeron las sociedades Renta Corporación Real Estate 3, S.L. (Sociedad Unipersonal) y Renta Corporación Real Estate 4, S.L. (Sociedad Unipersonal).
- Con fecha 4 de octubre de 2010 se constituyeron las sociedades Renta Corporación Real Estate 5, S.L. (Sociedad Unipersonal) y Renta Corporación Real Estate 6, S.L. (Sociedad Unipersonal).
- Con fecha 17 de diciembre de 2010 se constituyó la sociedad Renta Corporación Real Estate 7, S.L. (Sociedad Unipersonal).

El resto de participaciones en las sociedades que integran el perímetro de consolidación se han mantenido sin variación.

El domicilio social de Renta Corporación Real Estate, S.A., se encuentra en Barcelona en Vía Augusta, número 252-260 y con C.I.F. número A-62.385.729, donde se encuentran sus oficinas principales.

El Grupo distribuye sus actividades en dos unidades de negocio: edificios y suelo, con los siguientes cometidos:

- **Edificios.** Dentro de esta clasificación agrupamos, básicamente, dos tipos de operaciones: la adquisición de edificios residenciales y de grandes edificios urbanos, normalmente de oficinas o industriales, para su transformación y posterior venta. La fase de transformación de edificios suele comprender cambios de uso, mejoras físicas de los edificios y reposicionamiento en el mercado, a través de la mejora de la rentabilidad.
- **Suelo.** 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 de inmueble y/o planeamiento actual, creando como producto suelo finalista apto para edificar, para su posterior edificación o venta.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

Las dos unidades de negocio realizan la misma actividad y aplican prácticamente el mismo proceso de negocio, consistente en la adquisición de activos inmobiliarios para su transformación y venta. Este proceso de transformación tiene como mismo objetivo principal la creación de valor mediante la adaptación de los inmuebles a las necesidades de la demanda de cada mercado. 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.

Dentro de estos procesos de transformación, el Grupo actúa sobre diferentes elementos que configuran el activo inmobiliario y su valoración. Dichos elementos de transformación son: el estado físico, la utilización y los usos, la situación arrendaticia y de rentabilidad, los condicionantes urbanísticos, determinados aspectos jurídicos, el fraccionamiento o agregación de inmuebles, etc.

El Grupo opera principalmente en el mercado nacional, además de Francia, Inglaterra, Alemania y Estados Unidos.

Con fecha 31 de marzo de 2011, los Administradores del Grupo Consolidado formularon las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010, las cuales han sido posteriormente reformuladas el 29 de abril de 2011. El motivo de la mencionada reformulación se corresponde al no haber llegado, a fecha de reformulación de las presentes cuentas anuales, a un acuerdo con las entidades financieras acreedoras sobre la reestructuración de la deuda y modificación de las condiciones del actual préstamo sindicado firmado en mayo 2009 (Nota 19). Este hecho ha provocado que los Administradores del Grupo Consolidado hayan acordado ajustar los activos por impuestos diferidos resultantes de bases imponibles negativas, por importe de 55.780 miles de euros (45.878 miles de euros corresponden a créditos fiscales de ejercicios anteriores y 9.902 miles de euros activados en el ejercicio 2010 en las anteriores cuentas anuales formuladas) dado que la realización de los mismos estaba prevista a medio y largo plazo y dependía, en gran medida, del buen fin de las negociaciones con la banca (Nota 20).

No se prevén cambios en las presentes Cuentas Anuales Consolidadas como consecuencia de su aprobación por la Junta General de Accionistas.

2. Bases de presentación

Los estados financieros consolidados del Grupo se han preparado a partir de los registros contables de Renta Corporación Real Estate, S.A. y de las sociedades consolidadas, e incluyen los ajustes y reclasificaciones para la homogeneización valorativa con la Sociedad dominante. Dichos estados financieros consolidados del Grupo se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e interpretaciones CINIIF adoptadas para su utilización en la Unión Europea y aprobadas por los Reglamentos de la Comisión Europea (NIIF-UE) y que están vigentes a 31 de diciembre de 2010.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

La preparación de estados financieros conformes con las NIIF exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo. En la Nota 5 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros consolidados.

2.1 Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2010

A fecha de formulación de estos estados financieros consolidados, el IASB y el IFRIC habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación. Estas normas, modificaciones e interpretaciones son de obligado cumplimiento para todos los ejercicios comenzados a partir del 1 de Enero de 2010 y ejercicios posteriores:

- NIIF 3 (revisada), "Combinaciones de negocios".
- NIC 27 (revisada), "Estados financieros consolidados y separados".
- NIIF 5 (Modificación) "Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas" (y correspondiente modificación de la NIIF 1 "Adopción por primera vez de las NIIF").
- NIC 39 (Modificación), "Partidas que pueden calificarse como cubiertas".
- NIIF 1 (Modificación), "Exenciones adicionales para primeros adoptantes".
- NIIF 2 (Modificación), "Transacciones de grupo con pagos basados en acciones liquidadas en efectivo".
- CINIIF 12, "Acuerdos de concesión de servicios".
- CINIIF 15, "Acuerdos para la construcción de inmuebles".
- CINIIF 16, "Coberturas de la inversión neta en un negocio en el extranjero".
- CINIIF 17, "Distribuciones a los propietarios de activos distintos del efectivo".
- CINIIF 18, "Transferencias de activos procedentes de clientes" (vigente para las transferencias de activos procedentes de clientes recibidas a partir del 31 de octubre de 2009).

No se espera que las nuevas normas/ modificaciones/ interpretaciones tengan un efecto significativo en los estados financieros del Grupo.

2.2 Proyecto de mejoras 2009

Este proyecto se publicó en abril de 2009 por el IASB y fue adoptado por la Unión Europea en marzo de 2010. Las modificaciones que incorpora, así como las fechas de entrada en vigor de cada una de ellas se indican a continuación:

- NIC 1, "Presentación de estados financieros". Esta modificación es de aplicación obligatoria a todos los ejercicios que comiencen a partir de 1 de enero de 2010.
- NIC 7, "Estado de flujos de efectivo". Esta modificación es de aplicación obligatoria a todos los ejercicios que comiencen a partir de 1 de enero de 2010.
- NIC 17, "Arrendamientos". Esta modificación es de aplicación obligatoria a todos los ejercicios que comiencen a partir de 1 de enero de 2010.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

- NIC 18, "Ingresos ordinarios". Se añade un párrafo adicional al Apéndice de la NIC 18 en el que se proporciona una guía para determinar si una entidad está actuando como principal o como agente. La modificación afecta al Apéndice de la NIC 18, que no es parte de la propia norma, de forma que la nueva guía se deberá aplicar desde su publicación.
- NIC 36, "Deterioro del valor de los activos". Esta modificación es de aplicación obligatoria a todos los ejercicios que comiencen a partir de 1 de enero de 2010.
- NIC 38, "Activos intangibles". Esta modificación es de aplicación obligatoria a todos los ejercicios que comiencen a partir de 1 de enero de 2010.
- NIC 39, "Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración". Estas modificaciones son de aplicación obligatoria para todos los ejercicios que comiencen a partir de 1 de enero de 2010 excepto para la eliminación de la referencia a los segmentos, que puede aplicarse a ejercicios que comiencen a partir de 1 de enero de 2009. La modificación a NIC39p2(g) aplica prospectivamente a todos los contratos que no hayan vencido en la fecha de adopción.
- NIIF 2, "Pagos basados en acciones". Esta modificación es de aplicación a todos los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de julio de 2009, si bien se permite su adopción anticipada.
- NIIF 5, "Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas". Esta modificación es de aplicación obligatoria, con carácter prospectivo, a todos los ejercicios que comiencen a partir de 1 de enero de 2010. Se permite su adopción anticipada.
- NIIF 8, "Segmentos de explotación". Esta modificación es de aplicación obligatoria a todos los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2010.
- CINIIF 9, "Nueva evaluación de los derivados implícitos". Esta modificación es de aplicación obligatoria en todos los ejercicios que comiencen a partir de 1 de julio de 2009.
- CINIIF 16, "Coberturas de una inversión neta en un negocio en el extranjero". Esta modificación es de aplicación obligatoria en todos los ejercicios que comiencen a partir de 1 de julio de 2009.

No se espera que las nuevas normas/ modificaciones/ interpretaciones tengan un efecto significativo en los estados financieros del Grupo.

2.3 Normas, modificaciones e interpretaciones que se pueden adoptar con anticipación a los ejercicios comenzados a partir del 1 de enero de 2010

No se espera que las nuevas normas/ modificaciones/ interpretaciones tengan un efecto significativo en los estados financieros del Grupo.

- NIC 24 (Modificación), "Información a revelar sobre partes vinculadas". Esta norma es aplicable para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2011.
- NIC 32 (Modificación), "Clasificación de las emisiones de derechos". Esta norma es aplicable para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de febrero de 2011.
- NIIF 1 (Modificación), "Exención limitada del requisito de revelar información comparativa conforme a la NIIF 7, aplicable a las entidades que adopten por primera vez las NIIF". Esta norma es aplicable para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2011.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

- CINIIF 14 (Modificación), "Pagos anticipados cuando existe la obligación de mantener un nivel mínimo de financiación". La modificación de esta CINIIF es aplicable a partir de los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2011.
- CINIIF 19, "Cancelación de pasivos financieros con instrumentos patrimonio". La modificación de esta CINIIF es aplicable a partir de los ejercicios que comiencen a partir de 30 de junio de 2010.

2.4 Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no han sido adoptadas por la Unión Europea a la fecha de esta nota

A la fecha de firma de estos estados financieros consolidados, el IASB y el IFRIC habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación. Estas normas, modificaciones e interpretaciones son de obligado cumplimiento para todos los ejercicios comenzados a partir del 1 de enero de 2011, y ejercicios posteriores, si bien el Grupo no las ha adoptado con anticipación.

- NIIF 9, "Instrumentos financieros". Esta norma será aplicable para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013.

2.5 Proyecto de mejoras de 2010

El proyecto de mejoras de 2010 se publicó por el IASB en mayo de 2010, y a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas todavía no se ha adoptado por la Unión Europea. Las modificaciones introducidas corresponden:

- NIIF 1, "Adopción por primera vez de las NIIF".
- NIIF 3, "Combinaciones de negocios".
- NIIF 7, "Instrumentos financieros: Información a revelar".
- NIC 1, "Presentación de estados financieros"
- NIC 27, "Estados financieros consolidados y separados".
- NIC 34, "Información financiera intermedia".
- CINIIF 13, "Programas de fidelización de clientes".

Las modificaciones generalmente aplican para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2011, si bien se permite su adopción anticipada.

Del análisis de estas nuevas normas contables e interpretaciones a aplicar en los ejercicios que se inician a partir del 1 de enero de 2010, el Grupo no espera que su aplicación tenga efectos significativos sobre las cuentas anuales consolidadas.

Las políticas que se indican a continuación se han aplicado uniformemente para los ejercicios que se presentan en estas cuentas anuales consolidadas.

Las cuentas anuales consolidadas se han elaborado de acuerdo con el enfoque de coste histórico, modificado en aquellos casos establecidos por las propias NIIF-UE en las que determinados activos y pasivos se valoran a su valor razonable.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

Los requerimientos de las normas anteriormente mencionadas han sido aplicados en pleno y por lo tanto los estados financieros reflejan la imagen fiel de los activos, de la posición financiera y de los resultados de las operaciones del Grupo.

Las cifras contenidas en los documentos que componen estas cuentas anuales consolidadas (balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, estado del resultado global consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) se muestran en miles de euros, y son comparativas con las del ejercicio anterior.

Las sociedades del Grupo cierran el ejercicio el 31 de diciembre siendo las cuentas a dicha fecha las utilizadas en la consolidación excepto la sociedad Groupe Immobilier Renta Corporación, S.A.S.U. la cual cierra su ejercicio el 31 de marzo.

3. Resumen de las principales políticas contables

3.1 Principios de consolidación

a) Dependientes

Dependientes son todas las entidades sobre las que el Grupo tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación. Se presume que hay control cuando la participación es superior a la mitad de los derechos de voto, a menos que el control esté limitado por acuerdos contractuales u otras circunstancias. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que sean actualmente ejercitables o convertibles.

Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control de forma efectiva al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Se eliminan las transacciones intercompañías, los saldos y las ganancias no realizadas de transacciones entre entidades del Grupo. Las pérdidas no realizadas también se eliminan, a menos que la transacción proporcione evidencia de una pérdida por deterioro del activo transferido. Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo, se modifican las políticas contables de las dependientes.

En el Anexo I a estas notas se desglosan los datos de todas las sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación por el método de integración global.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

b) Asociadas

Asociadas son todas las entidades sobre las que el Grupo ejerce influencia significativa que se presume cuando la participación en el capital de la asociada se sitúa entre un 20% y un 50% de los derechos de voto y la correspondiente representación en los órganos de administración de la sociedad participada. En el caso de que el Grupo ostente una participación inferior al 20%, se clasifica como una sociedad asociada siempre que el Grupo ejerza una influencia significativa en las decisiones sobre políticas financieras y de explotación de la sociedad participada. Las inversiones en asociadas se contabilizan por el método de puesta en equivalencia e inicialmente se reconocen por su coste.

La participación del Grupo en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus asociadas, así como las ganancias o pérdidas de dilución de la participación, se reconocen en la cuenta de resultados. Los movimientos posteriores a la adquisición acumulados se ajustan contra el importe en libros de la inversión. Cuando la participación del Grupo en las pérdidas de una asociada es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, el Grupo no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos en nombre de la asociada.

Las ganancias no realizadas por transacciones entre el Grupo y sus asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación del Grupo en éstas. También se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si la transacción proporciona evidencia de pérdida por deterioro del activo que se transfiere. Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo, se modifican las políticas contables de las asociadas.

En el Anexo II a estas notas se desglosan los datos de identificación de las entidades asociadas incluidas en el perímetro de consolidación por el método de puesta en equivalencia.

3.2 Información financiera por segmentos

La información sobre los segmentos de explotación se presenta de acuerdo con la información interna que se suministra a la máxima autoridad en la toma de decisiones. Se ha identificado como la máxima autoridad en la toma de decisiones, que es responsable de asignar los acuerdos y evaluar el rendimiento de los segmentos de explotación, al comité directivo encargado de la toma de decisiones estratégicas.

3.3 Inmovilizado intangible

El Inmovilizado intangible incluye las aplicaciones informáticas, que recogen las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros y que se capitalizan sobre la base de los costes en que se han incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costes se amortizan durante sus vidas útiles estimadas (cuatro años) siguiendo el método lineal.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos. Los costes directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por la Sociedad, y que sea probable que vayan a generar beneficios económicos superiores a los costes durante más de un año, se reconocen como activos intangibles. Los costes directos incluyen los gastos del personal que desarrolla los programas informáticos y un porcentaje adecuado de gastos generales.

Los costes de desarrollo de programas informáticos reconocidos como activos se amortizan durante sus vidas útiles estimadas (que no superan los 4 años).

3.4 Inmovilizado material

Los elementos de inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

El importe de los trabajos realizados por la empresa para su propio inmovilizado material se calcula sumando al precio de adquisición, los costes directos o indirectos imputables a dichos bienes.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Las vidas útiles estimadas son:

	<u>Coeficiente (%)</u>
Construcciones	2,86%-4%
Otras instalaciones y mobiliario	10%
Equipos informáticos	25%
Otro inmovilizado	10%-12%

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable (Nota 3.6).

RENDA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta con el valor contable y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.5 Coste por intereses

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

3.6 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

El Grupo evalúa, en cada fecha de cierre del balance, si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo. Si existiera tal indicio, el Grupo estimará el importe recuperable del activo.

Los activos sujetos a amortización se revisan para pérdidas por deterioro siempre que algún suceso interno, externo o cambio en las circunstancias, indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por la parte del importe en libros del activo que excede su importe recuperable. El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costes para la venta o el valor de uso obtenido por un descuento de flujos futuros de tesorería, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo), siendo éstas las dos unidades de negocio en las que operan: Edificios y suelo.

Los activos no financieros, distintos del fondo de comercio, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

3.7 Activos financieros

El Grupo clasifica sus inversiones en las siguientes categorías: activos a valor razonable a través de la cuenta de resultados, activos financieros disponibles para la venta, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, préstamos y cuentas a cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron las inversiones. La dirección determina la clasificación de sus inversiones en el momento de reconocimiento inicial. Las adquisiciones y enajenaciones de inversiones financieras se reconocen en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que el Grupo se compromete a adquirir o vender el activo.

Las inversiones financieras se dan de baja contable cuando los derechos a recibir de flujos de efectivo de las inversiones han vencido o se han transferido y el Grupo ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de su titularidad.

El Grupo no posee activos a valor razonable a través de la cuenta de resultados.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

Acorde con la modificación de la NIIF 7 el Grupo procede a clasificar las valoraciones a mercado de los instrumentos financieros en función del nivel más bajo de los datos utilizados que sean significativos para el conjunto del valor razonable del instrumento. Acorde con esta norma los instrumentos financieros deben clasificarse con la siguiente tipología:

- 1 Precios cotizados en mercados activos para instrumentos idénticos.
- 2 Datos observables para el instrumento, ya sea directamente (precios) o indirectamente (basados en precios).
- 3 Datos que no están basados en observaciones en el mercado.

Los préstamos y cuentas a cobrar son activos financieros no derivados, con cobros fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes en "Clientes y otras cuentas a cobrar", excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance, que se clasifican como activos no corrientes.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de la evaluación de los indicadores de deterioro. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son valores representativos de deuda con cobros fijos o determinables y vencimiento fijo, que se negocian en un mercado activo y que la dirección del Grupo tiene la intención efectiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si el Grupo vendiese un importe que fuese significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta. Estos activos financieros mantenidos se incluyen en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del balance, que se clasifican como activos corrientes.

Los criterios de valoración de estas inversiones son los mismos que para los préstamos y partidas a cobrar.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

Los activos financieros se dan de baja en el balance cuando se traspasan sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido todos los riesgos de insolvencia y de mora.

Activos financieros disponibles para la venta: en esta categoría se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio que no se clasifican en ninguna de las categorías anteriores. Se incluyen en activos no corrientes a menos que la dirección pretenda enajenar la inversión en los 12 meses siguientes a la fecha del balance.

Se valoran por su valor razonable, registrando los cambios que se produzcan directamente en el patrimonio neto hasta que el activo se enajene o deteriore, momento en que las pérdidas y ganancias acumuladas en el patrimonio neto se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias, siempre que sea posible determinar el mencionado valor razonable. En caso contrario, se registran por su coste menos pérdidas por deterioro del valor.

En el caso de los activos financieros disponibles para la venta, se efectúan correcciones valorativas si existe evidencia objetiva de que su valor se ha deteriorado como resultado de una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, en el caso de instrumentos de deuda adquiridos, o por la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, en el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio. La corrección valorativa es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúe la valoración. En el caso de los instrumentos de patrimonio que se valoran por su coste por no poder determinarse su valor razonable, la corrección de valor se determina del mismo modo que para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

Si existe evidencia objetiva de deterioro, el Grupo reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias las pérdidas acumuladas reconocidas previamente en el patrimonio neto por disminución del valor razonable. Las pérdidas por deterioro del valor reconocidas en la cuenta de pérdidas y ganancias por instrumentos de patrimonio no se revierten a través de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los valores razonables de las inversiones que cotizan se basan en precios de compra corrientes. Si el mercado para un activo financiero no es activo (y para los títulos que no cotizan), el Grupo establece el valor razonable empleando técnicas de valoración que incluyen el uso de transacciones recientes entre partes interesadas y debidamente informadas, referencias a otros instrumentos sustancialmente iguales, métodos de descuento de flujos de efectivo futuros estimados y modelos de fijación de precios de opciones haciendo un uso máximo de datos observables del mercado y confiando lo menos posible en consideraciones subjetivas del Grupo.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

3.8 Existencias

Las existencias incluyen inmuebles, terrenos y solares que se valoran a su coste o a su valor neto realizable, el menor de los dos. El coste comprende el importe consignado en factura más todos los gastos adicionales que se produzcan, como son obras, mejoras, impuestos no recuperables, etc. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costes variables de venta aplicables. Cuando el valor neto realizable de las existencias sea inferior a su coste, se efectuarán las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si las circunstancias que causan la corrección de valor dejan de existir, el importe de la corrección es objeto de reversión y se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias. Al cierre de cada ejercicio se comprueba el valor neto de realización de las existencias. El Grupo solicita varias veces durante el ejercicio tasaciones y/o valoraciones a expertos independientes con el objetivo de conocer el valor razonable de sus existencias y evaluar la posible provisión por deterioro de las mismas.

Los gastos financieros provenientes de la financiación bancaria, tanto de la financiación genérica (préstamo sindicado) como específica (préstamos hipotecarios), atribuibles a la adquisición y transformación de cualquier activo cualificado, así como otros costes incurridos relacionados con la formalización de la financiación bancaria, se capitalizan como mayor valor del activo durante el periodo de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende. Un activo cualificado es un activo del que se prevé desde su adquisición, que necesita un periodo de transformación superior a 12 meses. Otros costes por intereses se contabilizan como gastos.

Se utiliza el método de identificación específica del coste, es decir, sólo se capitalizan los costes incurridos que son perfectamente asignables a cada bien que figura en existencias.

Las cantidades desembolsadas en concepto de primas por derechos de opción de compra sobre inmuebles (por lo general edificios o terrenos) se clasifican a su valor de coste como pagos anticipados dentro del epígrafe de existencias. La adquisición de derechos de opción de compra sobre inmuebles constituye la forma habitual del Grupo para instrumentalizar la primera fase del proceso de adquisición de inmuebles para existencias, previa a la propia escritura de compraventa.

Tal y como se indica en la Nota 13, las valoraciones se han efectuado de acuerdo con las Declaraciones del Método de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña 6ª edición y de acuerdo a los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

3.9 Derivados financieros y cobertura contable

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados tales como contratos de divisas y swaps de tipos de interés para la cobertura del riesgo de tipo de cambio y del riesgo del tipo de interés. Estos instrumentos financieros son registrados inicialmente y posteriormente por su valor razonable siendo éste, al ser instrumentos no cotizados, valoraciones basadas en técnicas de valoración, por ejemplo, los análisis de flujos de caja descontados.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

El método para reconocer la pérdida o ganancia resultante de cambios en el valor razonable de dichos instrumentos financieros depende de si el derivado se ha designado como un instrumento de cobertura y, si es así, de la naturaleza de la partida que se está cubriendo. Cualquier pérdida o ganancia proveniente de cambios en el valor razonable de los derivados que no cumplen con los requisitos para contabilizarlos como de cobertura se llevan directamente a ganancia o pérdida neta del ejercicio.

Para contabilizar las coberturas, éstas son clasificadas como coberturas de flujos de efectivo, cuando cubren la exposición a la variación de los flujos de efectivo que es atribuible bien a un riesgo concreto asociado con un activo o un pasivo previamente reconocido, o bien a una transacción prevista altamente probable.

El Grupo documenta al inicio de la transacción la relación existente entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, así como sus objetivos para la gestión del riesgo y la estrategia para acometer varias transacciones de cobertura. El Grupo también documenta su evaluación, tanto al inicio como sobre una base continua, de si los derivados que se utilizan en las transacciones de cobertura son altamente efectivos para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

El valor razonable de los instrumentos derivados se muestra en la Nota 11. Los movimientos en la reserva de cobertura dentro de los fondos propios se muestran en la Nota 17.

El valor razonable total de los derivados se clasifica como un activo o pasivo no corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es superior a 12 meses y como un activo o pasivo corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es inferior a 12 meses.

Cobertura de flujos de efectivo

La parte efectiva de la ganancia o pérdida en el valor razonable del instrumento de cobertura (previamente designado y calificado como tal) se reconoce directamente en el patrimonio neto, mientras que la parte no efectiva se reconoce en la cuenta de resultados.

Los importes registrados en el patrimonio neto se transfieren a la cuenta de resultados cuando la transacción cubierta afecta al resultado, como cuando un ingreso o gastos financiero cubierto es reconocido, o como cuando se produce una venta o una compra prevista que se está cubriendo. La pérdida o ganancia relativa a la parte efectiva de permutas de tipo de interés que cubren deudas financieras a tipo variable se reconoce en la cuenta de resultados dentro de "costes financieros netos". Cuando la transacción prevista que se cubre resulta en el reconocimiento de un activo no financiero, las ganancias o pérdidas anteriormente diferidas en el patrimonio neto se traspasan desde patrimonio y se incluyen en la valoración inicial del coste del activo o pasivo.

Cuando un instrumento de cobertura vence o se vende o cuando no cumple los requisitos exigidos para contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio neto hasta ese momento permanece en el patrimonio y se reconoce cuando la transacción prevista es reconocida finalmente en la cuenta de resultados. Cuando se espera que la transacción prevista no se vaya a producir, la ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio neto se lleva inmediatamente a la cuenta de resultados.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

3.10 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos y los descubiertos bancarios. En el balance de situación, los descubiertos bancarios se clasifican como deudas con entidades de crédito en el pasivo corriente.

3.11 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan en el patrimonio neto, como menores reservas.

Cuando cualquier entidad del Grupo adquiere acciones de la Sociedad (acciones propias), la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden, o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

3.12 Pasivos financieros

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que el Grupo tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

3.13 Impuestos corrientes y diferidos

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto o ingreso por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto o ingreso por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales consolidadas. Sin embargo, no se contabilizan los impuestos diferidos, si estos surgen del reconocimiento inicial de un pasivo o un activo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal. El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos y normas fiscales aprobadas, en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que sea probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias. En cada ejercicio se evalúa su recuperación y se vuelve a evaluar la recuperación de aquellos que no se han activado.

Se reconocen impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias que surgen en inversiones en dependientes y asociadas, excepto en aquellos casos en que sea probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible.

La Sociedad dominante está acogida al Régimen de tributación de los grupos de sociedades para el Impuesto sobre Sociedades, tributando conjuntamente con sus sociedades dependientes Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. y Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U.

La cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio recoge el gasto por el Impuesto de Sociedades, en cuyo cálculo se contempla la cuota del Impuesto sobre Sociedades devengada en el ejercicio, el efecto del diferimiento de las diferencias producidas entre la base imponible del Impuesto y el resultado contable antes de aplicar el impuesto que revierte en períodos subsiguientes, así como las bonificaciones y deducciones de la cuota a que tienen derecho las Sociedades del Grupo.

Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. a partir del año 2004 está sujeta al régimen de prorata especial del I.V.A.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U. a partir del año 2004 está sujeta al régimen de prorata especial del I.V.A.

Masella Oeste, S.L. está sujeta al régimen general del I.V.A.

La Sociedad dominante tributa en el régimen general del I.V.A. Asimismo, está acogida al régimen de tributación de los grupos de I.V.A., tributando conjuntamente con una de sus sociedades dependientes, Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. desde el 1 de enero de 2008, con Renta Corporación Real Estate 1, S.L.U. desde julio 2010 y con Renta Corporación Real Estate 3, S.L.U. y Renta Corporación Real Estate 4, S.L.U. desde octubre de 2010.

Groupe Immobilier Renta Corporación, S.A.S.U. y Renta Corporación France, S.A.S.U. tributan en el IVA en el régimen de marchand de biens.

Renta Properties (UK), Ltd. y RC Real Estate Deutschland GmbH tributan en régimen de prorata de acuerdo con la normativa específica del país.

3.14 Prestaciones a los empleados

a) Remuneraciones basadas en acciones

El Grupo opera un plan de compensación basado en acciones y liquidable en acciones. El valor razonable de los servicios recibidos a cambio de la concesión de las acciones a los empleados se reconoce como gasto a lo largo del periodo de devengo. El importe total que se llevará a gastos durante el período de devengo se determina por referencia al valor razonable de las acciones concedidas al inicio de la operación, excluido el impacto de las condiciones de devengo que no sean condiciones de mercado (por ejemplo, los objetivos de rentabilidad y crecimiento de ventas).

b) Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión del Grupo de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepte renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. El Grupo reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

c) Planes de participación en beneficios y bonus

El Grupo reconoce un pasivo y un gasto para bonus y participación en beneficios en base a una fórmula que tiene en cuenta el beneficio atribuible a sus accionistas después de ciertos ajustes. El Grupo reconoce una provisión cuando está contractualmente obligado o cuando la práctica en el pasado ha creado una obligación implícita.

RENТА CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

3.15 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones para litigios se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe pueda estimarse de forma fiable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo (Nota 33).

3.16 Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades del Grupo, menos devoluciones, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

El Grupo reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir al Grupo y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la prestación de servicios.

a) Venta de bienes y servicios

Las ventas de bienes se reconocen cuando se traspasa la propiedad del activo, es decir, cuando se formaliza la escritura pública de compraventa del inmueble (aunque, excepcionalmente, la transmisión de la propiedad podrá formalizarse en documento privado, recibiendo el mismo tratamiento contable), siempre y cuando así se hayan transferido al comprador los riesgos y ventajas significativas derivadas de la propiedad de los bienes.

En algunas ocasiones, el Grupo gestiona obras por cuenta de terceros (clientes). En estos casos el Grupo contrata la ejecución de obras a distintos contratistas y refactura su coste a los clientes. En estos casos los ingresos se reconocen en el momento de refacturación de las obras, junto con la remuneración que se pueda haber acordado por la gestión de las mismas.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

En otras ocasiones, el Grupo puede vender un inmueble con el compromiso de realización de algunas obras sobre el mismo, ocupándose de su contratación, coordinación y supervisión, estando su coste incluido en el precio de venta acordado. En estos casos, el reconocimiento de la venta se realizará en el momento de la escritura pública de compra-venta, si bien quedará diferida aquella parte del margen de la operación que se considere remunerera las tareas de coordinación de las obras, hasta su terminación.

En el caso de permutas de inmuebles, la posible diferencia entre el coste de adquisición del inmueble cedido por el Grupo y el valor del inmueble recibido por el Grupo, se reconocerá como ingreso o gasto en el momento de efectuarse la escritura pública de permuta.

Tanto en los casos de ventas como de permutas, si existen condiciones suspensivas al reconocimiento de ingresos quedará diferido hasta el momento en que éstas se cumplan y la permuta o compra-venta quede definitivamente perfeccionada.

Los gastos se reconocen cuando se devengan independientemente del momento del pago de los mismos. El coste de ventas se reconoce en el periodo en el que la correspondiente venta del bien se produce.

b) Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro del valor, el Grupo reduce el valor contable a su importe recuperable, descontando los flujos futuros de efectivo estimados al tipo de interés efectivo de mercado, y continúa llevando el descuento como menos ingreso por intereses. Los ingresos por intereses de préstamos que hayan sufrido pérdidas por deterioro del valor se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

c) Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se establece el derecho a recibir el cobro. No obstante lo anterior, si los dividendos distribuidos procedan de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición no se reconocen como ingresos, minorando el valor contable de la inversión.

3.17 Arrendamientos

a) Cuando alguna sociedad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

b) Cuando alguna sociedad del Grupo es el arrendador – Arrendamiento operativo

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

3.18 Transacciones en moneda extranjeraa) Moneda funcional y presentación

Estas cuentas anuales se presentan en miles de euros. El Euro es la moneda de presentación y funcional del entorno económico principal del Grupo.

b) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto si se difieren en patrimonio neto como las coberturas de flujos de efectivo cualificadas.

Las diferencias de conversión sobre partidas no monetarias, tales como instrumentos de patrimonio mantenidos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, se presentan como parte de la ganancia o pérdida en el valor razonable. Las diferencias de conversión sobre partidas no monetarias, tales como instrumentos de patrimonio clasificados como activos financieros disponibles para la venta, se incluyen en el patrimonio neto.

c) Entidades del Grupo

Los resultados y la situación financiera de Renta Properties (UK), Ltd. y Renta Corporation (USA) y su grupo de sociedades, que tienen una moneda funcional diferente de la moneda funcional del Grupo, se convierten a la moneda de presentación como sigue:

- (i) Los activos y pasivos de cada balance presentado se convierten al tipo de cambio de cierre en la fecha del balance;
- (ii) Los ingresos y gastos de cada cuenta de resultados se convierten a los tipos de cambio medios del ejercicio (a menos que esta media no sea una aproximación razonable del efecto acumulativo de los tipos existentes en las fechas de la transacción, en cuyo caso los ingresos y gastos se convierten en la fecha de las transacciones); y
- (iii) Todas las diferencias de cambio resultantes se reconocen como un componente separado del patrimonio neto.



RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

3.19 Transacciones con partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

No obstante lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo.

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, las cuentas anuales a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

En estos casos la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente, se registra en reservas.

3.20 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo en el ejercicio en que es acordada su distribución.

3.21 Medio ambiente

Los gastos derivados de las actuaciones empresariales encaminadas a la protección y mejora del medio ambiente se contabilizan como gasto del ejercicio en que se incurren.

Cuando dichos gastos supongan incorporaciones al inmovilizado material, cuyo fin sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, se contabilizan como mayor valor del inmovilizado.

4. Gestión del riesgo financiero

4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio y riesgo de tipo de interés de flujos de efectivo), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera del Grupo. El Grupo emplea derivados para cubrir ciertos riesgos.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

La gestión del riesgo está controlada por los Departamentos de Financiación y de Tesorería del Grupo con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración. Estos Departamentos identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas del Grupo. El Consejo de Administración del Grupo proporciona políticas para la gestión del riesgo global, así como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados e inversión del exceso de liquidez.

Por sus implicaciones en la liquidez del Grupo, es de especial relevancia el seguimiento de los condicionantes actuales y futuros que establece el crédito sindicado en la medida que constituye su principal fuente de financiación.

Riesgo de mercado: tipo de cambio

El Grupo define como riesgo de divisa el efecto negativo que puede tener una fluctuación de los tipos de cambio en los resultados de las empresas, el patrimonio del Grupo o en los flujos de tesorería.

El Grupo desarrolla su actividad en la zona euro, a excepción del Reino Unido y Estados Unidos.

El riesgo por tipo de cambio del Grupo se deriva principalmente de las posiciones de financiación intragrupo con sus filiales de Londres y Nueva York, plazas que operan en monedas distintas del euro, produciéndose en consecuencia un riesgo de tipo de cambio.

Durante el ejercicio 2010, se ha seguido aplicando una política de gestión de riesgo de divisas con el objetivo de minimizar el efecto negativo que puede tener una fluctuación de los tipos de cambio en los resultados de las empresas del Grupo, en el patrimonio o en los flujos de tesorería.

En relación al dólar, la primera mitad de año ha habido una clara apreciación respecto al euro llegando a niveles del 1,19 partiendo de 1,44 de inicios de año. En la segunda mitad de año el escenario ha sido el opuesto con una fuerte depreciación cerrando el ejercicio 2010 a 1,336. El impacto ha sido de 0,2 millones de euros negativos.

El escenario de la libra en la primera mitad fue de apreciación respecto al euro, alcanzando niveles de 0,81 y de depreciación en la segunda mitad cerrando el ejercicio a 0,86 partiendo de los 0,888 de principios de año. El impacto ha sido de 0,4 millones de euros negativos.

Si al 31 de diciembre de 2010, el Euro se hubiera devaluado un 10 % respecto al Dólar manteniéndose el resto de variables constantes, el resultado después de impuestos del ejercicio (pérdidas) hubiera sido 671 miles de euros (2009: 547 miles de euros) inferior. Por otro lado si el Euro se hubiera devaluado un 10 % respecto las Libra manteniéndose el resto de variables constantes, el resultado después de impuestos del ejercicio (pérdidas) hubiera sido 1.199 miles de euros (2009: 202 miles de euros) inferior.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

Riesgo de mercado: tipo de interés

La financiación externa del Grupo se contrata a tipo de interés variable. En el ejercicio 2010 el tipo de interés medio de la deuda ha sido del 2,15% (2009: 3,1%), con un diferencial estimado sobre el Euribor del 1,43%. Esto supone una reducción de 95 pbs respecto al ejercicio anterior.

La aplicación de la normativa contable exige periodificar el gasto financiero correspondiente al Crédito Sindicado, contemplando un margen medio durante su duración (7 años). Es decir, 2,01% en lugar del 1,25% vigente actualmente por contrato. Este diferencial supone un sobrecoste de 1.966 miles de euros en el 2010 que se traduce en un incremento del tipo de interés medio de la deuda de 0,60% como consecuencia del mismo sobre el diferencial.

La política de control de riesgo de tipo de interés del Grupo es gestionada de acuerdo con las políticas aprobadas por el Consejo de Administración en las que se establecen la necesidad de mantener instrumentos de cobertura que minimicen el impacto de la volatilidad de los tipos de interés con el objetivo de cubrir a tipo fijo entorno del 30% del total de la deuda dispuesta.

Con motivo de la formalización del Crédito Sindicado llevada a cabo en mayo de 2009, se procedió a la cancelación de los instrumentos de cobertura de tipo de interés que cubrían parte de la deuda refinanciada.

Aunque actualmente el Grupo no tiene vigente ninguna operación, evalúa permanentemente la conveniencia de contratar coberturas adaptadas a la estructura de financiación, siempre y cuando las condiciones de la contratación de dichos instrumentos sean favorables para la Compañía.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge de efectivo y equivalentes al efectivo y depósitos con bancos e instituciones financieras, así como de clientes, incluyendo cuentas a cobrar pendientes y transacciones comprometidas.

Una gran parte de las ventas de bienes inmuebles realizadas por el Grupo se liquidan en efectivo en el momento de la transmisión del título de propiedad. En aquellos casos en que el cobro de todo o parte del precio de compra se realiza con posterioridad a la transmisión del título al nuevo propietario, el cobro adeudado al Grupo 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 al Grupo recuperar la propiedad del inmueble en caso de impago de su precio. El Grupo no ha experimentado, en el pasado, dificultades para recaudar las cuentas a cobrar derivadas de este tipo de ventas.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

Riesgo de liquidez

La práctica del Grupo es la compra, transformación y venta de activos inmobiliarios con elevada rotación lo que permite una obtención rápida de liquidez. El modelo de negocio del Grupo, por su propia dinámica de flujo de compras y ventas, identifica de forma rápida cambios en el mercado y adecua sus prácticas al contexto en que se desenvuelven.

Durante el ejercicio 2010, este objetivo ha seguido siendo prioritario dentro de los planes del Grupo. No obstante, el empeoramiento de la crisis financiera y económica internacional se ha visto reflejado en la limitación del crédito por parte de las entidades financieras así como en el endurecimiento de las condiciones crediticias. Dentro de este entorno adverso la gestión del riesgo de crédito ha sido uno de los pilares fundamentales de actuación por parte de la dirección del Grupo a fin de posicionarse dentro del marco más acorde a las nuevas circunstancias del mercado.

El alargamiento de la crisis y por tanto el empeoramiento de las condiciones para la obtención de crédito también han tenido su reflejo en la percepción de riesgo que el Grupo ha tenido en el cumplimiento actual y futuro de las condiciones de su crédito sindicado. Esta reconsideración por parte del Grupo ha llevado a un nuevo acercamiento a las entidades financieras para alcanzar un acuerdo que permita un ajuste de la deuda al escenario previsible de la evolución del Grupo y del mercado en general y que en última instancia permita el desarrollo de su plan de negocios.

Los pilares básicos del acuerdo que está en proceso de negociación y que se ha planteado a las entidades financieras son tres: i) reducción del volumen de deuda a través de fórmulas de dación en pago a las entidades acreedoras o a quienes éstas designen; ii) acomodación de las condiciones del actual crédito sindicado en cuanto a, principalmente, vencimientos de la deuda, devengo y pago de intereses y otras obligaciones y condicionantes y iii) el fortalecimiento de los fondos propios del Grupo y de las sociedades individuales que lo componen.

Las buenas relaciones con las entidades acreedoras y el no haber incurrido hasta la fecha en ningún incumplimiento de los requisitos acordados en el crédito sindicado en vigor, entendemos nos permitirá, con una alta probabilidad, establecer la materialización del nuevo acuerdo en un corto periodo de tiempo.

Sin embargo, a fecha de reformulación de las presentes cuentas anuales, continúan las negociaciones con las entidades financieras no habiéndose alcanzado aún un nuevo acuerdo, que constituye un elemento fundamental para la viabilidad del Grupo. Adicionalmente, el nuevo acuerdo que actualmente se negocia, difiere del inicialmente planteado por cuanto el importe de deuda que se amortizaría con daciones en pago sería sustancialmente inferior al previsto.

Las consecuencias de la anterior situación son las siguientes: i) desactivación de los créditos fiscales con un impacto directo en los Fondos Propios que pasan a ser negativos, ii) traspaso de la totalidad de la deuda a corto plazo; y iii) desactivación de los gastos de formalización del acuerdo de refinanciación de mayo 2009, antes mencionados.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

El Grupo reformula sus cuentas bajo el principio de empresa en funcionamiento, en el entendimiento de que es posible alcanzar en un futuro próximo un nuevo acuerdo con la totalidad de las entidades acreedoras en los términos en los que está planteado, al contar en la actualidad con muestras de respaldo de la mayoría de las entidades. Caso de alcanzar el acuerdo en los términos planteados, permitiría: i) un reequilibrio patrimonial del Grupo, ii) una disminución de las existencias y de la deuda del grupo y iii) la reclasificación de la deuda remanente a largo plazo en un alto porcentaje de la misma.

La tabla que se muestra a continuación presenta un análisis de los pasivos financieros del Grupo agrupados por vencimientos de acuerdo con los plazos pendientes a la fecha de balance hasta la fecha esperada que se pueda diferir el pago.

A 31 de diciembre de 2010 (miles de euros)	Menos de un año	Entre 1 y 3 años	Entre 3 y 5 años	Más de 5 años
Préstamos bancarios	319.411	-	-	-
Proveedores y otras cuentas a pagar	18.267	13.400	-	-

A 31 de diciembre de 2009 (miles de euros)	Menos de un año	Entre 1 y 3 años	Entre 3 y 5 años	Más de 5 años
Préstamos bancarios	44.038	27.525	76.454	154.751
Proveedores y otras cuentas a pagar	17.734	15.789	4.084	-

4.2 Gestión del riesgo de capital

Los objetivos del Grupo en relación con la gestión del capital son el salvaguardar la capacidad del mismo para continuar como empresa en funcionamiento para procurar un rendimiento para los accionistas así como beneficios para otros tenedores de instrumentos de patrimonio neto y para mantener una estructura óptima de capital y reducir su coste.

Para poder mantener o ajustar la estructura de capital, el Grupo podrá ajustar el importe de los dividendos a pagar a los accionistas, rembolsar capital a los accionistas, emitir nuevas acciones o vender activos para reducir la deuda.

En esta línea, la Sociedad dominante el pasado 30 de diciembre de 2009 procedió a realizar una ampliación de capital por un importe de 4.944 miles de euros con el objetivo de cumplir el compromiso adquirido en el marco del proceso de refinanciación y reforzar la estructura de recursos propios. La ampliación de capital supuso la emisión de 2.247.274 acciones ordinarias de un euro de valor nominal. Los nuevos títulos se emitieron a un precio de 2,20 euros por acción.

El Grupo hace seguimiento del capital de acuerdo con el índice de apalancamiento, en línea con la práctica del sector. Este índice se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de deudas financieras (incluyendo los recursos ajenos corrientes y no corrientes, tal y como se muestran en el balance consolidado) menos el efectivo y los equivalentes al efectivo. El capital se calcula como el patrimonio neto, tal y como se muestra en las cuentas consolidadas, más la deuda neta.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010
 (Importes expresados en miles de euros)

Los índices de apalancamiento al 31 de diciembre de 2010 y 2009 fueron los siguientes:

	2010	2009
Deudas financieras e instrumentos financieros derivados	319.411	302.768
Menos: Efectivo y equivalentes al efectivo más otras imposiciones corrientes	21.929	25.186
Deuda neta	297.482	277.582
Patrimonio neto	(41.000)	42.180
Capital total	256.482	319.762
Índice de apalancamiento	115,99%	86,81%

El saldo medio de la deuda neta del ejercicio se ha situado entorno a 285.766 miles de euros (381.555 miles de euros en 2009) lo que ha supuesto una disminución significativa de aproximadamente un 25%.

La Deuda neta a cierre del ejercicio, por su parte, se ha situado en 297.482 miles de euros incrementando en 19.900 miles de euros respecto a 31 de diciembre de 2009. El ratio de apalancamiento se sitúa en un 115,99%, aumentando sobre el obtenido al cierre del ejercicio 2009 principalmente por los motivos que han llevado a la reformulación de las presentes cuentas anuales consolidadas y que se explican detalladamente en la Nota 4.1 anterior.

5. Estimaciones y juicios contables

La preparación de las cuentas anuales consolidadas exige el uso por parte del Grupo de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los valores en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Existencias: Las existencias se encuentran valoradas por su valor neto realizable definido como el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costes variables de venta aplicables. Se analizan los precios de mercado de los inmuebles en cada localidad así como los principales costes de venta, básicamente se trata de comisiones que están acordadas para cada finca.

Su clasificación como activos a corto plazo se realiza teniendo en cuenta el periodo medio de explotación determinado para cada segmento de negocio que normalmente es inferior a un año. La financiación asociada a dichas existencias se clasifica en función de estas últimas.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

Préstamos y partidas a cobrar: Con respecto a la cobrabilidad de las cuentas a cobrar, aunque la mayoría de las ventas de bienes inmuebles realizadas por el Grupo se liquidan en efectivo en el momento de la transmisión del título de propiedad, para 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 y con carácter general, el pago adeudado al Grupo queda garantizado 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 al Grupo recuperar la propiedad del inmueble en caso de impago de su precio.

Impuestos diferidos: la recuperabilidad de los impuestos diferidos activos se evalúa en el momento en que se generan de acuerdo a la evolución de los resultados del Grupo previstos en el plan de negocio global del mismo, así como teniendo en cuenta las plusvalías tácitas latentes en las existencias del Grupo al cierre del ejercicio.

Instrumentos financieros derivados de cobertura: El valor razonable de los instrumentos financieros que se comercializan en mercados activos (tales como los disponibles para la venta) se basa en los precios de mercado a la fecha del balance. El precio de cotización de mercado que se utiliza para los activos financieros es el precio corriente comprador.

El valor razonable de los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. El Grupo utiliza una variedad de métodos y realiza hipótesis que se basan en las condiciones del mercado existentes en cada una de las fechas de cada balance.

Para determinar el valor razonable del resto de instrumentos financieros se utilizan otras técnicas, como flujos de efectivo descontados estimados.

5.1 Estimación del valor razonable

Los valores en libros menos la provisión por deterioro de valor de las cuentas a cobrar y a pagar se aproxima a sus valores razonables debido a que sus vencimientos son inferiores al año.

Cuando sea relevante, el valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente del mercado que está disponible para el Grupo para instrumentos financieros similares.

5.2 Empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2010 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo de 37.840 miles de euros y un patrimonio neto negativo de 41.000 miles de euros.

RENDA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

La Sociedad dominante del Grupo, a 31 de diciembre de 2010, presenta un fondo de maniobra negativo de 30.775 miles de euros y un patrimonio neto negativo de 26.489 miles de euros. Asimismo, la sociedad dependiente, Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U., a 31 de diciembre de 2010, presenta un fondo de maniobra negativo de 75.264 miles de euros y un patrimonio neto negativo de 63.613 miles de euros y la sociedad dependiente, Renta Corporación Real Estate Finance, S.A.U, a 31 de diciembre de 2010, presenta un fondo de maniobra negativo de 151.698 miles de euros y un patrimonio neto negativo de 35.736 miles de euros.

En consecuencia, dichas Sociedades se encuentran en uno de los supuestos de disolución contemplados en el artículo 363 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, si bien los Administradores del Grupo están realizando las gestiones necesarias con las entidades financieras para alcanzar un nuevo acuerdo de refinanciación y reequilibrar su patrimonio neto.

Dada la situación patrimonial de la Sociedad dominante y la de sus Sociedades dependientes, los Administradores del Grupo Consolidado han decidido clasificar las deudas con entidades financieras por el préstamo sindicado al corto plazo al cierre del ejercicio 2010.

El Grupo mantiene al 31 de diciembre 2010 deudas con entidades financieras por el préstamo sindicado firmado en mayo de 2009 de 279 millones de euros. Dicho préstamo establece, entre otras condiciones, la obligación del Grupo de mantener al cierre del ejercicio 2011 unos fondos propios de 50 millones de euros y de pagar en noviembre del ejercicio 2011 el 50% de lo dispuesto en el tramo C (5,2 millones de euros) y en mayo del ejercicio 2012 el 10% del tramo A, el 50% de lo dispuesto del tramo B, el 50% de lo dispuesto del tramo C y el 10% del tramo D1 del préstamo sindicado (37,5 millones de euros), cuyo importe total asciende al cierre del ejercicio 2010 a 43 millones de euros.

Al cierre del ejercicio 2010 el Grupo cumple con los condicionantes financieros ("covenants") estipulados en el préstamo sindicado mencionado anteriormente, sin embargo, las incertidumbres sobre la evolución de la crisis a nivel de la economía en general y del sector inmobiliario en particular, han hecho replantear al Grupo la necesidad de un acercamiento a las entidades financieras para alcanzar un nuevo acuerdo que permita, entre otras cuestiones, incrementar el Patrimonio Neto del Grupo por la conversión de parte de deuda en préstamo participativo (de conformidad con lo establecido en el Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio) de tal manera que los fondos propios superen la mitad del capital social del Grupo y de sus sociedades individuales, así como la adaptación de determinados términos y condiciones del actual préstamo sindicado entre las que se incluye el aplazamiento a largo plazo de los vencimientos de deuda, incluidos los mencionados en el párrafo anterior.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

Asimismo, con fecha 13 de diciembre de 2008 se publicó el Real Decreto-Ley 10/2008, de fecha 12 de diciembre, por el que se adoptaban medidas financieras para la mejora de la liquidez de las empresas, y otras medidas económicas. El 1 de abril de 2010 fue publicado el Real Decreto-Ley 5/2010 de 31 de marzo de 2010 por el que se amplía la vigencia de las medidas económicas adoptadas por el Real Decreto-Ley 10/2008. El Decreto-Ley (RDL) y su respectiva ampliación recogen, dentro de estas medidas, disposiciones que afectan a los cálculos que se realizan para determinar que una sociedad se halla en un supuesto de reducción obligatoria de capital social, así como para delimitar los conceptos que forman parte del patrimonio neto en dicho supuesto y a los efectos de la disolución obligatoria por pérdidas.

En función de lo mencionado en los párrafos anteriores, en el Patrimonio Neto se deberían de considerar las provisiones por depreciación de existencias atendiendo al Real Decreto Ley 10/2008 cuya vigencia de las medidas económicas adoptadas fueron posteriormente ampliadas por el Real Decreto-Ley 5/2010 de 31 de marzo 2010. En consecuencia, en el importe del Patrimonio Neto se debería considerar un importe de 27.609 miles de euros correspondiente a las pérdidas por deterioro de las existencias de inmovilizado material de los ejercicios 2008, 2009 y 2010 con lo que el Patrimonio Neto del Grupo a efectos mercantiles asciende a 13.391 miles de euros negativos.

El Grupo reformula sus cuentas bajo el principio de empresa en funcionamiento, en el entendimiento de que es posible alcanzar en un futuro próximo un nuevo acuerdo con la totalidad de las entidades financieras acreedoras en los términos en los que está planteado, al contar en la actualidad con muestras de respaldo de la mayoría de las entidades. El acuerdo en los términos planteados, permitiría: i) un reequilibrio patrimonial del Grupo, ii) una disminución de las existencias y de la deuda del grupo y iii) unos compromisos de amortización de la deuda y de pago de la carga financiera acorde con el plan de negocios del Grupo. Bajo esta perspectiva, el Grupo podrá realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en las cuentas anuales.

5.3 Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado del resultado global consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, reuniéndose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

5.4 Comparación de la información

Las cifras contenidas en los documentos que comparan estas cuentas anuales (balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, estado del resultado global consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo y memoria) son totalmente comparables con las del ejercicio anterior y se muestran en miles de euros.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010
 (Importes expresados en miles de euros)

6. Información financiera por segmentos

6.1 Formato principal de presentación de información por segmentos: segmentos del negocio

A 31 de diciembre de 2010, el Grupo está organizado a nivel global en dos unidades principales de negocio.

- (i) Edificios
- (ii) Suelo

Los principales epígrafes para el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2010 son:

Epígrafe	Edificios	Suelo	No asignados	Total Consolidado
Ingresos ordinarios (Nota 21.1)	58.201	-	-	58.201
- Externos	58.201	-	-	58.201
- Otros segmentos				
Consumo de mercaderías	(53.511)	(4.545)	-	(58.056)
Margen Bruto	4.690	(4.545)	-	145
Total activos	147.291	142.936	26.831	317.058
Total pasivos	226.097	103.957	28.004	358.058

Los principales epígrafes para el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2009 son:

Epígrafe	Edificios	Suelo	No asignados	Total Consolidado
Ingresos ordinarios (Nota 21.1)	233.387	126.785	-	360.172
- Externos	233.387	126.785	-	360.172
- Otros segmentos	-	-	-	-
Consumo de mercaderías	(259.958)	(117.864)	-	(377.822)
Margen Bruto	(26.571)	8.921	-	(17.650)
Total activos	209.846	151.563	30.876	392.285
Total pasivos	236.155	89.577	24.373	350.105

En el ejercicio 2009, una parte significativa de los ingresos ordinarios se originó con las ventas realizadas a entidades financieras derivadas del proceso de refinanciación.

Las políticas contables para todos los segmentos son las mismas que las mencionadas para el Grupo en la nota 3 de esta memoria.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

6.2 Formato secundario de presentación de información por segmentos: segmentos geográficos

Los dos segmentos del negocio del Grupo operan principalmente en dos áreas geográficas aunque son gestionadas sobre una base global.

España es el país de origen del Grupo, y a su vez, la principal área geográfica en la que opera el Grupo. Si bien, en el ejercicio 2010 las ventas más significativas han sido dentro del mercado nacional, en el ejercicio 2009 las ventas se repartieron de manera casi equitativa entre los mercados nacional e internacional.

INGRESOS ORDINARIOS	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Nacional	39.856	186.280
Internacional	18.345	173.892
	<u>58.201</u>	<u>360.172</u>

Las ventas se asignan en base al país en que se localiza el activo.

ACTIVOS	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Nacional	299.823	380.830
Internacional	17.235	11.455
	<u>317.058</u>	<u>392.285</u>

El total de activos se asigna en base a su localización.

Análisis de ventas por segmento de actividad y área geográfica:

	<u>2010</u>		<u>2009</u>	
	<u>Nacional</u>	<u>Internacional</u>	<u>Nacional</u>	<u>Internacional</u>
Edificios	39.856	18.345	59.496	173.892
Suelo	-	-	126.784	-
	<u>39.856</u>	<u>18.345</u>	<u>186.280</u>	<u>173.892</u>

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010
 (Importes expresados en miles de euros)

7. Activos intangibles

El detalle y movimiento de los activos intangibles se muestran a continuación:

	Aplicaciones Informáticas	Anticipos e inmovilizado en curso	TOTAL
Al 1 de enero de 2009			
Coste	1.547	1.048	2.595
Amortización acumulada	(384)	-	(384)
Importe neto en libros a 1.1.09	<u>1.163</u>	<u>1.048</u>	<u>2.211</u>
Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009			
Importe neto en libros a 1.1.09	1.163	1.048	2.211
Altas	309	150	459
Bajas	-	(268)	(268)
Traspasos	519	(519)	-
Cargo por amortización	(435)	-	(435)
Importe neto en libros a 31.12.09	<u>1.556</u>	<u>411</u>	<u>1.967</u>
Al 31 de diciembre de 2009			
Coste	2.375	411	2.786
Amortización acumulada	(819)	-	(819)
Importe neto en libros a 31.12.09	<u>1.556</u>	<u>411</u>	<u>1.967</u>
Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010			
Importe neto en libros a 01.01.10	1.556	411	1.967
Altas	136	264	400
Bajas	(269)	-	(269)
Traspasos	60	(60)	-
Bajas por amortización	178	-	178
Cargo por amortización	(629)	-	(629)
Importe neto en libros a 31.12.10	<u>1.032</u>	<u>615</u>	<u>1.647</u>
Al 31 de diciembre de 2010			
Coste	2.302	615	2.917
Amortización acumulada	(1.270)	-	(1.270)
Importe neto en libros a 31.12.10	<u>1.032</u>	<u>615</u>	<u>1.647</u>

Las altas de aplicaciones informáticas corresponden básicamente a proyectos de mejora de los equipos informáticos así como a la obtención de licencias varias y finalización de proyectos varios. Las altas de inmovilizado en curso corresponden principalmente a la nueva aplicación informática que ha entrado en funcionamiento en enero de 2011.

a) Inmovilizado intangible totalmente amortizado

El importe de los elementos totalmente amortizados y en uso al cierre del ejercicio 2010 asciende a 253 miles de euros (2009: 162 miles de euros). La diferencia entre ambos ejercicios se debe básicamente a la amortización de aplicaciones informáticas anteriores.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010
 (Importes expresados en miles de euros)

b) Activos afectos a garantías y restricciones a la titularidad

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 no existen activos intangibles significativos sujetos a restricciones de titularidad o pignorados como garantías de pasivos.

8. Inmovilizado material

El detalle y los movimientos de las distintas categorías del inmovilizado material se muestran a continuación:

	Terrenos y construcciones	Otras ins- talaciones y mobiliario	Otro Inmovilizado	Total
Al 1 de enero de 2009				
Coste	58.369	9.047	1.322	68.738
Amortización acumulada	(3.199)	(1.098)	(698)	(4.995)
Importe neto en libros a 1.1.09	55.170	7.949	624	63.743
Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009				
Importe neto en libros a 1.1.09	55.170	7.949	624	63.743
Altas	1	11	599	611
Bajas	(58.356)	(8.343)	(190)	(66.889)
Diferencias de cambio	-	1	1	2
Reversión deterioro de valor	2.379	-	(100)	2.279
Bajas de amortización	1.078	1.258	107	2.443
Cargo por amortización	(261)	(433)	(221)	(915)
Importe neto en libros a 31.12.09	11	443	820	1.274
Al 31 de diciembre 2009				
Coste	14	716	1.732	2.462
Amortización acumulada y deterioro de valor	(3)	(273)	(912)	(1.188)
Importe neto en libros a 31.12.09	11	443	820	1.274
Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010				
Importe neto en libros a 01.01.10	11	443	820	1.274
Altas	-	8	6	14
Bajas	-	(33)	(2)	(35)
Diferencias de cambio	-	2	4	6
Bajas de amortización	-	18	13	31
Cargo por amortización	-	(76)	(224)	(300)
Deterioro valor inmovilizado	-	-	(406)	(406)
Importe neto en libros a 31.12.10	11	362	211	584
Al 31 de diciembre 2010				
Coste	14	693	1.740	2.447
Amortización acumulada y deterioro de valor	(3)	(331)	(1.529)	(1.863)
Importe neto en libros a 31.12.10	11	362	211	584

En el movimiento de los epígrafes de Terrenos y construcciones y de Otras instalaciones y mobiliario del ejercicio 2009 se incluía básicamente la venta de la Sede del Grupo, por importe de 63 millones de euros, dentro del acuerdo de refinanciación de la deuda bancaria del Grupo. Adicionalmente, e incluido en el contrato de compra-venta, la Sociedad adquirió un derecho de compra del edificio por un importe de 506 miles de euros ejercitable, a un precio determinado, hasta el año 2012.

RENТА CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

En el ejercicio 2010 no se han producido movimientos significativos.

a) Pérdidas por deterioro

Durante el ejercicio 2010 se ha ajustado el valor neto contable de opción de compra de la Sede por importe de 406 miles de euros, dado que los Administradores de la Sociedad no estiman probable la posibilidad de ejercerla (2009: 100 miles de euros).

Durante el ejercicio 2009 se aplicó el deterioro de inmovilizado por importe de 2.379 miles de euros originado por la venta de la Sede producto de la refinanciación de la deuda bancaria del Grupo en mayo de 2009.

b) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2010 existe inmovilizado material totalmente amortizado, todavía en uso por importe de 446 miles de euros (2009: 356 miles de euros).

c) Bienes bajo arrendamiento operativo

El epígrafe de "Construcciones e Instalaciones" incluía hasta mayo de 2009 el edificio de la Sede de oficinas del Grupo que arrendaba a terceros bajo arrendamiento operativo. El valor neto contable a dicha fecha ascendía a 61.613 miles de euros.

El arrendamiento de estos bienes del inmovilizado material supuso unos ingresos en concepto de alquileres durante el periodo de enero a mayo de 2009 por importe de 993 miles de euros.

Desde la venta de la Sede de oficinas del Grupo, no existen ingresos en concepto de arrendamiento operativo.

d) Seguros

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los bienes del inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

e) Inmovilizado material situado en el extranjero

El valor neto contable de las inmovilizaciones materiales situadas fuera del territorio nacional asciende a 78 y 122 miles de euros a 31 de diciembre de los ejercicios 2010 y 2009.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010
 (Importes expresados en miles de euros)

9. Inversiones en asociadas

El detalle de las inversiones en las empresas asociadas incorporadas por el método de puesta en equivalencia se muestra a continuación:

	Masella Oeste, S.L.
Al 1 de enero de 2009	407
Participación en los fondos propios	(168)
Participación en el resultado	(77)
Al 31 de diciembre de 2009	162
Participación en los fondos propios	(24)
Participación en el resultado	26
Al 31 de diciembre de 2010	164

Los principales datos de la participación en dicha Sociedad, son:

<u>Nombre</u>	<u>País de constitución</u>	<u>% de participación</u>	<u>Activos</u>	<u>Pasivos</u>	<u>Ingresos Ordinarios</u>	<u>Beneficio (Pérdida)</u>
2010						
Masella Oeste, S.L. (1)	España	40%	421	11	-	65
2009						
Masella Oeste, S.L. (1)	España	40%	461	115	-	(193)

(1) Cifras correspondientes a estados financieros. Sociedad no obligada a auditarse.

La Sociedad no cotiza en Bolsa.

Durante los ejercicios 2010 y 2009 no se han efectuado transacciones significativas con Masella Oeste, S.L.

10. Préstamos y cuentas a cobrar

A 31 de diciembre de 2010 la composición de los préstamos y cuentas a cobrar es la siguiente:

	2010	2009
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.025	26.240
Otras cuentas a cobrar	2.076	3.687
Depósitos y fianzas corrientes	150	107
Administraciones públicas deudoras	5.552	2.101
Total cuentas a cobrar corrientes	8.803	32.135
Depósitos y fianzas no corrientes	333	377
Clientes por ventas y prestación de servicios	12.514	12.514
Otras inversiones no corrientes	776	776
Total cuentas a cobrar no corrientes	13.623	13.667

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

El saldo recogido en el epígrafe "Clientes por ventas y prestación de servicios, no corriente", corresponde a la deuda pendiente de cobro no vencida con un cliente, garantizada mediante hipoteca, dado que está pendiente de aprobación el Plan de Urbanismo en el que se encuentra la propiedad sujeta a la transacción. Los Administradores dotaron, en el ejercicio 2009 el riesgo de resolución de la operación, dada la situación financiera en la que se encontraba dicho cliente. El importe a cobrar se encuentra debidamente cubierto por el valor actual del terreno.

El saldo recogido en el epígrafe "Clientes por ventas y prestación de servicios, corriente", incluía a 31 de diciembre de 2009 la deuda de un cliente que estaba cubierta con una garantía hipotecaria a favor del Grupo. Dicha garantía ha sido ejecutada en los seis primeros meses del ejercicio 2010, con la correspondiente cancelación del saldo del cliente, y la adjudicación de dicho activo que queda reflejado en el epígrafe de "existencias" por su valor inicial de coste (Nota 13).

El saldo de "Clientes por ventas y prestación de servicios, corriente" del ejercicio 2010, incluye una provisión por deterioro de 41 miles de euros de deudas vencidas con otros clientes arrendatarios y que el Grupo ha considerado no recuperables.

En el epígrafe "Otras cuentas a cobrar" se registran básicamente provisiones de fondos realizadas por impuestos, notarios, procuradores y ciertos anticipos a deudores.

A 31 de diciembre de 2010 el análisis de antigüedad de la cuenta de clientes es el siguiente:

	2010	2009
Saldo no vencido	895	86
Vencido de 1 a 90 días	81	9.003
Vencido de 91 a 180 días	19	62
Vencido a más de 180 días	71	22.764
Provisión por deterioro	(41)	(5.675)
Total Clientes	1.025	26.240

El movimiento de las fianzas y depósitos constituidos es el siguiente:

	No corriente	Corriente	Total
Saldo inicial al 1 de enero de 2009	381	255	636
Aumentos	103	90	193
Disminuciones	(107)	(238)	(345)
Saldo final al 31 de diciembre de 2009	377	107	484
Aumentos	18	43	61
Disminuciones	(62)	-	(62)
Saldo final al 31 de diciembre de 2010	333	150	483

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

El desglose del epígrafe de Administraciones Públicas deudoras es el siguiente:

	2010	2009
Hacienda Pública deudora por IVA	5.251	1.834
Hacienda Pública deudora por diversos conceptos	301	267
	5.552	2.101

11. Instrumentos financieros derivados

El detalle del valor razonable de los instrumentos financieros derivados al cierre de los ejercicios 2010 y 2009 es como sigue:

	2010		2009	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
Permutas de tipo de interés	-	-	-	-
Total parte no corriente	-	-	-	-
Contratos a plazo de moneda extranjera – coberturas de flujos de efectivo	-	-	81	-
Total parte corriente	-	-	81	-

Contrato a plazo de moneda extranjera

Durante el ejercicio 2009, el Grupo tenía dos contratos a plazo de moneda extranjera (uno USD put/EUR call y el otro EUR call/GBP put), conforme a la política de gestión del riesgo financiero descrita en la Nota 4.1 de las presentes cuentas anuales.

A 31 de diciembre de 2010 el Grupo no tiene ningún contrato a plazo en moneda extranjera.

12. Activos financieros disponibles para la venta/mantenidos hasta el vencimiento
12.1 Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta corresponden a títulos sin cotización oficial. El detalle de los mismos es el siguiente:

Mixta África, S.A.	2010	2009
	344	1.019
	344	1.019

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

El movimiento de activos financieros disponibles para la venta se resume a continuación:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo Inicial	1.019	6.572
Ganancias / (Pérdidas) brutas en patrimonio neto	-	(1.579)
Ganancias / (Pérdidas) en cuenta de resultados (Nota 27)	(675)	(3.974)
Saldo Final	<u>344</u>	<u>1.019</u>

Durante el ejercicio 2008 la participación en la sociedad Mixta África, S.A. disminuyó desde el 18,55% hasta el 4,55% en el ejercicio 2009 y hasta 1,27% en el ejercicio 2010 y por tanto, dado que no existe una influencia significativa a través de otros acuerdos o contratos, y la entrada de nuevos miembros en el Consejo de Administración, dicha participación pasó a clasificarse en este epígrafe.

Durante el ejercicio 2010 se ha producido un deterioro del valor del activo financiero disponible para la venta motivado principalmente por ajustes en la valoración de las existencias registradas en Mixta África, S.A. al 31 de diciembre de 2010.

En fecha 4 de marzo de 2010, los accionistas de la sociedad Mixta Africa, S.A., entre los cuales se encuentra Renta Corporación Real Estate, S. A., firmaron un contrato de crédito por un importe total máximo de 6 millones de euros, de los cuales, 2,5 millones de euros fueron desembolsados por una de las sociedades del Grupo Renta Corporación y la cantidad restante hasta el importe total máximo por el resto de accionistas para prestar apoyo financiero a la sociedad Mixta Africa, S.A. Esta financiación está debidamente garantizada con garantía hipotecaria que se encuentra en trámite de formalización.

12.2 Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento

El saldo del ejercicio 2010 está formado principalmente por imposiciones a corto plazo por importe total de 181 miles de euros (2009: 2.814 miles de euros).

13. Existencias

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Terrenos y solares	135.399	109.752
Edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación	156.896	199.057
Obras en curso	540	801
Opciones de compra	961	3.514
Provisiones	(26.799)	(42.396)
	<u>266.997</u>	<u>270.728</u>

El coste de existencias reconocido como gasto e incluido en consumo de mercaderías al 31 de diciembre de 2010 y 2009 asciende a 74.416 miles de euros y 393.698 miles de euros respectivamente (Nota 22).

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010
 (Importes expresados en miles de euros)

En el epígrafe de existencias, el importe de intereses capitalizados acumulados a 31 de diciembre de 2010 y 2009 asciende a:

	2010	2009
Intereses capitalizados	20.647	20.631

El tipo de capitalización utilizado para determinar el importe de los costes por intereses proveniente de la financiación genérica es de aproximadamente un 3,38% (un 3,9% para el año 2009).

Se incluyen al 31 de diciembre de 2010 y 2009 inmuebles y terrenos afectos a préstamos hipotecarios registrados en el epígrafe de deudas financieras (en pasivos corrientes) por importe de:

	2010	2009
Existencias afectas a préstamos hipotecarios	53.617	63.991
Préstamos hipotecarios (Nota 19)	34.238	41.000

a) Opciones de compra

El saldo neto de las opciones de compra registradas corresponde a operaciones que se estudian con rigor, y que la Dirección del Grupo se planteará, una vez llegado su vencimiento, la continuidad del proyecto en función de su adaptación a las condiciones de mercado. La finalidad de las opciones de compra es la adquisición de inmuebles o terrenos que van a ser objeto de la actividad del Grupo.

El importe de las primas sobre las opciones al 31 de diciembre de 2010 asciende a 961 miles de euros (6.226 miles de euros entregados en concepto de primas de opción, menos la provisión por posible pérdida de 5.265 miles de euros). El importe del activo subyacente opcionado para el total de las opciones netas al 31 de diciembre de 2010 asciende a 33.531 miles de euros, (frente a los 79.411 miles de euros que habían a 31 de diciembre de 2009) de los cuales la realización de 2.410 miles de euros se estima en un plazo superior a un año.

El importe de las primas sobre las opciones al 31 de diciembre de 2009 ascendía a 3.514 miles de euros, (6.000 miles de euros entregados en concepto de primas de opción, menos la provisión por posible pérdida de 2.486 miles de euros).

b) Deterioro de las existencias

Las existencias se encuentran valoradas por su valor neto de realización. El valor neto contable de aquellas que incluyen una pérdida por deterioro de valor asciende a 31 de diciembre de 2010 a 152.034 miles de euros (2009: 152.278 miles de euros).

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010
 (Importes expresados en miles de euros)

Los ingresos por deterioro del valor de las existencias contabilizadas en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2010 tienen un impacto positivo y ascienden a 16.360 miles de euros, al igual que en el ejercicio 2009 se impacto fue positivo por 15.876 miles de euros (fruto de la aplicación de parte de esas provisiones, respectivamente).

Las pérdidas por deterioro de valor de existencias se han determinado en base a las valoraciones y tasaciones realizadas por expertos en la materia al 30 de noviembre de 2010, así como por ofertas no vinculantes sobre determinados activos realizadas por terceros independientes. No obstante, se estima que de haber obtenido tales valoraciones al 31 de diciembre de 2010, éstas no diferirían significativamente de las obtenidas.

La valoración se ha realizado de acuerdo con las Declaraciones del Método de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña 6º edición y de acuerdo a los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

14. Efectivo y otros equivalentes al efectivo

	2010	2009
Tesorería	21.749	22.038

El saldo al 31 de diciembre de 2010 y 2009 está formado íntegramente por efectivo en caja y cuentas corrientes en bancos.

Del importe de tesorería al cierre del ejercicio 2010, un total de 3.947 miles de euros no se encuentran disponibles en cumplimiento de los requerimientos del préstamo sindicado.

15. Capital y prima de emisión

	Capital (Nota 15.1)	Acciones propias (Nota 15.2)	Prima de emisión (Nota 15.4)	Total
Al 1 de enero de 2009	25.029	(6.003)	80.419	99.445
Al 31 de diciembre de 2009	27.276	(4.052)	82.992	106.216
Al 31 de diciembre de 2010	27.276	(3.285)	82.992	106.983

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

Durante el ejercicio 2009, la Sociedad dominante recibió un préstamo de carácter participativo de su accionista principal, a través de la sociedad Dinomen, S.L. por importe de 4.000 miles de euros. En fechas cercanas al cierre del ejercicio 2009 dicho préstamo fue capitalizado como parte del aumento de capital realizado por la Sociedad dominante. Los gastos financieros devengados durante el ejercicio 2009 del préstamo participativo ascendieron a 53 miles de euros.

El 30 de diciembre de 2009 la Sociedad dominante realizó un aumento de capital con derecho de suscripción preferente por importe de 4.944 miles de euros mediante la emisión y puesta en circulación de 2.247.274 acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una. Al referido aumento de capital le corresponde una prima de emisión de 2.697 miles de euros y unos gastos de ampliación de capital de 124 miles de euros.

15.1 Movimiento del número de acciones

	Acciones ordinarias Nominal	Acciones propias Nominal	Total
Al 1 de enero de 2009	24.651	378	25.029
Emisión (nota 15)	2.247	-	2.247
Enajenaciones (nota 15.2)	68	(68)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2009	26.966	310	27.276
Enajenaciones (nota 15.2)	59	(59)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2010	27.025	251	27.276

El número de acciones al 31 de diciembre de 2010 asciende a 27.276.575 acciones ordinarias nominativas, totalmente suscritas y desembolsadas, así como autorizadas, y todas ellas tienen los mismos derechos (Nota 15).

El valor nominal de cada una de las acciones durante los ejercicios 2010 y 2009 ha sido de 1 euro.

La Sociedad dominante inició su cotización en bolsa el 5 de abril de 2006.

A 31 de diciembre de 2010 el Grupo tiene un patrimonio neto negativo de 41.000 miles de euros (Nota 5.2).

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

15.2 Operaciones con acciones propias

Los movimientos habidos en la cartera de acciones propias durante los ejercicios 2010 y 2009 han sido los siguientes:

	<u>Número</u>	<u>Nominal</u>	<u>Precio medio de adquisición/enajenación</u>	<u>Coste</u>	<u>Total</u>
Saldo al 01.01.09	377.767	(378)		(6.003)	(6.003)
Enajenaciones	68.490	68	28,50	1.951	1.951
Saldo al 31.12.09	309.277	(310)		(4.052)	(4.052)
Enajenaciones	59.159	59	12,96	767	767
Saldo al 31.12.10	250.118	(251)		(3.285)	(3.285)

A fecha 31 de diciembre de 2010 está vigente un plan específico de recompra de acciones de la Sociedad dominante, que tienen por objeto atender las necesidades derivadas de un plan de incentivos a empleados y directivos del Grupo así como la entrega de acciones a los Administradores, si bien al cierre del ejercicio la Sociedad dominante cuenta con el suficiente número de acciones para cubrir sus compromisos por plan de acciones. Dicho plan tiene como objeto motivar y fomentar la permanencia en el Grupo de sus beneficiarios y conferir a los empleados la calidad de accionistas de la Sociedad.

Adicionalmente al programa de recompra de acciones se ha acordado la adquisición derivativa de acciones propias hasta la cifra máxima permitida por la ley, con la finalidad de contribuir a la liquidez de las acciones en el mercado, aprobadas por los Consejos de Administración de la Sociedad de fechas 20 de febrero de 2008, 29 de abril de 2009 y 28 de abril de 2010 y ratificadas por las Juntas Generales de Accionistas de fechas 25 de abril de 2008, 10 de junio de 2009 y 8 de junio de 2010.

15.3 Régimen de transmisión de las acciones

El artículo 13 de los Estatutos Sociales actualmente en vigor no prevé restricción alguna a la libre transmisibilidad de acciones, si bien existían dos pactos parasociales que se detallan a continuación. Por un lado, UNICEF-Comité Español (UCE) y Fundación INTERMON-OXFAM adquirieron el compromiso de la no transmisión de sus acciones en la Sociedad durante un período de 4 años a contar desde la fecha de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad. Con fecha abril 2010 quedó sin efecto dicho acuerdo.

Por otro lado, en el marco de la salida a Bolsa, ciertos accionistas suscribieron un contrato de accionistas que regulaba ciertas restricciones a la transmisión de acciones de la Sociedad. Dichas restricciones se materializaron en un derecho de adquisición preferente entre los firmantes del contrato en las transmisiones de acciones de la Sociedad, que ha quedado sin efecto en febrero 2010.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

En este sentido a 31 de diciembre de 2010, no existe restricción alguna a la libre transmisibilidad de acciones.

15.4 Prima de emisión de acciones

	Gastos de ampliación de capital	Prima de Emisión	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2008	(6.304)	86.723	80.419
Ampliación de capital	(124)	2.697	2.573
Saldo al 31 de diciembre de 2009	(6.428)	89.420	82.992
Saldo al 31 de diciembre de 2010	(6.428)	89.420	82.992

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital social y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

15.5 Principales accionistas de la Sociedad al 31 de diciembre de 2010

Los accionistas principales de la Sociedad al 31 de diciembre de 2010, con un porcentaje de control superior al 5% del capital social de la Sociedad dominante, de forma directa o indirecta, son los siguientes:

Nombre	Porcentaje Número de acciones		
	Directas	Indirectas	Total
D. Luis Rodolfo Hernández de Cabanyes	1,142%	38,243%	39,385%
Wilcox Corporacion Financiera, S.L.	3,666%	1,844%	5,510%
D. Blas Herrero Fernández	-	9,658%	9,658%

16. Diferencia acumulada de conversión

Las diferencias de conversión se generan principalmente por la participación en Renta Properties (UK) y subgrupo y por Renta Corporation (USA) y subgrupo. El movimiento del ejercicio 2010 y 2009 es el siguiente:

	Conversión
31 de diciembre de 2008	(6.726)
Diferencias de conversión:	
- Grupo	431
31 de diciembre de 2009	(6.295)
Diferencias de conversión:	
- Grupo	1.154
31 de diciembre de 2010	(5.141)

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010
 (Importes expresados en miles de euros)

17. Reservas y resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante

	Reserva legal	Otras reservas de la sociedad dominante	Reservas en sociedades consolidadas por integración global	Reservas en sociedades consolidadas por puesta en equivalencia	Resultado atribuido a la sociedad dominante	Total ganancias acumuladas y otras reservas
Saldo a 31 de diciembre de 2008	5.007	30.518	73.813	283	(111.532)	(1.911)
Distribución resultados 2008	-	7.879	(119.419)	8	111.532	-
Dotación Reserva Plan Acciones	-	743	-	-	-	743
Entrega Plan acciones	-	(963)	-	-	-	(963)
Otras variaciones Patrimonio	-	-	291	-	-	291
Activos financieros disponibles para la venta	-	(1.105)	-	-	-	(1.105)
Instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-	-	(310)	-	-	(310)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	(54.486)	(54.486)
Saldo a 31 de diciembre de 2009	5.007	37.072	(45.625)	291	(54.486)	(57.741)
Distribución resultados 2009	-	(10.613)	(43.796)	(77)	54.486	-
Dotación Reserva Plan Acciones	-	346	-	-	-	346
Entrega Plan acciones	-	(751)	-	-	-	(751)
Otras variaciones Patrimonio	-	(9)	(94)	(24)	-	(127)
Instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-	-	310	-	-	310
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	(84.879)	(84.879)
Saldo a 31 de diciembre de 2010	5.007	26.045	(89.205)	190	(84.879)	(142.842)

17.1 Explicación de los movimientos habidos en las reservas y en ganancias acumuladas durante el ejercicio 2009

Reserva legal

La reserva legal se dota de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010
 (Importes expresados en miles de euros)

Otras reservas de la Sociedad dominante

Las reservas de la Sociedad dominante han incrementado por la incorporación del resultado distribuido del ejercicio anterior por el importe de 7.879 miles de euros y la dotación del ejercicio 2009 por Plan de acciones en 743 miles de euros (Nota 25), y han disminuido por la entrega del Plan de Acciones correspondiente al ejercicio 2009 por importe de 963 miles de euros y la variación del valor razonable de los activos financieros disponibles para la venta por importe de 1.105 miles de euros.

Estas reservas son voluntarias y de libre disposición.

Reservas en sociedades consolidadas por integración global

El movimiento conjunto de las Reservas en sociedades consolidadas por integración global durante el ejercicio 2009, ha sido el siguiente:

	Saldo al 31.12.2008	Incorporación del resultado 2008	Otros movimientos	Instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	Saldo al 31.12.2009
Renta Corporación					
Real Estate ES., S.A.U.	39.248	(55.418)	-	-	(16.170)
Groupe Immobilier					
Renta Corporación, S.A.S.U	9.174	(13.485)	-	-	(4.311)
Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U.	18.115	(3.585)	-	(25)	14.505
Renta Properties (UK) Limited	(3.355)	(32.173)	291	(285)	(35.522)
Renta Corporación Luxembourg	11.686	(2.418)	-	-	9.268
RC Real Estate Deutschland	(305)	(4.345)	-	-	(4.650)
Renta Corporation	(750)	(7.995)	-	-	(8.745)
Total	73.813	(119.419)	291	(310)	45.625

Reservas en sociedades consolidadas por puesta en equivalencia

El movimiento conjunto de las Reservas en sociedades consolidadas por puesta en equivalencia durante el ejercicio 2009, ha sido el siguiente:

	Masella Oeste, S.L.	Total
Saldo al 31.12.2008	283	283
Incorporación del resultado/variación de la participación en los FFPP del ejercicio 2009	8	8
Saldo al 31.12.2009	291	291

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

17.2 Explicación de los movimientos habidos en las reservas y en ganancias acumuladas durante el ejercicio 2010
Reserva legal

La reserva legal se dota de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

No se han producido movimientos durante el ejercicio 2010.

Otras reservas de la Sociedad dominante

Las reservas de la Sociedad dominante han disminuido principalmente por la incorporación del resultado negativo del ejercicio anterior por el importe de 10.613 miles de euros así como por la entrega del Plan de Acciones correspondiente al ejercicio 2010 por importe de 751 miles de euros. Por otro lado, las reservas han incrementado básicamente por la dotación del ejercicio del Plan de acciones por importe de 346 miles de euros (Nota 25).

Estas reservas son voluntarias y de libre disposición.

Reservas en sociedades consolidadas por integración global

El movimiento conjunto de las Reservas en sociedades consolidadas por integración global durante el ejercicio 2010, ha sido el siguiente:

	Saldo al 31.12.2009	Incorporación del resultado 2009	Otros movimientos	Instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	Saldo al 31.12.2010
Renta Corporación					
Real Estate ES., S.A.U.	(16.170)	(25.434)	(15)	-	(41.619)
Groupe Immobilier					
Renta Corporación, S.A.S.U	(4.311)	(6.216)	-	-	(10.527)
Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U.	14.505	13.252	(64)	25	27.718
Renta Properties (UK) Limited	(35.522)	(2.019)	(15)	285	(37.271)
Renta Corporación Luxembourg	9.268	(13.323)	-	-	(4.055)
RC Real Estate Deutschland	(4.650)	(4.309)	-	-	(8.959)
Renta Corporation	(8.745)	(5.747)	-	-	(14.492)
Total	(45.625)	(43.796)	(94)	310	(89.205)

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010
 (Importes expresados en miles de euros)

Reservas en sociedades consolidadas por puesta en equivalencia

El movimiento conjunto de las Reservas en sociedades consolidadas por puesta en equivalencia durante el ejercicio 2010, ha sido el siguiente:

	Saldo al 31.12.2009	Incorporación del resultado 2009	Otros movimientos	Saldo al 31.12.2010
Masella Oeste, S.L.	291	(77)	(24)	190
Total	291	(77)	(24)	190

17.3 Reservas en sociedades consolidadas por integración global

Se incluyen reservas de disposición restringida (por tratarse de reservas legales) para los años 2010 y 2009 de acuerdo con el siguiente desglose:

	2010	2009
Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.	24	24
Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U.	1	1
Renta Corporación Luxembourg, S.ar.l.	1	1
	26	26

Las reservas de libre distribución de las sociedades a nivel individual, así como los resultados del ejercicio, no tienen limitaciones para su distribución, por cuanto no hay restricciones para su distribución.

17.4 Reservas en sociedades consolidadas por puesta en equivalencia

Incluyen reservas legales de disposición restringida por un importe de 23 miles de euros al 31 de diciembre de 2010 y 2009.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

17.5 Beneficio del ejercicio

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación a los resultados consolidados, tras incorporar en los mismos los ajustes de consolidación es como sigue:

Sociedad	2010	2009
	Resultado consolidado	Resultado consolidado
Renta Corporación Real Estate, S.A.	(4.799)	(10.613)
Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.	(50.543)	(25.434)
Groupe Immobilier Renta Corporación, S.A.S.U.	(1.106)	(6.216)
Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U.	(6.405)	13.252
Renta Properties (UK), Limited	(11.200)	(2.019)
Renta Corporación Luxembourg, S.á.r.l	(4.546)	(13.323)
RC Real Estate Deutschland GmbH	550	(4.309)
Renta Corporation (USA)	(6.717)	(5.747)
Navia Avanza, S.L. (*)	(1)	-
Renta Corporación Real Estate 1, S.L.	122	-
Renta Corporación Real Estate 2, S.L.	(29)	-
Renta Corporación Real Estate 3, S.L.	(228)	-
Renta Corporación Real Estate 4, S.L.	(1)	-
Renta Corporación Real Estate 5, S.L.	(1)	-
Renta Corporación Real Estate 6, S.L.	(1)	-
Renta Corporación Real Estate 7, S.L.	-	-
Masella Oeste, S.L.	26	(77)
	(84.879)	(54.486)

La propuesta de distribución del resultado de 2010 a presentar a la Junta General de Accionistas, así como la distribución de 2009 aprobada es la siguiente:

	2010	2009
Base de reparto		
Resultado del ejercicio beneficios/(pérdidas)	(84.879)	(54.486)
Distribución		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(84.879)	(54.486)
	(84.879)	(54.486)

18. Débitos y partidas a pagar

La composición de los saldos de proveedores y otras cuentas a pagar a 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

	2010		2009	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Acreeedores comerciales	7.394	-	9.887	-
Remuneraciones pendientes de pago	766	-	781	-
Ingresos diferidos	178	-	1.153	-
Otras cuentas a pagar	190	13.400	84	19.873
Anticipos de clientes (arras)	204	-	485	-
Seguridad social y otros impuestos	9.535	-	5.344	-
	18.267	13.400	17.734	19.873

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

El valor contable de las deudas a corto plazo se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

El epígrafe de "Otras cuentas a pagar, no corriente" del ejercicio 2010 se recoge el vencimiento a largo plazo correspondiente a una deuda con Hacienda Pública por IVA aplazado, con un plazo de amortización de 4 años. El importe de los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2010 asciende a 1.506 miles de euros (2009: 765 miles de euros), los cuales se encuentran registrados en el epígrafe deudas por intereses a corto plazo (Nota 19).

Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

El Grupo ha ajustado sus plazos de pago para adaptarse a lo establecido por la Ley 15/2010, de 5 de julio. Al 31 de diciembre de 2010, el saldo pendiente de pago a proveedores que acumula un aplazamiento superior al plazo legal de pago asciende a 1.816 miles de euros, como consecuencia de desviaciones que en conjunto suponen como máximo 150 días de desviación sobre el plazo máximo.

19. Deudas financieras

La composición de las deudas financieras a 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Corriente		
Préstamos hipotecarios (Nota 13)	34.238	41.000
Crédito sindicado	279.346	-
Deudas por intereses	5.827	3.038
	<u>319.411</u>	<u>44.038</u>
No corriente		
Crédito sindicado	-	250.471
Préstamos con garantía hipotecaria	-	8.259
	<u>-</u>	<u>258.730</u>
Total deudas financieras	<u>319.411</u>	<u>302.768</u>

Las deudas con entidades de crédito devengan intereses a una tasa de mercado, todas basadas en el Euribor más un diferencial. Por tanto, el valor razonable de las deudas con entidades de crédito a largo plazo se aproxima a su valor en libros.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

Los movimientos habidos en las deudas con entidades de crédito durante los ejercicios 2010 y 2009 han sido los siguientes:

	Créditos con entidades de crédito	Préstamos hipotecarios	Deudas por intereses	Crédito sindicado	Total
Al 1 de enero de 2009	25.121	124.854	12.672	500.000	662.647
Obtención de financiación	-	15.282	-	259.724	275.006
Cancelación de financiación	(25.121)	(90.877)	-	(500.000)	(615.998)
Intereses cargados	-	-	14.319	1.286	15.605
Intereses pagados	-	-	(23.953)	(10.539)	(34.492)
Saldo al 31 de diciembre de 2009	-	49.259	3.038	250.471	302.768
Obtención de financiación	-	6.440	-	14.200	20.640
Intereses cargados	-	-	3.975	14.675	18.650
Intereses pagados	-	-	(1.186)	-	(1.186)
Cancelación de financiación	-	(21.461)	-	-	(21.461)
Saldo al 31 de diciembre de 2010	-	34.238	5.827	279.346	319.411

En fecha 15 de febrero de 2007 Renta Corporación, a través de Renta Corporación Real Estate, S.A. y Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U., firmó un crédito sindicado por un importe de 500 millones de euros. Dicha operación supuso la primera del Grupo en el mercado de financiación estructurada. La operación fue liderada por el Banco Santander, Eurohypo, Fortis Bank y BBVA como entidades directoras y aseguradoras. A éstas se sumaron, también otras 17 entidades nacionales e internacionales que configuran el sindicato bancario.

Con fecha 8 de agosto de 2008 el Grupo obtuvo una dispensa temporal (*waiver*) otorgada por la mayoría de las entidades financieras que participaban en el crédito sindicado para adecuar hasta finales de 2009 los ratios financieros de seguimiento (*covenants*) previstos en el contrato a la nueva situación de mercado.

Dado el deterioro de los mercados financieros, con fecha 3 de octubre de 2008 el Grupo solicitó a las entidades financieras que participaban en el crédito sindicado la revisión de los términos del *waiver* otorgado el 8 de agosto de 2008 y el inicio de conversaciones para adecuar los ratios financieros de seguimiento (*covenants*) y otros términos previstos en el crédito sindicado al impacto de la situación transitoria excepcional de los mercados.

A partir de entonces, se inició un proceso de negociación con tales entidades para la reestructuración de su deuda financiera y la adaptación de sus términos a la coyuntura económica.

El Grupo culminó con éxito durante el primer semestre de 2009 el proceso iniciado en 2008 de reestructuración de la práctica totalidad de su deuda financiera por un importe global superior a los 600 millones de euros. La necesidad de reestructuración de la deuda vino motivada principalmente para adaptar los términos y condiciones de la deuda.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

El actual contrato de crédito sindicado en el que participan 17 entidades tiene una duración de 7 años e incluye un período de carencia inicial de 2 años y un período de amortización del principal de 5 años a razón del 10% en el año 2012 y del 30% en los años 2013, 2015 y 2016.

- El tipo de interés aplicable es el Euribor más un margen creciente a partir del tercer año.
- El crédito está compuesto por 4 tramos cuyos importes máximos y destinos son los siguientes: (i) 254 millones a la refinanciación parcial del antiguo contrato de crédito sindicado; (ii) 22 millones a la financiación de las necesidades generales de tesorería y circulante del grupo durante los 2 primeros años, mediante una línea de liquidez de los cuales 18,6 millones han sido con una línea de crédito sindicada y 3,4 millones mediante la liquidez obtenida por el grupo en las operaciones de venta de activos a través de aportaciones en metálico; (iii) a la financiación de los intereses derivados del contrato de crédito durante los 2 primeros años, siempre que no exista caja disponible para ello; y (iv) una pequeña línea de crédito de 5 millones para la financiación de ciertos avales concedidos al Grupo con anterioridad a la firma del nuevo contrato de crédito.
- El actual contrato de crédito sindicado recoge el contenido habitual de este tipo de contratos de financiación en cuanto a obligaciones de hacer y no hacer (covenants) y demás obligaciones de las acreditadas.

A pesar del cumplimiento de todos los requisitos acordados con las entidades financieras en el proceso de refinanciación de mayo 2009 y con la voluntad de anticiparse, el Grupo estima oportuno un nuevo acercamiento a las entidades financieras acreedoras que permitirá, en caso de llegar a un nuevo acuerdo, un nuevo ajuste de la deuda al escenario previsible de la evolución del Grupo y del mercado en general. Por esta razón y de forma conservadora, se desactivan los gastos de formalización del acuerdo de mayo 2009, con un impacto de 9,4 millones de euros dentro de las comisiones del ejercicio 2010.

Los pilares básicos del nuevo acuerdo que está en proceso de negociación y que se ha planteado a las entidades financieras son tres: i) reducción del volumen de deuda a través de fórmulas de dación en pago a las entidades acreedoras o a quienes éstas designen; ii) acomodación de las condiciones del actual crédito sindicado en cuanto a, principalmente, vencimientos de la deuda, devengo y pago de intereses y otras obligaciones y condicionantes y iii) el fortalecimiento de los fondos propios del Grupo y de las sociedades individuales que lo componen.

Las buenas relaciones con las entidades acreedoras y el no haber incurrido hasta la fecha en ningún incumplimiento de los requisitos acordados en el crédito sindicado en vigor, entendemos nos permitirá, con una alta probabilidad, establecer la materialización del nuevo acuerdo en un corto periodo de tiempo.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

Sin embargo, a fecha de reformulación de las presentes cuentas anuales, continúan las negociaciones con las entidades financieras no habiéndose alcanzado aún un nuevo acuerdo, que constituye un elemento fundamental para la viabilidad del Grupo. Adicionalmente, el nuevo acuerdo que actualmente se negocia, difiere del inicialmente planteado por cuanto el importe de la deuda que se amortizaría con daciones en pago sería sustancialmente inferior al previsto.

Las consecuencias de la anterior situación y recogidas en las presentes cuentas anuales consolidadas, son las siguientes: i) desactivación de los créditos fiscales con un impacto directo en los Fondos Propios que pasan a ser negativos, ii) traspaso de la totalidad de la deuda a corto plazo; y iii) desactivación de los gastos de formalización del acuerdo de refinanciación de mayo 2009, antes mencionados.

No obstante, el Grupo reformula las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento, en el entendimiento de que es posible alcanzar en un futuro próximo un nuevo acuerdo con la totalidad de las entidades financieras acreedoras en los términos en los que está planteado, al contar en la actualidad con muestras de respaldo de la mayoría de las entidades. Caso de alcanzar el acuerdo en los términos planteados, permitiría: i) un reequilibrio patrimonial del Grupo, ii) una disminución de las existencias y de la deuda del Grupo y iii) la reclasificación de la deuda remanente a largo plazo en un alto porcentaje de la misma.

El tipo de interés promedio del ejercicio 2010 de las deudas con entidades financieras ha sido de 2,15%, mientras que durante el ejercicio 2009 el interés medio soportado fue del 3,1%.

El importe correspondiente a préstamos hipotecarios está garantizado por inmuebles propiedad de las diferentes sociedades del Grupo registrados en el epígrafe de existencias (Nota 13).

El coste medio de la deuda en el ejercicio 2010 ha sido de 2,15% (2009: 3,09%). Los préstamos hipotecarios subrogables constituyen una financiación preferente identificada con el activo correspondiente y se elimina, en la cuenta del mismo, bien con la subrogación del cliente, o con su cancelación cuando éste paga al contado.

Los intereses devengados y no liquidados al cierre del ejercicio 2010 y 2009 ascienden a 4.321 y 2.273 miles de euros, respectivamente.

El importe en libros de deudas financieras del Grupo está denominado en las siguientes monedas:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Euro	319.411	294.509
Libra esterlina	-	8.259
	<u>319.411</u>	<u>302.768</u>

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010
 (Importes expresados en miles de euros)

20. Impuestos diferidos

El movimiento bruto en la cuenta de impuestos diferidos activos ha sido el siguiente:

	2010	2009
Saldo inicial	46.147	41.425
Cobro créditos fiscales (*)	-	(3.625)
(Cargo)/Abono en la cuenta de resultados	(45.289)	8.509
(Cargo)/Abono en patrimonio neto	-	(162)
Saldo final	858	46.147

(*) Corresponde al cobro de créditos fiscales de sociedades filiales del Grupo domiciliadas fuera de España.

Los movimientos habidos en la cuenta de impuestos diferidos activos han sido los siguientes:

Activos por impuestos diferidos	Créditos fiscales	Gastos anticipados por comisiones	Gastos anticipados por Amortizaciones	Otros	Total
Al 31 de diciembre de 2008	40.954	(5)	2	474	41.425
(Cargo) / abono a cuenta Resultados	(3.625)	-	-	-	(3.625)
(Cargo) / abono en patrimonio neto	8.549	-	-	(40)	8.509
Reclasificación créditos fiscales	-	-	-	(162)	(162)
Al 31 de diciembre de 2009	45.878	(5)	2	272	46.147
(Cargo) / abono a cuenta Resultados	(45.878)	5	(2)	586	(45.289)
Al 31 de diciembre de 2010	-	-	-	858	858

El Grupo ha desactivado la totalidad de los impuestos diferidos activos, excepto aquellos que son recuperables, tanto los acumulados hasta el ejercicio 2010 como los propiamente generados en el ejercicio.

El Grupo ha mantenido los impuestos diferidos activos correspondientes a la activación del crédito fiscal resultante de aplicar un tipo impositivo del 30% sobre las bases imponibles negativas fiscales pendientes de compensar generadas por la Sociedad dominante así como por el resto de sociedades del Grupo que forman el grupo fiscal consolidado hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales el pasado 31 de marzo 2010. Este hecho se sustentaba fundamentalmente en:

- i) Un plan de negocios que permitía la recuperabilidad de las bases imponibles negativas y que ascendían a 189.300 miles de euros al 31 de diciembre de 2010 (2009: 153.823 miles de euros). Este plan de negocios se basaba en una paulatina recuperación del mercado inmobiliario a partir del año 2011.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

- ii) El alcance de un nuevo acuerdo con las entidades financieras acreedores del sindicato bancario que permitía una reducción muy sustancial de la deuda por el mecanismo de la dación en pago y una reestructuración de las actuales condiciones del crédito sindicado para la deuda remanente. Ambos factores, permitían una mayor y más rápida generación de beneficios en el Grupo y daba la estabilidad financiera suficiente para el normal desarrollo del plan de negocios del Grupo.

A la fecha de reformulación de estas cuentas anuales consolidadas, 29 de abril de 2011, no se ha llegado aún a un acuerdo con las entidades financieras (Nota 19) y se constata que la recuperación económica del Grupo puede ser algo más lenta de la inicialmente prevista dadas las nuevas condiciones del acuerdo que se está negociando, en donde entre otras cuestiones, se reduce muy sustancialmente las daciones en pago y por tanto la reducción de deuda y la palpable ralentización de la recuperación económica que permite añadir un factor corrector adicional de conservadurismo al plan de negocios (Nota 5.2).

Los factores anteriores, unidos a que tras varios meses de negociación con las entidades acreedores, aún no se haya firmado un acuerdo, hace reducir el grado de probabilidad que antes habíamos mantenido para la activación de los impuestos diferidos y ha llevado a los Administradores del Grupo Consolidado a tomar la decisión de su desactivación.

El movimiento bruto en la cuenta de impuestos diferidos pasivos ha sido el siguiente:

	2010	2009
Saldo inicial	1.866	7.687
Cargo/(abono) en patrimonio neto	-	(473)
Cargo/abono en la cuenta de resultados (Nota 28)	994	(5.348)
Saldo final	2.860	1.866

Los movimientos habidos en la cuenta de impuestos diferidos pasivos han sido los siguientes:

Pasivos por impuestos diferidos	Variación valoración Mixta Africa	Activación costes financieros	Total
Al 31 de diciembre de 2008	(1.193)	(6.494)	(7.687)
(Cargo) / abono a patrimonio	473	-	473
(Cargo) / abono a cuenta resultados	1.021	4.327	5.348
Al 31 de diciembre de 2009	301	(2.167)	(1.866)
(Cargo) / abono a patrimonio	-	-	-
(Cargo) / abono a cuenta resultados	(301)	(693)	(994)
Al 31 de diciembre de 2010	-	(2.860)	(2.860)

No existen impuestos diferidos activos o impuestos diferidos pasivos no reconocidos cuyo importe sea relevante. La realización de los impuestos diferidos dependerá del cumplimiento del plan de negocio del Grupo, así como del alcance de un potencial nuevo acuerdo de reestructuración de la deuda con las entidades financieras (Nota 39).

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010
 (Importes expresados en miles de euros)

21. Ingresos ordinarios y otros ingresos de explotación

21.1 Ingresos ordinarios

El desglose del epígrafe de ingresos ordinarios es el siguiente:

	2010	2009
Venta de bienes (Nota 6)	58.201	360.172
Total Ingresos ordinarios	58.201	360.172

21.2 Otros ingresos de explotación

El desglose del epígrafe de otros ingresos de explotación es el siguiente:

	2010	2009
Ingresos por arrendamientos operativos	1.753	6.011
Otros ingresos	1.266	6.246
Total otros ingresos de explotación	3.019	12.257

22. Consumo de mercaderías

El desglose del epígrafe de aprovisionamientos es el siguiente:

	2010	2009
Compras de inmuebles y costes de transformación	(55.784)	(6.472)
Variación de existencias	(18.632)	(387.226)
Variación provisión existencias	16.360	15.876
Total consumo de mercaderías (Nota 13)	(58.056)	(377.822)

Dentro del epígrafe "Variación de existencias de inmuebles" del ejercicio 2010 se incluye un importe de (1.857) miles de euros ((3.693) miles de euros en el ejercicio 2009) correspondientes al efecto de la aplicación del tipo de cambio de cierre en el importe en las existencias (Nota 13) y el tipo de cambio medio del ejercicio en los consumos con motivo de la consolidación. Asimismo, en el epígrafe de "Variación provisión existencias" se recoge un importe de 763 miles de euros por el mismo hecho (1.478 miles de euros en el ejercicio 2009).

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

23. Amortización y pérdidas relacionadas con activos y resultado de enajenación del inmovilizado

El desglose de amortización y cargos por pérdidas por deterioro del valor de los activos es el siguiente:

	2010	2009
Cargo por amortización del inmovilizado material (Nota 8)	(300)	(915)
Cargo/abono por deterioro/reversión de valor del inmovilizado Material (Nota 8)	(406)	(100)
Cargo por amortización de activos intangibles (Nota 7)	(629)	(435)
Pérdidas por deterioro de operaciones comerciales	(2.327)	(16.097)
Pérdidas por bajas de inmovilizado material e Intangibles	(91)	(608)
Subtotal Amortización y pérdidas relacionadas con activos	(3.753)	(18.155)
Beneficios por bajas de inmovilizado material e Intangibles	-	1.319
Excesos de provisiones	1.746	-
	(2.007)	(16.836)

En el epígrafe de Pérdidas por deterioro de operaciones comerciales en el ejercicio 2009 se incluyen como saldos más significativos un importe de 10.261 miles de euros correspondiente a la deuda pendiente de cobro (no vencida y actualizada a coste amortizado) con un cliente, garantizada mediante hipoteca, dado que está pendiente de aprobación el Plan de Urbanismo en el que se encuentra la propiedad sujeta a la transacción, y un importe de 5.531 miles de euros de deudas vencidas con otro cliente y que la Sociedad considero no recuperables (Nota 10).

El epígrafe de Pérdidas por deterioro de operaciones comerciales a 31 de diciembre de 2010 se compone básicamente (1.400 miles de euros) de la provisión por un litigio por reclamación de devolución de prestaciones.

El epígrafe de excesos de provisiones, se incluye básicamente la aplicación de provisiones por tributos (1.371 miles de euros) realizada por una sociedad del Grupo.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

24. Gastos por servicios exteriores y otros tributos
24.1 Gastos por servicios exteriores

El desglose del epígrafe de Gastos por servicios exteriores es el siguiente:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Arrendamientos y cánones	(972)	(992)
Reparaciones y conservación	(498)	(629)
Servicios profesionales e intermediarios	(3.226)	(5.000)
Primas de seguros	(343)	(410)
Servicios bancarios y similares	(200)	(165)
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	(1.078)	(1.133)
Suministros	(389)	(788)
Otros servicios	(3.235)	(4.367)
	<u>(9.941)</u>	<u>(13.484)</u>

En servicios profesionales e intermediarios se recogen principalmente comisiones de intermediación en las operaciones de venta, costes de asesores y abogados.

Dentro de otros servicios se incluye, entre otros, el importe de las opciones de compra no ejercitadas, por importe de 2.779 miles de euros (2009: 3.839 miles de euros) (Nota 34).

24.2 Otros tributos

En el epígrafe de otros tributos se incluye básicamente impuestos de carácter municipal por importe de 511 miles de euros, Impuesto sobre el Valor Añadido no deducible por importe de 2.581 miles de euros, así como otros tributos por importe de 289 miles de euros. Adicionalmente, en dicho epígrafe en el ejercicio 2009 se incluían 3.931 miles de euros para cubrir posibles contingencias (Nota 33).

25. Gastos por prestaciones a los empleados

El desglose del epígrafe de gastos por prestaciones a los empleados es el siguiente:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Sueldos y salarios e indemnizaciones por despido	(6.774)	(7.287)
Gasto de seguridad social	(895)	(1.026)
Otros gastos sociales	(137)	(117)
Aportaciones a plan de acciones	-	(50)
Gasto devengado Plan de acciones (Nota 36)	(346)	(743)
	<u>(8.152)</u>	<u>(9.223)</u>

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

A 31 de diciembre de 2010 el importe por indemnizaciones ha ascendido a 549 miles de euros (2009: 381 miles de euros).

En los dos últimos ejercicios, fruto de la política de contención de costes, se ha llevado a cabo una disminución de las condiciones salariales del equipo directivo y una congelación salarial para el resto de la plantilla.

26. Arrendamiento operativo

Los pagos mínimos futuros a pagar por arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes:

	2010	2009
Menos de 1 año	598	898
Entre 1 y 5 años	1.435	2.495
Más de 5 años	-	94
	2.033	3.487

El gasto reconocido en la cuenta de resultados durante el ejercicio correspondiente a arrendamientos operativos asciende a 957 miles de euros (2009: 964 miles de euros).

En los contratos de arrendamiento operativo formalizados por las diferentes sociedades del Grupo, los activos objeto de arrendamiento corresponden a los inmuebles donde se encuentran ubicadas las oficinas de las delegaciones nacionales y extranjeras. Los datos principales de dichos contratos son los siguientes:

<u>Sociedad del Grupo</u>	<u>Activo arrendado</u>	<u>Localización</u>	<u>Vencimiento del contrato de alquiler</u>	<u>Cuota mensual de alquiler (Miles de euros)</u>
Renta Corporación Real Estate , S.A.	Delegación	Barcelona	26/05/2014	44
Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.	Delegación	Madrid	31/12/2017	3
Renta Corporación Real Estate France, S.A.U.	Delegación	París	28/02/2011	6
Renta Properties (UK), Limited	Delegación	Londres	27/01/2011	3
RC Real Estate Deutschland GmbH	Delegación	Berlín	31/12/2012	2
Renta Corporation (USA)	Delegación	Nueva York	31/12/2013	17

Durante los primeros meses del ejercicio 2011 se han dado por finalizados los contratos de alquiler de las oficinas de París y Londres sin que hayan sido renovados o sustituidos. Asimismo, se ha cancelado anticipadamente y de forma definitiva el contrato de alquiler de la oficina de Nueva York.

La Sociedad dominante incluía hasta mayo de 2009 en el epígrafe de "Construcciones e instalaciones" el edificio de la Sede de oficinas que arrendaba a terceros bajo arrendamiento operativo. El arrendamiento de estos bienes del inmovilizado material supuso unos ingresos en concepto de alquileres en el periodo de enero a mayo de 2009 de 993 miles de euros.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

27. Costes financieros netos

El desglose del epígrafe de costes financieros netos es el siguiente:

	2010	2009
Gastos financieros:		
- Intereses de préstamos con entidades de crédito (Nota 32)	(16.939)	(12.056)
- Variación del valor razonable derivados	(500)	(4.619)
- Variación del valor razonable de activos financieros disponibles para la venta y deterioro instrumentos financieros (Nota 12.1 y Nota 35.6)	(1.152)	(3.975)
- Diferencias de cambio (Nota 28)	(109)	(6.698)
	(18.700)	(27.348)
Ingresos financieros:		
- Otros ingresos financieros	186	1.868
- Diferencias de cambio (Nota 28)	5	8.914
	191	10.782
Costes financieros netos	(18.509)	(16.566)

En el estado de flujos de efectivo, los intereses pagados incluyen:

	2010	2009
Gastos por intereses	16.939	12.056
Provisión por intereses devengados y no pagados a inicio del ejercicio	3.038	12.672
Provisión por intereses devengados y no pagados al final del ejercicio	(5.827)	(3.038)
Intereses activados en existencias	1.711	3.550
Intereses devengados y no pagados del crédito sindicado	(14.675)	-
Intereses cargados/(pagados) crédito sindicado	-	9.252
	1.186	34.492

En el estado de flujos de efectivo, los intereses recibidos incluyen:

	2010	2009
Ingresos por intereses	186	1.868
Provisión por intereses devengados y no cobrados a inicio del ejercicio	-	289
Variación descuento financiero cuentas a cobrar no corrientes	-	(1.643)
	186	514

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

28. Impuesto sobre Sociedades

28.1 Tributación consolidada

Al reunir los requisitos establecidos en el Régimen de Grupos de Sociedades previsto en el Capítulo VII del título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, Renta Corporación Real Estate, S.A. presentó como sociedad dominante, por primera vez en el ejercicio 2002 la declaración fiscal consolidada con Renta Corporación Real Estate R.A., S.A.U., Renta Corporación Real Estate G.O., S.L.U., Renta Corporación Real Estate O.N., S.A.U. y Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U. A partir del 1 de enero de 2008, debido a la fusión de Renta Corporación Real Estate O.N., S.A.U. (sociedad absorbente) con Renta Corporación Real Estate R.A., S.A.U. y Renta Corporación Real Estate G.O., S.L.U. (sociedades absorbidas) y posterior cambio de denominación social de la sociedad absorbente a Renta Corporación Real Estate ES, S.A., esta última es la que figura en la tributación consolidada.

El gasto/(ingreso) por el Impuesto sobre Sociedades se compone de:

	2010	2009
Impuesto diferido (Nota 20)	46.283	(13.857)
Otros	(204)	(473)
	46.079	(14.330)

Debido a que determinadas operaciones tienen diferente consideración a efectos de la tributación por el Impuesto sobre Sociedades y de la elaboración de estas cuentas anuales, la base imponible del ejercicio difiere del resultado contable.

La conciliación entre el gasto por impuesto real y el teórico es el siguiente:

	2010
Resultado consolidado antes de impuestos	(38.800)
Tipo impositivo teórico	30%
Gasto / (ingreso) por impuesto teórico	(11.640)
Diferencias permanentes	(1.936)
Diferencias por utilización otros tipos impositivos	(401)
Deducciones	(41)
Créditos fiscales no reconocidos	14.018
Aplicación de los créditos fiscales activados (Nota 20)	46.283
Otros	(204)
Gasto / (ingreso) por impuesto real	46.079

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010
 (Importes expresados en miles de euros)

La Sociedad dominante y sus filiales han soportado retenciones y han efectuado pagos a cuenta en concepto de Impuesto sobre Sociedades por importe de:

	2010	2009
Retenciones	-	112

De acuerdo con el art. 42 del R.D.L 4/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la ley del Impuesto de sociedades, la Sociedad dominante aplicó en el ejercicio 2010 una deducción de 38 miles de euros (2009: 56 miles de euros de dotación) por reinversión de beneficios procedentes de la enajenación de acciones en una entidad asociada.

A 31 de diciembre de 2010 y 2009 la Sociedad dominante tiene pendiente de aplicar deducciones por el mismo concepto que el descrito en el párrafo anterior, por importe de 100 y 2.234 miles de euros, respectivamente, generadas en el ejercicio 2008, de las cuales se podrá beneficiar durante el ejercicio 2011.

Al 31 de diciembre de 2010 el Grupo dispone de bases imponibles fiscales negativas pendientes de compensar por importe de 323.301 miles de euros. El detalle de las mismas por año de generación es el siguiente:

Año de generación	Miles de euros	
	Base imponible negativa	Último año de aplicación
2010	39.542	2025
2009	93.764	2024
2008	182.943	2023
2007	3.476	2022
2006	1.971	2021
2005	1.606	2020
	323.301	

28.2 Otros aspectos

Todas las sociedades incluidas en la consolidación se encuentran abiertas a inspección por las autoridades fiscales los cuatro últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables, a excepción de Groupe Immobilier Renta Corporación, S.A.S.U. que ha sido objeto de inspección por los ejercicios 2003 a 2005, sin haberse generado pasivos significativos, encontrándose los mismos cerrados a nuevas inspecciones fiscales.

Durante el ejercicio 2010 se han resuelto las actuaciones iniciadas a finales de marzo de 2009 por una inspección fiscal por parte de las autoridades francesas en relación a las operaciones efectuadas en París por una filial luxemburguesa (Norfeu, S.a.r.l., fusionada y absorbida por Renta Corporación Luxembourg, S.a.r.l.) que ha desembocado en una propuesta de sanción. El importe de sanción al cierre del ejercicio 2010 se encuentra debidamente contabilizado por dicha filial luxemburguesa.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. Los Administradores de la Sociedad dominante consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a estas cuentas anuales.

29. Ganancias / (pérdidas) netas por diferencias de cambio

Las diferencias de cambio (cargadas) / abonadas en la cuenta de resultados son:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Diferencias de cambio negativas	(109)	(6.698)
Diferencias de cambio positivas	5	8.914
	<u>(104)</u>	<u>2.216</u>

Dichas diferencias se han generado por las operaciones realizadas por el Grupo en libras esterlinas y dólares americanos. Durante el 2010 y 2009 el Grupo mantiene contratado diversas coberturas de tipo de cambio sobre una parte de los importes financiados, dada la depreciación que están sufriendo dichas monedas frente al Euro (Notas 4 y 11). Dichas diferencias se encuentran incluidas en el epígrafe de "Gastos financieros netos" (Nota 27).

30. Ganancias por acción
30.1 Básicas

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, excluidas las acciones propias adquiridas por la Sociedad dominante (Nota 15.1).

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Beneficio/(pérdida) atribuible a los accionistas de la sociedad (miles de euros)	(84.879)	(54.486)
Nº medio ponderado de acciones ordinarias en circulación	26.992.164	24.686.496
Ganancias/ (pérdidas) básicas por acción (euros por acción)	<u>(3,15)</u>	<u>(2,21)</u>

30.2 Diluidas

Las ganancias diluidas por acción se calculan ajustando el beneficio atribuible a los accionistas de la Sociedad y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación para reflejar la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales diluidas. No hay diferencias respecto a las básicas.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

31. Dividendos por acción

No existen dividendos pagados en los años 2010 y 2009 dentro del Grupo Consolidado.

32. Efectivo generado por las operaciones

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Resultado del ejercicio atribuible a la sociedad dominante	(84.879)	(54.486)
Ajustes de:		
– Impuestos	46.079	(13.857)
– Amortización de inmovilizado material y deterioro valor	706	1.015
– Amortización de activos intangibles	629	435
– (Beneficio)/pérdida en la venta de inmovilizado material e intangible	91	(711)
– Pérdidas por deterioro de operaciones comerciales	581	16.097
– Correcciones valorativas por deterioro	(16.360)	(14.398)
– Variación del valor razonable de instrumentos financieros	1.754	3.975
– Ingresos por intereses	(186)	(514)
– Gasto por intereses	16.939	12.056
– Dotación / (aplicación) provisión riesgos y gastos	(3.744)	3.995
– Dotación plan de acciones	(405)	(220)
– Participación en la pérdida / (ganancia) de asociadas	(26)	77
Variaciones en el capital circulante		
– Existencias	44.147	389.907
– Diferencias de conversión en el circulante	1.154	431
– Clientes y otras cuentas a cobrar	1.532	3.800
– Proveedores y otras cuentas a pagar no corrientes	(1.789)	(3.313)
– Proveedores y otras cuentas a pagar corrientes	(742)	(55.217)
– Cobros de impuestos	-	3.625
Efectivo generado en las operaciones	5.481	292.697

33. Contingencias/provisiones

Contingencias

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 la Sociedad tenga conocimiento que afecte a la Sociedad o a las sociedades del Grupo), que haya tenido en el pasado reciente, o pueda tener, efectos significativos en la Sociedad dominante y/o la posición o rentabilidad del Grupo.

El número de litigios (incluidos, los que están en curso o pendiente de resolución) en los que el Grupo Renta Corporación se ha visto involucrado o de otro modo afectado durante el ejercicio es muy limitado y, en cualquier caso, sobre materias poco significativas o relevantes.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

Provisiones

La Dirección del Grupo tiene dotada a 31 de diciembre de 2010 una provisión que cubre las responsabilidades por litigios y otras reclamaciones, así como en su caso el importe de las obligaciones presentes, pasivos contingentes y compromisos a los que debiera hacer frente el Grupo, clasificada en provisiones para riesgos y gastos no corrientes.

La provisión para riesgos y gastos tiene como objetivo la cobertura de responsabilidades y obligaciones exigidas al Grupo en reclamaciones y litigios en curso ante autoridades administrativas y tribunales competentes. Éstas derivan de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal vigente. Por un lado, relativas a la aplicación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP) y al cálculo de la base del impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO) y por otro lado, las relativas a inspecciones fiscales.

El Grupo considera que la aplicación de dicha provisión es indeterminada en el tiempo y en cualquier caso superior a un año. Su vencimiento no está claramente establecido pues depende de factores externos, tales como la celeridad de las Autoridades y Tribunales Competentes.

La cuantificación de dicha provisión está basada en los importes reclamados por las Autoridades Competentes.

El saldo de dicha provisión a 31 de diciembre de 2010 asciende a 4.120 miles de euros (2009: 7.864 miles de euros). El saldo de ejercicio 2009 incluía una dotación adicional de 3.931 miles de euros (Nota 24.2) por posibles contingencias derivadas del inicio de actuaciones inspectoras.

La variación del saldo respecto al ejercicio anterior se debe principalmente (3.931 miles de euros) a la resolución de las actuaciones iniciadas en ejercicios anteriores que ha desembocado en una propuesta de sanción a una de las sociedades del Grupo y que la Sociedad dominante tenía registrada la provisión por dichas contingencias al actuar como garante.

34. Compromisos

La naturaleza de la actividad de las sociedades del Grupo Renta Corporación comporta que los inmuebles adquiridos se contabilizan como norma general como existencias.

A 31 de diciembre de 2010 el Grupo tenía avales prestados a favor de terceros y entidades financieras por un importe de 2.070 miles de euros (2009: 3.032 miles de euros). Dichos avales garantizan en ambos ejercicios básicamente obligaciones de pago frente a la Administración Pública.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

En la partida de existencias se recogen las primas pagadas por el Grupo por las opciones de compra sobre activos inmobiliarios. La siguiente tabla detalla el número de las opciones en cartera, su coste y los derechos de inversión que éstas representan a 31 de diciembre:

	2010	2009
Número de opciones	15	20
Primas de Opciones	961	3.514
Derechos de inversión por Opciones de compra	33.531	79.411

En el ejercicio 2010 se han provisionado cinco opciones de compra no vencidas. Las pérdidas asociadas a dichas provisiones de opciones no vencidas fueron de 2.779 miles de euros (Nota 24.1).

A 31 de diciembre de 2010 no hay contratos importantes ajenos al negocio ordinario del Grupo 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.

35. Saldos y transacciones con empresas y partes vinculadas

35.1 Identificación de empresas y partes vinculadas

35.1.1 Miembros de los órganos de administración de Renta Corporación Real Estate, S.A.

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

Nombre	Cargo	Carácter del cargo
D. Luis Hernández de Cabanyes	Presidente y Consejero Delegado	Ejecutivo
D. David Vila Balta	Vicepresidente	Ejecutivo
D. Juan Velayos Lluís	Consejero Delegado	Ejecutivo
D. Juan Gallostra Isern	Consejero	Externo independiente
D. Carlos Tusquets Trías de Bes	Consejero	Externo independiente
D. Ignacio López del Hierro Bravo	Consejero	Externo independiente
D. Blas Herrero Fernández	Consejero	Dominical
D. César A. Gibernau Ausió	Consejero	Otro consejero externo
D.ª Elena Hernández de Cabanyes	Consejera	Otro consejero externo
D. Javier Carrasco Brugada	Secretario no consejero	-

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010
 (Importes expresados en miles de euros)

35.1.2 Directivos clave de la Sociedad.

De acuerdo con la definición de alto directivo del Código Unificado de Buen Gobierno, los directivos clave de la Sociedad son todas aquellas personas que forman parte de la alta dirección, así como el auditor interno. En concreto son 4 más 1 personas, que incluyen los anteriores tres consejeros ejecutivos.

Durante el ejercicio 2010, han causado baja dos consejeros ejecutivos de la Sociedad (Nota 35.7).

35.1.3 Control del Consejo de Administración en el capital social de Renta Corporación Real Estate, S.A.

Los miembros del Consejo de Administración son titulares u ostentan el control de las siguientes participaciones al 31 de diciembre de 2010:

	Directas	Indirectas	Total
D. Luis Hernández de Cabanyes	1,142%	38,243%	39,385%
D. David Vila Balta	0,538%	-	0,538%
D. Juan Velayos Lluís	0,12%	0,051%	0,171%
D. Juan Gallostra Isem	-	-	-
D. Carlos Tusquets Trias de Bes	0,400%	-	0,400%
D. Ignacio López del Hierro Bravo	0,002%	-	0,002%
D. Blas Herrero Fernández	-	9,658%	9,658%
D. Cesar. A. Gibernau Ausio	0,082%	-	0,082%
Dña. Elena Hernández de Cabanyes	2,255%	-	2,255%

35.2 Ventas de bienes, prestación de servicios e ingresos financieros

	2010	2009
Venta de bienes:		
- Sunpeak, S.L.	180	672
Total venta de bienes	180	672
Prestaciones de servicios:		
- Mixta África, S.A.	20	10
- Sunpeak, S.L.	29	-
- Fundación Privada Renta Corporación	6	16
Total prestaciones de servicios:	55	26

En el ejercicio 2010 no se han recibido arras por la adquisición de bienes al Grupo (2009: 75 miles de euros).

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010
 (Importes expresados en miles de euros)

35.3 Compras de bienes, servicios recibidos y gastos financieros

	2010	2009
Servicios recibidos:		
Empresas vinculadas por accionistas en común		
- Second House, S.A.	3	398
- Second House Rehabilitación, S.L.U.	-	13
- Closa Asociados. Correduría de Seguros, S.L.	331	316
- Fundación Privada Renta Corporación (donación)	-	5
- Gibernau & Plana Asociados, S.L.	100	105
- Hilo de Inversiones, S.L.	45	-
- Servei de Documentació i Gestió	1	1
- Test Tecnologia de Sistemas, S.L.	-	2
- Dinomen, S.L.	-	75
- Juan Ignacio Cabrera Marrero	6	10
- Tizzano Novara, S.L.	-	3
- Iglú Verde, S.L.	2	3
	488	931
Personal directivo clave, administradores y otros	1	75
	489	1.006

El Consejo de Administración celebrado el 29 de abril de 2009 decidió dejar sin efecto el Contrato Marco suscrito entre Renta Corporación Real Estate, S.A. y Second House, S.A., que regulaba las relaciones de colaboración comercial y contractual entre ambas partes, como eran la intermediación de ventas, el asesoramiento en diseño de producto de alto standing, la compra de viviendas y esfuerzos de captación.

35.4 Remuneraciones pagadas a los miembros del Consejo de Administración

A continuación se muestra un cuadro con la remuneración en virtud a su pertenencia al Órgano de Administración percibida por los miembros del Consejo de Administración durante el ejercicio 2010 y 2009:

Concepto	Ejercicio 2010	Ejercicio 2009
Asistencia a las reuniones del Consejo de Administración / Comisiones Delegadas	135	169

En el 2010 la remuneración percibida por los consejeros por su asistencia a los Consejos de Administración disminuyó respecto a la percibida durante el ejercicio 2009. Desde febrero de 2008 los consejeros ejecutivos así como el secretario no consejero renunciaron a la remuneración por asistencia a los Consejos.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

El importe total en primas de los seguros de vida y accidentes y de responsabilidad civil satisfechos respecto a los miembros del Consejo de Administración y a los altos directivos asciende a 4 miles de euros (8 miles de euros en 2009) y 70 miles de euros (74 miles de euros en 2009), respectivamente. Asimismo, el importe total en primas de los seguros médicos satisfechos respecto a los altos directivos y Consejeros ejecutivos asciende a 4 miles de euros (4 miles de euros en 2009).

35.5 Remuneración por la relación laboral al personal directivo clave y administradores

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Salarios y otras retribuciones a los Consejeros Ejecutivos	1.479	1.406
Salarios y otras retribuciones al resto de Directivos Clave	403	422
	<u>1.882</u>	<u>1.828</u>

Dentro de salarios y otras retribuciones a los Consejeros Ejecutivos y al resto de directivos clave se incluye el gasto devengado relacionado con el plan de acciones (Nota 25), el cual asciende a 121 miles de euros (2009: 235 miles de euros) y a 24 miles de euros (2009: 43 miles de euros), respectivamente.

35.6 Saldos al cierre derivados de ventas, compras de bienes y servicios

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Cuentas a cobrar		
Empresas vinculadas por accionistas en común		
- Fundación Privada Renta Corporación	-	3
- Mixta África, S.A	2.107	250
- Otros	1	-
Total cuentas a cobrar	<u>2.108</u>	<u>253</u>

En fecha 4 de marzo de 2010, los accionistas de la sociedad Mixta África, S.A., entre los cuales se encuentra la sociedad Renta Corporación Real Estate, S.A., firmaron un contrato de crédito por un importe total máximo de 6 millones de euros, de los cuales, 2,5 millones de euros se encuentran desembolsados al cierre del ejercicio 2010 (2009: 250 miles de euros) por una sociedad del Grupo Renta Corporación y la cantidad restante hasta el importe total máximo ha sido desembolsada durante el ejercicio 2010 por el resto de accionistas para prestar apoyo financiero a la Sociedad Mixta África, S.A.. Esta financiación está debidamente garantizada con garantía hipotecaria. Asimismo, el Grupo al cierre del ejercicio 2010 tiene una provisión por valor de 477 miles de euros para cubrir posibles variaciones de valor de dicha garantía hipotecaria.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

35.7 Participaciones de los miembros del Consejo de Administración vinculadas

De conformidad con lo establecido en los artículos 229 y 231 de la Ley de Sociedades de Capital, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades anónimas, y publicando información recibida de los consejeros, se señalan a continuación las sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Renta Corporación Real Estate, S.A. en cuyo capital participan directa o indirectamente, los miembros del consejo de Administración y/o personas vinculadas a los mismos, con indicación de los cargos que, en su caso, en ellas ostentan, así como las funciones que ejercen en empresas con el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de Renta Corporación Real Estate, S.A.:

Nombre y vinculada	Nombre sociedad objeto	Participación	Cargo o funciones
D. Luis Hernández de Cabanyes	SECOND HOUSE, S.A.	47,5%	-
	FINANTING 2001, S.L.	43,15%	Administrador Único
	AURODOC 75, S.L.	54,36%	Administrador Único
	TOGA 20, S.L.	43,15%	Administrador Único
	SDEEGTUTERS, S.L.	43,15%	Administrador Único
	DINOMEN, S.L.	44,44%	Administrador Único
	ALDERAMIN STAR, S.L.	44,44%	Administrador Único
	MALAREN BAY, S.L.	49,95%	-
	MIXTA AFRICA, S.A.	10,99%	-
Cónyuge e hijos	DINOMEN, S.L.	55,56%	-
	ALDERAMIN STAR, S.L.	55,56%	-
	FINANTING 2001, S.L.	56,85%	-
	AURODOC 75, S.L.	45,64%	-
	TOGA 20, S.L.	56,85%	-
	SDEEGTUTERS, S.L.	56,85%	-
	MIXTA AFRICA, S.A.	0,73%	-
	SECOND HOUSE, S.A.	4,67%	-
	MALAREN BAY, S.L.	50,05%	-
D. David Vila Balta (*)	SECOND HOUSE, S.A.	0,53%	-
	MIXTA AFRICA, S.A.	0,18%	Consejero

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

Nombre y vinculada	Nombre sociedad objeto	Participación	Cargo o funciones
D. Juan Velayos Lluis	MIXTA AFRICA, S.A.	0,33%	Consejero
	JUCARIN, S.L.	50%	Administrador Único
Cónyuge e hijos	JUCARIN, S.L.	50%	-
D.ª Esther Elisa Giménez Arribas (**)	SECOND HOUSE, S.L.	4,13%	-
	ANPOL CAPITAL, S.L.	48,39%	Administradora solidaria
	MIXTA AFRICA, S.L.	0,12%	-
	TIZZANO NOVARA, S.L.	50%	Administradora solidaria
	TRACELIT WORLD, S.L.	50%	-
Cónyuge	SECOND HOUSE, S.L.	3,66%	-
	ANPOL CAPITAL, S.L.	48,39%	Administrador solidario
	MIXTA AFRICA, S.L.	0,12%	-
	TIZZANO NOVARA, S.L.	50%	Administrador solidario
	TRACELIT WORLD, S.L.	50%	-
D. Juan Gallostra Isern	GRUPO JG INGENIEROS CONSULTORES DE PROYECTOS, S.A.	5,78%	Consejero Delegado
D. Carlos Tusquets Trias De Bes	LIFE MARINA IBIZA, S.L.	6,54%	-
	TRAZERLAND PROYECTOS, S.L.	100%	-
D. Ramchand Wadhmal Bhavnani (**)	CASA KISHOO, S.A.	25%	Consejero Delegado y Secretario del Consejo
D. Blas Herrero Fernández	HBV CASAS, S.A.	98,35%	Administrador solidario
	ARGIA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.	47,89%	Consejero
	BARANDON INVERSIONES, S.L.	13,77%	Administrador mancomunado
	UNITS 3501/3503 FBII, LLC	98,35%	Director
	INMOBILIARIA PORCEYO, S.A.	51%	Administrador mancomunado

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

Nombre y vinculada	Nombre sociedad objeto	Participación	Cargo o funciones
	INVERSIONES SB, S.L.	50%	Administrador mancomunado
	GESTORA ASTURIANA, S.A.	50%	Administrador mancomunado
	FUENTE NOZANA, S.L.	50%	Administrador mancomunado
	PRODUCTOS LACTEOS DE CORNELLANA, S.L.	49,17%	Administrador mancomunado
	H&VB INVESVAL, S.A.	100%	Administrador Único
	BVCR TITULOS, S.L.	50%	Administrador solidario
Cónyuge	BVCR TITULOS, S.L.	50%	Administradora mancomunada
D. César A. Gibernau Ausió	SECOND HOUSE, S.A.	1,05%	-
	MIXTA AFRICA, S.A.	0,18%	-
D.ª Elena Hernández de Cabanyes (*)	SECOND HOUSE, S.A.	13,66%	Administradora Única
	MIXTA AFRICA, S.A.	0,72%	-
	PROMOTORA DE INDUSTRIAS GRÁFICAS, S.A.	5%	-
	IGLU VERDE, S.L.	50%	Administradora solidaria
	INMO ERCINA, S.L.	50%	Administradora solidaria
Cónyuge	SECOND HOUSE, S.A.	0,36%	-
	MIXTA AFRICA, S.A.	0,18%	-
	PROMOTORA DE INDUSTRIAS GRÁFICAS, S.A.	5%	Consejero Delegado
	IGLU VERDE, S.L.	50%	Administrador solidario
	INMO ERCINA, S.L.	50%	Administrador solidario

(*) Personas vinculadas a Don Luis Hernández de Cabanyes de conformidad con el artículo 231 de la ley de Sociedades de Capital.

(**) Durante el ejercicio 2010, dichos consejeros han causado baja del Consejo de Administración de la Sociedad.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

Asimismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los consejeros y/o personas vinculadas a los mismos, han comunicado que no tienen ninguna otra situación de conflicto, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad.

36. Pagos basados en acciones

Durante el ejercicio 2010 el Grupo no ha implantado un nuevo plan de acciones. Los planes existentes corresponden a los ejercicios 2008, 2007 y 2006 y su objetivo es incentivar la permanencia y retención de los destinatarios y beneficiarios del plan confiriendo a los empleados el carácter de accionistas de la Sociedad. Los planes consisten en la entrega de acciones durante 3 años que se devengan anualmente a razón de un porcentaje fijo a los 12 y 24 meses, y el resto hasta alcanzar la totalidad una vez finalizado el tercer año.

El devengo se genera a lo largo de esos periodos. El número de acciones a entregar se fija el 30 de junio de cada año, fechas de inicio de los respectivos planes, en función de las condiciones salariales de cada directivo y/o empleado y teniendo en cuenta la cotización media ponderada del mes de junio de 2008, 2007 y 2006 respectivamente de las acciones de la Sociedad dominante.

Se comunica a cada empleado, a mitad de año (durante el mes de Julio), la preconcesión de dichas acciones.

Dichas acciones se entregan al empleado en el periodo de los 3 años siguientes al momento de la pre concesión, en base a la entrega de un 20% de dicho valor en acciones al cabo de 12 meses, el 20% al cabo de 24 meses y el 60% restante al finalizar los 36 meses.

El devengo de dicho plan es lineal por tramos. Cada tramo de entrega de acciones tiene un devengo lineal desde el momento de la comunicación de la concesión al empleado hasta su entrega. Anualmente se van devengando y entregando parcialmente las acciones, y la entrega total se produce al final de los 3 años.

La retribución de dicho Plan únicamente se contempla mediante la entrega de los instrumentos de patrimonio (acciones), sin ser posible el canje por efectivo.

En el caso de que un empleado abandone el Grupo, no existe plan de recompra por parte de la Sociedad dominante, si bien sólo le corresponden las acciones entregadas hasta ese momento, habida cuenta de que la finalidad del Plan es precisamente la fidelización y relación del equipo.

No existe ningún otro instrumento de patrimonio concedido por el Grupo.

El registro contable llevado a cabo en relación con el Plan de Acciones, supone un cargo en la cuenta de pérdidas y ganancias dentro del epígrafe de gastos de personal y la correspondiente contrapartida en el epígrafe de Patrimonio Neto, en concreto, el apartado de Reservas de Plan de Acciones.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

El gasto devengado a 31 de diciembre de 2010, por los planes de acciones de los ejercicios 2008, 2007 y 2006 asciende a 346 miles de euros (Nota 25). El gasto devengado a 31 de diciembre de 2009 ascendió a 743 miles de euros.

Durante el ejercicio 2010 se han entregado las acciones correspondientes al último tramo del plan de acciones iniciado en el ejercicio 2007 y al segundo tramo del plan de acciones iniciado en el ejercicio 2008.

37. Otra información
37.1 Número promedio de empleados del Grupo por categoría

	2010			2009		
	<u>Mujeres</u>	<u>Hombres</u>	<u>Total</u>	<u>Mujeres</u>	<u>Hombres</u>	<u>Total</u>
Dirección	-	4	4	-	4	4
Comercial	16	10	26	17	10	27
Administración	33	2	35	38	2	40
Técnico	-	3	3	2	3	5
Legal	6	-	6	6	-	6
Servicios	2	2	4	2	3	5
TOTAL	57	21	78	65	22	87

37.2 Número de empleados al cierre por sexo

	2010	2009
Hombres	20	21
Mujeres	55	60
	75	81

No existen personas empleadas en el curso del ejercicio por el Grupo, con discapacidad mayor o igual al 33%.

37.3 Honorarios de auditores de cuentas y sociedades de su grupo

En el ejercicio 2010 los honorarios facturados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y por otras sociedades que utilizan el nombre comercial de PwC correspondientes a la auditoría de cuentas anuales de las sociedades del grupo ascienden a 174 miles de euros (2009: 210 miles de euros).

Asimismo, los honorarios percibidos por otros servicios prestados por otras sociedades que utilizan el nombre comercial de PwC, como consecuencia de otros servicios prestados han ascendido a 50 miles de euros (2009: 33 miles de euros).

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010

(Importes expresados en miles de euros)

38. Medio ambiente

La Sociedad dominante y sus sociedades dependientes han adoptado las medidas oportunas en relación con la protección y mejora del medio ambiente y la minimización, en su caso, del impacto medioambiental, cumpliendo con la normativa vigente al respecto. Durante el ejercicio la Sociedad dominante y sus sociedades dependientes no han realizado inversiones de carácter medioambiental ni han incurrido en gastos para la protección y mejora del medio ambiente y asimismo, no se ha considerado necesario registrar ninguna dotación para riesgos y gastos de carácter medioambiental al no existir contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, ni responsabilidades de naturaleza medioambiental.

39. Hechos posteriores a la fecha de balance

Con fecha 31 de marzo de 2011, los Administradores del Grupo Consolidado formularon las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010, las cuales han sido posteriormente reformuladas el 29 de abril de 2011. El motivo de la mencionada reformulación se corresponde al no haber llegado, a fecha de reformulación de las presentes cuentas anuales, a un acuerdo con las entidades financieras acreedoras sobre la reestructuración de la deuda y modificación de las condiciones del actual préstamo sindicado firmado en mayo 2009. Este hecho ha provocado que los Administradores del Grupo Consolidado hayan acordado ajustar activos por impuestos diferidos por importe de 55.780 miles de euros (45.878 miles de euros corresponden a créditos fiscales de ejercicios anteriores y 9.902 miles de euros activados en el ejercicio 2010 en las anteriores cuentas anuales formuladas), dado que la realización de los mismos estaba prevista a medio y largo plazo y dependía, en gran medida, del buen fin de las negociaciones con la banca.

El Grupo reformula las presentes cuentas anuales consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, en el entendimiento de que es posible alcanzar en un futuro próximo un nuevo acuerdo con la totalidad de las entidades financieras acreedoras en los términos en los que está planteado, al contar en la actualidad con muestras de respaldo de la mayoría de las entidades. El acuerdo en los términos planteados, permitiría: i) un reequilibrio patrimonial del Grupo, ii) una disminución de las existencias y de la deuda del grupo y iii) unos compromisos de amortización de la deuda y de pago de la carga financiera acorde con el plan de negocios del Grupo. Bajo esta perspectiva, la capacidad del Grupo consolidado para continuar con sus operaciones dependerá de la resolución satisfactoria futura de dicho proceso de reordenación financiera.

Por otro lado, el Grupo será cauteloso a la hora de plantearse nuevas operaciones en las plazas internacionales y centrará sus recursos y objetivos en las plazas nacionales, en donde se dan en mayor medida las circunstancias de negociación, precio y salida del producto apto y propio del negocio. Las operaciones en el mercado internacional se realizarán de forma muy puntual y se coordinará su actividad desde la oficina de Barcelona en un ejercicio adicional de minimización de costes.

No se ha producido ningún hecho posterior adicional significativo para revelar en las presentes cuentas anuales.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010
 (Expresada en miles de euros)

Sociedades Dependientes incluidas en el Perímetro de Consolidación

Denominación Social	Domicilio	Participación directa		Sociedad Titular de la Participación	Supuesto por el que consolida	Actividad	Auditor
		Coste en Mls.Eur.	% Sobre Nominal				
Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U.	Vía Augusta 252-260. Barcelona (España)	607	100%	Renta Corporación Real Estate, S.A.	Integración global	(2)	No auditada
Renta Corporación Real Estate E.S., S.A.U.	Vía Augusta 252-260. Barcelona (España)	37.075	100%	Renta Corporación Real Estate, S.A.	Integración global	(2)	PwC
Navia Avanza, S.L.U.	Vía Augusta 252-260. Barcelona (España)	-	100%	Renta Corporación Real Estate ES., S.A.U.	Integración global	(2)	No auditada
Renta Corporación Real Estate 1, S.L.U.	Vía Augusta 252-260. Barcelona (España)	-	100%	Renta Corporación Real Estate E.S., S.A.U.	Integración global	(2)	No auditada
Renta Corporación Real Estate 2, S.L.U.	Vía Augusta 252-260. Barcelona (España)	-	100%	Renta Corporación Real Estate E.S., S.A.U.	Integración global	(2)	No auditada
Renta Corporación Real Estate 3, S.L.U.	Vía Augusta 252-260. Barcelona (España)	-	100%	Renta Corporación Real Estate E.S., S.A.U.	Integración global	(2)	No auditada
Renta Corporación Real Estate 4, S.L.U.	Vía Augusta 252-260. Barcelona (España)	-	100%	Renta Corporación Real Estate E.S., S.A.U.	Integración global	(2)	No auditada
Renta Corporación Real Estate 5, S.L.U.	Vía Augusta 252-260. Barcelona (España)	-	100%	Renta Corporación Real Estate E.S., S.A.U.	Integración global	(2)	No auditada
Renta Corporación Real Estate 6, S.L.U.	Vía Augusta 252-260. Barcelona (España)	-	100%	Renta Corporación Real Estate E.S., S.A.U.	Integración global	(2)	No auditada
Renta Corporación Real Estate 7, S.L.U.	Vía Augusta 252-260. Barcelona (España)	-	100%	Renta Corporación Real Estate E.S., S.A.U.	Integración global	(2)	No auditada
Groupe Immobilier Renta Corporación, S.A.S.U.	26, Rue de Trémoille Paris (Francia)	6.820	99,9%	Renta Corporación Real Estate, S.A.	Integración global	(1), (3)	PwC
Renta Corporación Real Estate France, S.A.S.U.	26, Rue de Trémoille Paris (Francia)	3.050	100%	Renta Corporación Real Estate, S.A.	Integración global	(1)	PwC

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010
 (Expresada en miles de euros)

Denominación Social	Domicilio	Participación directa		Sociedad Titular de la Participación	Supuesto por el que consolida	Actividad	Auditor
		Coste en Mls.Eur.	% Sobre Nominal				
Renta Properties (UK), Limited	7A Grafton Street Londres (Gran Bretaña)	79.416	100%	Renta Corporación Real Estate, S.A.	Integración global	(1)	PwC
Palmerston and Compton, Ltd.	7A Grafton Street Londres (Gran Bretaña)	-	100%	Renta Properties (UK), Limited	Integración global	(1), (5)	PwC
RC Real Estate Deutschland GmbH	Charlottenstrasse, 24 Berlín (Alemania)	25.025	100%	Renta Corporación Real Estate, S.A.	Integración global	(2)	PwC
Renta Corporación Luxembourg, S.a.r.l.	7 rue Robert Stümper L-2557 Luxemburgo (Luxemburgo)	100	100%	Renta Corporación Real Estate, S.A.	Integración global	(1)	No auditada
Tanit Corporation, S.a.r.l.	12 rue Guillaume Kroll, L-1882 Luxemburgo (Luxemburgo)	-	0,09%	Renta Corporación Luxemburgo, S.a.r.l.	Integración global	(1), (4)	No auditada
Medas Corporation, S.a.r.l.	7 rue Robert Stümper L-2557 Luxemburgo (Luxemburgo)	-	100%	Renta Corporación Luxemburgo, S.a.r.l.	Integración global	(1)	No auditada
Renta Corporation	1240 Avenue of the Americas New York (USA)	27.423	100%	Renta Corporación Real Estate, S.A.	Integración global	(1)	No auditada
RC1, LLC	1240 Avenue of the Americas New York (USA)		100%	Renta Corporation	Integración global	(1)	No auditada
RC2, LLC	1240 Avenue of the Americas New York (USA)		100%	Renta Corporation	Integración global	(1)	No auditada
RCIII, LLC	1240 Avenue of the Americas New York (USA)		100%	Renta Corporation	Integración global	(1)	No auditada

La fecha de cierre de las últimas cuentas anuales es 31 de diciembre 2010, a excepción de Groupe Immobilier Renta Corporación S.A.S.U, que es el 31 de marzo de 2011.

Actividad:

- (1) Negocio edificios.
- (2) Negocio edificios y suelo y prestación de servicios.
- (3) En proceso de liquidación como compromiso adquirido con la venta de activos a las entidades financieras. La sociedad Renta Corporación Real Estate France, S.A.S.U. es aquella en la que el Grupo desarrolla el negocio en Francia, en sustitución de Groupe Immobilier Renta Corporación, S.A.S.U.
- (4) En proceso de liquidación como compromiso adquirido con las entidades financieras en el proceso de refinanciación.
- (5) En proceso de liquidación

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010
 (Expresada en miles de Euros)

Sociedades Asociadas incluidas en el Perímetro de Consolidación

Denominación Social	Domicilio	Participación		Sociedad Titular de la Participación	Supuesto por el que consolida (a)	Actividad	Auditor
		Coste en Mls.Eur.	% Sobre Nominal				
Masella Oeste, S.L.	Via Augusta 252-260 Barcelona (España)	164	40%	Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U.	Puesta en equivalencia	(6)	No auditada

La fecha de cierre de las últimas cuentas anuales es 31 de diciembre.

Actividad:

(6) Negocio de promoción de obra nueva.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión consolidado del ejercicio 2010

1. Evolución de los negocios y situación del Grupo

Si bien a nivel macroeconómico empieza a haber indicios de una cierta estabilidad, el año 2010 ha estado marcada una vez más para el sector inmobiliario nacional e internacional por la falta de liquidez, la sobreoferta de productos y en términos generales, una importante falta de confianza de inversores y consumidores. Esta situación global ha condicionado notablemente el desarrollo de la actividad del Grupo que ha cerrado el ejercicio 2010 con una cifra de resultados negativa. El plan de reestructuración iniciado ya a finales del 2008 ha sido un punto clave y ha permitido controlar los costes y sortear con éxito la falta de liquidez que ha afectado tan negativamente al mercado en general.

Al cierre del ejercicio 2010 la cifra total de ingresos ordinarios se sitúa en los 58.201 miles de euros, frente a los 360.172 miles del ejercicio precedente. Si bien el volumen total es notablemente inferior al del año 2009 deben tenerse en cuenta dos aspectos, por un lado, la cifra de ingresos de 2009 incluía las ventas realizadas a las entidades financieras en el marco del proceso de refinanciación por importe de 288 millones de euros, lo que desvirtúa la comparativa directa de ambas cifras, y por otro lado, la realización durante 2010 de operaciones con márgenes brutos sensiblemente mejores a los del 2009, lo que hace alentadora la evolución futura del negocio.

En términos de distribución geográfica, las ventas se han repartido un 32% en el mercado internacional y un 68% en el mercado nacional.

En 2009 se cerró un acuerdo con las entidades financieras que permitió la refinanciación global de la deuda, concretamente la reducción de su volumen y la adaptación de las condiciones a la nueva situación de mercado. A final de 2010 el volumen total de deuda financiera se sitúa en los 319.411 miles de euros, habiéndose cumplido con todos los requisitos exigidos por las entidades financieras en el acuerdo de refinanciación formalizado en mayo de 2009. No obstante, y a fin de anticiparse a los efectos que el alargamiento de la crisis pudiera tener sobre el Grupo, a finales de 2010 se ha iniciado un nuevo proceso de acercamiento a las entidades financieras acreedoras. El objetivo de dicho proceso es la reestructuración global de la deuda actual, y su acomodo a medio y largo plazo tanto del importe como de los flujos de servicios de la misma. Como consecuencia, y de forma conservadora, se han desactivado en el ejercicio 2010 la totalidad de los gastos de formalización del acuerdo anterior.

El mantenimiento de una estabilidad financiera en el Grupo es vital para el natural desarrollo de su plan de negocios. En el actual entorno de mercado ello sólo parece posible si se alcanza un nuevo acuerdo con las entidades financieras que permita entre otras cuestiones la reducción del volumen de deuda, la acomodación de las condiciones del actual crédito sindicado en cuanto a vencimientos de la deuda, devengo y pago de intereses y otras obligaciones y condicionantes y el necesario fortalecimiento de los fondos propios del Grupo y de las sociedades individuales que lo componen.

A fecha de la reformulación de las presentes cuentas anuales este nuevo acuerdo no se ha alcanzado pero, dado el inicial apoyo mayoritario de las entidades financieras al acuerdo planteado, permite pensar en la posibilidad de un acuerdo por unanimidad en un futuro próximo.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión consolidado del ejercicio 2010

Durante 2010 el Grupo ha seguido fiel a su política conservadora de saneamiento de balance iniciada ya en el año anterior, así como a la realización de inversión selectiva adaptada a las nuevas condiciones de mercado. Al cierre del ejercicio 2010, las existencias del Grupo se sitúan en 266.997 miles de euros. Pese a que en términos globales este volumen es similar al del ejercicio precedente, esta cifra es el resultado de dos efectos opuestos, por un lado, de las ventas realizadas durante el año, y por otro lado, de la incorporación a las existencias de una finca que constaba como garantía de una deuda que finalmente no ha podido ser liquidada por lo que se ha procedido a su ejecución. La política restrictiva de inversión se pone también de manifiesto en la cifra de los derechos de inversión que se sitúa en los 33.531 miles de euros a finales de 2010 concentrados en su totalidad en edificios de negocio ordinario ya adaptados a las nuevas condiciones de mercado.

El no haber alcanzado un acuerdo con las entidades financieras acreedoras en el plazo inicialmente estimado y la profundización y alargamiento de la crisis, ha hecho reducir el grado de probabilidad que antes habíamos mantenido para la activación de los impuestos diferidos y ha llevado a la decisión de su desactivación.

Al igual que se hiciera en ejercicios anteriores, y regido siempre por una posición de prudencia valorativa, la Dirección ha ajustado el valor de sus activos a los precios actuales de mercado. Dicho ajuste ha supuesto una variación en la provisión por deterioro de existencias de 16.360 miles de euros.

Por otro lado, los gastos por prestaciones a empleados se sitúan en el ejercicio 2010 en los 8.152 miles de euros frente a los 9.223 miles de euros del 2009. Dicha reducción se enmarca dentro del plan de reestructuración elaborado por el Grupo y es fruto asimismo de una serie de políticas salariales que han supuesto la disminución de los salarios tanto del equipo directivo como del resto de la plantilla.

El resultado consolidado atribuible a los accionistas ha alcanzado unas pérdidas de 84.879 miles de euros. Las pérdidas atribuibles por acción, pasan de (2,21) euros en 2009 a (3,15) euros en 2010.

Por otro lado, la acción ha registrado en el ejercicio 2010 una tendencia bajista durante todo el ejercicio y ha cerrado el año con una cotización de 1,24 euros/acción frente a los 2,95 euros/acción al cierre de 2009. Esto supone una depreciación de la cotización de la acción del 58%.

2. Evolución previsible de los negocios

Las perspectivas de cara a 2011 estarán determinadas principalmente por dos factores. En primer lugar por la oportunidad de continuar materializando el plan estratégico definido en el año 2009 y, en segundo y con la voluntad de anticiparse, el cerrar el acuerdo de refinanciación con la entidades financieras a fin de acomodar la deuda a las actuales circunstancias de mercado así como a la previsión futura del mismo.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión consolidado del ejercicio 2010

Al igual que se haya hecho ya durante los ejercicios pasados según la estrategia fijada en 2009, el desarrollo del 2011 se centrará en tres pilares básicos:

- **Cartera vieja:** El objetivo principal es identificar la estrategia más adecuada que permita aportarles valor y liquidez a fin de permitir su desinversión de la forma más beneficiosa para el Grupo.
- **Cartera nueva:** generación de margen a través de la identificación de operaciones adaptadas al entorno actual y que resulten interesantes para el mercado. En este sentido el Grupo continuará con su política de alta selección en las inversiones a realizar, centrando sus recursos en aquellos productos que resulten realmente atractivos. El éxito de esta cartera de negocio vendrá marcado a su vez por el desarrollo del mercado inmobiliario en las diferentes plazas dónde el Grupo está presente pero fundamentalmente en Barcelona y Madrid.
- **Costes:** En la actual situación de mercado sigue siendo indispensable el mantener la política de control de los costes de estructura que se inició ya en 2009 dentro del plan de reestructuración del grupo. En este sentido, se continuará trabajando en la misma línea.

3. Principales riesgos e incertidumbres del negocio

Los principales riesgos financieros que afectan al Grupo serían: riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El Grupo realiza un seguimiento constante de los mismos a fin de anticipar los efectos que de éstos se pueden derivar e implantar las medidas correctoras necesarias.

- El Grupo desarrolla su actividad en la zona euro, a excepción del Reino Unido y Estados Unidos de América. En ambas plazas el Grupo ha cerrado, cuando ha sido necesario, derivados financieros que permitieran acotar o minimizar el riesgo de tipo de cambio sobre estas monedas.
- El Grupo tiene establecido como política de control del riesgo de tipo de interés que es gestionado de acuerdo con las políticas aprobadas por el Consejo de Administración en las que se establece la necesidad de mantener instrumentos de cobertura que minimicen el impacto de la volatilidad de los tipos de interés. Con motivo de la refinanciación de deuda llevada a cabo en mayo 2009, se cancelaron los instrumentos de cobertura de tipo de interés que cubrían parte de la deuda refinanciada. El Grupo evalúa permanentemente la conveniencia de contratar coberturas adaptadas a la estructura de financiación, siempre y cuando las condiciones de la contratación de dichos instrumentos sean en condiciones favorables para el Grupo.
- La mayoría de las ventas de bienes inmuebles realizadas por el Grupo se liquidan en efectivo en el momento de la transmisión del título de propiedad. En el resto de ventas, el cobro adeudado 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 al Grupo recuperar la propiedad del inmueble en caso de impago de su precio.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Informe de gestión consolidado del ejercicio 2010

- La reducción del importe de la deuda a través de la venta de activos, el fortalecimiento del Patrimonio Neto con la consiguiente disminución del nivel de apalancamiento y la adecuación de los calendarios de amortización de la deuda a la generación de caja del Grupo son la mejor garantía al riesgo de liquidez del Grupo. Estos objetivos son los pilares básicos del acuerdo que se pretende alcanzar en un futuro próximo con las entidades financieras acreedoras.

4. Investigación y desarrollo

Debido a las características de la actividad del Grupo, no se realizan inversiones en materia de investigación y desarrollo, si bien el Grupo destina un parte importante de su presupuesto a formación de sus empleados con el objetivo de alcanzar una alta calidad en el trabajo, y a la vez facilitar su desarrollo profesional.

5. Acciones propias

Durante el ejercicio 2010 la Sociedad dominante ha realizado enajenaciones de 59.159 acciones propias, todas ellas han sido otorgadas a sus empleados en el marco de su Plan de Incentivos.

La Sociedad dominante a 31 de Diciembre de 2010 tiene un total de 250.118 acciones propias. El valor nominal de dichas acciones asciende a 250 miles de euros.

La Sociedad tiene dotada la correspondiente reserva por acciones propias a 31 de diciembre de 2010.

6. Hechos posteriores

Con fecha 31 de marzo de 2011, los Administradores del Grupo Consolidado formularon las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010, las cuales han sido posteriormente reformuladas el 29 de abril de 2011. El motivo de la mencionada reformulación se corresponde al no haber llegado, a fecha de reformulación de las presentes cuentas anuales, a un acuerdo con las entidades financieras acreedoras sobre la reestructuración de la deuda y modificación de las condiciones del actual préstamo sindicado firmado en mayo 2009. Este hecho ha provocado que los Administradores del Grupo Consolidado hayan acordado ajustar activos por impuestos diferidos por importe de 55.780 miles de euros (45.878 miles de euros corresponden a créditos fiscales de ejercicios anteriores y 9.902 miles de euros activados en el ejercicio 2010 en las anteriores cuentas anuales formuladas), dado que la realización de los mismos estaba prevista a medio y largo plazo y dependía, en gran medida, del buen fin de las negociaciones con la banca.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión consolidado del ejercicio 2010

El Grupo reformula las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento, en el entendimiento de que es posible alcanzar en un futuro próximo un nuevo acuerdo con la totalidad de las entidades financieras acreedoras en los términos en los que está planteado, al contar en la actualidad con muestras de respaldo de la mayoría de las entidades. El acuerdo en los términos planteados, permitiría: i) un reequilibrio patrimonial del Grupo, ii) una disminución de las existencias y de la deuda del grupo y iii) unos compromisos de amortización de la deuda y de pago de la carga financiera acorde con el plan de negocios del Grupo. Bajo esta perspectiva, la capacidad del Grupo consolidado para continuar con sus operaciones dependerá de la resolución satisfactoria futura de dicho proceso de reordenación financiera.

Por otro lado, el Grupo será cauteloso a la hora de plantearse nuevas operaciones en las plazas internacionales y centrará sus recursos y objetivos en las plazas nacionales, en donde se dan en mayor medida las circunstancias de negociación, precio y salida del producto apto y propio del negocio. Las operaciones en el mercado internacional se realizarán de forma muy puntual y se coordinará su actividad desde la oficina de Barcelona en un ejercicio adicional de minimización de costes.

No se ha producido ningún hecho posterior adicional significativo para revelar en las presentes cuentas anuales.

7. Recursos Humanos

El equipo profesional del Grupo destaca por su alto grado de formación, profesionalidad y motivación. Para el Grupo, las personas constituyen su verdadera base de creación de valor y la clave para el logro de su excelencia empresarial. Desde sus inicios se ha reconocido y cuidado como factor clave de éxito la contribución de los profesionales que integran las distintas sociedades del Grupo. En este contexto, se dedica especial atención a disponer de una organización efectiva, ágil y flexible, con un entorno de trabajo profesionalizado en procedimientos y sistemas, con un fácil acceso a la formación continuada y al conocimiento, y facilitando la conciliación laboral y familiar de sus empleados, recogido en su política de recursos humanos.

8. Medio ambiente

El Grupo ha adoptado las medidas oportunas en relación con la protección y mejora del medio ambiente y la minimización, en su caso, del impacto medioambiental, cumpliendo con la normativa vigente al respecto. No se ha considerado necesario registrar ninguna dotación para riesgos y gastos de carácter medioambiental al no existir contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, ni responsabilidades de naturaleza medioambiental.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Informe de gestión consolidado del ejercicio 2010

9. Informe del antiguo artículo 116 bis de la Ley del Mercado de Valores y referencias adicionales al nuevo artículo 61 bis de la Ley del Mercado de Valores

A continuación se detalla la información necesaria requerida de conformidad con lo establecido en el artículo 116 bis de la Ley del Mercado de Valores y referencias adicionales al nuevo artículo 61 bis de la Ley de Mercado de Valores:

- a) El capital social de la Sociedad dominante es de veintisiete millones doscientos setenta y seis mil quinientos setenta y cinco euros (27.276.575 €). Está dividido en 27.276.575 acciones ordinarias de un (1) euro de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie y numeradas correlativamente del 1 al 27.276.575, ambos inclusive. Todas las acciones se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas.
- b) La autocartera de Renta Corporación Real Estate, S.A. a 31 de diciembre de 2010 es de 0,92% que corresponde a un total de 250.118 acciones de la Sociedad dominante.
- c) De conformidad con lo establecido en el artículo 13 de los Estatutos Sociales, no existen restricciones estatutarias a la transmisibilidad de las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el de suscripción preferente, si bien, existen dos pactos que regulan la transmisión de acciones que se detallan a continuación. Por un lado, UNICEF - Comité Español (UCE) y Fundación INTERMON-OXFAM adquirieron el compromiso de la no transmisión de sus acciones en la Sociedad dominante durante unos determinados periodos desde la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad dominante. Este pacto ya no es vigente por haber transcurrido el plazo establecido en el mismo. Por otro lado, en el marco de la salida a Bolsa, ciertos accionistas, suscribieron un contrato de accionistas que regula ciertas restricciones a la transmisión de acciones de la Sociedad, las que se materializan en un derecho de adquisición preferente en las transmisiones de acciones de la Sociedad dominante entre los firmantes del contrato. En fecha 18 de febrero de 2010 se formalizó la resolución de dicho acuerdo por haberse extinguido los motivos que llevaron en su día a su suscripción.
- d) Las participaciones significativas, tanto directas como indirectas, en el capital social de la Sociedad dominante a fecha 31 de diciembre de 2010 son las que se detallan en el siguiente cuadro:

Nombre	Porcentaje número de acciones		
	Directas	Indirectas	Total
Luis Hernández de Cabanyes	1,142%	38,243%	39,385%
Fundación Privada Renta Corporación	4,597%	0,000%	4,597%
Wilcox Corporación Financiera, S.L.	3,666%	1,844%	5,510%
Blas Herrero Fernández	0%	9,658 %	9,658%



RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Informe de gestión consolidado del ejercicio 2010

- e) En los Estatutos Sociales no existe restricción alguna para el ejercicio del derecho de voto.
- f) Las normas aplicables a las modificaciones estatutarias no van más allá de las establecidas en los Estatutos Sociales y, en su caso, en la Ley de Sociedades de Capital.
- g) A 31 de diciembre de 2010 ya no existe ningún pacto parasocial.
- h) Las normas aplicables al nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración están contempladas en los artículos 39 y 40 de los Estatutos Sociales y en los artículos 17 a 21 del Reglamento del Consejo de Administración y son conformes a la normativa vigente.
- i) Don Luis Hernández de Cabanyes (Presidente y Consejero Delegado) tiene delegadas todas las facultades del Consejo de Administración, salvo las indelegables por Ley y Estatutos. Don David Vila Balta (Vicepresidente y Director General de Operaciones), Don Juan Velayos Lluís (Consejero Delegado) y Don Javier Carrasco Brugada (Secretario no consejero), tienen unos poderes suficientes, limitados económicamente, para la práctica diaria del objeto social de las sociedades que forman parte del Grupo.

Asimismo, la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 8 de junio de 2010, facultó al Consejo de Administración para:

- a. La adquisición derivativa de acciones propias por parte de la Sociedad dominante y/o por parte de sus sociedades dominadas en los términos previstos por la Ley, dejando sin efecto, en la cuantía no utilizada, la autorización concedida por la Junta General de Accionistas de 10 de junio de 2009.
- b. Que dentro del plazo máximo de cinco años, y si lo estima conveniente, pueda aumentar el capital social hasta la mitad del actual capital social, en una o varias veces, y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas, con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, dando nueva redacción al artículo 5 de los Estatutos Sociales y dejando sin efecto la autorización acordada por la Junta General de 10 de junio de 2009
- c. La emisión de bonos, obligaciones y demás valores de renta fija, simples, canjeables y/o convertibles en acciones, warrants, pagarés y participaciones preferentes con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, y autorización para que la Sociedad pueda garantizar emisiones de valores de renta fija efectuadas por sociedades filiales.

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión consolidado del ejercicio 2010

Además de lo anterior, todos los consejeros indicados y el secretario del Consejo de Administración tienen facultades para comprar, vender, pignorar, canjear y amortizar valores y cobrar sus intereses, dividendos, primas y amortizaciones; administrar, seguir y disponer de Fondos de toda clase, especialmente de Inversión, así como de sus participaciones, aportando cantidades a los mismos y percibiendo sus intereses y cuotas de liquidación, en su caso, con un límite solidario de hasta 1.000.000 € y mancomunadamente con otro apoderado de dirección hasta la cantidad de 3.000.000 € a excepción de Don Luis Hernández de Cabanyes que no tiene límite económico alguno, y todo ello sin perjuicio de todas aquellas operaciones que por su relevancia, se someten a la previa aprobación del Consejo de Administración.

- j) No existen acuerdos significativos que haya celebrado la Sociedad dominante del Grupo y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la Sociedad dominante a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos, excepto cuando su divulgación resulte seriamente perjudicial para la Sociedad.
- k) El contrato del Consejero Delegado, contiene una cláusula de blindaje de 45 días de salario por año trabajado con un mínimo de seis mensualidades, computándose para dicho cálculo el salario fijo que percibe en el momento de la extinción y la media de los dos últimos años de variable.

10) Informe Anual de Gobierno Corporativo

Se incluye a continuación el Informe Anual de Gobierno Corporativo extendido en 75 páginas números 1 al 75, ambas inclusive.
