



Comptes
anuals
consolidats



1

a. Informe d'auditoria



Edifici Caja de Madrid
Avinguda Diagonal, 640
08017 Barcelona
Espanya
Tel. +34 932 532 700
Fax +34 934 059 032

INFORME D'AUDITORIA DELS COMPTES ANUALS CONSOLIDATS

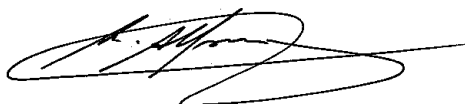
Als Accionistes de Renta Corporación Real Estate, S.A.

1. Hem auditat els comptes anuals consolidats de Renta Corporación Real Estate, S.A. (la societat dominant), i societats dependents (el Grup) que comprenen el balanç de situació consolidat a 31 de desembre de 2005, el compte de pèrdues i guanys consolidat, l'estat de fluxes d'efectiu consolidat, l'estat de canvis en el patrimoni net consolidat i la memòria dels comptes anuals consolidats corresponents a l'exercici anual clos en aquesta data, la formalització dels quals és responsabilitat dels Administradors de la societat dominant. La nostra responsabilitat és expressar una opinió sobre aquests comptes anuals consolidats en conjunt basada en la feina efectuada segons les normes d'auditoria acceptades generalment a Espanya, que requereixen l'examen mitjançant proves selectives de l'evidència justificativa dels comptes anuals consolidats i l'avaluació de la presentació, dels principis comptables aplicats i de les estimacions efectuades.
2. Els comptes anuals consolidats adjunts de l'exercici 2005 són els primers que el Grup prepara aplicant les normes internacionals de comptabilitat adoptades per la Unió Europea (NIIF-UE), que requereixen, amb caràcter general, que els estats financers presentin informació comparativa. En aquest sentit, els Administradors de la societat dominant presenten, a efectes comparatius i d'acord amb la legislació mercantil, a més dels imports de l'exercici 2005 el que correspon a l'exercici anterior de cada partida del balanç de situació, del compte de pèrdues i guanys, de l'estat de fluxes d'efectiu, de l'estat de canvis en el patrimoni net i de la memòria dels comptes anuals consolidats. Els imports corresponents al període anterior s'han obtingut aplicant les NIIF-UE vigents a 31 de desembre de 2005 i, per tant, difereixen dels que contenen els comptes anuals consolidats del 2004 aprovats, formalitzats segons els principis i normes comptables en vigor en aquella data. La nota 5 de la memòria dels comptes anuals adjunts mostre les diferències que suposa l'aplicació de les NIIF-UE sobre el patrimoni net consolidat a 1 de gener i a 31 de desembre de 2004 i sobre els resultats consolidats de l'exercici 2004 del Grup. La nostra opinió es refereix als comptes anuals consolidats de l'exercici 2005, exclusivament. El dia 23 de març de 2005 vam emetre l'informe d'auditoria sobre els comptes anuals consolidats de l'exercici 2004, formalitzats segons la normativa vigent aleshores, on expressàvem una opinió favorable.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. - R. M. Madrid, hoja 87.250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - CIF: B-79 031290

3. La nostra opinió és que els comptes anuals consolidats adjunts de l'exercici 2005, inclosos a les pàgines 7 a 78 , expressen, en tots els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni consolidat i de la situació financera consolidada de Renta Corporación Real Estate, S.A. i societats dependents a 31 de desembre de 2005, i dels resultats consolidats de les seves operacions, dels canvis en el patrimoni net consolidat i dels fluxes d'efectiu consolidats corresponents a l'exercici anual clos a la mateixa data i contenen la informació necessària i suficient per interpretar-los i comprendre'ls adequadament, segons les normes internacionals de comptabilitat adoptades per la Unió Europea que són uniformes amb les aplicades en la preparació dels estats financers corresponents a l'exercici anterior que es presenten a efectes comparatius en aquests comptes anuals.
4. L'informe de gestió consolidat adjunt de l'exercici 2005, inclòs a les pàgines 79 a 82, conté les explicacions que els Administradors de la societat dominant. consideren oportunes sobre la situació del Grup, l'evolució dels seus negocis i sobre altres assumptes i no és part integrant dels comptes anuals consolidats. Hem verificat que la informació comptable que conté concorda amb la dels comptes anuals consolidats de l'exercici 2005. La nostra feina com a auditors es limita a verificar l'informe de gestió amb l'abast que aquest paràgraf indica i no inclou la revisió d'informació diferent de l'obtinguda a partir dels registres comptables de Renta Corporación Real Estate, S.A. i de les seves societats dependents.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Miquel Alfocea i Martí
Soci – Auditor de Comptes

13 de febrer de 2006

b. Comptes anuals

Renta Corporación Real Estate, S.A.

Índex dels Comptes anuals consolidats

31 de desembre de 2005

Balanç de situació consolidat	8
Compte de pèrdues i guanys consolidat	10
Estat consolidat de canvis al patrimoni net	11
Estat consolidat de fluxos d'efectiu (presentació pel mètode indirecte)	12
Notes als comptes anuals consolidats	13
Nota	
1. Informació general	13
2. Resum de les principals polítiques comptables	14
3. Gestió del risc financer	25
4. Estimacions i judicis comptables	26
5. Transició a les NIIF	27
6. Informació financera per segments	37
7. Immobilitzat material	39
8. Actius intangibles	40
9. Inversions en associades	41
10. Clients i comptes a cobrar	42
11. Existències	43
12. Efectiu i equivalents a l'efectiu	45
13. Capital	45
14. Diferència acumulada de conversió	49
15. Guanys acumulats i altres reserves	50
16. Interessos minoritaris	54
17. Proveïdors i altres comptes a pagar	55
18. Deutes financers	56
19. Impostos diferits	57
20. Ingressos ordinaris i altres ingressos d'explotació	58
21. Consums de mercaderies	58
22. Amortització i càrrecs per pèrdues per deteriorament del valor de comptes a cobrar	59
23. Altres despeses d'explotació i altres tributs	59
24. Despeses per prestacions als empleats	60
25. Arrendament operatiu	60
26. Costos financers nets	61
27. Impost sobre els guanys	62
28. Guanys / (Pèrdues) nets per diferències de canvi	65
29. Guanys per acció	66
30. Dividends per acció	67
31. Efectiu generat per les operacions	67
32. Contingències	68
33. Compromisos	69
34. Saldos i transaccions amb empreses i parts vinculades	70
35. Fets posterior a la data de balanç	75
36. Altra informació	76
37. Medi ambient	76
Annex I Societats Dependents incloses en el Perímetre de Consolidació	77
Annex II Societats Associades incloses en el Perímetre de Consolidació	78

Renta Corporación Real Estate, S.A.

Balanç de situació consolidat a 31 de desembre

(Imports expressats en milers d'euros)

ACTIUS	Nota	2005	2004
Actius no corrents			
Immobilitzat material	7	1.027	841
Actius intangibles	8	131	33
Inversions en associades	9	495	246
Comptes a cobrar a llarg termini	10	142	77
Pagaments anticipats a llarg termini	10	245	191
Actius per impostos diferits	19	195	3.378
Total actius no corrents		2.235	4.766
Actius corrents			
Existències	11	323.534	227.218
Clients i altres comptes a cobrar	10	64.247	26.534
Préstecs i deutes amb parts vinculades	34.6	1.094	10.743
Actius financers disponibles per a la venda	34.7	-	8
Efectiu i equivalents a l'efectiu	12	3.180	2.233
Total actius corrents		392.055	266.736
Total actius		394.290	271.502

Les notes adjuntes incloses a les pàgines 13 a 78 són part integrant d'aquests comptes anuals consolidats

Renta Corporación Real Estate, S.A.

Balanç de situació consolidat a 31 de desembre

(Imports expressats en milers d'euros)

PASSIUS I PATRIMONI NET	Nota	2005	2004
Capital i reserves atribuïbles als accionistes de la Societat			
Capital	13	21.427	21.464
Diferencia acumulada de conversió	14	(7)	-
Guany acumulats i altres reserves	15	62.970	33.351
		84.390	54.815
Interessos minoritaris	16	604	470
Total patrimoni net		84.994	55.285
PASSIUS			
Passius no corrents			
Proveïdors i altres comptes a pagar	17	27	677
Passius corrents			
Proveïdors i altres comptes a pagar	17	81.218	30.114
Deutes financers	18	216.129	178.920
Passius per impost corrent	27	11.922	6.506
Total passius corrents		309.269	215.540
Total passius		309.296	216.217
Total patrimoni net i passius		394.290	271.502

Les notes adjuntes incloses a les pàgines 13 a 78 són part integrant d'aquests comptes anuals consolidats

Renta Corporación Real Estate, S.A.

Compte de pèrdues i guanys consolidat exercici finalitzat a 31 de desembre

(Imports expressats en milers d'euros)

	Nota	2005	2004
Ingressos ordinaris	20.1	320.843	219.589
Altres ingressos d'explotació	20.2	3.258	3.163
Consum de mercaderies	21	(242.692)	(169.669)
Despesa per prestacions als empleats	24	(9.125)	(7.432)
Amortització i càrrecs per pèrdues per deteriorament del valor de l'actiu	22	(290)	(294)
Despeses per serveis exteriors	23.1	(13.525)	(10.453)
Altres tributs	23.2	(4.780)	(3.495)
Benefici consolidat d'explotació		53.689	31.409
Costs financers nets	26	(4.907)	(5.795)
Participació en (pèrdua)/benefici d'associades	9	(41)	84
Benefici consolidat abans d'impostos		48.741	25.698
Impost sobre els guanys	27	(16.105)	(5.300)
Benefici consolidat de l'exercici		32.636	20.398
Atribuïble a:			
Accionistes de la Societat	15	32.502	19.949
Interessos minoritaris	16	134	449
Guanys per acció pel benefici de les activitats continuades atribuïble als accionistes de la Societat durant l'exercici (expressat en euros per acció)			
- Bàsics	29.1	1,48	0,96
- Diluïts	29.2	1,48	0,96

Les notes adjuntes incloses a les pàgines 13 a 78 són part integrant d'aquests comptes anuals consolidats

Renta Corporación Real Estate, S.A.

Estat consolidat de canvis al patrimoni net

(Imports expressats en milers d'euros)

Atribuïble als accionistes de la Societat						
	Notes	Capital (Nota 13)	Diferències acumulades de conversió (Nota 14)	Guanys acumulats i altres reserves (Nota 15)	Interessos minoritaris (Nota 16)	Total patrimoni net
Saldo a 1 de gener de 2004		8.135		18.432	21	26.588
Despeses d'ampliació de capital: 13.5						
- Brut		(1.350)				(1.350)
- Efecte fiscal		472			-	472
Benefici de l'exercici		-	-	19.949	449	20.398
Total ingressos i despeses de l'exercici		(878)	-	19.949	449	20.398
Adquisició d'accions pròpies 13.3		(3.450)	-	-	-	(3.450)
Amortització accions pròpies 13.3		3.946	-	-	-	3.946
Reduccions de capital 13.2, 15		(289)	-	(3.114)	-	(3.403)
Augment de capital 13.2, 13.5		14.000	-	-	-	14.000
Distribució de dividends 15		-	-	(1.916)	-	(1.916)
Saldo a 31 de desembre de 2004		21.464		33.351	470	55.285
Benefici de l'exercici		-	-	32.502	134	32.636
Total ingressos i despeses de l'exercici		-	-	32.502	134	32.636
Adquisició d'accions pròpies 13.3		(94)	-	-	-	(94)
Diferències de conversió 14		-	(7)	-	-	(7)
Distribució de dividends 15		-	-	(2.987)	-	(2.987)
Alienació d'accions pròpies 13.3, 15		57	-	104	-	161
Saldo a 31 de desembre de 2005		21.427	(7)	62.970	604	84.994

Les notes adjuntes incloses a les pàgines 13 a 78 són part integrant d'aquests comptes anuals consolidats

Renta Corporación Real Estate, S.A.

Estat consolidat de fluxos d'efectiu presentació pel mètode indirecte exercici finalitzat.

31 de desembre

(Imports expressats en milers d'euros)

	Notes	2005	2004
Fluxos d'efectiu d'activitats d'explotació			
Efectiu utilitzat per les operacions	31	(25.663)	(68.847)
Interessos pagats	26	(7.690)	(8.704)
Impostos pagats	27	(7.506)	(6.143)
Efectiu net utilitzat en activitats d'explotació		(40.859)	(83.694)
Fluxos d'efectiu d'activitats d'inversió			
Adquisició d'immobilitzat material	7	(361)	(370)
Ingressos per venda d'immobilitzat material	31	-	5
Adquisició d'actius intangibles	8	(114)	(14)
Adquisició d'actius financers disponibles per a la venda		(290)	(58)
Ingressos per venda d'actius financers disponibles per a la venda	31	8	32
Préstecs concedits a parts vinculades	34	(700)	(11.703)
Reemborsaments de préstecs concedits a parts vinculades	34	9.312	4.239
Dipòsits i fiances	10	(677)	(878)
Reemborsament de dipòsits i fiances	10	541	1.242
Interessos rebuts	26	399	388
Efectiu net generat/(utilitzat) en activitats d'inversió		8.118	(7.117)
Fluxos d'efectiu d'activitats de finançament			
Ingressos per l'emissió accions ordinàries		-	13.122
Adquisició d'accions pròpies	13.3	(94)	(3.450)
Alienació d'accions pròpies	13.3	161	-
Obtenció de finançament	18	409.197	375.672
Reemborsament de finançament	18	(372.589)	(308.913)
Dividends pagats a accionistes de la Societat	15	(2.987)	(1.916)
Efectiu net generat en activitats de finançament		33.688	74.515
Efectiu a l'inici de l'exercici	12	2.233	18.529
Efectiu al tancament de l'exercici	12	3.180	2.233
(Disminució)/augment net d'efectiu i equivalents a l'efectiu		947	(16.296)

Les notes adjuntes incloses a les pàgines 13 a 78 són part integrant d'aquests comptes anuals consolidats

1. Informació general

Renta Corporación Real Estate, S.A. (d'ara en endavant, la Societat) és una societat immobiliària que al tancament de l'exercici 2005 compta amb un grup (d'ara en endavant, el Grup) format per 12 societats: Renta Corporación Real Estate, S.A., com a societat dominant, 8 dependents i 3 associades. Els Annexos I i II a aquestes notes recullen informació addicional respecte de les entitats incloses en el perímetre de consolidació.

A efectes de la preparació dels comptes anuals consolidats, s'entén que existeix un grup quan la dominant té una o més entitats dependents, sent aquestes aquelles sobre les quals la dominant té el control, ja sigui de forma directa o indirecta. Els principis aplicats en l'elaboració dels comptes anuals consolidats del Grup, així com el perímetre de consolidació es detallen a la Nota 2.2.

Amb data 8 de desembre de 2004 la societat dominant va adquirir el 100% d'una societat britànica que va canviar la seva denominació social a la de Renta Properties (UK) Limited. El capital social d'aquesta societat era d'1 lliura i, amb data 14 de desembre de 2004, l'esmentada societat va realitzar una emissió de 99 accions d'1 lliura esterlina cadascuna, que van ser íntegrament subscribes per Renta Corporación Real Estate, S.A.

Amb data 7 d'abril de 2005 la societat dominant ha participat en un 50% en la constitució d'una societat espanyola denominada RC Marruecos Tánger, S.A. Amb data 4 de novembre de 2005 es va canviar la denominació social passant a denominar-se Mixta África, S.A. També amb data 4 de novembre de 2005 la societat dominant va procedir a l'alienació del 2% de la seva participació, quedant establerta en un 48%.

Amb data 25 de maig de 2005 la societat RC Marruecos Tánger, S.A. ha constituït íntegrament la societat marroquina RC Fundación Marruecos Tánger, S.A.R.L.

Amb data 4 de novembre de 2005 la societat dominant ha adquirit el 100% d'una societat alemanya que va canviar la seva denominació social a la de RC Real Estate Deutschland GMBH.

Amb data 15 de juny de 2005 la societat Renta Properties (UK) Limited ha constituït una societat anglesa, amb denominació social One Vincent Square Limited. El capital social d'aquesta societat va ser aportat íntegrament per Renta Properties (UK) Limited.

El domicili social de Renta Corporación Real Estate, S.A., es troba a Barcelona a l'avinguda Diagonal, número 449, 2n i amb CIF número A-62.385.729, on es troben les seves oficines principals.

El Grup distribueix les seves activitats en tres àrees de negoci: rehabilitació residencial, transformació d'edificis i transformació de sòl, amb les següents comeses:

- **Rehabilitació residencial:** adquisició d'edificis residencials o d'ús mixt per rehabilitar-los i posteriorment vendre'ls, normalment per unitats.
- **Transformació d'edificis:** adquisició de grans edificis urbans, normalment d'oficines o industrials, per procedir a la transformació ja sigui mitjançant la seva millora i reposicionament al mercat, o mitjançant canvis dels seus usos principals.
- **Transformació de Sòl:** adquisició de complexos immobiliaris de grans dimensions per a transformar-los, mitjançant el disseny i la posterior tramitació de modificacions en l'ús de l'immoble i/o planejament actual, a partir del qual s'obté com a producte sòl finalista apte per edificar-lo posteriorment o vendre'l.

Les tres àrees de negoci apliquen un mateix procés, consistent en l'adquisició d'actius immobiliaris per a la seva transformació i posterior venda. Aquest procés de transformació té com a objectiu principal la creació de valor mitjançant l'adaptació dels mateixos a les necessitats de la demanda de cada mercat.

Dins d'aquests processos de transformació, el Grup actua sobre diferents elements que configuren l'actiu immobiliar i la seva valoració. Aquests elements de transformació són: l'estat físic, la utilització i els usos, la situació de l'arrendament i de rendibilitat, els condicionants urbanístics, determinats aspectes jurídics, etc.

El Grup opera principalment al Mercat nacional, a més de França, Anglaterra i Alemanya.

Aquests comptes anuals consolidats han estat formulats pel Consell d'Administració el 13 de febrer de 2006.

No es preveuen canvis en els presents Comptes Anuals Consolidats com a conseqüència de la seva aprovació per la Junta General d'Accionistes.

2. Polítiques comptables

A continuació es descriuen les principals polítiques comptables adoptades en la preparació d'aquests comptes anuals consolidats. Aquestes polítiques s'han aplicat consistentment per a tots els anys presentats, llevat que s'indiqui una altra cosa.

Índex de polítiques comptables

	Pàgina
2.1 Bases de presentació	15
2.2 Principis de consolidació	16
2.3 Informació financera per segments	17
2.4 Transaccions en moneda estrangera	17
2.5 Immobilitzat material	18
2.6 Actius intangibles	19
2.7 Pèrdues per deteriorament de valor dels actius	19
2.8 Inversions financeres	19
2.9 Existències	20
2.10 Clients i altres comptes a cobrar	21
2.11 Efectiu i equivalents a l'efectiu	21
2.12 Capital	21
2.13 Deutes financers	21
2.14 Impostos diferits	22
2.15 Impost sobre els guanys i altres impostos	22
2.16 Provisions	23
2.17 Reconeixement d'ingressos i despeses	23
2.18 Arrendaments	24
2.19 Transaccions amb parts vinculades	24
2.20 Distribució de dividends	24
2.21 Opcions de compra sobre accions pròpies	24
2.22 Medi ambient	24

2.1 Bases de presentació

Els comptes anuals consolidats s'han preparat a partir dels registres comptables de Renta Corporación Real Estate, S.A. i de les societats consolidades i inclouen els ajusts i reclasseficcacions per permetre l'homogeneïtzació valorativa amb la Societat dominant. Els esmentats comptes anuals consolidats del Grup a 31 de desembre de 2005 s'han preparat d'acord amb les Normes Internacionals d'Informació Financera (NIIF) i les seves interpretacions emeses respectivament per l'IASB i l'IFRIC i adoptades per la Unió Europea i aprovades pels Reglaments de la Comissió Europea.

L'IASB i l'IFRIC han emès les següents normes i interpretacions que són d'aplicació en anys posteriors al que va començar l'1 de gener de 2005: IFRS-6 "Exploration for and evaluation of mineral resources", IFRS-7 "Financial instruments: disclosures", IFRIC Interpretation 4 "Determining whether an arrangement contains a lease", IFRIC Interpretation 5 "Rights to interests arising from decommissioning, restoration and environmental rehabilitation funds", IFRIC Interpretation 6 "Liabilities arising from participating in a specific market – Waste electrical and electronic equipment", IFRIC Interpretation 7 "Applying the restatement approach under IAS-29 Financial reporting in hyperinflationary economies" i IFRIC Interpretation 8 "Scope of IFRS 2" (IFRIC Interpretation 7 i 8 encara no han estat adoptats per la Unió Europea). El Grup ha realitzat una anàlisi de possibles impactes sobre els seus estats financers a 31 de desembre de 2005 i ha conclòs que no existeixen impactes significatius.

Les polítiques que s'indiquen a continuació s'han aplicat uniformement a tots els exercicis que es presenten en aquests comptes anuals consolidats.

Fins l'exercici acabat el 31 de desembre de 2004, inclusivament, els comptes anuals consolidats del Grup s'havien preparant d'acord amb l'establert a la legislació mercantil vigent i amb les normes establertes al Pla General de Comptabilitat i al Reial Decret 1815/1991 pel qual s'aproven les normes per a la formulació de comptes anuals consolidats (principis comptables generalment acceptats (PCGA)). Atès que aquestes normes difereixen en algunes àrees dels criteris establerts a les NIIF, la direcció del Grup ha procedit a tornar a expressar les xifres corresponents a l'exercici 2004 a efectes de presentar informació comparativa d'acord amb les NIIF.

Els estats financers consolidats s'han elaborat d'acord amb l'enfocament de cost històric.

La preparació de comptes anuals consolidats d'acord amb les NIIF exigeix l'ús de certes estimacions comptables crítiques. També exigeix a la direcció que exerceixi el seu judici en el procés d'aplicar les polítiques comptables de la Societat. A la Nota 4 es revelen les àrees que impliquen un grau més alt de judici o complexitat o les àrees en què les hipòtesis i estimacions són significatives per als comptes anuals consolidats.

Els requeriments de les normes anteriorment mencionades han estat plenament aplicats i, per tant, els estats financers reflecteixen la imatge fidel dels actius, de la posició financera i dels resultats de les operacions del Grup.

Les xifres contingudes als documents que componen aquests comptes anuals consolidats (balanç de situació, compte de pèrdues i guanys, estat de canvis en el patrimoni net, estat de fluxos d'efectiu i memòria dels comptes anuals) es mostren en milers d'euros.

Les societats del Grup tanquen l'exercici el 31 de desembre i els comptes fins a aquesta data són els utilitzats en la consolidació.

2.2 Principis de consolidació

a) Dependents

Les dependents són totes les entitats sobre les quals el Grup té poder per dirigir les polítiques financeres i d'explotació. Es presumeix que hi ha control quan la participació és superior a la meitat dels drets de vot, tret que el control estigui limitat per acords contractuals o altres circumstàncies. A l'hora d'avaluar si el Grup controla una altra entitat es considera l'existència i l'efecte dels drets potencials de vot que siguin actualment exercitables o convertibles.

Les dependents es consoliden a partir de la data en què es transfereix el control de manera efectiva al Grup, i s'exclouen de la consolidació en la data en què cessa el mateix.

S'eliminen les transaccions intercompanyies, els saldos i els guanys no realitzats de transaccions entre entitats del Grup. Les pèrdues no realitzades també s'eliminen, llevat que la transacció proporcioni evidència d'una pèrdua per deteriorament de l'actiu transferit. Quan és necessari per assegurar la seva uniformitat amb les polítiques adoptades pel Grup, es modifiquen les polítiques comptables de les dependents.

En l'Annex I a aquestes notes, es desglossen les dades de totes les societats dependents incloses en el perímetre de consolidació pel mètode d'integració global.

b) Associades

Les associades són totes les entitats sobre les quals el Grup exerceix influència significativa, la qual es presumeix quan la participació en el capital de l'associada se situa entre un 20% i un 50% dels drets de vot. Les inversions en associades es comptabilitzen pel mètode de posada en equivalència i inicialment es reconeixen pel seu cost.

La participació del Grup en les pèrdues o guanys posteriors a l'adquisició de les seves associades es reconeix en el compte de resultats. Els moviments posteriors a l'adquisició acumulats s'ajusten contra l'import en llibres de la inversió. Quan la participació del Grup en les pèrdues d'una associada és igual o superior a la seva participació en la mateixa, inclòs qualsevol altre compte a cobrar no assegurat, el Grup no reconeix pèrdues addicionals, a menys que hagi incorregut en obligacions o realitzat pagaments en nom de l'associada.

Els guanys no realitzats per transaccions entre el Grup i les seves associades s'eliminen en funció del percentatge de participació del Grup en aquestes. Les pèrdues no realitzades també s'eliminen, llevat que la transacció proporcioni evidència d'una pèrdua per deteriorament de l'actiu que es transfereix. Quan és necessari per assegurar-ne la uniformitat amb les polítiques adoptades pel Grup, es modifiquen les polítiques comptables de les associades.

En l'Annex II a aquestes notes, es desglossen les dades d'identificació de les entitats associades incloses en el perímetre de consolidació pel mètode de posada en equivalència.

2.3 Informació financera per segments

Un segment de negoci és un grup d'actius i operacions encarregats de subministrar productes o serveis subjectes a riscos i rendiments diferents dels d'altres segments del negoci. Un segment geogràfic està encarregat de proporcionar productes o serveis en un entorn econòmic concret subjecte a riscos i rendiments diferents dels d'altres segments que operen en altres entorns econòmics.

- a) Format principal de presentació d'informació per segments:
segments del negoci

Rehabilitació residencial: adquisició d'edificis residencials o d'ús mixt per rehabilitar-los i posteriorment vendre'ls, normalment per unitats.

Transformació d'edificis: adquisició de grans edificis urbans, normalment d'oficines o industrials, per procedir a la transformació ja sigui mitjançant la seva millora i reposicionament al mercat, o mitjançant canvis d'usos principals.

Transformació de Sòl: adquisició de complexes immobiliàries de grans dimensions per a transformar-los, mitjançant el disseny i la posterior tramitació de modificacions en l'ús de l'immoble i/o planejament actual, a partir del qual s'obté com a producte sòl finalista apte per edificar-lo posteriorment o vendre'l.

- b) Format secundari de presentació d'informació per segments:
segments geogràfics

Seguint el criteri sobre la base de la localització dels actius,

- Nacional
- Estranger

2.4 Transaccions en moneda estrangera

- a) Moneda funcional i presentació

Les partides incloses en els comptes anuals de cadascuna de les entitats del Grup es valoren utilitzant la moneda de l'entorn econòmic principal en què l'entitat opera («moneda funcional»). Els comptes anuals consolidats s'estableixen en euros, que és la moneda de presentació de la Societat, si bé a efectes de presentació es mostren en milers d'euros.

- b) Transaccions i saldos

Les transaccions en moneda estrangera es converteixen a la moneda de presentació utilitzant els tipus de canvi vigents en les dates de les transaccions. Les pèrdues i guanys en moneda estrangera que resulten de la liquidació d'aquestes transaccions i de la conversió als tipus de canvi de tancament dels actius i passius monetaris denominats en moneda estrangera es reconeixen al compte de resultats.

Les diferències de conversió sobre partides no monetàries, com ara els instruments de patrimoni mantinguts a valor raonable amb canvis en resultats, es presenten com a part del guany o pèrdua en el valor raonable. Les diferències de conversió sobre partides no monetàries, com ara els instruments de patrimoni classificats com actius financers disponibles per a la venda, s'inclouen en el patrimoni net en la reserva de revaloració.

c) Entitats del Grup

Els resultats i la situació financera de Renta Properties (UK) Ltd., One Vincent Square Ltd. i RC Fundación Marruecos Tánger, S.A.R.L., que tenen una moneda funcional diferent de la moneda de presentació, es converteixen a la moneda de presentació com segueix:

- (i) Els actius i passius de cada balanç presentat es converteixen al tipus de canvi de tancament a la data del balanç;
- (ii) Els ingressos i despeses de cada compte de resultats es converteixen als tipus de canvi mitjans de l'exercici (llevat que aquesta mitjana no sigui una aproximació raonable de l'efecte acumulatiu dels tipus existents en les dates de la transacció, en aquest cas els ingressos i les despeses es converteixen al de la data de les transaccions); i
- (iii) Totes les diferències de canvi resultants es reconeixen com un component separat del patrimoni net.

2.5 Immobilitzat material

Els elements d'immobilitzat material es reconeixen pel seu cost menys l'amortització i les pèrdues per deteriorament acumulades corresponents, excepte en el cas dels terrenys, que es presenten nets de les pèrdues per deteriorament, ja que no s'amortitzen.

El cost històric inclou les despeses directament atribuïbles a l'adquisició de les partides.

Els costos de renovació, ampliació o millora dels béns de l'immobilitzat material són incorporats a l'actiu com a valor superior del bé exclusivament quan suposen una probable generació de beneficis futurs i sempre que sigui probable estimar raonablement el seu cost. Les despeses per reparacions i manteniment es carreguen en el compte de resultats durant l'exercici en què s'incorre.

Els terrenys no s'amortitzen. L'amortització de béns inclosos en altres epígrafs de l'immobilitzat material es calcula utilitzant el mètode lineal segons les seves vides útils estimades i tenint en compte els seus valors residuals corresponents:

	Anys
Construccions	50
Instal·lacions	10
Mobiliari	10
Equips per a processos d'informació	4
Elements de transport	6,25
Altres immobilitzats	10

El valor residual i la vida útil dels actius es revisen, i ajusten si és necessari, en la data de cada balanç.

Quan l'import en llibres d'un actiu és superior al seu import recuperable estimat, el seu valor es redueix de manera immediata fins al seu import recuperable (Nota 2.7).

Les pèrdues i guanys per la venda d'immobilitzat material es calculen comparant els ingressos obtinguts amb l'import en llibres.

2.6 Actius intangibles

Els actius intangibles inclouen les aplicacions informàtiques, que recullen les llicències per a programes informàtics adquirides i que es capitalitzen sobre la base dels costos en què s'ha incorregut per adquirir-les i preparar-les per utilitzar el programa específic. Aquests costos s'amortitzen durant les seves vides útils estimades (quatre anys).

2.7 Pèrdues per deteriorament de valor dels actius

El Grup avalua, en cada data de tancament del balanç, si existeix cap indicatiu de deteriorament del valor de cap actiu. Si existís aquest indicatiu, el Grup estimarà l'import recuperable de l'actiu.

Els actius subjectes a amortització es revisen per a pèrdues per deteriorament sempre que algun succés intern, extern o canvi en les circumstàncies indiqui que l'import en llibres pot no ser recuperable. Es reconeix una pèrdua per deteriorament per la part de l'import en llibres de l'actiu que excedeix el seu import recuperable. L'import recuperable és el valor raonable d'un actiu menys els costos per a la venda o el valor d'ús obtingut per un descompte de fluxos futurs de tresoreria, el que sigui més gran de tots dos. A efectes d'avaluar les pèrdues per deteriorament del valor, els actius s'agrupen al nivell més baix per al qual hi ha fluxos d'efectiu identificables per separat (unitats generadores d'efectiu).

2.8 Inversions financeres

El Grup classifica les seves inversions en les següents categories: actius a valor raonable a través del compte de resultats, inversions mantingudes fins al venciment, préstecs i comptes a cobrar, i actius financers disponibles per a la venda. La classificació depèn del propòsit amb què es van adquirir les inversions. La direcció determina la classificació de les seves inversions en el moment de reconeixement inicial d'acord amb la data de negociació.

El Grup no posseeix actius a valor raonable a través del compte de resultats ni inversions mantingudes fins al venciment.

Els préstecs i comptes a cobrar són actius financers no derivats, amb pagaments fixos o determinables, que no cotitzen en un mercat actiu. Es valoren al cost amortitzat i sorgeixen quan el Grup subministra diners, béns o serveis directament a un deutor sense intenció de negociar amb el compte a cobrar. S'inclouen en actius corrents a "Clients i altres comptes a cobrar", excepte per a venciments superiors a 12 mesos des de la data del balanç, els quals es classifiquen com a actius no corrents.

Els actius financers disponibles per a la venda són els que no es classifiquen en cap de les altres categories possibles. S'hi inclouen bàsicament les participacions en entitats que no són dependents ni associades. Es valoren a valor raonable i les variacions en el valor raonable es registren contra un compte de patrimoni net fins al moment de l'alienació de la inversió en què es transfereixen al compte de resultats.

2.9 Existències

Les existències inclouen immobles, terrenys i solars que es valoren al seu cost o al seu valor net realitzable, el que sigui més petit de tots dos. El cost comprèn l'import consignat en factura més totes les despeses addicionals que es produeixin, com són les obres, millores, impostos no recuperables, etc. El valor net realitzable és el preu de venda estimat en el curs normal del negoci, menys els costos variables de venda aplicables. Al tancament de cada exercici es comprova el valor net de realització de les existències.

Les despeses financeres provinents del finançament bancari directament atribuïbles a l'adquisició i transformació de qualsevol actiu qualificat, així com altres costos incorreguts relacionats amb la formalització del finançament bancari, es capitalitzen com a valor superior de l'actiu durant el període de temps que és necessari per completar i preparar l'actiu per a l'ús que es pretén. Un actiu qualificat és un actiu que necessita un període de transformació superior a 12 mesos. Altres costos per interessos es comptabilitzen com a despeses.

S'utilitza el mètode d'identificació específica del cost, és a dir, només es capitalitzen els costos incorreguts que són perfectament assignables a cada bé que figura en existències.

Les quantitats desemborsades en concepte de primes per drets d'opció de compra sobre immobles (normalment edificis o terrenys) es classifiquen al seu valor de cost com a pagaments anticipats dins de l'epígraf d'existències. L'adquisició de drets d'opció de compra sobre immobles constitueix la forma habitual del Grup per instrumentalitzar la primera fase del procés d'adquisició d'immobles per a existències, prèvia a la mateixa escriptura de compravenda.

2.10 Clients i altres comptes a cobrar

Els comptes comercials a cobrar es reconeixen inicialment pel seu valor raonable. Després del reconeixement inicial es valoren al cost amortitzat, utilitzant el mètode del tipus d'interès efectiu i són minorats, si escau, per la provisió per pèrdues per deteriorament del valor. S'estableix una provisió per a pèrdues per deteriorament de comptes comercials a cobrar quan existeix evidència objectiva que el Grup no serà capaç de cobrar tots els imports que se li endeutin d'acord amb els termes originals dels comptes a cobrar. L'import de la provisió és la diferència entre l'import en llibres de l'actiu i el valor present dels fluxos futurs d'efectiu estimats, descomptats al tipus d'interès efectiu (vegeu nota 3.2). L'import de la provisió es reconeix al compte de resultats.

Els lliuraments d'efectiu a compte de clients es comptabilitzen al passiu del balanç per l'import rebut dels mateixos.

2.11 Efectiu i equivalents a l'efectiu

L'efectiu i equivalents a l'efectiu inclouen l'efectiu en caixa i els saldos dels comptes corrents bancaris.

2.12 Capital

Les accions ordinàries es classifiquen com a patrimoni net. Els costos incrementals directament atribuïbles a l'emissió de noves accions o opcions es presenten al patrimoni net com una deducció, neta de qualsevol efecte fiscal, si n'hi hagués, dels ingressos obtinguts.

Quan qualsevol entitat del Grup adquireix accions de la Societat (accions pròpies), la contraprestació pagada, inclòs qualsevol cost incremental directament atribuïble (net de l'impost sobre els guanys), es dedueix del patrimoni atribuïble als accionistes de la Societat fins a la seva cancel·lació o alienació. Quan aquestes accions es venen, qualsevol import rebut, net de qualsevol cost incremental de la transacció directament atribuïble i els corresponents efectes de l'impost sobre els guanys, s'inclou al patrimoni net atribuïble als accionistes de la Societat.

2.13 Deutes financers

Els deutes financers es reconeixen, inicialment, pel seu valor raonable, nets dels costos en què s'hagi incorregut en la transacció. Posteriorment, els deutes financers es valoren pel seu cost amortitzat; qualsevol diferència entre els fons obtinguts (nets dels costos necessaris per a la seva obtenció) i el valor de reemborsament es reconeix en el compte de resultats durant la vida del deute d'acord amb el mètode del tipus d'interès efectiu.

S'hi inclouen passius per acords en concepte de garantia de rendes, acords pels quals el Grup, per incentivar la compra de l'immoble, es compromet a llogar-lo parcialment durant un període determinat i el ven a la part compradora. La rendibilitat pot quedar garantida directament o a través d'un contracte d'arrendament. El Grup no manté cap relació amb l'immoble venut. El cost incorregut es comptabilitza com a import menor de la venda ja que es considera com un descompte concedit al comprador amb la finalitat d'assignar-li un incentiu a la compra de l'immoble.

Els deutes financers es classifiquen com a passius corrents llevat que el Grup tingui un dret incondicional a diferir la seva liquidació durant almenys 12 mesos després de la data del balanç.

2.14 Impostos diferits

Els impostos diferits es calculen, d'acord amb el mètode del balanç de passiu, sobre les diferències temporànies que sorgeixen entre les bases fiscals dels actius i passius i els seus imports en llibres en els comptes anuals consolidats. Malgrat tot, no es comptabilitzen els impostos diferits, si aquests sorgeixen del reconeixement inicial d'un passiu o un actiu en una transacció diferent d'una combinació de negocis que en el moment de la transacció no afecta ni el resultat comptable ni el guany o pèrdua fiscal. L'impost diferit es determina utilitzant tipus impositius i normes fiscals aprovades a la data del balanç que s'espera aplicar quan el corresponent actiu per impost diferit es realitzi o el passiu per impost diferit es liquidi.

Els actius per impostos diferits es reconeixen sempre que sigui probable que es disposarà de beneficis fiscals futurs amb què poder compensar les diferències temporànies. En cada exercici se n'avalua la recuperació i es torna a avaluar la recuperació d'aquells que no s'han activat.

2.15 Impost sobre els guanys i altres impostos

La societat dominant està acollida al Règim de tributació dels grups de societats per a l'Impost sobre Societats, tributant conjuntament amb les seves societats dependents Renta Corporación Real Estate R.A., S.A.U., Renta Corporación Real Estate O.N., S.A.U. i Renta Corporación Real Estate G.O., S.L.U.

La societat del grup Renta Corporación Real Estate Patrimonio, S.L. està acollida al règim fiscal de les societats patrimonials.

El compte de pèrdues i guanys consolidat de l'exercici recull la despesa per l'Impost de Societats, en el càlcul del qual es contempla la quota de l'Impost sobre Societats meritada en l'exercici, l'efecte del diferiment de les diferències produïdes entre la base imposable de l'Impost i el resultat comptable abans d'aplicar l'impost que reverteix en períodes subsegüents, així com les bonificacions i deduccions de la quota a què tenen dret les Societats del Grup.

Renta Corporación Real Estate R.A., S.A.U. a partir de l'any 2001 està subjecta al règim de prorrata especial de l'I.V.A.

Renta Corporación Real Estate Patrimonio, S.L., Renta Corporación Real Estate G.O., S.L.U. i Renta Corporación Real Estate O.N., S.A.U. a partir de l'any 2004 estan subjectes al règim de prorrata especial de l'I.V.A.

Masella Oeste, S.L., i Renta Corporación Real Estate, S.A. estan subjectes al règim general de l'I.V.A.

2.16 Provisions

Les provisions es reconeixen quan el Grup té una obligació present i quan sigui probable, ja sigui legal o implícita, com a resultat de successos passats, una sortida de recursos per liquidar l'obligació i quan l'import es pugui estimar de manera fiable.

2.17 Reconeixement d'ingressos i despeses

Els ingressos ordinaris inclouen el valor raonable per a les vendes de béns i serveis realitzades amb tercers.

Les vendes de béns es reconeixen quan una entitat del Grup:

- ha transferit al comprador els riscos i avantatges significatius derivats de la propietat dels béns, en concret es traspasa la propietat de l'actiu quan es formalitza l'escriptura pública de compravenda de l'immoble;
- no conserva per a ella mateixa cap implicació en la gestió corrent dels béns venuts, en el grau normalment associat amb la propietat, ni reté el control efectiu sobre els mateixos;
- l'import dels ingressos ordinaris es pot valorar amb fiabilitat;
- és probable que rebi els beneficis econòmics associats amb la transacció;
- els costos incorreguts, o per incórrer, en relació amb la transacció es poden valorar amb fiabilitat.

El Grup considera que els criteris especificats anteriorment es compleixen, generalment, quan la transferència de la propietat ha estat legalment formalitzada en document públic.

En el cas de refacturacions d'obres, quan el preu de venda d'un producte inclou un import identificable en concepte de serveis posteriors a la venda, aquest import es difereix i es reconeix com a ingrés al llarg del període durant el qual es presti el servei compromès. L'import diferit serà aquell que cobreixi els costos estimats per als serveis acordats, juntament amb un percentatge raonable de benefici respecte d'aquests serveis.

El Grup, quan atorga una opció de compra sobre una existència, rep una compensació econòmica pel fet de comprometre's a no vendre l'actiu subjacent durant el període de vigència de l'opció. Aquest compromís finalitza en el moment en què s'exerceix l'opció per part del comprador o bé en el moment en què venç el dret. Quan l'import rebut no és irrevocable i està condicionat a l'ocurrència de fets o consecucions específics és tractat com un passiu i es reconeix com a ingrés quan la part compradora exerceix l'opció o bé en el moment del venciment de l'opció.

Els ingressos per interessos es reconeixen utilitzant el mètode del tipus d'interès efectiu; aquest interès no diferiria excessivament del tipus d'interès nominal.

Les despeses es reconeixen quan es meriten independentment del moment del seu pagament. El cost de vendes es reconeix en el període en què la corresponent venda del bé es produeix.

2.18 Arrendaments

Els arrendaments en els quals l'arrendador conserva una part important dels riscos i avantatges derivats de la titularitat es classifiquen com a arrendaments operatius. Els pagaments en concepte d'arrendament operatiu (nets de qualsevol incentiu rebut de l'arrendador) es carreguen en el compte de resultats sobre una base lineal durant el període d'arrendament. Aquests arrendaments tenen un caràcter merament transitori ja que es produeixen des que el Grup adquireix la finca amb inquilins i fins que s'acorden indemnitzacions o la venda de la finca a tercers, període que no es prolonga excessivament.

Els actius arrendats a tercers sota contractes d'arrendament operatiu s'inclouen dins d'existències en el balanç, ja que aquests contractes provenen d'actius adquirits amb vistes a una venda futura en el curs normal del negoci del Grup. Els ingressos derivats de l'arrendament es reconeixen de manera lineal durant el termini de l'arrendament.

2.19 Transaccions amb parts vinculades

Les transaccions amb parts vinculades es registren quan existeix un traspàs de recursos o obligacions entre elles i per l'import fixat entre aquestes entitats.

2.20 Distribució de dividendes

La distribució de dividendes als accionistes de la Societat es reconeix com un passiu en els comptes anuals consolidats del Grup en l'exercici en què se n'acorda la distribució.

2.21 Opcions de compra sobre accions pròpies

Un contracte que es liquida rebent un nombre fix d'accions pròpies a canvi d'un import fixat de tresoreria o un altre actiu financer es considera com un instrument de patrimoni. Les opcions de compra sobre accions pròpies que es liquiden pel brut es comptabilitzen reduint el patrimoni. Tots els imports pagats en concepte de prima sobre opcions de compra disminueixen també el patrimoni.

2.22 Medi ambient

Les despeses derivades de les actuacions empresarials encaminades a la protecció i millora del medi ambient es comptabilitzen com a despesa de l'exercici en què s'incorren.

Quan aquestes despeses suposin incorporacions a l'immobilitzat material, i el seu objectiu sigui la minimització de l'impacte mediambiental i la protecció i millora del medi ambient, es comptabilitzen com a major valor de l'immobilitzat.

3. Gestió del risc financer

3.1 Factors de risc financer

Risc de crèdit

Riscs associats amb comptes a cobrar: la majoria de les vendes de béns immobles realitzades pel Grup es liquiden en efectiu en el moment de la transmissió del títol de propietat. A la resta de vendes de béns immobles, el pagament de tot o part del preu de compra es realitza amb posterioritat a la transmissió del títol al nou propietari. En aquests casos, el pagament endeutat al Grup es garanteix com a regla general per mitjà d'una garantia bancària o mitjançant un pacte de reserva de domini o fórmules similars de garantia real que permeten al Grup recuperar la propietat de l'immoble en cas d'impagament del seu preu. No obstant això, en determinades ocasions, el Grup rep una garantia personal no assegurada. Si bé en el passat el Grup no ha experimentat grans dificultats per recaptar els comptes a cobrar derivats d'aquest tipus de vendes, no es pot assegurar que en el futur el Grup pugui recaptar els imports que se li endeutin.

Risc de liquiditat

Possible disminució de la liquiditat en el mercat immobiliari: la Societat i les seves societats participades es dediquen a la compra, transformació i venda d'actius immobiliaris amb elevada rotació. L'objectiu de rotació d'existències és inferior a l'any, cosa que requereix una gestió molt activa de les existències d'immobles. En la mesura en què es redueixi la liquiditat en el mercat immobiliari, el Grup es podria veure forçat a vendre béns immobles a preus inferiors als actuals (o fins i tot a vendre incorrent en pèrdues) o a mantenir aquests immobles com a existències durant més temps del previst. En aquest cas el seu negoci, els seus resultats operatius o la seva situació financera es podrien veure afectats negativament.

Risc de tipus d'interès

Possible increment dels tipus d'interès: és habitual que els compradors dels béns immobles venuts pel Grup financin almenys una part del preu d'adquisició per mitjà de préstecs hipotecaris. Un increment dels tipus d'interès als països en què el Grup desenvolupa la seva activitat augmentaria el cost dels préstecs hipotecaris dels potencials compradors i afectaria negativament l'atractiu d'aquests préstecs com a font de finançament per a la compra de béns immobles. Aquest fet podria reduir la demanda d'immobles i, si així fos, el negoci del Grup, els seus resultats operatius o la seva situació financera es podrien veure afectats negativament.

Finançament de l'adquisició de béns immobles: l'adquisició de béns immobles així com les activitats de rehabilitació i transformació del Grup són finançades mitjançant deute, fonamentalment préstecs hipotecaris i altres crèdits bancaris. Com a conseqüència d'això, el grup està subjecte als riscos normalment associats amb el finançament mitjançant deute, inclòs el risc que el flux de caixa derivat dels béns immobles sigui insuficient per reemborsar el finançament obtingut. Els préstecs obtinguts pel Grup es troben garantits mitjançant hipoteques sobre els béns immobles adquirits. L'execució hipotecària d'aquests béns en cas d'incompliment per part del Grup de les seves obligacions de reemborsar el finançament, suposaria la pèrdua de l'actiu i la consegüent pèrdua d'ingressos. Així mateix, degut al fet que el finançament obtingut pel Grup està sotmès a un tipus d'interès variable, un increment general d'aquests tipus d'interès podria incrementar els costos de finançament

del Grup i afectar negativament la seva capacitat per complir les seves obligacions de repagament del finançament. En l'actualitat, el Grup no disposa de cap instrument de cobertura enfront de la possible fluctuació dels tipus d'interès.

3.2 Estimació del valor raonable

S'assumeix que el valor nominal menys els ajusts de crèdit estimats dels comptes a cobrar i a pagar s'aproximen als seus valors raonables ja que els seus venciments són inferiors a l'any.

El valor raonable dels passius financers s'estima descomptant els fluxos contractuals futurs d'efectiu al tipus d'interès corrent del mercat que està disponible per al Grup per a instruments financers similars.

4. Estimacions i judicis comptables

Les estimacions i judicis s'avaluen contínuament i es basen en l'experiència històrica i altres factors, incloses les expectatives de successos futurs que es creuen raonables sota les circumstàncies. No s'estima que existeixin estimacions i judicis que puguin tenir un risc significatiu de donar lloc a un ajust material en els imports en llibres dels actius i passius dins de l'exercici financer següent.

Les estimacions que realitza la direcció del Grup són les següents:

Existències: el valor net realitzable és el preu de venda estimat en el curs normal del negoci, menys els costos variables de venda aplicables. S'analitzen els preus de mercat dels immobles a cada localitat així com els principals costos de venda. Bàsicament es tracta de comissions que estan acordades per a cada finca.

La seva catalogació com a actius a curt termini es realitza tenint en compte el període mitjà d'explotació determinat per a cada segment de negoci que normalment és inferior a un any. El finançament associat a aquestes existències es classifica en funció d'aquestes últimes.

Clients i comptes a cobrar: respecte a la cobrabilitat dels comptes a cobrar, encara que la majoria de les vendes de béns immobles realitzades pel Grup es liquiden en efectiu en el moment de la transmissió del títol de propietat, per a la resta de vendes de béns immobles, el pagament de tot o part del preu de compra es realitza amb posterioritat a la transmissió del títol al nou propietari. En aquests casos i amb caràcter general, el pagament endeutat al Grup es garanteix com a regla general per mitjà d'una garantia bancària o mitjançant un pacte de reserva de domini o fórmules similars de garantia real que permeten al Grup de recuperar la propietat de l'immoble en cas de l'impagament del seu preu. La recuperabilitat del compte a cobrar està garantida.

Immobilitzat: les vides útils de l'immobilitzat es calculen sota l'estimació del període en què els mateixos generaran beneficis econòmics per al Grup. Aquestes vides útils es revisen al terme de cada exercici anual i, si les expectatives difereixen de les estimacions prèvies, els canvis es comptabilitzen com un canvi en una estimació comptable.

Impostos diferits: la recuperabilitat dels impostos diferits actius s'avalua en el moment en què es generen d'acord amb l'evolució dels resultats del Grup previstos en el pla de negoci global del mateix.

Passius per acords de rendibilitat: les obligacions relacionades amb els acords de rendibilitat (vegeu nota 2.13) s'estimen sostraint de les rendes obligades a satisfer a la part compradora de l'immoble venut, els imports que s'estima aconseguir en un lloguer posterior per part del Grup a un tercer. D'una banda, aquesta estimació es realitza en funció dels lloguers realment contractats i d'una altra s'estima l'import que s'obtindrà pel lloguer dels pisos encara no llogats, segons la informació de què es disposa relativa als pisos llogats.

5. Transició a les NIIF

5.1 Base de transició a les NIIF

5.1.1 Aplicació de la NIIF 1

Els comptes anuals consolidats a 31 de desembre de 2005 són els primers comptes anuals consolidats segons les NIIF. Per aquest motiu el Grup ha aplicat la NIIF 1 en la preparació del balanç inicial.

La data de transició a les NIIF de la Societat és l'1 de gener de 2004. El Grup va preparar el seu balanç d'obertura segons les NIIF vigents a 31 de desembre de 2005 i així mateix s'hi han inclòs la NIC 32 i 39 que s'han aplicat des de l'1 de gener de 2004.

La NIIF 1 estableix una sèrie d'excepcions obligatòries i exempcions optatives. En la preparació del balanç inicial, el Grup s'ha acollit a totes les excepcions obligatòries recollides a la NIIF 1. Cap de les excepcions opcionals establertes a la NIIF 1 no és aplicable al Grup.

5.2 Conciliació entre NIIF i principis comptables locals (PCGA)

Les següents conciliacions ofereixen la quantificació de l'impacte de la transició a les NIIF. La primera conciliació proporciona una visió global de l'impacte sobre el patrimoni net de la transició a l'1 de gener de 2004 i 31 de desembre de 2004 (Nota 5.2.1.). Les següents tres conciliacions inclouen detalls de l'efecte de la transició respecte de:

- El patrimoni net l'1 de gener de 2004 (Notes 5.2.1 i 5.2.2)
- El Balanç de situació i patrimoni net a 31 de desembre de 2004 (Notes 5.2.1 i 5.2.3)
- Els resultats de l'exercici anual conclòs el 31 de desembre de 2004 (Nota 5.2.4)

5.2.1 Resum d'ajusts al patrimoni net

	1-01-2004	Nota	31-12-2004	Nota
Patrimoni net total segons PCGA	30.144		61.221	
Reversió de les despeses d'establiment i d'ampliació de capital	(452)	5.2.2 (a)	(231)	5.2.3 (a)
Impostos diferits actius	1.529	5.2.2 (b)	1.849	5.2.2 (b), 5.2.2 (c)
Comptabilització de les opcions sobre accions	(543)	5.2.2 (c)	-	
Reconeixements d'ingressos	(3.900)	5.2.2 (d)	(4.600)	5.2.4 (a)
Reclassificació socis externs	24	5.2.2 (e)	470	5.2.3 (g)
Eliminació de la dotació a l'amortització de les despeses de primer d'establiment i d'ampliació de capital	-		124	5.2.4 (b)
Reconeixement de despeses de comissions	-		(577)	5.2.4 (c)
Ajusts conversió inicial contra capital	-		(33)	5.2.2 (a)
Ajusts conversió inicial contra guanys acumulats i altres reserves	-		(2.991)	5.2.3 (j)
Altres ajusts	(214)	5.2.2 (f)	53	
Total ajusts al patrimoni net	(3.556)		(5.936)	
Patrimoni net total segons NIIF	26.588		55.285	

5.2.2 Conciliació del patrimoni net a 1 de gener de 2004

A continuació s'inclou una explicació dels ajusts més significatius incorporats al patrimoni:

(a) Reversió de les despeses d'establiment i d'ampliació de capital

Reversió de les despeses de primer establiment	(401)
Reversió de les despeses d'ampliació de capital	(51)
Efecte total – Augment/(Disminució)	
Despeses de primer establiment i d'ampliació de capital	(452)

D'acord amb la NIC 38, les despeses de primer establiment no són activables com a despeses d'establiment i per tant han estat revertides contra reserves, netes del seu corresponent efecte fiscal.

D'acord amb la NIC 32, les despeses d'ampliació de capital hauran de comptabilitzar-se minorant els fons propis nets del seu efecte fiscal i per tant han estat revertits contra reserves, netes del seu efecte fiscal.

(b) Actius per impostos diferits

Efecte impositiu de la reversió de les despeses d'establiment i d'ampliació de capital (Vegeu Nota 5.2.2 a)	158
Efecte impositiu del diferiment sota NIIF de determinats ingressos per cessions d'opcions de compra (Vegeu Nota 5.2.2 d)	1.365
Efectes impositius d'altres ajusts	6
Efecte total – Augment/(Disminució) d'actius per impostos diferits	1.529

(c) Comptabilització de les opcions sobre accions

Reclassificació a fons propis per una opció de compra sobre accions pròpies	(543)
Efecte total – Augment/(Disminució) Clients i comptes a cobrar	(543)

La Societat tenia un contracte d'opció de compra adquirida sobre unes accions pròpies (purchased call) que serà liquidada a través del lliurament de tresoreria. Per tant l'opció en qüestió és un instrument de patrimoni i s'ha de registrar minorant el capital, tant per la prima pagada com per la posterior compra de les accions en el moment en què s'exerceixi l'opció. Per tant, a efectes del balanç d'obertura de 2004, s'ha de reclassificar l'import pagat en concepte de prima disminuint el capital.

(d) Reconeixements d'ingressos

Diferiment de determinats ingressos per cessió d'opcions de compra segons NIIF	3.900
Efecte total – Augment / (Disminució) de proveïdors i altres comptes a pagar no corrents	3.900

Segons l'aplicació de les NIIF, l'ingrés corresponent a certes primes rebudes per la cessió de drets d'opció de compra s'ha diferit fins al moment d'exercici o venciment dels seus contractes corresponents.

(e) Socis externs

Reclassificació dels interessos minoritaris com a import més gran de patrimoni net	(24)
Efecte total – Augment/(Disminució) de socis externs	(24)

D'acord amb les NIIF, els interessos minoritaris s'han de presentar en el patrimoni net.

(f) Altres ajusts

Altres ajusts

(214)

S'inclouen ajusts que individualment no són significatius per un desglossament més detallat.

5.2.3 Conciliació del balanç de situació a 31 de desembre de 2004

	Nota 5.2.3	PCGA	Efecte de la transició de les NIIF	NIIF
ACTIUS				
Actius no corrents		2.038	2.728	4.766
Despeses d'establiment	a	559	(559)	-
Immobilitzat material		841	-	841
Fons de comerç		75	(75)	-
Actius intangibles		239	(206)	33
Inversions en associades		247	(1)	246
Dipòsits i fiances constituïts a llarg termini		77	-	77
Pagaments anticipats no corrents		-	191	191
Actius per impostos diferits	b	-	3.378	3.378
Actius corrents		267.370	(634)	266.736
Existències		227.323	(105)	227.218
Clients i altres comptes a cobrar		26.334	200	26.534
Préstecs i deutes amb parts vinculades		10.743	-	10.743
Actius financers disponibles per a la venda		8	-	8
Accions pròpies a curt termini		57	(57)	-
Efectiu i equivalents a l'efectiu		2.233	-	2.233
Ajusts per periodificació	c	672	(672)	-
Actius totals		269.408	2.094	271.502
PATRIMONI NET				
Capital i reserves atribuïbles als accionistes		61.221	(6.406)	(54.815)
Capital	d	8.381	13.083	21.464
Resultat de l'exercici atribuït a la societat dominant	e	22.396	(22.396)	-
Guanys acumulats i altres reserves	f	30.444	2.907	33.351
Interessos minoritaris	g	-	470	470
Patrimoni net total		61.221	(5.936)	55.285
Socis externs	g	470	(470)	-

	Nota 5.2.3	PCGA	Efecte de la transició de les NIIF	NIIF
PASSIUS				
Passius no corrents		677	-	677
Proveïdors i altres comptes a pagar		677	-	677
Passius corrents		207.040	8.500	215.540
Proveïdors i altres comptes a pagar	h	22.334	7.780	30.114
Deutes financers	i	178.200	720	178.920
Passius per impost corrent		6.506	-	6.506
Passius totals		207.717	8.500	216.217
Passius i patrimoni net totals		269.408	2.094	271.502

A continuació s'inclou una explicació dels ajusts més significatius incorporats al patrimoni:

(a) Despeses d'establiment i d'ampliació de capital

Impacte en les despeses d'establiment i d'ampliació de capital a la data de transició (Vegeu Nota 5.2.2 a)	(452)
(i) Eliminació de la dotació a l'amortització de l'exercici de les despeses de primer d'establiment i d'ampliació de capital (Vegeu Nota 5.2.4 b)	124
(ii) Eliminació de les altes de l'exercici de despeses de primer establiment (Vegeu Nota 5.2.4 c)	(19)
(iii) Ajust de les altes de l'exercici de despeses d'ampliació de capital (Vegeu Nota 5.2.3 d)	(212)
Efecte total – Augment/(Disminució)	
Despeses d'establiment i d'ampliació de capital	(559)

- (i) Les despeses de primer establiment que són activables d'acord amb principis comptables locals no ho són d'acord amb les NIIF; en conseqüència, la dotació a l'amortització de l'exercici dotada segons principis comptables locals ha estat eliminada, tenint en compte el seu corresponent efecte fiscal. Les despeses de primer establiment no són activables; en conseqüència, la dotació a l'amortització de l'exercici dotada segons principis comptables locals ha estat eliminada, tenint en compte el seu corresponent efecte fiscal.
- (ii) D'acord amb la NIC 38 les despeses de primer establiment no són activables com a despeses d'establiment i per tant han estat revertides contra resultats, nets del seu corresponent efecte fiscal.
- (iii) Les despeses d'ampliació de capital són presentades minorant els fons propis.

(b) Actius per impostos diferits

Efecte impositiu de la reversió de les despeses d'establiment i d'ampliació de capital (Vegeu Nota 5.2.3 a)	196
Efecte impositiu del diferiment sota NIIF de determinats ingressos per cessions d'opcions de compra (Vegeu Nota 5.2.3. h)	2.975
Efecte impositiu del reconeixement de despeses per comissions (Vegeu Nota 5.2.3 c)	202
Efecte impositiu d'altres ajusts	5
Efecte total – Augment/(Disminució) d'actius per impostos diferits	3.378

(c) Ajusts per periodificació

(i) Pagaments anticipats per serveis	(95)
(ii) Pagaments anticipats de comissions d'intermediació (Vegeu nota 5.2.4 c)	(577)
Efecte total – Augment/(Disminució) d'ajusts per periodificació	(672)

- (i) Els pagaments anticipats s'han de presentar en l'epígraf de clients i altres comptes a cobrar.
- (ii) Import dels ajusts per periodificació relacionats amb comissions per intermediació considerat com a despesa de l'exercici.

(d) Capital

(i) Reclassificació de la reserva per prima d'emissió d'accions de l'any 2004 (Vegeu Nota 5.2.3 f)	14.051
Reversió de les despeses d'ampliació de capital a la data de transició net de l'efecte fiscal (Vegeu Nota 5.2.2 a)	(33)
Eliminació de les altes de l'exercici 2004 de les despeses d'ampliació de capital net de l'efecte fiscal (Vegeu Nota 5.2.3 a)	(138)
(ii) Ajust de les despeses d'ampliació de capital netes de l'efecte fiscal (Vegeu Nota 5.2.4 c)	(740)
(iii) Reclassificació d'accions pròpies	(57)
Efecte total – Augment/(Disminució) de capital	13.083

- (i) La prima d'emissió es classifica dins de l'epígraf de capital i no es considera epígraf independent.
- (ii) D'acord amb les NIIF, les despeses d'ampliació de capital s'han de presentar minorant en el capital net de l'efecte fiscal.
- (iii) Pel que fa a les accions pròpies comptabilitzades en l'actiu segons principis comptables generalment acceptats a Espanya, d'acord amb les NIIF s'han de presentar minorant el Patrimoni Net.

(e) Resultat de l'exercici atribuït a la societat dominant

Reclassificació del resultat de l'exercici atribuït a la societat dominant (Vegeu Nota 5.2.3 f)	(22.396)
Efecte total – Augment/(Disminució) de Resultat de l'exercici atribuït a la societat dominant	(22.396)

D'acord amb les NIIF, el resultat atribuït a la societat dominant s'ha de presentar en l'epígraf de Guanys i altres reserves.

(f) Guanys acumulats i altres reserves

Reclassificació del resultat atribuït a la societat dominant (Vegeu Nota 5.2.3 e)	22.396
Reclassificació de la reserva per prima d'emissió d'accions (Vegeu Nota 5.2.3 d)	(14.051)
Impacte en Guanys acumulats dels ajusts de conversió a NIIF de l'any 2004 (Vegeu Nota 5.2.4)	(2.447)
Reversió de les despeses de primer establiment netes de l'efecte fiscal (Vegeu Nota 5.2.2 a)	(261)
Impacte net de l'efecte fiscal del diferiment de determinats ingressos per cessions d'opcions de compra (vegeu Nota 5.2.2 d)	(2.535)
Altres ajusts	(195)
Efecte total – Augment/(Disminució) de guanys acumulats i altres reserves	2.907

(g) Interessos minoritaris

(i) Reclassificació dels interessos minoritaris com a import més gran de patrimoni net	470
Efecte total – Augment/(Disminució) d'interessos minoritaris	470

- (i) D'acord amb les NIIF, els interessos minoritaris s'han de presentar en el patrimoni net.

(h) Proveïdors i altres comptes a pagar corrents

(i) Diferiment acumulat de determinats ingressos per cessions d'opcions de compra segons IFRS	8.500
(ii) Reclassificació d'endeutament rebut de tercers com a import més gran de recursos aliens (Vegeu Nota 5.2.3 i)	(720)
Efecte total – Augment/(Disminució)	
Proveïdors i altres comptes a pagar no corrents	7.780

- (i) Segons l'aplicació de les NIIF, l'ingrés corresponent a certes primes rebudes per la cessió de drets d'opció de compra s'ha diferit fins al moment d'exercici o venciment dels seus contractes corresponents.
- (ii) Segons l'aplicació de les NIIF, tant l'endeutament rebut de tercers com els interessos meritats i no pagats s'han de reclassificar com deutes financers.

(i) Deutes financers

Reclassificació d'endeutament rebut de tercers com a import més gran de deutes financers (vegeu Nota 5.2.3. h)	720
Efecte total – Augment/(Disminució)	
Proveïdors i altres comptes a pagar no corrents	720

(j) Ajusts conversió inicial contra guanys acumulats i altres reserves

Reversió de les despeses d'establiment i d'ampliació de capital (vegeu Nota 5.2.2 a)	(452)
Impostos diferits actius (vegeu Nota 5.2.2 b)	1.529
Reconeixement d'ingressos (vegeu Nota 5.2.2 d)	(3.900)
Altres ajusts	(168)
Efecte total – Augment/(Disminució)	
guanys acumulats i altres reserves inicials	(2.991)

5.2.4 Conciliació del compte de resultats de l'exercici conclòs a 31 de desembre de 2004:

	Nota 5.2.4	PCGA (Despeses)/ Ingressos	Efecte de la transició a les NIIF	NIIF (Despeses)/ Ingressos
Ingressos ordinaris	a	225.475	(5.886)	219.589
Altres ingressos d'explotació		3.163	-	3.163
Consum de mercaderies	f	(169.659)	(10)	(169.669)
Despesa per prestacions als empleats		(7.432)	-	(7.432)
Amortització i càrrecs per pèrdues per deteriorament de valor d'actius	b	(758)	464	(294)
Altres despeses d'explotació	c	(13.590)	3.137	(10.453)
Altres tributs		(3.495)	-	(3.495)
Benefici consolidat d'explotació		33.704	(2.295)	31.409
Costs financers nets	d	(4.098)	(1.697)	(5.795)
Participació en (pèrdues)/beneficis d'associades		84	-	84
Amortització del fons de comerç de consolidació	f	(12)	12	-
Resultats extraordinaris	f	(60)	60	-
Benefici consolidat abans d'impostos		29.618	(3.920)	25.698
Impost sobre els guanys	e	(6.776)	1.476	(5.300)
Benefici consolidat de l'exercici		22.842	(2.444)	20.398
Interessos minoritaris	f	(446)	(3)	(449)
Benefici de l'exercici		22.396	(2.447)	19.949

A continuació s'inclou una explicació dels ajusts més significatius incorporats al compte de resultats:

(a) Ingressos ordinaris

(i) Reclassificació com a disminució dels ingressos per vendes del cost dels acords de rendibilitat	(279)
Efecte del diferiment segons NIIF de determinats ingressos per cessions d'opcions de compra (Vegeu Notes 5.2.2 d i 5.2.3 h)	(4.600)
(ii) Reclassificació dels ingressos per refacturació de serveis a tercers (suplerts) com a un import menor d'altres despeses d'explotació (Vegeu Nota 5.2.4 c)	(1.124)
(iii) Reclassificació dels ingressos extraordinaris	117
Efecte total – Augment/(Disminució) d'ingressos ordinaris	(5.886)

- (i) En els comptes anuals preparats d'acord amb principis comptables locals, els incentius concedits per a la compra a través d'una rendibilitat garantida van ser tractats com un cost superior de les vendes; en canvi, en l'elaboració dels estats financers consolidats d'acord amb NIIF s'han tractat com un descompte sobre el preu de venda.
- (ii) En els comptes anuals preparats d'acord amb principis comptables locals, els ingressos per la refacturació dels costos de serveis realitzats per comptes de tercers figuraven classificats com a import superior d'ingressos per prestació de serveis; en canvi, en l'elaboració dels estats financers consolidats d'acord amb NIIF s'han tractat com un import menor de despeses.
- (iii) En els comptes anuals preparats d'acord amb principis comptables locals figuren uns ingressos extraordinaris; en canvi en l'elaboració dels estats financers consolidats d'acord amb les NIIF s'han tractat com a altres ingressos d'explotació.

(b) Dotacions per amortitzacions de l'immobilitzat i càrrecs per pèrdues per deteriorament del valor d'actius

Reclassificació de la dotació a l'amortització dels drets de traspàs (Vegeu Nota 5.2.4 c)	51
(i) Eliminació de la dotació a l'amortització de les despeses de primer establiment i d'ampliació de capital (Vegeu Nota 5.2.3 a)	124
(ii) Reclassificació de la variació de la provisió d'existències a consum de mercaderies	289
Efecte total – (Augment) / Disminució de dotacions per amortitzacions de l'immobilitzat	464

- (i) Les despeses d'ampliació d'acord amb les NIIF no s'activen; en conseqüència, la dotació a l'amortització d'aquestes despeses comptabilitzada d'acord amb principis comptables espanyols ha estat eliminada. Les despeses de primer establiment d'acord amb les NIIF no són activables; en conseqüència, la dotació a l'amortització d'aquestes despeses comptabilitzada d'acord amb principis comptables espanyols ha estat eliminada.
- (ii) Segons les NIIF s'ha reclassificat la variació de la provisió per existències com consum de mercaderies, donat que és un component més del cost de les mateixes.

(c) Altres despeses d'explotació

Reclassificació de la dotació a l'amortització dels drets de traspàs (Vegeu Nota 5.2.4 b)	(51)
(i) Reclassificació de les despeses financeres relacionades amb els comptes de participació (Vegeu Nota 5.2.4 d)	898
Reclassificació dels ingressos per refacturació de serveis a tercers (suplerts) com un import menor d'altres despeses d'explotació (vegeu Nota 5.2.4 a)	1.124
Eliminació de les activacions de despeses de primer establiment de l'exercici 2004 (vegeu Nota 5.2.3 a)	(19)
(ii) Reclassificació de les despeses extraordinàries	(177)
(iii) Ajust de les despeses d'ampliació de capital (Vegeu Nota 5.2.3 d)	1.138
(iv) Reclassificació de les despeses de constitució i obertura d'hipoteques (Vegeu Nota 5.2.4 d)	805
Ajust en la despesa per comissions d'intermediació (Vegeu Nota 5.2.3 c)	(577)
Altres ajusts	(4)
Efecte total – (Augment) / Disminució d'altres despeses d'explotació	3.137

- (i) Correspon a la reclassificació dels costos de les operacions en comú que formen part del resultat financer ja que es tracta de costos relacionats amb un finançament que el Grup rep de tercers.
- (ii) En els comptes anuals preparats d'acord amb principis comptables locals, figuren unes despeses extraordinàries; en canvi, en l'elaboració dels estats financers consolidats d'acord amb NIIF s'han tractat com a altres despeses d'explotació.
- (iii) D'acord amb les NIIF, les despeses d'ampliació de capital s'han de presentar minorant en el capital net de l'efecte fiscal. L'import brut són 1.138 milions d'euros i l'impacte fiscal, 398 milions d'euros. (vegeu Nota 5.2.3 d)
- (iv) D'acord amb les NIIF, el Grup valora els deutes per hipoteques utilitzant el cost amortitzat calculat amb el mètode del tipus d'interès efectiu. Conseqüentment, les despeses d'obertura de préstecs s'hauran de considerar com a import superior de despeses financeres seguint el mètode del tipus d'interès efectiu.

(d) Costs financers nets

Reclassificació de les despeses de constitució i obertura d'hipoteques (vegeu Nota 5.2.4 c)	(805)
Reclassificació de les despeses financeres relacionades amb els comptes de participació (Vegeu Nota 5.2.4 c)	(898)
Altres ajusts	6
Efecte total – (Augment) / Disminució de costs financers nets	1.697

(e) Impuestos diferits

Impacte en el compte de resultats dels impostos diferits passius corrents	99
(i) Impacte en el compte de resultats dels impostos diferits actius	1.377
Efecte total – (Augment) / (Disminució) Impuestos diferits	1.476

- (i) Impacte en el compte de resultats dels impostos diferits actius derivats dels ajusts de conversió entre principis comptables espanyols i NIIF, segons el següent detall.

	Import brut	Efecte fiscal	Import net
Eliminació de la dotació a l'amortització de l'exercici de les despeses de primer establiment i de capital (vegeu Nota 5.2.4 b)	124	(43)	81
Eliminació de les altes de l'exercici de despeses de primer establiment (vegeu Nota 5.2.4 c)	(19)	7	(12)
Efecte de l'ajust en la despesa per comissions d'intermediació (vegeu Nota 5.2.4 c)	(577)	202	(375)
Efecte del diferiment segons IFRS de certs ingressos per cessions d'opcions de compra (vegeu Nota 5.2.4 a)	(4.600)	1.610	(2.990)
Efecte de la reclassificació de les despeses d'ampliació de capital (vegeu Nota 5.2.4 c)	1.138	(398)	740
Altres ajusts	2	(1)	1
Efecte total	(3.932)	1.377	(2.555)

(f) Altres ajusts i reclassificacions

Altres ajusts i reclassificacions	59
Efecte total – Augment/(Disminució) Resultat del Grup	59

Ajusts i reclassificacions d'import individual i conjunt no significatius.

6. Informació financera per segments

6.1 Format principal de presentació d'informació per segments: segments del negoci

A 31 de desembre de 2005, el Grup està organitzat a nivell europeu en tres segments principals de negoci.

- (i) Rehabilitació Residencial
- (ii) Transformació d'Edificis
- (iii) Transformació de Sòl

Els principals epígrafs per a l'exercici conclòs el 31 de desembre de 2004 són:

Epígraf	Rehabilitació Residencial	Transformació d'edificis	Transformació de sòl	No assignats	Total Consolidat
Ingressos ordinaris (Nota 20.1)	123.519	85.732	9.262	1.076	219.589
- Externes	123.519	85.732	9.262	1.076	219.589
- Altres segments	-	-	-	-	-
Consum de mercaderies	(101.774)	(60.997)	(6.898)	-	(169.669)
Marge Brut	21.745	24.735	2.364	1.076	49.920
Total actius	113.534	92.240	24.888	20.840	271.502
Total passius	104.878	75.128	14.619	21.592	216.217

Els principals epígrafs per a l'exercici conclòs el 31 de desembre de 2005 són:

Epígraf	Rehabilitació Residencial	Transformació d'edificis	Transformació de sòl	No assignats	Total Consolidat
Ingressos ordinaris (Nota 20.1)	171.065	103.140	46.638	-	320.843
- Externes	171.065	103.140	46.638	-	320.843
- Altres segments	-	-	-	-	-
Consum de mercaderies	(140.804)	(79.265)	(22.623)	-	(242.692)
Marge Brut	30.261	23.875	24.015	-	78.151
Total actius	134.066	84.063	160.981	15.180	394.290
Total passius	113.419	69.201	104.296	22.380	309.296

Les polítiques comptables per a tots els segments són les mateixes que les mencionades per al Grup en la nota 2 d'aquesta memòria.

6.2 Format secundari de presentació d'informació per segments: segments geogràfics

Els tres segments del negoci del Grup operen principalment en dues àrees geogràfiques, encara que són gestionats sobre una base europea.

Espanya és el país d'origen del grup i és a més la principal àrea geogràfica en què opera el grup.

INGRESSOS ORDINARIS	2005	2004
Nacional	296.769	204.205
Estranger	24.074	15.384
	320.843	219.589

Les vendes s'assignen en funció del país en què es localitza l'actiu.

ACTIUS	2005	2004
Nacional	305.094	247.918
Estranger	89.826	23.584
	394.920	271.502

El total d'actius s'assigna en funció de la localització dels actius.

Anàlisi de vendes per segment d'activitat i geogràfica:

	2005		2004	
	Nacional	Estranger	Nacional	Estranger
Rehabilitació Residencial	146.991	24.074	108.135	15.384
Transformació d'Edificis	103.140	-	85.732	-
Transformació de Sòl	46.638	-	9.262	-
Altres	-	-	1.076	-
	296.769	24.074	204.205	15.384

7. Immobilitzat material

El detall i els moviments de les diferents categories de l'immobilitzat material es mostren a continuació:

	Terrenys i construccions	Altres instal·lacions i mobiliari	Altres immobilitzat	Total
A 1 de gener de 2004				
Cost	51	498	295	844
Amortització acumulada	(4)	(65)	(115)	(184)
Import net en llibres	47	433	180	660
Exercici conclòs el 31 de desembre de 2004				
Import net en llibres inicial	47	433	180	660
Altes	-	267	103	370
Baixes	-	(54)	(5)	(59)
Càrrec per amortització	(1)	(59)	(70)	(130)
Import net en llibres final	46	587	208	841
A 31 de desembre 2004				
Cost	51	709	391	1.151
Amortització acumulada	(5)	(122)	(183)	(310)
Import net en llibres final	46	587	208	841

	Terrenys i construccions	Altres instal·lacions i mobiliari	Altres immobilitzat	Total
Exercici conclòs el 31 de desembre de 2005				
Import net en llibres inicial	46	587	208	841
Altes	-	218	143	361
Càrrec per amortització	(1)	(85)	(89)	(175)
Import net en llibres final	45	720	262	1.027
A 31 de desembre 2005				
Cost	51	927	534	1.512
Amortització acumulada	(6)	(207)	(272)	(485)
Import net en llibres	45	720	262	1.027

L'import en llibres de l'immobilitzat material que es troba totalment amortitzat ascendeix a 64 i 7 milers d'euros a 31 de desembre dels exercicis 2005 i 2004, respectivament.

Import dels immobilitzats materials situats fora del territori nacional ascendeix a 12 i 20 milers d'euros el 31 de desembre dels exercicis 2005 i 2004, respectivament.

El Grup té el títol de propietat adequat de tots els béns actius comptabilitzats, els quals estaven lliures de gravàmens i hipoteques i, per tant, són de lliure disposició.

8. Actius intangibles

El detall i moviment dels actius intangibles adquirits es mostren a continuació:

	Aplicacions Informàtiques	Total
A 1 de gener de 2004		
Cost	36	36
Amortització acumulada	(7)	(7)
Import net en llibres	29	29
Exercici conclòs el 31 de desembre de 2004		
Altes	14	14
Càrrec per amortització	(10)	(10)
El 31 de desembre de 2004	33	33
Cost	50	50
Amortització acumulada	(17)	(17)
Import net en llibres	33	33
Exercici conclòs el 31 de desembre de 2005		
Altes	114	114
Càrrec per amortització	(16)	(16)
A 31 de desembre de 2005	131	131
Cost	164	164
Amortització acumulada	(33)	(33)
Import net en llibres	131	131

9. Inversions en associades

El detall de les inversions en les empreses associades incorporades pel mètode de posada en equivalència es mostra a continuació:

	Masella Oeste, S.L.	Mixta África, S.A.	Total
A 1 de gener de 2004	162	-	162
Participació en el resultat	84	-	84
A 31 de desembre de 2004	246	-	246
Participació en els fons propis	-	290	290
Participació en el resultat	231	(272)	(41)
A 31 de desembre de 2005	477	18	495

Les principals dades de les participacions del Grup en aquestes societats, no cotitzades en borsa, són:

Nom	País de constitució	% de participació	Actius	Passius	Ingressos d'explotació	Benefici (Pèrdua)
2004						
Masella Oeste, S.L.	Espanya	40%	5.260	4.642	5.420	209
2005						
Masella Oeste, S.L.	Espanya	40%	1.953	757	6.069	578
Mixta África, S.A.	Espanya	48%	3.653	3.600	-	(547)
RC Fundación Marruecos Tánger, S.A.R.L.	Marroc	(1)	3.222	2.969	-	(20)

(1) Societat participada en un 100 % per Mixta África, S.A.

Durant l'exercici 2004 i 2005 no s'han efectuat transaccions amb Masella Oeste, S.L.

Durant l'exercici 2005 el volum de transaccions efectuades amb Mixta África, S.A. i RC Fundación Marruecos Tánger, S.A.R.L. és el següent:

	Mixta África, S.A.	RC Fundación Marruecos Tánger, S.A.	Total
Prestacions de serveis	434	-	434
Ingressos financers	-	7	7

Els saldos al tancament de l'exercici 2004 i 2005 derivats de vendes i compres de béns i serveis és el següent:

	Masella Oeste, S.L.		Mixta África, S.A.	RC Fundación Marruecos Tánger, S.A.
	2005	2004	2005	2005
Comptes a cobrar	-	14	-	-

Els saldos al tancament de l'exercici 2004 i 2005 derivats crèdits és el següent:

	Masella Oeste, S.L.		Mixta África, S.A	RC Fundación Marruecos Tánger, S.A.
	2005	2004	2005	2005
Crèdits concedits	-	-	1.797	-

Amb data 31 de maig de 2005 es va formalitzar un contracte de crèdit en què Renta Corporación Real Estate, S.A. posa a disposició de Mixta África, S.A. en concepte de crèdit, un import fins 3.000 milers d'euros. La durada inicial del contracte és d'un any, prorrogable per nous períodes d'un any. El tipus d'interès es va fixar en l'Euribor a tres mesos més un 0,75%.

10. Clients i comptes a cobrar

	2005	2004
Clients per vendes i prestacions de serveis	41.881	10.039
Clients empreses associades per vendes i prestació de serveis	-	14
Crèdits a empreses associades	1.797	-
Altres comptes a cobrar	5.887	4.475
Dipòsits i fiances corrents	474	403
Administracions públiques deutors	14.208	11.603
Total comptes a cobrar corrents	64.247	26.534
Dipòsits i fiances no corrents	142	77
Pagaments anticipats no corrents	245	191
Total comptes a cobrar no corrents	387	268

En altres comptes a cobrar es registren bàsicament provisions de fons realitzades a notaris i procuradors.

En pagaments anticipats a llarg termini es recullen els drets de traspàs sobre contractes de lloguer operatius a diferir sobre la durada dels contractes de lloguer.

El moviment de les fiances i dipòsits constituïts és el següent:

	No corrent	Corrent	Total
Saldo inicial a 1 de gener de 2004	53	791	844
Augments	25	853	878
Disminucions	(1)	(1.241)	(1.242)
Saldo final a 31 de desembre de 2004	77	403	480
Augments	84	593	677
Disminucions	(19)	(522)	(541)
Saldo final a 31 de desembre de 2005	142	474	616

El desglossament de l'epígraf d'Administracions Públiques deutores és el següent:

	2005	2004
Hisenda Pública deutora per IVA	13.772	11.110
Hisenda Pública deutora per diversos conceptes	1	493
Crèdit per pèrdues a compensar	435	-
	14.208	11.603

El crèdit per pèrdues a compensar correspon al 30% de les pèrdues incorregudes en la filial Renta Properties (UK) Limited, que el Grup espera poder compensar amb els beneficis dels propers exercicis.

No existeix concentració de risc de crèdit respecte dels comptes amb clients per vendes i prestació de serveis, donat que el grup cobra al comptat pràcticament la totalitat de les operacions quan es formalitzen en escriptura pública. No obstant això, durant l'exercici s'han registrat pèrdues per crèdits incobrables per import de 99 milers d'euros (2004: 154 milers d'euros).

11. Existències

	2005	2004
Terrenys i solars	106.805	26.026
Edificis adquirits per a la seva rehabilitació i construïts	198.745	192.643
Obres en curs	1.343	589
Opcions de compra	16.680	8.249
Provisions	(39)	(289)
	323.534	227.218

El cost d'existències reconegut com a despesa i inclòs en consum de mercaderies a 31 de desembre de 2004 i 2005 ascendeix a 169.669 milers d'euros i 242.692 milers d'euros, respectivament. (Nota 21)

En l'epígraf d'edificis, a 31 de desembre de 2004 i 2005 s'hi inclouen interessos capitalitzats per import de:

	2005	2004
Interessos capitalitzats	3.190	1.753

S'inclouen a 31 de desembre de 2004 i 2005 immobles i terrenys afectes a préstecs hipotecaris registrats en l'epígraf de deutes financers (a passius corrents) per import de:

	2005	2004
Existències afectes a préstecs hipotecaris	231.163	215.312
Préstecs hipotecaris (Vegeu Nota 18)	163.280	159.356

Les opcions registrades a 31 de desembre de 2005 corresponen a operacions que seran realitzades durant els exercicis 2006 a 2008. L'import de les primes sobre les opcions a 31 de desembre de 2005 amb venciment els anys 2007 i 2008 ascendeix a 1.302 milers d'euros i 400 milers d'euros, respectivament. L'import de l'actiu subjacent opcionat per al total de les opcions a 31 de desembre de 2005 ascendeix a 517.764 milers d'euros.

La finalitat de les opcions de compra és l'adquisició d'immobles o terrenys que seran objecte de l'activitat del Grup.

Les pèrdues per deteriorament de valor d'existències comptabilitzades al compte de resultats de l'exercici tancat el 31 de desembre de 2004 van ascendir a 289 milers d'euros i a 31 de desembre de 2005 s'ha aplicat la provisió, amb la qual cosa s'ha generat un ingrés per 250 milers d'euros.

Amb data 1 de desembre de 2005 es va signar un protocol per al desenvolupament urbanístic de l'àmbit de l'antiga fàbrica de Coats Fabra de Sant Andreu i el seu entorn, entre Renta Corporación Real Estate O.N, S.A. i l'Ajuntament de Barcelona. La implementació dels acords d'aquest protocol es portarà a terme de la següent manera:

1. En una primera fase es van permutar determinats terrenys amb l'Ajuntament de Barcelona el desembre de 2005.
2. En una segona fase Renta Corporación Real Estate O.N, S.A. cedirà terrenys de la seva propietat (amb els edificis industrials que s'hi trobin) i en contrapartida l'Ajuntament tramitarà el corresponent expedient amb l'objectiu de transferir a la Societat metres quadrats d'edificabilitat lliure, en el termini màxim de nou mesos. Els terrenys afectes a aquest acord, ascendeixen a 6.865 milers d'euros a 31 de desembre de 2005.
3. Finalment, la Societat es va comprometre a vendre a l'Ajuntament de Barcelona (o a qui aquest decideixi), en el període d'un any a partir de la signatura del protocol, una finca edificada amb una superfície actual de sòl de 3.592 metres quadrats i de 14.368 metres quadrats de sostre existent, i d'un valor comptable que, a 31 de desembre de 2005, ascendeix a 9.580 milers d'euros.

Al mateix protocol es va establir que la Societat assumia les despeses d'urbanització i de consolidació dels edificis situats en l'àmbit de Coats Fabra i al pagament d'una taxa municipal de 4.178 milers d'euros en el moment en què es portés a terme la reparcel·lació.

També figuren en el compte de resultats les rendes provinents d'existències (immobles) arrendades a tercers de manera provisional fins que estiguin en condicions de ser venudes. L'import dels arrendaments ascendeix a 2.535 milers d'euros (2004: 3.046 milers d'euros). (Nota 20.2)

12. Efectiu i equivalents a l'efectiu

	2005	2004
Caixa i bancs	3.180	2.233

El saldo a 31 de desembre de 2004 i 2005 està format íntegrament per efectiu en caixa i comptes corrents en bancs.

13. Capital

	Capital (Nota 13.2)	Accions pròpies (Nota 13.3)	Prima d'emissió (Nota 13.5)	Total
A 1 de gener de 2004	8.089	(553)	599	8.135
A 31 de desembre de 2004	8.381	(57)	13.140	21.464
A 31 de desembre de 2005	21.949	(94)	(428)	21.427

13.1 Moviment del nombre d'accions

El moviment del nombre d'accions és el següent:

	Nombre d'accions ordinàries
A 1 de gener de 2004	1.926.062
Reducció de capital per amortització d'accions pròpies	(68.970)
Augment de capital	138.299
A 31 de desembre de 2004	1.995.391
Desdoblament del nombre d'accions	19.953.910
A 31 de desembre de 2005	21.949.301

Totes les accions en circulació estan totalment subscrites i desemborsades, i totes tenen els mateixos drets.

El valor nominal de cadascuna de les accions durant els exercicis 2004 i 2005 ha estat el següent:

Des de	Fins a	Valor nominal (euros)
1-1-04	22-04-05	4,20
22-04-05	31-12-05	1,00

13.2 Moviment de l'epígraf de capital

	Accions ordinàries Nominal	Accions pròpies Nominal	Total
A 1 de gener de 2004	8.047	42	8.089
Adquisicions (Nota 13.3)	(257)	257	-
Reducció de capital per amortització d'accions pròpies (Nota 13.3)	-	(289)	(289)
Augment de capital	581	-	581
Saldo a 31 de desembre de 2004	8.371	10	8.381
Augment de capital amb càrrec a reserva per prima d'emissió	13.552	16	13.568
Adquisicions (nota 13.3)	(21)	21	-
Alienacions (nota 13.3)	18	(18)	-
Saldo a 31 de desembre de 2005	21.920	29	21.949

Amb data 27 de desembre de 2004 la Junta General Extraordinària d'Accionistes va acordar augmentar el capital social de la Societat en 581 milers d'euros fins a la xifra de 8.381 milers d'euros, mitjançant l'emissió de 138.299 accions nominatives de 4,20 euros de valor nominal cadascuna, amb una prima d'emissió de 97,03 euros per acció; totes elles van ser subscriïdes i desemborsades.

Amb data 22 d'abril de 2005 la Junta General Extraordinària d'Accionistes va acordar augmentar el capital social de la Societat mitjançant l'elevació del valor nominal de les accions en 6,80 euros cadascuna, amb càrrec a reserva per prima d'emissió, mantenint el mateix nombre d'accions, de tal manera que el capital social posterior a aquesta ampliació va quedar fixat en l'import de 21.949 milers d'euros, mentre que el nombre d'accions en circulació va passar a ser de 1.995.391 amb un valor nominal d'11 euros cadascuna.

Un cop acordada l'anterior ampliació de capital social i el mateix dia, es va acordar un desdoblament del nombre d'accions mitjançant la disminució del valor nominal unitari fins a la xifra d'1 euro, a efectes d'obtenir un nombre superior d'accions. El capital social i el net patrimonial romanen invariables i l'únic que augmenta és el nombre d'accions en circulació. D'aquesta manera es van lliurar 11 títols nous per cadascun d'antic, de tal manera que el capital social va quedar establert en 21.949 milers d'euros i el nombre d'accions en circulació va quedar fixat en 21.949.301 amb un valor nominal d'1 euro cadascuna.

13.3 Operacions amb accions pròpies i opcions de compra sobre accions pròpies

	Opcions de compra sobre accions	Accions pròpies	Total
A 1 de gener de 2004	(543)	(10)	(553)
El 31 de desembre de 2004	-	(57)	(57)
A 31 de desembre de 2005	-	(94)	(94)

La Societat a l'inici de l'exercici 2004 tenia un contracte d'opció de compra adquirida sobre unes accions pròpies, pel qual va pagar una prima de 543 milers d'euros. Durant l'exercici 2004 es va exercitar l'opció comprant 58.371 accions pròpies a un preu de 58,02 euros per acció.

Els moviments que hi hagut en la cartera d'accions pròpies durant els exercicis 2004 i 2005 han estat els següents:

	Número	Nominal	Preu mitjà d'adquisició / alienació	Cost	Opció de compra	Total
Saldo a 01-01-04	10.021	(42)	-	(10)	(543)	(553)
Adquisicions	61.253	(257)	0,05632	(3.450)	-	(3.450)
Reducció de capital per amortització d'accions pròpies	(68.970)	289	-	3.403	543	3.946
Saldo a 31-12-04	2.304	(10)		(57)	-	(57)
Adquisicions	1.926	(21)	0,0489	(94)		(94)
Saldo abans de l'ampliació de capital mitjançant elevació del valor nominal amb càrrec a la reserva per prima d'emissió	4.230	(31)		(151)		(151)
Saldo després de l'ampliació de capital mitjançant elevació del valor nominal amb càrrec a la reserva per prima d'emissió	4.230	(47)		(151)		(151)
Saldo després del desdoblament del valor nominal de les accions	46.530	(47)		(151)		(151)
Alienacions	(17.560)	18	0,00325	57		57
Saldo a 31-12-05	28.970	(29)		(94)		(94)

El Consell d'Administració de la Societat va acordar el 27 de juliol de 2004 facultar el president de consell d'administració perquè, en nom i representació de la societat, pugui adquirir per compravenda, en el termini màxim de 15 dies, 578 accions de la mateixa Societat, números 29.604 a 30.181, ambdós inclosos, íntegrament subscrites i desemborsades, per un preu de 6 milers d'euros.

La Junta General Extraordinària d'Accionistes de la Societat va acordar amb data 8 de setembre de 2004 autoritzar l'adquisició de 58.371 accions pròpies a un preu de 58,02 euros per acció.

La Junta General Extraordinària d'Accionistes de la Societat va acordar amb data 30 de novembre de 2004 autoritzar l'adquisició d'un màxim de 4.787 accions pròpies a un preu mínim i màxim de 21 i 50 euros per acció, respectivament. Finalment, durant 2004 es van adquirir 2.304 accions que no van arribar a les 4.787 accions mencionades en l'esmentada Junta.

La Junta General Extraordinària d'Accionistes de la Societat va acordar amb data 8 de setembre de 2004 reduir el capital social de la Societat mitjançant l'amortització i anul·lació de 68.970 accions ordinàries, nominatives de 4,20 euros de valor nominal cadascuna d'elles, íntegrament desemborsades.

Amb data 21 de gener de 2005 s'ha adquirit, en exercici de dret d'opció de compra sobre les accions de la Societat propietat d'un ex directiu, la quantitat de 1.926 accions pròpies, per un import de 94 milers d'euros.

El destí final previst per a les accions pròpies és l'alienació de les mateixes.

13.4 Règim de transmissió de les accions

Amb data 25 de març de 2002 la Junta General Extraordinària d'accions va acordar modificar el règim de transmissió d'accions previst en els Estatuts socials, i va establir que, a les transmissions voluntàries per actes intervius a títol oneros, la transmissió serà lliure si s'efectua en favor del cònjuge, ascendents, descendents o germans del soci transmetent o d'un altre soci. En cas que la transmissió sigui a favor de tercers s'ha establert un procediment pel qual la Societat pugui fer exercici del dret d'adquisició preferent.

En cas de transmissions mortis causa també s'activarà l'anterior règim de limitació de la transmissibilitat de les accions.

Llevat del Contracte per Presa de participació 3i, en virtut del qual les parts es troben subjectes a determinades regles per a la transmissió d'accions, no existeix cap restricció acordada pels membres dels òrgans d'administració, supervisió i gestió, i alts directius de la Societat sobre la disposició en un període de temps determinat de la seva participació en les accions de la Societat. Està prevista la terminació del Contracte de Presa de participació 3i un cop es produeixi l'admissió a negociació de les accions de Renta en les Borses de valors.

13.5 Prima d'emissió d'accions

	Despeses d'ampliació de capital	Prima d'emissió	Total
Saldo a 1 de gener de 2004	(33)	632	599
Augment de capital	(878)	13.419	12.541
Saldo a 31 de desembre de 2004	(911)	14.051	13.140
Augment de capital amb càrrec a reserva per prima d'emissió	-	(13.568)	(13.568)
Saldo a 31 de desembre de 2005	(911)	483	(428)

Amb data 27 de desembre de 2004 la Junta General Extraordinària d'Accionistes de la societat Renta Corporación Real Estate, S.A. va acordar augmentar el capital social de la Societat mitjançant l'emissió de 138.299 accions de 4,20 euros de valor nominal cadascuna, amb una prima d'emissió de 97,03 euros per acció, fet que va generar una reserva per prima d'emissió d'accions d'un import de 13.419 milers d'euros. Les despeses d'ampliació de capital associades a aquesta operació van ascendir a 878 milers d'euros nets d'impostos.

El Text Refós de la Llei de Societats Anònimes permet expressament l'ús del saldo de la prima d'emissió per ampliar el capital social i no estableix cap restricció específica pel que fa a la disponibilitat d'aquest saldo.

Tal com s'indica a la Nota 13.2 durant l'exercici 2005 s'ha augmentat el capital social mitjançant l'elevació nominal de les accions amb càrrec a la reserva per prima d'emissió.

13.6 Principals accionistes de la Societat a 31 de desembre de 2005

Els accionistes principals de la Societat a 31 de desembre de 2005, amb un percentatge de control superior al 5% del capital social de la Societat, de manera directa o indirecta, són els següents:

Nom	Nombre d'accions			Percentatge de control
	Directes	Indirectes	Total	
Sr. Luis Rodolfo Hernández de Cabanyes	1.000.450	8.205.505	9.205.955	41,942%
Fundació Renta Corporación	1.438.811	847.902	2.286.713	10,419%
3i Group Plc.	1.222.463	950.807	2.173.270	9,901%
Sr. Josep-Maria Farré Viader	25.135	1.684.287	1.709.422	7,789%
Sra. Esther Elisa Giménez Arribas	1.100	1.155.803	1.156.903	5,271%

14. Diferència acumulada de conversió

Renta Properties UK Ltd va ser adquirida el desembre de 2004 per aquest motiu en l'esmentat exercici no es van generar diferències de conversió. El moviment de l'exercici 2005 és el següent:

	Conversió
31 de desembre de 2004	-
Diferències de conversió:	
– Grup	(7)
– Associades	-
31 de desembre de 2005	(7)

15. Guanys acumulats i altres reserves

	Reserva legal	Altres reserves de la societat dominant	Reserves en societats consolidades per integració global	Reserves en societats consolidades per posada en equivalència	Guany acumulats	Total guanys acumulats i altres reserves
Saldo a 1 de gener de 2004	718	7.379	(3.413)	(20)	13.768	18.432
Distribució resultats 2003	900	(516)	13.317	67	(13.768)	-
Dividends	-	9.584	(11.500)	-	-	(1.916)
Reducció de Capital	-	(3.114)	-	-	-	(3.114)
Resultat de l'Exercici	-	-	-	-	19.949	19.949
Saldo a 31 de desembre de 2004	1.618	13.333	(1.596)	47	19.949	33.351
Distribució resultats 2004	59	(1.007)	20.813	84	(19.949)	-
Dividends	-	4.313	(7.300)	-	-	(2.987)
Beneficis obtinguts amb accions pròpies	-	104	-	-	-	104
Resultat de l'exercici	-	-	-	-	32.502	32.502
Saldo a 31 de desembre de 2005	1.677	16.743	11.917	131	32.502	62.970

15.1 Explicació dels moviments que hi ha hagut en les reserves i en els guanys acumulats durant l'exercici 2004Reserva legal

Donat que la Reserva Legal no estava dotada de conformitat amb l'article 214 de la Llei de Societats Anònimes, la Societat dominant va destinar 900 milers d'euros dels beneficis de l'exercici 2003 a dotar l'esmentada reserva, fins que va arribar al 20% del capital social.

Altres reserves de la societat dominant

Les reserves de la societat dominant s'han incrementat per la incorporació dels dividends distribuïts per les seves societats filials per l'import d'11.500 milers d'euros, i han disminuït per la distribució d'un dividend de 1.916 milers d'euros acordat a la Junta General Ordinària d'Accionistes celebrada el 16 d'abril de 2004. D'acord amb la legislació vigent a Espanya, la Societat dominant té dotada la reserva per a accions pròpies per un import de 57 milers d'euros.

Reserves en societats consolidades per integració global

El moviment conjunt de les Reserves en societats consolidades per integració global durant l'exercici 2004 ha estat el següent:

	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.	Groupe Immobilier Renta Corporación S.A.S.U.	Renta Corporación Real Estate, Patrimonio S.L.	Total
Saldo a 01-01-04	(305)	(2.450)	(381)	(179)	(98)	(3.413)
Incorporació del resultat de l'exercici 2003	3.162	7.419	1.988	(3)	751	13.317
Reclassificació de dividends de l'exercici 2004	(3.000)	(7.000)	(1.500)	-	-	(11.500)
Saldo a 31-12-04	(143)	(2.031)	107	(182)	653	(1.596)

La Junta General Ordinària d'Accionistes de Renta Corporación Real Estate R.A., S.A.U., celebrada el 15 d'abril de 2004, va acordar distribuir un dividend de 3.000 milers d'euros.

La Junta General Ordinària d'Accionistes de Renta Corporación Real Estate G.O, S.L.U., celebrada el 15 d'abril de 2004, va acordar distribuir un dividend de 7.000 milers d'euros.

La Junta General Ordinària d'Accionistes de Renta Corporación Real Estate O.N., S.A.U., celebrada el 15 d'abril de 2004, va acordar distribuir un dividend de 1.500 milers d'euros.

Reserves en societats consolidades per posades en equivalència

El moviment conjunt de les Reserves en societats consolidades per posada en equivalència durant l'exercici 2004 ha estat el següent:

	Masella Oeste, S.L.	Total
Saldo a 01-01-04	(20)	(20)
Incorporació del resultat de l'exercici 2003.	67	67
Saldo a 31-12-04	47	47

Guanys acumulats

Els guanys acumulats han augmentat per la incorporació del resultat de l'exercici 2004 per import de 19.949 milers d'euros.

15.2 Explicació dels moviments que hi ha hagut en les reserves i en els guanys acumulats durant l'exercici 2005

Reserva legal

Donat que la Reserva Legal no estava dotada de conformitat amb l'article 214 de la Llei de Societats Anònimes, la Societat dominant va destinar 59 milers d'euros dels beneficis de l'exercici 2004 a dotar l'esmentada reserva, fins que va arribar al 20% del capital social.

Altres reserves de la societat dominant

Les reserves de la societat dominant s'han incrementat per la incorporació dels dividendes distribuïts per les seves societats filials per l'import de 7.300 milers d'euros, i han disminuït per la distribució d'un dividend extraordinari amb càrrec a reserves per import de 2.987 milers d'euros aprovat per la Junta General Extraordinària d'Accionistes celebrada el 3 de març de 2005, que havia estat proposat pel Consell d'Administració amb data 4 de febrer de 2005. D'acord amb la legislació vigent a Espanya, la Societat dominant té dotada la reserva per a accions pròpies per un import de 94 milers d'euros.

Durant l'exercici s'han alienat accions pròpies, amb la qual cosa s'ha obtingut un benefici de 104 milions d'euros que ha augmentat les reserves de la societat dominant en l'esmentat import.

Reserves en societats consolidades per integració global

El moviment conjunt de les Reserves en societats consolidades per integració global durant l'exercici 2005, ha estat el següent:

	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.	Groupe Immobilier Renta Corporación S.A.S.U.	Renta Corporación Real Estate, Patrimonio S.L.	Renta Properties (UK) Limited	Total
Saldo a 31-12-04	(143)	(2.031)	107	(182)	653	-	(1.596)
Incorporació del resultat de l'exercici 2004	4.599	288	989	556	14.394	(13)	20.813
Reclassificació de dividendes de l'exercici 2005	(3.000)	(2.800)	(1.500)	-	-	-	(7.300)
Saldo a 31-12-05	1.456	(4.543)	(404)	374	15.047	(13)	11.917

Reserves en societats consolidades per posades en equivalència

El moviment conjunt de les Reserves en societats consolidades per posada en equivalència durant l'exercici 2005 ha estat el següent:

	Masella Oeste, S.L.	Total
Saldo a 31-12-04	47	47
Incorporació del resultat de l'exercici 2004	84	84
Saldo a 31-12-05	131	131

15.3 Reserva legal

Aquesta reserva no és distribuïble i si és utilitzada per compensar pèrdues, en cas que no existeixen altres reserves disponibles suficients, s'ha de reposar amb beneficis futurs.

15.4 Altres reserves de la societat dominant

Inclou part de reserves indisponibles mentre no s'alienin les accions pròpies que es posseeixen. D'acord amb la normativa espanyola, la societat està obligada a dotar una reserva per accions pròpies per un import igual al desemborsat en l'adquisició de les accions pròpies. La resta són reserves voluntàries que són de lliure disposició.

15.5 Reserves en societats consolidades per integració global

S'hi inclouen reserves de disposició restringida d'acord amb el següent desglossament:

	2005	2004
Renta Corporación Real Estate R.A., S.A.U.	100	100
Renta Corporación Real Estate G.O., S.L.U.	37	37
Renta Corporación Real Estate O.N., S.A.U.	24	24
Groupe Immobilier Renta Corporación, S.A.S.U.	4	-
Renta Corporación Real Estate Patrimonio, S.L.	1	1
Renta Properties UK) Limited	-	-
	166	162

Les reserves de lliure distribució de les societats a nivell individual, així com els resultats de l'exercici, no tenen limitacions per a la seva distribució, per tal com no hi ha restriccions per a la seva distribució.

15.6 Reserves en societats consolidades per posada en equivalència

Inclouen reserves legals de disposició restringida per un import de 6 milers d'euros en l'exercici 2004 i de 38 milers d'euros en l'exercici 2005.

15.7 Benefici de l'exercici

L'aportació de cada societat inclosa en el perímetre de consolidació als resultats consolidats, amb indicació de la part que correspon als interessos minoritaris és la següent:

Societat	2005		2004	
	Resultat consolidat	Resultat atribuït a interessos minoritaris	Resultat consolidat	Resultat atribuït a interessos minoritaris
Renta Corporación Real Estate, S.A.	(2.872)	-	(947)	-
Renta Corporación Real Estate R.A., S.A.U.	7.049	-	4.599	-

Societat	2005		2004	
	Resultat consolidat	Resultat atribuït a interessos minoritaris	Resultat consolidat	Resultat atribuït a interessos minoritaris
Renta Corporación Real Estate G.O., S.L.U.	12.329	-	288	-
Renta Corporación Real Estate O.N., S.A.U.	12.054	-	989	-
Groupe Immobilier Renta Corporación, S.A.S.U.	718	-	556	-
Renta Corporación Real Estate Patrimonio, S.L.	3.756	134	14.394	449
Renta Properties (UK), Limited	(491)	-	(13)	-
Masella Oeste, S.L.	231	-	83	-
Mixta África, S.A.	(272)	-	-	-
	32.502	134	19.949	449

La proposta de distribució del resultat de 2005 i altres reserves de la Societat dominant que es presenta a la Junta General d'Accionistes, així com la distribució de 2004 aprovada és la següent:

	2005	2004
Base de repartiment		
Resultat de l'exercici (beneficis)	12.995	1.106
Distribució		
Reserva legal	1.300	58
Reserves voluntàries	1.609	1.048
Dividends	10.086	-
	12.995	1.106

16. Interessos minoritaris

Renta Corporación Real Estate Patrimonio, S.L.	
1 de gener de 2004	21
Participació en resultats	449
31 de desembre de 2004	470
Participació en resultats	134
31 de desembre de 2005	604

17. Proveïdors i altres comptes a pagar

	2005		2004	
	Corrent	No corrent	Corrent	No corrent
Creditors comercials	58.916	-	13.243	-
Deutes amb parts vinculades	629	-	905	-
Remuneracions pendents de pagament	819	-	1.000	-
Altres comptes a pagar	527	27	10.301	677
Ingressos diferits	6.000	-	-	-
Avançaments de clients (arres)	11.362	-	1.051	-
Seguritat social i altres impostos	2.965	-	3.614	-
	81.218	27	30.114	677

Per a l'exercici conclòs el 31 de desembre de 2005, en l'epígraf d'Ingressos diferits, es recull la periodificació de l'ingrés d'una venda que es meritara en l'exercici 2006.

Per a l'exercici conclòs el 31 de desembre de 2004, en l'epígraf d'Altres comptes a pagar, es recull el deute de certes primes de drets d'opció de compra cedits a tercers per un import de 8.500 milers d'euros.

A l'epígraf d'Altres comptes a pagar de l'exercici 2004 es recullen, entre altres, dos acords de garanties de renda amb sengles societats immobiliàries, amb el següent desglossament atenent als venciments:

2005	2006	2007
620	629	48

A l'epígraf d'Altres comptes a pagar de l'exercici 2005 es recull la referència als dos acords de garanties de rendes anteriors, amb el següent desglossament atenent als venciments:

2006	2007
508	27

També està registrat a Altres comptes a pagar de l'exercici conclòs el 31 de desembre de 2004, un import pendent de desemborsament per 1.000 milers d'euros corresponent al pagament per la compra d'accions de la societat a un dels accionistes minoritaris.

18. Deutes financers

	2005	2004
Corrent		
Préstecs /crèdits amb entitats de crèdit	51.118	18.474
Préstecs hipotecaris	163.280	159.356
Deutes amb tercers	700	660
Deutes per interès	1.031	430
Total deutes financeres	216.129	178.920

Encara que el venciment d'alguns deutes financers sigui no corrent, aquests es classifiquen com a corrents de la mateixa manera que l'actiu finançat ja que es cancel·len en el moment de la venda del mateix.

Els moviments que hi hagut en els deutes financers durant els exercicis 2004 i 2005 han estat els següents:

	Crèdits amb entitats de crèdit	Préstecs hipotecaris	Deutes amb tercers	Deutes per interès	Total
A 1 de gener de 2004	23.585	86.660	1.486	1.005	112.736
Obtenció de finançament	180.270	194.742	660	-	375.672
Cancel·lació de finançament	(185.381)	(122.046)	(1.486)	-	(308.913)
Interessos carregats	-	-	-	5.786	5.786
Interessos pagats	-	-	-	(6.361)	(6.361)
Saldo a 31 de desembre de 2004	18.474	159.356	660	430	178.920
Obtenció de finançament	261.830	146.667	700	-	409.197
Cancel·lació de finançament	(229.186)	(142.743)	(660)	-	(372.589)
Interessos carregats	-	-	-	7.501	7.501
Interessos pagats	-	-	-	(6.900)	(6.900)
Saldo a 31 de desembre de 2005	51.118	163.280	700	1.031	216.129

El Grup disposa de pòlisses de crèdit amb els següents imports disposats i límits màxims a 31 de desembre de 2004 i 2005.

2005		2004	
Import disposat	Límit màxim	Import disposat	Límit màxim
51.117	75.207	18.474	55.345

L'import corresponent a préstecs hipotecaris està garantit per immobles propietat de les diferents societats del grup, registrats a l'epígraf d'existències (Nota 11).

El tipus d'interès mitjà obtingut durant l'exercici 2004 va oscil·lar entre el 3% i el 3,5% anual per als préstecs hipotecaris i per a les pòlisses de crèdit, mentre que durant l'exercici 2005 l'interès mitjà obtingut per als esmentats préstecs hipotecaris i pòlisses de crèdit ha estat del 3,5%.

En Deutes financers, a 31 de desembre de 2004 s'hi inclouen els imports rebuts de tercers per un valor total de 660 milers d'euros formalitzats per mitjà de contractes de préstecs, amb venciment a 2005 a un tipus d'interès del 10%. A 31 de desembre de 2005 s'inclou l'import prestat a Shonan Investments, S.L. per 700 milers d'euros i amb un tipus d'interès del 3%.

Els interessos meritats i no liquidats al tancament de l'exercici 2004 i 2005 ascendeixen a 430 i 1.031 milers d'euros, respectivament.

L'import en llibres de deutes financers del Grup està denominat en les següents monedes:

	2005	2004
Euro	203.582	178.920
Lliura esterlina	12.547	-
	216.129	178.920

19. Impostos diferits

El moviment brut en el compte d'impostos diferits ha estat el següent:

	2005	2004
Saldo inicial	3.378	1.430
Càrrec en el compte de resultats (Nota 27)	(3.183)	1.948
Saldo final	195	3.378

	Despeses anticipades per comissions de vendes	Despeses anticipades per amortitzacions	Diferiment d'ingressos	Altres	Total
Actius per impostos diferits					
A 1 de gener de 2004	-	158	1.365	6	1.529
(Càrrec) / abonament a compte Resultats	202	38	1.610	(1)	1.849
(Càrrec) / abonament a Patrimoni net	-	-	-	-	-
El 31 de desembre de 2004	202	196	2.975	5	3.378
(Càrrec) / abonament a compte Resultats	(202)	(17)	(2.975)	11	(3.183)
(Càrrec) / abonament a Patrimoni net	-	-	-	-	-
A 31 de desembre de 2005	-	179	-	16	195

No existeixen impostos anticipats o diferits no reconeguts que tinguin un import rellevant.

20. Ingressos ordinaris i altres ingressos d'explotació

20.1 Ingressos ordinaris

El desglossament de l'epígraf d'ingressos ordinaris és el següent:

	2005	2004
Venda de béns (Nota 6)	320.843	218.513
Prestació de serveis	-	1.076
Total ingressos ordinaris	320.843	219.589

En prestació de serveis s'inclou bàsicament els ingressos procedents de serveis variis relacionats amb l'activitat del Grup.

20.2 Altres ingressos d'explotació

El desglossament de l'epígraf d'altres ingressos d'explotació és el següent:

	2005	2004
Ingressos per arrendaments operatius (Nota 11)	2.535	3.046
Altres ingressos	723	117
Total altres ingressos d'explotació	3.258	3.163

21. Consum de mercaderies

El desglossament de l'epígraf d'aprovisionaments és el següent:

	2005	2004
Compres d'immobles i costos de reforma	330.577	257.711
Variació d'existències d'immobles	(87.635)	(88.331)
Variació provisió existències	(250)	289
Total consum de mercaderies (Nota 11)	242.692	169.669

22. Amortització i càrrecs per pèrdues per deteriorament del valor de comptes a cobrar

El desglossament d'amortització i càrrecs per pèrdues per deteriorament del valor dels actius és el següent:

	2005	2004
Càrrec per amortització de l'immobilitzat material	175	130
Càrrec per amortització d'actius intangibles	16	10
Pèrdues per crèdits incobrables	99	154
	290	294

23. Altres despeses d'explotació i altres tributs

23.1 Altres despeses d'explotació

El desglossament de l'epígraf d'altres despeses d'explotació és el següent:

	2005	2004
Arrendaments i cànon	577	429
Reparacions i conservació	210	145
Serveis professionals i intermediaris	6.979	5.665
Primes d'assegurances	330	235
Serveis bancaris i similars	645	355
Publicitat, propaganda i relacions públiques	2.664	1.854
Subministraments	409	299
Altres serveis	1.711	1.471
	13.525	10.453

Sota serveis professionals i intermediaris es recullen principalment comissions d'intermediació en les operacions de venda, costos d'assessors i advocats.

23.2 Altres tributs

L'epígraf d'altres tributs inclou bàsicament impostos de caràcter municipal així com l'Impost sobre el Valor Afegit no deduïble.

24. Despeses per prestacions als empleats

El desglossament de l'epígraf de despeses per prestacions als empleats és el següent:

	2005	2004
Sous i salaris i indemnitzacions per acomiadament (2004: 284 milers d'euros i 2005: 40 milers d'euros)	7.964	6.589
Despesa de seguretat social	976	748
Altres despeses socials	159	95
Aportacions a plans d'aportació definida	26	-
	9.125	7.432

25. Arrendament operatiu

Els pagaments mínims futurs a pagar per arrendaments operatius no cancel·lables són els següents:

	2005	2004
Menys d'1 any	392	350
Entre 1 i 5 anys	562	758
Més de 5 anys	-	-
	954	1.108

La despesa reconeguda en el compte de resultats durant l'exercici corresponent a arrendaments operatius ascendeix a 577 milers d'euros (2004): 429 milers d'euros).

En els contractes d'arrendament operatiu formalitzats per les diferents societats del Grup, els actius objecte d'arrendament corresponen als immobles on es troben ubicades les oficines centrals de la societat dominant, així com de les oficines de les delegacions nacionals i estrangeres. Les dades principals dels esmentats contractes són les següents:

Societat del Grup	Actiu arrendat	Localització	Venciment del contracte de lloguer	Quota mensual de lloguer (Milers d'euros)
Renta Corporación Real Estate R.A., S.A.U.	Seu corporativa	Barcelona	1-09-07	2
Renta Corporación Real Estate R.A., S.A.U.	Seu corporativa	Barcelona	1-01-08	2
Renta Corporación Real Estate R.A., S.A.U.	Seu corporativa	Barcelona	1-01-08	2
Renta Corporación Real Estate, S.A.	Seu corporativa	Barcelona	1-02-08	3
Renta Corporación Real Estate, S.A.	Seu corporativa	Barcelona	1-03-08	8
Renta Corporación Real Estate R.A., S.A.U.	Delegació	Madrid	31-08-08	5
Renta Corporación Real Estate R.A., S.A.U.	Delegació	Màlaga	30-09-10	1
Renta Corporación Real Estate R.A., S.A.U.	Delegació	Sevilla	1-08-07	1
Groupe Immobilier Renta Corporation, S.A.S.U.	Delegació	París	28-02-08	6
Renta Properties (UK), Limited	Delegació	Londres	27-01-10	4

26. Costs financers nets

El desglossament de l'epígraf de costs financers nets és el següent:

	2005	2004
Despesa per interessos:		
– Préstecs amb entitats de crèdit	(5.101)	(5.478)
– Retribució contractes de comptes de participació	-	(898)
– Altres	-	(18)
	(5.101)	(6.394)
Ingressos per interessos:		
– Altres	194	380
– Préstecs a vinculades (Nota 34)	-	219
	194	599
Costs financers nets	(4.907)	(5.795)

La retribució dels contractes de comptes de participació recull l'import meritat dels resultats d'operacions en comú als compte partícips durant l'exercici 2004, derivats de les aportacions efectuades per a la participació en determinades operacions que s'han instrumentalitzat a través de contractes de comptes de participació en què el gestor (Renta Corporación Real Estate R.A., S.A.U.) respon de la seva actuació enfront dels partícips amb tot el seu patrimoni i el de la societat "holding" Renta Corporación Real Estate, S.A. Durant l'exercici 2005 no s'ha celebrat cap contracte de compte de participació.

En l'estat de fluxos d'efectiu, els interessos pagats inclouen:

	2005	2004
Préstecs amb entitats de crèdit	5.101	5.478
Retribució contractes de comptes de participació	-	898
Provisió per interessos meritats i no pagats a l'inici de l'Exercici	430	1.005
Provisió per interessos meritats i no pagats al final de l'Exercici	(1.031)	(430)
Interessos activats en existències	3.190	1.753
	7.690	8.704

En l'estat de fluxos d'efectiu, els interessos rebuts inclouen:

	2005	2004
Ingressos per interessos	194	599
Provisió per interessos meritats i no cobrats a l'inici de l'Exercici	211	-
Provisió per interessos meritats i no cobrats al final de l'Exercici	(6)	(211)
	399	388

27. Impost sobre els guanys

L'impost meritat es compon del següent:

	2005	2004
Impost corrent	12.922	7.248
Impost diferit (Nota 19)	3.183	(1.948)
	16.105	5.300

La conciliació entre la despesa per impost real i el teòric és la següent:

	2005	2004
Resultat consolidat abans d'impostos	48.741	25.698
Tipus impositiu teòric	35%	35%
Despesa per impost teòric	17.059	8.994
Despeses no deduïbles	(23)	78
Diferències per ús altres tipus impositius	(822)	(3.567)
Reversió impost diferit	-	(99)
Deduccions	(109)	(106)
Despesa per impost real	16.105	5.300

El càrrec per l'impost corrent es compon del següent:

	2005	2004
Impost corrent de les societats que tributen		
Consolidadament	12.453	4.040
Impost corrent de Renta Corporación Real Estate		
Patrimonio, S.L.	739	2.565
Impost corrent de Groupe Immobilier		
Renta Corporacion, S.A.S.U.	165	171
Impost corrent de Renta Properties (UK) Limited	(435)	-
Efecte impositiu dels ajustos NIIF	-	472
	12.922	7.248

El passiu per impost corrent es compon del següent:

	2005	2004
Càrrec per impost corrent	12.922	7.248
Retencions i pagaments a compte de l'Impost de		
Societats de les societats que tributen consolidadament	(625)	(115)
Retencions i pagaments a compte de l'Impost de Societats		
de Renta Corporación Real Estate Patrimonio, S.L.	(645)	(155)
Retencions i pagaments a compte de l'Impost de Societats		
de Groupe Immobilier Renta Corporacion, S.A.S.U.	(165)	-
Crèdit per pèrdues a compensar	435	-
Efecte impositiu dels ajustos NIIF	-	(472)
	11.922	6.506

En l'estat de fluxos d'efectiu, els impostos pagats inclouen:

	2005	2004
Impost meritat	12.922	7.248
Passiu per impost corrent a l'inici de l'exercici	6.506	5.401
Passiu per impost corrent al final de l'exercici	(11.922)	(6.506)
	7.506	6.143

27.1 Tributació consolidada

En reunir els requisits establerts en el Règim de Grups de Societats previst en el Capítol VII del títol VII del Reial Decret Legislatiu 4/2004 del 5 de març pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de l'Impost sobre Societats, la Societat va presentar com a societat dominant, per primer cop en l'exercici 2002, la declaració fiscal consolidada amb Renta Corporación Real Estate R.A., S.A.U., Renta Corporación Real Estate G.O., S.L.U. i Renta Corporación Real Estate O.N., S.A.U.

Atès que determinades operacions tenen diferent consideració a efectes de la tributació per l'Impost sobre Societats i de l'elaboració d'aquests comptes anuals, la base imposable de l'exercici difereix del resultat comptable.

La conciliació entre el resultat comptable i la base imposable de l'Impost sobre Societats és la següent:

	2005	2004
Resultat consolidat	32.636	20.398
Impost diferit (nota 19)	3.183	(1.948)
Impost corrent	12.922	7.248
Resultat abans d'impostos	48.741	25.698
Diferència en resultats entre NIIF-PCGA	(9.109)	3.920
Eliminació del resultat de les societats que no pertanyen al grup de tributació consolidat		
- Renta Corporación Real Estate Patrimonio, S.L.	(5.141)	(17.310)
- Groupe Immobilier Renta Corporación, S.A.S.U.	(393)	(683)
- Renta Properties (UK) Limited	1.860	-
- Participació en els beneficis de Masella Oeste, S.L. (societat posada en equivalència)	(231)	(84)
- Participació en les pèrdues de Mixta África, S.A. (societat posada en equivalència)	272	-
Diferències permanents dels ajusts de consolidació	(396)	12
Diferències permanents de les societats individuals		
- Despeses no deduïbles	1	5
- Donacions a la Fundació Renta Corporación	288	289
Base imposable fiscal	35.892	11.847

El càrrec per impost corrent correspon al 35% de la Base Imposable de l'impost sobre societats minorat per les corresponents deduccions:

	2005	2004
Base imposable	35.892	11.847
Tipus impositiu	35%	35%
Impost	12.562	4.146
Deducció per formació professional	8	5
Deducció per aportació a la Fundació Privada Renta Corporación	101	101
Càrrec per impost corrent	12.453	4.040

La Societat matriu i les seves filials han suportat retencions i han efectuat pagaments a compte en concepte d'Impost sobre Societats per import de:

	2005	2004
Retencions	100	62
Pagaments a compte de l'Impost sobre Societats	524	53

A 31 de desembre de 2004 i 2005, ni la societat matriu ni les seves filials disposen de deduccions pendents d'aplicar.

27.2 Renta Corporación Real Estate Patrimonio, S.L.

La societat del grup Renta Corporación Real Estate Patrimonio, S.L. està acollida al règim fiscal de les societats patrimonials.

La conciliació entre el resultat comptable i la base imposable de l'impost sobre societats és la següent:

	2005	2004
Resultat de Renta Corporación Real Estate Patrimonio, S.L.	4.403	14.745
Impost sobre societats	739	2.565
Resultat abans d'impostos	5.142	17.310
Despeses fiscalment no deduïbles	(307)	20
Base imposable	4.835	17.330

El càrrec per impost corrent de l'exercici 2004 i 2005:

	2005			2004		
	Total			Total		
Base imposable	4.779	56	4.835	17.469	(139)	17.330
Tipus impositiu	15%	40%		15%	40%	
Impost	717	22	739	2.620	(55)	2.565

La societat Renta Corporación Real Estate Patrimonio, S.L. ha suportat retencions i ha efectuat pagaments a compte en concepte d'Impost sobre Societats per import de:

	2005	2004
Retencions	-	38
Pagaments a compte de l'Impost sobre Societats	645	117

27.3 Altres aspectes

Totes les societats incloses en la consolidació es troben obertes a inspecció fiscal per a tots els impostos que li són d'aplicació des de la seva constitució a excepció de Renta Corporación Real Estate R.A., S.A. que té pendents d'inspecció per les autoritats fiscals els quatre darrers exercicis dels principals impostos que li són aplicables.

Com a conseqüència, entre d'altres, de les diferents possibles interpretacions de la legislació fiscal vigent, podrien sorgir passius addicionals com a resultat d'una inspecció. En tot cas, els Administradors de la Societat dominant consideren que els esmentats passius, en cas de produir-se, no afectarien significativament aquests comptes anuals.

28. Guany / (Pèrdues) nets per diferències de canvi

Les diferències de canvi (carregades) / abonades en el compte de resultats són:

	2005	2004
Diferències de canvi negatives	59	-
Diferències de canvi positives	(4)	-
	55	-

29. Guanys per acció

29.1 Bàsics

Els guanys bàsics per acció es calculen dividint el benefici atribuïble als accionistes de la Societat entre el nombre mitjà ponderat d'accions ordinàries en circulació durant l'exercici, excloses les accions pròpies adquirides per la Societat (Nota 13).

Atès que amb data 22 d'abril de 2005 s'ha produït el desdoblament d'accions, quedant fixat en 21.949.301 accions en circulació (Nota 13), el càlcul dels guanys bàsics per acció, s'ha ajustat retrospectivament per a l'exercici 2004.

	2005	2004
Benefici atribuïble als accionistes de la Societat	32.502	19.949
Núm. mitjà ponderat d'accions ordinàries en circulació	21.911.437	20.802.391
Guany bàsics per acció (€ per acció)	1,48	0,96

29.2 Diluïts

Els guanys diluïts per acció es calculen ajustant el nombre mitjà ponderat d'accions ordinàries en circulació per tal de reflectir la conversió de totes les accions ordinàries potencials diluents. La Societat únicament té una classe d'accions ordinàries diluents: les opcions sobre accions.

Tal com s'ha indicat anteriorment, s'ha produït el desdoblament d'accions, i conseqüentment el càlcul dels guanys diluïts per acció s'ha ajustat retrospectivament per a l'exercici 2004.

	2005	2004
Benefici atribuïble als accionistes de la Societat (milers d'euros)	32.502	19.949
Núm. mitjà ponderat d'accions ordinàries en circulació	21.911.437	20.802.391
Ajusts per opcions de compra sobre accions	-	(21.076)
Núm. mitjà ponderat d'accions ordinàries a efectes del guany diluït per acció	21.911.437	20.781.315
Guany diluït per acció (€ per acció)	1,48	0,96

30. Dividends per acció

Els dividends pagats els anys 2004 i 2005 són els següents:

	2005	2004
Dividends pagats (milers d'euros)	2.987	1.916
Dividend per acció (€ per acció)	1,5	1

A la Junta General Ordinària d'Accionistes del 16 d'abril de 2004 es va acordar l'aplicació del resultat de l'exercici 2003, segons la qual es van destinar a dividends 1.916 milers d'euros, cosa que va significar un dividend per acció d'1 euro. En el moment del repartiment el nombre d'accions amb dret a percebre l'esmentat dividend era de 1.916.043.

A la Junta General Extraordinària d'Accionistes del 3 de març de 2005 es va acordar la distribució d'un dividend extraordinari amb càrrec a reserves voluntàries provinents de beneficis no repartits per import de 2.987 milers d'euros, cosa que va significar un dividend per acció d'1,5 euros per acció. En aquell moment el nombre d'accions amb dret a percebre aquest dividend era de 1.991.161.

A la Junta General d'Accionistes del 9 de febrer de 2006 s'ha aprovat un dividend per acció emesa de 0,46 cèntims d'euros respecte del 2005. Aquests comptes anuals consolidats no reflecteixen aquest dividend.

Amb data 22 d'abril de 2005 la Junta General Extraordinària d'Accionistes va acordar augmentar el capital social de la Societat mitjançant l'elevació del valor nominal de les accions en 6,80 euros cadascuna, amb càrrec a reserva per prima d'emissió, mantenint el mateix nombre d'accions, de tal manera que el capital social posterior a aquesta ampliació va quedar fixat en l'import de 21.949 milers d'euros, mentre que el nombre d'accions en circulació va passar a ser de 1.995.391 amb un valor nominal d'11 euros cadascuna. Per tant, en termes comparables el dividend per acció sobre el resultat de l'exercici conclòs el 31 de desembre de 2004 repartit durant l'any 2005 ascendiria a 0,14 euros per acció.

31. Efectiu generat per les operacions

	Nota	2005	2004
Resultat de l'exercici atribuïble a la societat dominant		32.502	19.949
Interessos minoritaris		134	449
Benefici consolidat de l'exercici		32.636	20.398
Ajusts de:			
– Impostos	27	16.105	5.300
– Amortització d'immobilitzat material	7	175	130
– Amortització d'actius intangibles	8	16	10
– (Benefici)/pèrdua en la venda d'immobilitzat material (vegeu a sota)		-	54
– Ingressos per interessos	26	(194)	(599)
– Despesa per interessos	26	5.101	6.376
– Pèrdues en el valor raonable d'actius financers disponibles per a la venda	26	-	18

	Nota	2005	2004
- Participació en la pèrdua / (guany) d'associades	9	41	(84)
- Diferències de conversió	14	(7)	-
Variacions en el capital circulant			
- Existències		(96.316)	(92.224)
- Interessos activats en existències		3.190	1.753
- Clients i altres comptes a cobrar		(36.810)	(10.135)
- Pagaments anticipats		(54)	(12)
- Proveïdors i altres comptes a pagar no corrents		51.104	(2.903)
- Proveïdors i altres comptes a pagar		(650)	3.071
Efectiu utilitzat en les operacions		(25.663)	(68.847)

En l'estat de fluxos d'efectiu, els ingressos obtinguts per la venda d'immobilitzat material inclouen:

	2005	2004
Impost en llibres (Nota 7)	-	59
Guany / (pèrdua) per la venda d'immobilitzat material	-	(54)
Import cobrat per la venda d'immobilitzat material	-	5

En l'estat de fluxos d'efectiu, els ingressos obtinguts per la venda d'actius financers disponibles per a la venda inclouen:

	2005	2004
Import en llibres	8	50
Guany / (pèrdua) per la venda d'actius financers disponibles per a la venda	-	(18)
Import cobrat per la venda d'actius financers disponibles per a la venda	8	32

32. Contingències

No existeix ni ha existit procediment governatiu, legal, judicial o d'arbitratge (inclosos els que es troben en curs o pendents de resolució o aquells de què la companyia tingui coneixement que afectin la Societat o a les societats del Grup), que hagi tingut en el passat recent, o pugui tenir, efectes significatius en la Societat i/o la posició o rendibilitat del Grup.

El nombre de litigis (inclosos els que es troben en curs o pendents de resolució) en què el Grup Renta Corporación s'ha vist involucrat o d'una altra manera afectat durant l'exercici és molt limitat i, en qualsevol cas, sobre matèries poc significatives o rellevants, relacionades en la majoria dels casos amb la finalització de les obres o amb qüestions relacionades amb drets d'adquisició preferent.

33. Compromisos

La naturalesa de l'activitat de les societats del Grup Renta Corporación fa que els nivells de l'immobilitzat material siguin poc significatius, ja que els immobles adquirits es comptabilitzen en general com a existències.

Atesa la poca rellevància de les inversions en immobilitzat no existeixen inversions específiques sobre les quals els òrgans de gestió hagin adoptat compromisos específics.

A 31 de desembre de 2005 el Grup tenia avals prestats a favor de tercers i entitats financeres per un import de 19.724 milers d'euros i a empreses associades per un import màxim de 180 milers d'euros. Aquests avals s'han destinat, en la seva major part, a garantir quantitats rebudes en la prevenda d'immobles que es recullen en el passiu corrent del Grup sota l'epígraf de proveïdors i altres comptes a pagar, així com a garantir les obligacions de pagament concretes per la compra d'immobles amb pagament aplaçat.

A 31 de desembre de 2005 la Societat dominant és avaladora de companyies del Grup com fiançament de pòlisses de crèdit i préstecs hipotecaris per un import màxim de 129.684 milers d'euros. Al seu torn, és avalada per Renta Corporación Real Estate R.A., S.A. com a fiançament de pòlisses de crèdit per un import màxim de 4.000 milers d'euros.

En la partida d'existències es recullen les primes pagades pel Grup per les opcions de compra sobre actius immobiliaris. La següent taula detalla el nombre de les opcions en cartera, el seu cost i els drets d'inversió que aquestes representen a 31 de desembre:

	2004	2005	% variac.
Nombre d'opcions	15	29	93,3%
Primes d'Opcions	8.249	16.680	102,2%
Drets d'inversió per Opcions de compra	146.002	517.764	254,6%

El 2005 el nombre d'opcions de compra que van vèncer sense ser executades quan va arribar el seu venciment va ser de 2. Les pèrdues associades a aquestes operacions no exercitades van ser de 198.000 euros.

A 31 de desembre de 2005 no hi ha contractes importants aliens al negoci ordinari de la Societat que siguin rellevants ni contractes celebrats per qualsevol membre del Grup que continguin una clàusula en virtut de la qual qualsevol membre del Grup tingui una obligació o un dret que siguin rellevants per al Grup.

34. Saldos i transaccions amb empreses i parts vinculades

34.1 Identificació d'empreses i parts vinculades

34.1.1 Membres dels òrgans d'administració de Renta Corporación Real Estate, S.A.

La composició del Consell d'Administració de la Societat així com la condició dels seus membres d'acord amb el que s'estableix als Estatuts Socials i al Reglament del Consell d'Administració de la Societat es reflecteix a continuació:

Nom	Càrrec	Caràcter del càrrec
Sr. Luis Rodolfo Hernández de Cabanyes	President	Executiu
Sra. Anna M. Birulés Bertran	Vicepresidenta	Executiu
Sr. Josep-Maria Farré Viader	Conseller Delegat	Executiu
Sra. Esther Elisa Giménez Arribas	Vocal	Executiu
Sra. Elena Hernández de Cabanyes	Vocal	Altres externs
Sr. Carlos Tusquets Trías de Bes	Vocal	Extern dominical
Sr. Pedro Nuevo Iniesta	Vocal	Extern independent
Sr. César A. Gibernau Ausió	Vocal i Secretari	Extern independent

34.1.2 Directius clau de la Societat.

Els directius clau de la Societat són totes aquelles persones que formen part del comitè de direcció, en concret són 16 persones, que inclouen els anteriors quatre consellers executius.

34.1.3 Control del Consell d'Administració en el capital social de Renta Corporación Real Estate, S.A.

Els membres del Consell d'Administració són titulars o ostenten el control de les següents participacions a 31 de desembre de 2005:

Nom	Nombre d'accions			Percentatge de control
	Directes	Indirectes	Total	
Sr. Luis Rodolfo Hernández de Cabanyes	1.000.450	8.205.505	9.205.955	41,942%
Sra. Anna M. Birulés Bertran	343.222	-	343.222	1,564%
Sr. Josep-Maria Farré Viader	25.135	1.684.287	1.709.422	7,789%
Sra. Esther Elisa Giménez Arribas	1.100	1.155.803	1.156.903	5,271%
Sra. Elena Hernández de Cabanyes	732.336	-	732.336	3,336%
Sr. Carlos Tusquets Trías de Bes	-	325.985	325.985	1,485%
Sr. Pedro Nuevo Iniesta	-	225.522	-	1,027%
Sr. César Gibernau Ausió	221.320	-	221.320	1,008%

34.2 Vendes de béns, prestació de serveis i ingressos financers

	2005	2004
Venda de béns:		
Empreses vinculades per accionistes en comú		
- Second House Rehabilitación, S.L.	7.589	-
- Alta Business Serveis, S.L.	278	338
- Farfig 1988, S.L.	-	160
- Alderamin Star, S.L.	-	260
	7.867	758
Personal directiu clau i administradors	1.060	320
Total venda de béns	8.927	1.078

Addicionalment, la societat Alderamin Star, S.L. en l'exercici 2005 ha pagat arres per a l'adquisició de pisos al Grup per un import de 296.000 euros.

	2005	2004
Prestacions de serveis:		
Empreses vinculades per accionistes en comú		
- Second House, S.L.	1.851	1.135
- Alderamin Star, C.B.	255	-
- Lueco, S.A.	-	12
	2.106	1.147
Personal directiu clau i administradors	-	-
Total prestacions de serveis	2.106	1.147

Les prestacions de serveis a Second House, S.L. corresponen a la refacturació d'obres gestionades pel Grup.

	2005	2004
Ingressos financers:		
Empreses vinculades per accionistes en comú		
- Second House, S.L.	56	49
- Second House Rehabilitación, S.L.	-	16
- Lueco, S.A.	53	154
- Shonan Investments, S.L.	5	-
	114	219
Personal directiu clau i administradors	-	-
Total ingressos financers:	114	219

34.3 Compres de béns, serveis rebuts i despeses financeres.

	2005	2004
Serveis rebuts:		
Empreses vinculades per accionistes en comú		
- Second House, S.L.	1.752	837
- Second House Rehabilitación, S.L.	315	585
- Shonan Investments, S.L.	410	-
- Seguros Closa	315	233
- Fundación Privada Renta Corporación (donació)	288	288
- Gibernau & Plana Asociados	140	98
- Instituto Internacional de Finanzas, S.L.	96	88
- Lueco, S.A.	39	127
- Near Technologies, S.L.	38	-
- GP Consulting, S.L.	14	-
- Alta Business Serveis, S.L.	-	940
- 3i Group Plc	-	600
	3.407	3.796
Personal directiu clau i administradors	-	-
Total serveis rebuts:	3.407	3.796

Amb data 12 de desembre de 2005 el Consell d'Administració va aprovar formalitzar els criteris que eren pràctica habitual per a les relacions comercials entre Renta Corporación Real Estate, S.A. i Second House, S.L. Amb aquesta finalitat, es va subscriure el dia 28 de desembre de 2005 el corresponent contracte entre les parts, el qual regula en detall la relació comercial entre totes dues companyies, amb l'objectiu de garantir la màxima transparència i l'aplicació de preus de mercat en les operacions que es realitzin entre elles.

	2005	2004
Despeses financeres:		
Personal directiu clau i administradors	5	-
Total despeses financeres:	5	-

Amb data 19 de juliol de 2004, es van adquirir 57.834 participacions de la societat Second House, S.L. per un import de 58 milers d'euros. En el mateix exercici es van alienar 50.027 participacions per un import de 32 milers d'euros, cosa que va ocasionar una pèrdua de 18 milers d'euros.

34.4 Remuneracions pagades als membres del Consell d'Administració de la Societat

A continuació es mostra un quadre amb la remuneració en virtut de la seva pertinença a l'Òrgan d'Administració percebuda pels membres del Consell d'Administració de la Societat durant l'exercici 2005 i 2004:

Concepte	Exercici 2005	Exercici 2004
Assistència a les reunions del Consell d'Administració / Comissions Delegades	142	36

L'import total en primes de les assegurances de vida i accidents i de responsabilitat civil satisfetes per la Societat respecte als membres del Consell d'Administració i als alts directius ascendeix a 1 miler d'euros i 24 milers d'euros, respectivament, el 2005. Així mateix, l'import total en primes de les assegurances mèdiques satisfetes per la Societat respecte als alts directius i Consellers executius de la Societat ascendeix a 1 miler d'euros.

34.5 Remuneració per la relació laboral al personal directiu clau i administradors

	2005	2004
Salaris i altres retribucions als Consellers Executius	1.916	1.391
Salaris i altres retribucions a la resta de directius clau	1.918	1.237
	3.834	2.628

Existeix una clàusula de blindatge d'un directiu clau en què s'estableix una indemnització addicional a la legal per al supòsit de baixa no voluntària durant els primers vuit anys. L'import seria equivalent a 625.000 euros menys la indemnització que prescrigui la llei.

34.6 Saldos al tancament derivats de vendes i compres de béns i serveis

	2005	2004
Comptes a cobrar		
Empreses vinculades per accionistes en comú		
- Second House, S.L.	-	1.088
	-	1.088
Personal directiu clau i administradors	250	-
Total comptes a cobrar	250	1.088
	2005	2004
Comptes a pagar		
Empreses vinculades per accionistes en comú		
- Second House, S.L.	619	902
- Near Technologies, S.L.	4	-
- Lueco, S.A.	6	3
	629	905
Personal directiu clau i administradors	-	-
Total comptes a pagar	629	905

34.7 Préstecs a parts vinculades

Préstecs concedits (rebutos)	Data	Principal	Tipus d'interès	Termini màxim
Lueco, S.A.	01-06-04	5.000	Euribor 3 mesos + 0,75%	Pròrroga tàcita anual
Second House, S.L.	27-09-04	6.000	Euribor 3 mesos + 0,75%	Pròrroga tàcita anual
Second House Rehabilitación, S.L.U.	12-01-04	1.500	Euribor 3 mesos + 0,75%	Pròrroga tàcita anual
Shonan Investments, S.L.	26-09-05	700	3%	1 año
Josep-Maria Farré Viader	23-12-03	394	0%	4 años
Josep-Maria Farré Viader	03-10-05	(700)	3%	1 año
Subtotal J.M.F.V. i Shonan Investments, S.L.		394		
Pere Arimon i Esther Giménez	21-01-03	150	0%	

Préstecs concedits (rebutos)	Saldo a 31-12-04	Saldo a 31-12-05	Data cancel·lació
Lueco, S.A.	4.588	-	16-06-05
Second House, S.L.	4.541	-	28-06-05
Second House Rehabilitación, S.L.U.	106	-	03-01-05
	9.235	-	
Shonan Investments, S.L.	-	700	13-01-06
Josep-Maria Farré Viader	361	79	
Josep-Maria Farré Viader	-	(700)	13-01-06
Subtotal J.M.F.V. i Shonan Investments, S.L.	361	79	
Pere Arimon i Esther Giménez	60	-	31-12-04

34.8 Participacions dels membres del Consell d'Administració

De conformitat amb el que s'estableix en l'article 127 ter. 4 de la Llei de Societats Anònimes, introduït per la Llei 26/2003; del 17 de juliol, per la qual es modifica la Llei 24/1988, del 28 de juliol del Mercat de Valors, i el Text Refós de la Llei de Societats Anònimes, amb la finalitat de reforçar la transparència de les societats anònimes, se senyalen a continuació les societats amb un gènere d'activitat igual, anàleg o complementari a l'objecte de la Societat i el Grup en el capital del qual participen els membres del Consell d'Administració, incloent-hi les participacions que posseeixen en empreses del grup, així com els càrrecs i funcions que, si escau, hi exerceixen:

Nom	Nom societat objecte	Participació	Càrrec o funcions
Sr. Luis Rodolfo Hernández de Cabanyes	RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE PATRIMONIO, S.L.	3,04% directa	Administrador únic
	SECOND HOUSE, S.L.	6,53% directa 40,77% indirecta	-
	LUECO, S.A.	40,00%	Administrador únic
	FINANTING 2001, S.L.	43,15% directa 20% indirecta	-

Nom	Nom societat objecte	Participació	Càrrec o funcions
Sr. Luis Rodolfo Hernández de Cabanyes	AURODOC 75, S.L.	43,15% directa 20% indirecta	-
	TOGA 20, S.L.	43,15% directa 20% indirecta	-
	SDEEGTUTERS, S.L.	43,15% directa 20% indirecta	-
	DINOMEN, S.L.	43,15% directa 20% indirecta	Administrador únic
	ALDERAMIN STAR, S.L.	100% propietat de DINOMEN, S.L.	Administrador únic
Sra. Anna M. Birulés Bertran	SECOND HOUSE, S.L.	1,50%	-
Sr. Josep-Maria Farré Viader	SECOND HOUSE, S.L.	3,73% directa 1,95% indirecta	-
	LUECO, S.A.	7,00%	-
	SHONAN INVESTMENTS, S.L.	74,71%	-
Sra. Esther Elisa Giménez Arribas	SECOND HOUSE, S.L.	4,13%	-
	LUECO, S.A.	5,00%	-
	ANPOL CAPITAL, S.L.	48,387%	Administradora solidària
	TOGA 20, S.L.	-	Administradora única
Sra. Elena Hernández de Cabanyes	SECOND HOUSE, S.L.	3,66%	Administradora única
	SECOND HOUSE REHABILITACION, S.L.	-	Administradora única
	LUECO, S.A.	4,00%	-
	PROMOTORA DE INDUSTRIAS GRÁFICAS, S.A.	2,00%	-
Sr. César A. Gibernau Ausió	SECOND HOUSE, S.L.	1,05%	-
	CHARCEBOY, S.L.	10,91%	-
	GP CONSULTING, SL.	11,96% indirecta	Apoderat general
Sr. Carlos Tusquets Trias de Bes	LIFE MARINA IBIZA, S.L.	6,54%	-

35. Fets posterior a la data de balanç

A la Junta General d'Accionistes de la societat dominant celebrada el 9 de febrer de 2006 s'ha aprovat, entre altres, l'acord de sol·licitud d'admissió a negociació en les Borses de Valors de Madrid i Barcelona de les accions de la Societat, la realització d'una Oferta Pública de Venda i d'una Oferta Pública de Subscripció.

36. Altra informació

36.1 Nombre mitjà d'empleats del Grup per categoria

	2005	2004
Direcció	3	3
Comercial	39	36
Administració	29	21
Tècnic	7	2
Legal	7	7
Serveis	3	3
TOTAL	88	72

36.2 Honoraris d'auditors de comptes i societats del seu grup

Els honoraris meritats per PricewaterhouseCoopers Auditores per serveis d'auditoria, per als exercicis conclusos el 31 de desembre de 2004 i 2005, ascendeixen a 95 milers d'euros i 191 milers d'euros, respectivament.

37. Medi ambient

La Societat dominant i les seves societats dependents han adoptat les mesures oportunes en relació amb la protecció i millora del medi ambient i la minimització, si escau, de l'impacte mediambiental, en compliment de la normativa vigent al respecte. Durant l'exercici, la Societat dominant i les seves societats dependents no han realitzat inversions de caràcter mediambiental ni han incorregut en despeses per a la protecció i millora del medi ambient i així mateix, no s'ha considerat necessari registrar cap dotació per a riscos i despeses de caràcter mediambiental ja que no existeixen contingències relacionades amb la protecció i millora del medi ambient, ni responsabilitats de naturalesa mediambiental.

ANNEX I

Societats Dependents incloses en el Perímetre de Consolidació

Denominació Social	Domicili	Participació		Societat Titular de la Participació	Supòsit pel qual consolida	Activitat	Auditor
		Cost en Mis. Eur	% Sobre Nominal				
Renta Corporación Real Estate R.A., S.A.U.	Av. Diagonal 449, Barcelona (Espanya)	1.346	100%	Renta Corporación Real Estate, S.A.	Integració global	(1)	PwC
Renta Corporación Real Estate G.O., S.L.U.	Av. Diagonal 449, Barcelona (Espanya)	183	100%	Renta Corporación Real Estate, S.A.	Integració global	(2)	PwC
Renta Corporación Real Estate Patrimonio, S.L. (*)	Av. Diagonal 449, Barcelona (Espanya)	3	96,97%	Renta Corporación Real Estate, S.A.	Integració global	(2)	PwC
Renta Corporación Real Estate O.N., S.A.U.	Av. Diagonal 449, Barcelona (Espanya)	546	100%	Renta Corporación Real Estate, S.A.	Integració global	(3)	PwC
Groupe Immobilier Renta Corporación, S.A.S.U.	París (França)	38	100%	Renta Corporación Real Estate, S.A.	Integración global	(1)	PwC
Renta Properties (UK), Limited	Londres (Gran Bretanya)	1	100%	Renta Corporación Real Estate, S.A.	Integració global	(2)	PwC
One Vincent Square, Limited	Londres (Gran Bretanya)		100%	Renta Properties (UK), Limited	Integració global	(2)	PwC
RC Real Estate Deutschland GMBH	Berlín (Alemanya)	25	100%	Renta Corporación Real Estate, S.A.	Integració global	(1)	No auditada

La data de tancament dels últims comptes anuals és el 31 de desembre.

(*) A partir del 9 de gener de 2006 denominada Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.

Activitat:

- (1) Negoci de Rehabilitació Residencial.
- (2) Negoci de Transformació d'Edificis.
- (3) Negoci de Transformació de Sòl

ANNEX II

Societats Associades incloses en el Perímetre de Consolidació

Denominació Social	Domicili	Participació		Societat Titular de la Participació	Supòsit pel qual consolida	Activitat	Auditor
		Cost en Mis.Eur	% Sobre Nominal				
Masella Oeste, S.L.	Av. Diagonal 449, 2n Barcelona (Espanya)	116	40%	Renta Corporación Real Estate, O.N., S.A.U.	Posada en equivalència	(6)	No auditada
Mixta África, S.A.	Av. Diagonal 443, Barcelona (Espanya)	288	48%	Renta Corporación Real Estate, S.A.	Posada en equivalència	(4)	No auditada
RC Fundación Maruecos Tánger, Sarl	Rue du Liban, 43 Tánger (Marroc)		48%	Mixta África, S.A.	Posada en equivalència	(5)	No auditada

La data de tancament dels últims comptes anuals és el 31 de desembre.

Activitat:

- (4) Societat de cartera.
- (5) Societat dedicada a la construcció d'habitatge social.
- (6) Negoci de promoció d'obra nova.

c. Informe de gestió

Renta Corporación Real Estate, S.A.
Informe de gestió consolidat

1. Evolució dels negocis i situació de la Societat

Els ingressos ordinaris s'han situat en 320,8 milions d'euros, amb un augment respecte del 2004 de 101,3 milions d'euros, fet que representa un increment del 46%, aplicant en ambdós casos Normes Internacionals d'Informació Financera. El benefici consolidat d'explotació ha estat de 53,7 milions d'euros amb un augment per sobre del 70% i el benefici consolidat de l'exercici atribuïble als accionistes ha arribat als 32,5 milions d'euros, amb un augment del 63% respecte de l'any anterior.

El creixement d'un 41% del conjunt de despeses d'explotació, inferior al registrat pels ingressos, provoca la millora del marge d'explotació. La combinació d'una eficiència superior de les inversions en termes de mida / rendibilitat, i un alt nivell d'eficiència en costos, malgrat l'increment en el volum de negoci, han fet possible aquesta millora.

Els costos financers nets s'han mantingut lleugerament inferiors a l'any anterior, malgrat el creixent esforç inversor del grup, i hem estat capaços de compensar l'increment d'operacions, amb les millores portades a terme en estructura i cost de finançament. Els altres tributs augmenten significativament ja que durant l'exercici 2004 les vendes d'alguns immobles es van beneficiar d'unes taxes impositives més reduïdes.

L'augment de 12,6 milions d'euros del Benefici consolidat atribuïble als accionistes, tenint en compte l'ajust en el nombre d'accions per les operacions d'ampliació contra reserves i desdoblament portades a terme en l'exercici, permet una millora del 54% respecte del 2004, en termes comparables en els guanys bàsics atribuïbles per acció, ja que es passa de 0,96 euros a 1,48 euros per acció.

El creixement en els actius gestionats pel grup es reflecteix a les principals magnituds del balanç, amb un augment de l'actiu total de 122,8 milions d'euros.

Els 323,5 milions d'euros d'immobles, terrenys i solars en existències, representen un 82% de l'actiu, i registren un augment de 96,3 milions d'euros respecte del tancament de 2004. Aquesta xifra és especialment rellevant, ja que suposa més d'un 42% d'augment, i reflecteix l'efecte de les compres d'immobles realitzades durant l'any 2005 que, al tancament de l'any, es troben en fase de transformació.

En el mateix apartat s'inclouen els imports satisfets per a l'adquisició de drets d'inversió sobre immobles. Aquests imports ascendeixen a 16,7 milions d'euros a 31 de desembre de 2005, en comparació als 8,2 milions registrats al tancament de 2004.

El patrimoni net ha arribat als 85 milions d'euros, amb un augment de 29,7 milions respecte del 2004, fet que suposa un increment del 54% que reflecteix la incorporació del resultat obtingut durant l'exercici, així com determinats ajusts en reserves com a conseqüència de l'adopció l'1 de gener del 2005 de les Normes Internacionals d'Informació Financera.

Durant l'exercici 2005 s'han portat a terme diferents operacions per adequar, als habituals al mercat, el valor nominal i nombre d'accions en què està representat el capital social.

Així, per acord de la Junta General Extraordinària d'Accionistes celebrada el 22 d'abril de 2005, es va portar a terme una ampliació de capital totalment alliberada, amb càrrec a reserves per prima d'emissió, per un import de 13,6 milions d'euros. Aquest augment es va instrumentar mitjançant un increment del valor nominal unitari de les accions que

va passar a situar-se en 11 euros. Amb aquesta operació el capital es situava en 21,9 milions d'euros, sense modificació en el Patrimoni net.

A més, i a efectes d'obtenir un nombre d'accions en circulació més gran, la mateixa Junta va adoptar l'acord de dur a terme un desdoblament del nombre d'accions (split), mitjançant la disminució del valor unitari de les mateixes que el van situar en 1 euro. En conseqüència, el nombre d'accions es va situar prop de 21,9 milions.

Els Deutes financers, segons el que es descriu en l'apartat finançament, suposen un 55% del total conjunt de Patrimoni net i passius. La relació deute / patrimoni net se situa en 2,5 vegades, amb una notable reducció de les 3,2 vegades al moment de tancament de l'exercici 2004, malgrat l'augment d'activitat, gràcies a la política de reinversió de beneficis portada a terme i la generació d'un important benefici durant l'exercici.

A l'epígraf de Proveïdors i altres comptes a pagar s'hi inclouen els cobraments rebuts com a compromís de compra en les operacions de venda d'immobles a formalitzar en els propers mesos, el saldo dels quals s'ha situat en 11,4 milions d'euros, fet que suposa 10,3 milions més que en el moment del tancament de 2004.

2. Evolució previsible dels negocis

Els resultats obtinguts en l'exercici 2005 confirmen el desenvolupament positiu del model de negoci de Renta Corporación, basat en la compra, transformació i venda de grans immobles amb alts nivells de rotació.

Renta Corporación ha crescut també mitjançant l'extensió del seu model de negoci d'adquisició, transformació i venda d'immobles en entorns urbans, en dos aspectes fonamentals: ampliant, d'una banda, les tipologies del producte que s'adquireix, els tipus d'immobles adquirits i expandint, de l'altra, els àmbits geogràfics de les operacions del grup.

Així, des dels seus inicis, Renta Corporación ha evolucionat i avançat en el desenvolupament i progressiva consolidació del seu model de negoci. Alhora, la companyia ha mantingut en els darrers anys un fort ritme de creixement, i ha establert un historial sòlid de resultats. Destaquen el creixement fort i sostingut del volum de negoci i dels beneficis, i el manteniment d'elevats nivells de rendibilitat.

La companyia té previst seguir impulsant durant els propers anys aquestes mateixes estratègies per afavorir el seu creixement, sense preveure canvis substancials en el seu model de negoci.

3. Investigació i desenvolupament

Ateses les característiques de l'activitat del Grup, no es realitzen inversions en matèria d'investigació i desenvolupament.

4. Accions pròpies

Durant l'exercici 2005 la societat ha adquirit i venut un total de 1.926 accions (abans del desdoblament) i 17.560 accions, respectivament.

A 31 de Desembre de 2005 la societat dominant tenia un total de 28.970 accions pròpies, representatives d'un 0,13% del capital social de la companyia. El valor nominal d'aquestes accions ascendeix a 29 milers d'euros. La societat dominant ha dotat la corresponent reserva per accions pròpies a 31 de Desembre de 2005.

5. Fets posteriors

La Junta General Extraordinària d'Accionistes de Renta Corporación, celebrada el 9 de febrer de 2006, ha acordat sol·licitar l'admissió a negociació a les Borses de Valors de Madrid i Barcelona així com la inclusió al Sistema d'Interconnexió Borsari Espanyol (S.I.B.E. o Mercat Continu) de la totalitat de les accions representatives del capital de la Societat.

A la reunió celebrada el dia 7 de febrer de 2006, la Comissió de Nomenaments i Retribucions va proposar sotmetre al Consell d'Administració per a l'aprovació de la Junta General Extraordinària d'Accionistes, el nomenament del Sr. Carlos Solchaga Catalán i del Sr. Juan Gallostra Isern com a Consellers Independents de la Societat.

Així mateix, la Comissió va proposar sotmetre al Consell d'Administració perquè la Junta General Extraordinària d'Accionistes l'aproves, la modificació de la naturalesa del càrrec del Conseller Sr. César A. Gibernau Ausió.

Els esmentats acords van ser aprovats per la Junta General Extraordinària d'Accionistes celebrada amb data 9 de febrer de 2006, i en conseqüència, la nova composició del Consell d'Administració és:

Consell d'Administració (13 febrer 2006)		Comitè d'Auditoria	Comissió de Nomenaments i Retribucions	Naturalesa del càrrec
President	Sr. Luis Hernández de Cabanyes			Executiu
Vicepresidenta	Sr.ª Anna M. Birulés Bertran	Vocal	Vocal	Executiu
Conseller Delegat	Sr. Josep-Maria Farré Viader			Executiu
Vocal	Sr.ª Esther Giménez Arribas			Executiu
Vocal	Sr.ª Elena Hernández de Cabanyes			Externo
Vocal	Sr. Pedro Nuevo Iniesta			Independent
Vocal	Sr. Carlos Tusquets Trias de Bes	Secretari	Secretari	Dominical
Secretari	Sr. César A. Gibernau Ausió	President	President	Extern
Vocal	Sr. Juan Gallostra Isern			Independent
Vocal	Sr. Carlos Solchaga Catalán			Independent

Nota: Al Consell d'Administració celebrat el 9 de febrer de 2006 es va nomenar Lletat Assessor del Consell el Sr. Juan Velayos Luis.

6. Recursos humans

L'equip de Renta Corporación destaca pel seu alt grau de formació, professionalitat i motivació. Per Renta Corporación, les persones constitueixen la seva veritable base de creació de valor. Des dels seus primers passos com a empresa s'ha reconegut i tractat com a factor clau d'èxit la contribució dels professionals que integren la companyia. En aquest context, dedica especial atenció a disposar d'una organització efectiva, àgil i flexible, amb un entorn de treball professionalitzat en procediments i sistemes, i amb un fàcil accés a la formació continuada i al coneixement, segons es recull a la seva política de recursos humans.

La important evolució registrada per les principals magnituds de Renta Corporación s'ha reflectit també en el nombre d'empleats, que s'ha situat al tancament de 2005 en 95. Durant aquest any, Renta Corporación ha incorporat 17 persones, cosa que suposa un increment de la plantilla d'un 22% respecte de l'any 2004.

7. Medi ambient

La Societat ha adoptat les mesures oportunes en relació amb la protecció i millora del medi ambient i la minimització, si escau, de l'impacte negatiu mediambiental, en compliment de la normativa vigent al respecte.

L'impacte de la construcció d'un edifici en el medi ambient es produeix des de la fabricació dels materials fins a la gestió dels residus generats per la seva demolició, passant per la fase de construcció i d'ús de l'edifici. L'activitat immobiliària de Renta Corporación es basa en la transformació d'actius immobiliaris. Si bé és cert que l'activitat de la construcció genera un important volum de runa, l'activitat de rehabilitació la minimitza.

Malgrat el reduït impacte ambiental que tenen aquestes transformacions, per comparació al model alternatiu de demolició i nova construcció, en tots els contractes d'obra de Renta Corporación s'inclou una clàusula específica de protecció del medi ambient, d'obligat compliment per al constructor contractat.

