

06

Cuentas Anuales
Consolidadas

06 a.

Informe de Auditoría



Edificio Caja de Madrid
Avenida Diagonal, 401
08017 Barcelona
Tel. +34 93 02 02 111
Fax +34 934 059 032

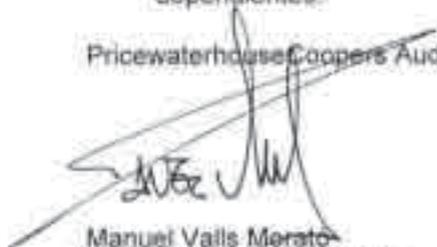
INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de Renta Corporación Real Estate, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Renta Corporación Real Estate, S.A. (la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (el Grupo) que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2007, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la sociedad dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en España, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, del estado de flujos de efectivo consolidado y de la memoria de cuentas anuales consolidadas, además de las cifras del ejercicio 2007, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007. Con fecha 22 de febrero de 2007 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006 en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Renta Corporación Real Estate, S.A. y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2007 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea que guardan uniformidad con las aplicadas en el ejercicio anterior.

4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2007 contiene las explicaciones que los Administradores de la sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Renta Corporación Real Estate, S.A. y sociedades dependientes.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Manuel Valls Meroto
Socio - Auditor de Cuentas

21 de febrero de 2008

06 b.

Cuentas Anuales

Nota		Pág.
	Balance de situación consolidado	91
	Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada	92
	Estado consolidado de cambios en el patrimonio neto	93
	Estado consolidado de flujos de efectivo (presentación por el método indirecto)	94
	Notas a las cuentas anuales consolidadas	
1	Información general	95
2	Resumen de las principales políticas contables	96
	2.1. Bases de presentación	96
	2.2. Principios de consolidación	97
	2.3. Información financiera por segmentos	97
	2.4. Transacciones en moneda extranjera	97
	2.5. Inmovilizado material	98
	2.6. Activos intangibles	98
	2.7. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros	98
	2.8. Inversiones financieras	98
	2.9. Existencias	99
	2.10. Clientes y otras cuentas a cobrar	99
	2.11. Efectivo y equivalentes al efectivo	99
	2.12. Capital	99
	2.13. Deudas financieras	99
	2.14. Impuestos diferidos	99
	2.15. Impuesto sobre las ganancias y otros impuestos	100
	2.16. Provisiones	100
	2.17. Reconocimiento de ingresos y gastos	100
	2.18. Arrendamientos	100
	2.19. Transacciones con partes vinculadas	101
	2.20. Distribución de dividendos	101
	2.21. Medio ambiente	101
	2.22. Prestaciones a empleados	101
	2.23. Instrumentos financieros derivados	101
	2.24. Proveedores y otras cuentas a pagar	102
3	Gestión del riesgo financiero	102
	3.1. Factores de riesgo financiero	102
	3.2. Gestión del riesgo de capital	103
	3.3. Estimación del valor razonable	104
4	Estimaciones y juicios contables	104
5	Información financiera por segmentos	105
6	Inmovilizado material	106
7	Activos intangibles	106
8	Inversiones en asociadas	107
9	Clientes y cuentas a cobrar	108
10	Instrumentos financieros derivados	108
11	Existencias	109
12	Efectivo y equivalentes al efectivo	110
13	Capital	110
14	Diferencia acumulada de conversión	112
15	Ganancias acumuladas y otras reservas	112
16	Intereses minoritarios	114
17	Proveedores y otras cuentas a pagar	115
18	Deudas financieras	115
19	Impuestos diferidos	116
20	Ingresos ordinarios y otros ingresos de explotación	117
21	Consumos de mercaderías	117
22	Amortización y pérdidas relacionadas con activos	117
23	Gastos por servicios exteriores y otros tributos	117
24	Gastos por prestaciones a los empleados	118
25	Arrendamiento operativo	118
26	Costes financieros netos	119
27	Impuesto sobre las ganancias	119
28	Ganancias / (Pérdidas) netas por diferencias de cambio	121
29	Ganancias por acción	121
30	Dividendos por acción	121
31	Efectivo generado por las operaciones	122
32	Contingencias/provisiones	122
33	Compromisos	122
34	Saldos y transacciones con empresas y partes vinculadas	123
35	Pagos basados en acciones	126
36	Hechos posteriores a la fecha de balance	126
37	Otra información	126
38	Medio ambiente	127
	Anexo I Sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación	128
	Anexo II Sociedades asociadas incluidas en el perímetro de consolidación	128

ACTIVOS	Nota	A 31 de diciembre	
		2007	2006
Activos no corrientes			
Inmovilizado material	6	66.914	1.198
Activos intangibles	7	407	182
Inversiones en asociadas	8	11.495	4.254
Cuentas a cobrar a largo plazo	9	1.111	1.100
Pagos anticipados a largo plazo	9	-	70
Instrumentos financieros derivados	10	2.020	-
Activos por impuestos diferidos	19	583	1.420
Total activos no corrientes		82.530	8.224
Activos corrientes			
Existencias	11	858.894	710.194
Clientes y otras cuentas a cobrar	9	122.555	163.536
Préstamos y deudas con partes vinculadas	34	605	1.275
Activo por impuesto corriente	27	10.558	-
Instrumentos financieros derivados	10	90	-
Efectivo y equivalentes al efectivo	12	2.737	6.071
Total activos corrientes		995.439	881.076
Total activos		1.077.969	889.300

PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	Nota	A 31 de diciembre	
		2007	2006
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad			
Capital	13	99.878	102.689
Diferencia acumulada de conversión	14	(2.096)	(29)
Ganancias acumuladas y otras reservas	15	122.832	101.239
		220.614	203.899
Intereses minoritarios	16	-	-
Total patrimonio neto		220.614	203.899
PASIVOS			
Pasivos no corrientes			
Provisión para riesgos y gastos	32	3.936	4.660
Impuestos diferidos	19	11.505	1.124
Proveedores y otras cuentas a pagar	17	9.613	-
Deudas financieras	18	548.605	-
		573.659	5.784
Pasivos corrientes			
Proveedores y otras cuentas a pagar	17	90.896	157.717
Deudas financieras	18	192.800	507.313
Pasivos por impuesto corriente	27	-	14.587
Total pasivos corrientes		283.696	679.617
Total pasivos		857.355	685.401
Total patrimonio neto y pasivos		1.077.969	889.300

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 95 a 128 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.
Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada
 (Importes expresados en miles de euros)

	Nota	Ejercicio finalizado a 31 de diciembre	
		2007	2006
Ingresos ordinarios	20.1	529.107	590.035
Otros ingresos de explotación	20.2	15.765	6.172
Consumo de mercaderías	21	(432.632)	(468.675)
Gasto por prestaciones a los empleados	24	(18.639)	(15.181)
Amortización y pérdidas relacionadas con activos	22	(1.336)	(336)
Gastos por servicios exteriores	23.1	(29.577)	(20.466)
Otros tributos	23.2	(6.730)	(14.535)
Beneficio consolidado de explotación		55.958	77.014
Costes financieros netos	26	(15.513)	(9.767)
Participación en beneficio de asociadas	8	9.010	3.671
Beneficio consolidado antes de impuestos		49.455	70.918
Impuesto sobre las ganancias	27	(14.103)	(23.417)
Beneficio consolidado del ejercicio		35.352	47.501
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad		35.352	47.501
Intereses minoritarios		-	-
Ganancias por acción para el beneficio atribuible a los accionistas de la Sociedad durante el ejercicio (expresado en Euros por acción)			
• Básicas	29	1,42	1,97
• Diluidas	29	1,42	1,97

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 95 a 128 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

	Nota	Atribuible a los accionistas de la Sociedad			Intereses Minoritarios (Nota 16)	Total patrimonio neto
		Capital (Nota 13)	Diferencias acumulada de conversión (Nota 14)	Ganancias acumuladas y otras reservas (Nota 15)		
Saldo a 1 de enero de 2006		21.427	(7)	62.970	604	84.994
Gastos de ampliación de capital	13.5					
• Bruto		(8.298)	-	-	-	(8.298)
• Efecto fiscal		2.904	-	-	-	2.904
Diferencias de conversión	14	-	(22)	-	-	(22)
Beneficio del ejercicio		-	-	47.501	-	47.501
Total ingresos y gastos del ejercicio		(5.394)	(22)	47.501	-	42.085
Aumento de capital	13	89.320	-	-	-	89.320
Adquisición acciones propias	13.3	(3.790)	-	-	-	(3.790)
Enajenación acciones propias	13.3	1.126	-	662	-	1.788
Reserva Plan Acciones	35	-	-	359	-	359
Distribución de dividendos	15	-	-	(10.086)	-	(10.086)
Compra intereses minoritarios	16	-	-	-	(604)	(604)
Variación participación asociadas	15	-	-	(167)	-	(167)
Saldo a 31 de diciembre de 2006		102.689	(29)	101.239	-	203.899
Instrumentos de cobertura de flujos de efectivo						
• Bruto		-	-	2.110	-	2.110
• Efecto fiscal		-	-	(633)	-	(633)
Diferencias de conversión		-	(2.067)	-	-	(2.067)
Beneficio del ejercicio		-	-	35.352	-	35.352
Total ingresos y gastos del ejercicio		-	(2.067)	36.829	-	34.762
Reserva Plan Acciones		-	-	809	-	809
Adquisición acciones propias		(3.328)	-	-	-	(3.328)
Enajenación acciones propias		517	-	(26)	-	491
Distribución de dividendos		-	-	(14.250)	-	(14.250)
Variación participación asociadas		-	-	(1.769)	-	(1.769)
Saldo a 31 de diciembre de 2007		99.878	(2.096)	122.832	-	220.614

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 95 a 128 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

	Notas	Ejercicio finalizado 31 de diciembre	
		2007	2006
Flujos de efectivo de actividades de explotación			
Efectivo utilizado por las operaciones	31	(82.771)	(322.596)
Intereses pagados	26	(43.230)	(16.807)
Impuestos pagados	27	(28.663)	(20.854)
Efectivo neto utilizado en actividades de explotación		(154.664)	(360.257)
Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Adquisición de inmovilizado material	6	(66.870)	(428)
Ingresos por venta de inmovilizado material	31	45	204
Adquisición de activos intangibles	7	(308)	(166)
Adquisición de inversiones financieras	9	-	(927)
Ingresos por venta de inversiones financieras		151	-
Compra minoritarios de una sociedad del Grupo	16	-	(604)
Dilución participación en sociedad asociada	8	-	6
Préstamos concedidos a partes vinculadas	34	(593)	(1.275)
Reembolsos de préstamos concedidos a partes vinculadas	34	1.263	2.891
Depósitos y fianzas	9	(1.440)	(557)
Reembolso de depósitos y fianzas	9	1.192	600
Intereses recibidos	26	2.426	1.127
Efectivo neto (utilizado)/generado en actividades de inversión		(64.134)	871
Flujos de efectivo de actividades de financiación			
Ingresos por la emisión de acciones ordinarias (con prima de emisión y neto de gastos de ampliación de capital)	13	-	83.927
Adquisición de acciones propias	13.3	(3.328)	(3.791)
Enajenación de acciones propias	13.3	491	1.788
Obtención de financiación	18	656.653	845.577
Reembolso de financiación	18	(424.102)	(555.138)
Dividendos pagados a accionistas de la Sociedad	15	(14.250)	(10.086)
Efectivo neto generado en actividades de financiación		215.464	362.277
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del ejercicio	12	6.071	3.180
Efectivo y equivalentes al efectivo al cierre del ejercicio	12	2.737	6.071
(Disminución)/aumento neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(3.334)	2.891

Las notas adjuntas incluidas en las páginas 95 a 128 son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

1. Información general

Renta Corporación Real Estate, S.A. (en adelante, la Sociedad) es una sociedad inmobiliaria que al cierre del 2007 cuenta con un grupo (en adelante, el Grupo), formado por 22 sociedades: Renta Corporación Real Estate, S.A., como sociedad dominante, 19 dependientes y 2 asociadas. Los Anexos I y II a estas notas recogen información adicional respecto de las entidades incluidas en el perímetro de consolidación.

A efectos de la preparación de las cuentas anuales consolidadas, se entiende que existe un grupo cuando la dominante tiene una o más entidades dependientes, siendo éstas aquellas sobre las que la dominante tiene el control, bien de forma directa o indirecta. Los principios aplicados en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, así como el perímetro de consolidación se detallan en la Nota 2.2.

Con fecha 9 de enero de 2006 la sociedad dominante adquirió el 3% restante de participación en Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U. para así alcanzar el 100%.

Con fecha 13 de julio de 2006 la sociedad Renta Properties (UK), Ltd., vendió la sociedad One Vincent Square, Ltd. Adicionalmente, con fecha 2 de noviembre de 2006, Renta Properties (UK), Limited, constituyó la sociedad Winterley Properties 3 Unlimited. Este hecho ha supuesto su incorporación en el grupo consolidado a partir de dicha fecha.

Con fecha 7 de noviembre de 2006 se constituyeron dos sociedades en Luxemburgo, RC Real Estate Luxembourg, S.A.R.L. y Norfeu, S.A.R.L.

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

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

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

En fechas de 29 de junio y 21 de diciembre de 2007, la sociedad Mixta África, S.A. formalizó dos operaciones de ampliación de capital que han supuesto la dilución de la participación de Renta Corporación Real Estate, S.A. en el accionariado desde el 31,28% que ostentaba en fecha 31 de diciembre de 2006 hasta el 18,55% al 31 de diciembre de 2007. Este cambio no ha supuesto variación alguna en el método de consolidación, que continúa siendo el de puesta en equivalencia.

Durante el ejercicio 2006, Mixta África, S.A. constituyó cuatro sociedades en África, y cinco sociedades más en el 2007, no habiendo realizado ventas todavía ninguna de estas nuevas sociedades.

El domicilio social de Renta Corporación Real Estate, S.A., mediante la aprobación del Consejo de Administración de fecha 24 de julio de 2007, se ha modificado y actualmente se encuentra en Barcelona en Vía Augusta, número 252-260 y con C.I.F. número A-62.385.729, donde se encuentran sus oficinas principales.

El Grupo distribuye sus actividades en tres unidades de negocio: residencial, oficinas y suelo, con los siguientes cometidos:

- **Residencial.** Adquisición de edificios residenciales para su transformación y posterior venta. Esta transformación puede consistir tanto en la rehabilitación física del edificio, como en transformaciones técnicas y/o jurídicas.
- **Oficinas.** Adquisición de edificios urbanos para su transformación y posterior venta. Esta transformación puede consistir en cambios de uso, mejoras físicas del edificio y/o su reposicionamiento en el mercado.
- **Suelo.** Adquisición de suelo urbanizable para su transformación y posterior venta, ubicado mayoritariamente en Barcelona, Madrid y sus áreas de influencia. La fase de transformación consiste en el planeamiento y gestión urbanística, necesarios para llevar a cabo el proyecto más adecuado a las necesidades de la demanda y de la ciudad. Renta Corporación comercializa suelo finalista apto para su posterior edificación.

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

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

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

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por el Consejo de Administración el 20 de febrero de 2008.

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

2. Políticas contables

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estas cuentas anuales consolidadas. Estas políticas se han aplicado consistentemente para todos los años presentados, salvo que se indique otra cosa.

índice de políticas contables	Página
2.1. Bases de presentación	96
2.2. Principios de consolidación	97
2.3. Información financiera por segmentos	97
2.4. Transacciones en moneda extranjera	97
2.5. Inmovilizado material	98
2.6. Activos intangibles	98
2.7. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros	98
2.8. Inversiones financieras	98
2.9. Existencias	99
2.10. Clientes y otras cuentas a cobrar	99
2.11. Efectivo y equivalentes al efectivo	99
2.12. Capital	99
2.13. Deudas financieras	99
2.14. Impuestos diferidos	99
2.15. Impuesto sobre las ganancias y otros impuestos	100
2.16. Provisiones	100
2.17. Reconocimiento de ingresos y gastos	100
2.18. Arrendamientos	100
2.19. Transacciones con partes vinculadas	101
2.20. Distribución de dividendos	101
2.21. Medio ambiente	101
2.22. Prestaciones a empleados	101
2.23. Instrumentos financieros derivados	101
2.24. Proveedores y otras cuentas a pagar	102

2.1. Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros contables de Renta Corporación Real Estate, S.A. y de las sociedades consolidadas e incluyen los ajustes y reclasificaciones para la homogeneización valorativa con la Sociedad dominante. Dichas cuentas anuales consolidadas del Grupo al 31 de diciembre de 2007 se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas para su utilización en la Unión Europea y aprobadas por los Reglamentos de la Comisión Europea (NIIF-UE) y que están vigentes al 31 de diciembre de 2007.

Las nuevas normas y modificaciones efectivas a partir de 1 de Enero de 2007 con efecto sobre las operaciones son la NIIF 7 "Instrumentos Financieros: información a revelar" y la modificación complementaria de la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros – Información a revelar sobre el capital". La NIIF 7 introduce nuevos desgloses para mejorar la información sobre instrumentos financieros, si bien no tiene ningún impacto sobre la clasificación y valoración de los instrumentos financieros del Grupo, o sobre los desgloses relativos a impuestos, proveedores y otras cuentas a pagar. La modificación de la NIC 1 requiere la presentación de información sobre los objetivos, políticas y procedimientos de gestión de las necesidades de capital (patrimonio), información cuantitativa de lo que se considera capital, si se ha cumplido con cualquier requisito externo de capital y las consecuencias de cualquier incumplimiento con dichos requisitos externos.

A fecha de formulación de estas cuentas, el IASB y el IFRIC habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación. Estas normas, modificaciones e interpretaciones son de obligado cumplimiento para todos los ejercicios comenzados a partir del 1 de Enero de 2008, y ejercicios posteriores: NIIF 3 (revisada en Enero de 2008) "Combinaciones de negocios", NIC 27 (revisada en Enero de 2008) "Estados financieros consolidados y separados", modificación de la NIIF 2 "Share-based Payment Vesting Conditions and Cancellations", NIIF 8 "Segmentos operativos", NIC 1 (revisada en septiembre de 2007) "Presentación de Estados Financieros", NIC 23 (revisada en marzo de 2007) "Costes por intereses", CINIIF 11 "NIIF 2 – Transacciones de Grupo y con acciones propias", IFRIC 12 "Service Concession Arrangements", IFRIC 13 "Customer Loyalty Programmes" y IFRIC 14 "IAS 19 – The Limit on a Defined Benefit Asset, Minimum Funding Requirements and their Interaction". Todas estas normas, modificaciones e interpretaciones salvo la NIIF 8 y la CINIIF 11 todavía no han sido adoptadas por la Unión Europea. El Grupo ha realizado un análisis de posibles impactos sobre sus estados financieros al 31 de diciembre de 2007 concluyendo que no existen impactos significativos.

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

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

La preparación de cuentas anuales consolidadas con arreglo a las NIIF-UE exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para las cuentas anuales consolidadas.

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

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

Las sociedades del Grupo cierran el ejercicio el 31 de diciembre siendo las cuentas a dicha fecha las utilizadas en la consolidación.

2.2. Principios de consolidación

a) Dependientes

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

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

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

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

b) Asociadas

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

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

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

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

2.3. Información financiera por segmentos

Un segmento de negocio es un grupo de activos y operaciones encargados de suministrar productos o servicios sujetos a riesgos y rendimientos diferentes a los de otros segmentos del negocio. Un segmento geográfico está encargado de proporcionar productos o servicios en un entorno económico concreto sujeto a riesgos y rendimientos diferentes a los de otros segmentos que operan en otros entornos económicos.

a) Formato principal de presentación de información por segmentos: segmentos del negocio

- **Residencial.** Adquisición de edificios residenciales para su transformación y posterior venta. Esta transformación puede consistir tanto en la rehabilitación física del edificio, como en transformaciones técnicas y/o jurídicas.
- **Oficinas.** Adquisición de edificios urbanos para su transformación y posterior venta. Esta transformación puede consistir en cambios de uso, mejoras físicas del edificio y/o su reposicionamiento en el mercado.
- **Suelo.** Adquisición de suelo urbanizable para su transformación y posterior venta, ubicado mayoritariamente en Barcelona, Madrid y sus áreas de influencia. La fase de transformación consiste en el planeamiento y gestión urbanística, necesarios para llevar a cabo el proyecto más adecuado a las necesidades de la demanda y de la ciudad. Renta Corporación comercializa suelo finalista apto para su posterior edificación.

b) Formato secundario de presentación de información por segmentos: segmentos geográficos

Siguiendo el criterio basado de la localización de los activos.

- Nacional
- Internacional

2.4. Transacciones en moneda extranjera

a) Moneda funcional y presentación

Las partidas incluidas en las cuentas anuales de cada una de las entidades del Grupo se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera («moneda funcional»). Las cuentas anuales consolidadas se establecen en euros, que es la moneda de presentación de la Sociedad, si bien a efectos de presentación se muestran en miles de euros.

b) Transacciones y saldos

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

c) Entidades del Grupo

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

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

2.5. Inmovilizado material

Los elementos de inmovilizado material se reconocen por su coste menos la amortización y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes, excepto en el caso de los terrenos, que se presentan netos de las pérdidas por deterioro, dado que no se amortizan.

El coste histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de las partidas.

Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes del inmovilizado material son incorporados al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen una posible generación de beneficios futuros y siempre que sea probable estimar razonablemente su coste. Los gastos por reparaciones y mantenimiento se cargan en la cuenta de resultados durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización de bienes incluidos en los siguientes epígrafes del inmovilizado material se calcula usando el método lineal en base a sus vidas útiles estimadas y teniendo en cuenta sus correspondientes valores residuales:

	<u>Años</u>
Construcciones	25
Instalaciones	10
Mobiliario	10
Equipos para procesos de información	4
Elementos de transporte	6,25
Otro inmovilizado	10 - 12

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

Cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable (Nota 2.7).

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos con el importe en libros y se incluyen en la cuenta de resultados.

2.6. Activos intangibles

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

2.7. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

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

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

2.8. Inversiones financieras

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

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

El Grupo no posee activos a valor razonable a través de la cuenta de resultados ni inversiones mantenidas hasta el vencimiento ni activos financieros disponibles para la venta.

Los préstamos y cuentas a cobrar son activos financieros no derivados, con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes en "Clientes y otras cuentas a cobrar", excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance, que se clasifican como activos no corrientes. Ver Nota 2.10.

2.9. Existencias

Las existencias incluyen inmuebles, terrenos y solares que se valoran a su coste o a su valor neto realizable, el menor de los dos. El coste comprende el importe consignado en factura más todos los gastos adicionales que se produzcan, como son obras, mejoras, impuestos no recuperables, etc. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costes variables de venta aplicables. Al cierre de cada ejercicio se comprueba el valor neto de realización de las existencias.

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

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

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

2.10. Clientes y otras cuentas a cobrar

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable. Después del reconocimiento inicial se valoran al coste amortizado, usando el método del tipo de interés efectivo y son minoradas, en su caso, por la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que el Grupo no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. El importe de la provisión es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados al tipo de interés efectivo (ver nota 3.1). El importe de la provisión se reconoce en la cuenta de resultados.

Las entregas de efectivo a cuenta de clientes se contabilizan en el pasivo del balance por el importe recibido de los mismos.

2.11. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja y los saldos de las cuentas corrientes bancarias.

2.12. Capital

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto. Los costes incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se presentan en el patrimonio neto como una deducción, neta de cualquier efecto fiscal, si lo hubiera, de los ingresos obtenidos.

Cuando cualquier entidad del Grupo adquiere acciones de la Sociedad (acciones propias), la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible (neto del impuesto sobre las ganancias) se deduce del patrimonio atribuible a los accionistas de la Sociedad hasta su cancelación o enajenación. Cuando estas acciones se venden, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible y los correspondientes efectos del impuesto sobre las ganancias, se incluye en el patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad.

2.13. Deudas financieras

Las deudas financieras se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costes en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su coste amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costes necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Las deudas financieras se clasifican como pasivos no corrientes si el plazo previsto para su liquidación supera los 12 meses después de la fecha del balance. El resto de deudas financieras se clasifican como pasivos corrientes.

2.14. Impuestos diferidos

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

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

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

2.15. Impuesto sobre las ganancias y otros impuestos

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

La sociedad del grupo Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U. ha tributado en el pasado en el régimen general del impuesto sobre sociedades. A fecha de 4 de diciembre de 2006, dicha Sociedad adoptó la opción de tributación por el régimen especial de consolidación fiscal previsto en el RD 4/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades y que ha sido de aplicación a partir del presente ejercicio fiscal 2007.

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

Renta Corporación Real Estate, S.A. tributa en el régimen general del I.V.A.

Renta Corporación Real Estate R.A., S.A.U. a partir del año 2001 está sujeta al régimen de prorrateo especial del I.V.A.

Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U., Renta Corporación Real Estate G.O., S.L.U. y Renta Corporación Real Estate O.N., S.A.U. a partir del año 2004 están sujetas al régimen de prorrateo especial del I.V.A.

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

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

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

2.16. Provisiones

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

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que serán necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. El incremento en la provisión con motivo del paso del tiempo se reconoce como un gasto por intereses.

2.17. Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable para las ventas de bienes y servicios realizadas con terceros.

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

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

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

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

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

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo, dicho tipo de interés no diferiría excesivamente del tipo de interés nominal.

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

2.18. Arrendamientos

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y ventajas derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de resultados sobre una base lineal durante el período de arrendamiento. Estos arrendamientos tienen un carácter meramente transitorio ya que se producen desde que el Grupo adquiere la finca con inquilinos y hasta que se acuerdan indemnizaciones o la venta de la finca a terceros, período que no se prolonga excesivamente.

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se incluyen dentro de existencias en el balance (excepcionalmente en el inmovilizado material), ya que estos contratos provienen de activos adquiridos con vistas a una venta futura en el curso normal del negocio del Grupo. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

2.19. Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se registran cuando existe un traspaso de recursos u obligaciones entre ellas y por el importe fijado entre dichas entidades.

2.20. Distribución de dividendos

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

2.21. Medio ambiente

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

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

2.22. Prestaciones a empleados

Compensaciones basadas en acciones

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

2.23. Instrumentos financieros derivados y operaciones de cobertura

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

El método para reconocer la pérdida o ganancia resultante de cambios en el valor razonable de dichos instrumentos financieros depende de si el derivado se ha designado como un instrumento de cobertura y, si es así, de la naturaleza de la partida que se está cubriendo. Cualquier pérdida o ganancia proveniente de cambios en el valor razonable de los derivados que no cumplen con los requisitos para contabilizarlos como de cobertura se llevan directamente a ganancia o pérdida neta del ejercicio. Al 31 de diciembre de 2007 el Grupo no tiene derivados que no califiquen para contabilidad de cobertura.

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

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

El valor razonable de los instrumentos derivados utilizados a efectos de cobertura se muestran en la Nota 10. Los movimientos en la reserva de cobertura dentro de los fondos propios se muestran en la Nota 15.

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

Cobertura de flujos de efectivo

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

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

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

2.24. Proveedores y otras cuentas a pagar

Los proveedores se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran por su coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo. Se incluyen en pasivos corrientes en "Proveedores y otras cuentas a pagar", excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance, que se clasifican como pasivos no corrientes.

3. Gestión del riesgo financiero

3.1. Factores de riesgo financiero

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

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

Riesgo de mercado: tipo de cambio

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

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

El Grupo mantiene posiciones de financiación intra-grupo con sus filiales de Londres y Nueva York, plazas que operan en monedas distintas del euro, produciéndose en consecuencia un riesgo de tipo de cambio. Si bien este riesgo era de escasa cuantía en el ejercicio 2006, dado el crecimiento del Grupo en las plazas afectadas por dichos mercados en el 2007, la Sociedad ha contratado coberturas de tipo de cambio.

Por este motivo, y dada la depreciación que están sufriendo la libra y el dólar desde la segunda mitad del año, se han contratado coberturas de tipo de cambio, sobre una parte de los importes financiados.

El efecto de la variación de los tipos de cambio en el Grupo dependerá del volumen de exposición que tiene en cada momento a esa divisa. Así, ha sido especialmente significativo con respecto a la libra el periodo registrado en el último trimestre del año en donde la libra pasó de 0,697 libras por euro a 0,733. Esta devaluación de la libra, sobre un importe promedio de deuda de 35,5 millones de libras, generó sólo en ese trimestre 2,5 millones de euro por diferencias de cambio negativas.

El Grupo fue capaz de cerrar derivados financieros que nos ha permitido acotar o minimizar el riesgo de tipo de cambio sobre la libra. En concreto, para una base de 30 millones de libras, se cerró un tipo de cambio de 0,719. Teniendo en cuenta que el tipo de mercado a cierre del ejercicio fue de 0,733, ello nos permitió tener una ganancia de 872 mil euros, que fue contabilizada como ingreso financiero.

También con respecto al dólar ha sido especialmente significativo el periodo registrado en el último trimestre del año (en concreto octubre y noviembre) en donde el dólar pasó de 1,385 dólares por euro a 1,475. Esta devaluación del dólar, sobre un importe promedio de deuda de 16,1 millones de dólares generó sólo en ese trimestre 0,7 millones de euro de diferencias de cambio negativas.

También aquí el Grupo fue capaz de cerrar derivados financieros que nos han permitido acotar o minimizar el riesgo de tipo de cambio sobre el dólar. En concreto, para una base de 14 millones de dólares, se cerró un tipo de cambio de 1,45. Teniendo en cuenta que el tipo de mercado a cierre del ejercicio fue de 1,473 dólares por euro, ello nos ha permitido tener una ganancia de 149 mil euros, que se contabiliza como ingreso financiero.

Riesgo de mercado: tipo de interés

La financiación externa del Grupo se contrata a tipo de interés variable.

La política de control del riesgo de tipo de interés, establece como objetivo el cubrir con tipo de interés fijo en torno al 30% del total de deuda dispuesta y reducir de esta forma la volatilidad del coste financiero, mientras que en el 2006 la financiación externa tenía una duración a corto plazo, el acceso a la financiación a largo plazo durante el ejercicio 2007 ha hecho posible aplicar políticas de gestión del riesgo de tipo de interés.

Así, en el mes de marzo se formalizaron contratos de cobertura a tipo fijo por un nominal de 200 millones de euros vinculados al crédito sindicado. Tras haberse formalizado contratos adicionales por un nominal de 21,6 millones de euros, a cierre de diciembre 2007 el importe de las coberturas de tipos de interés asciende a 221,6 millones de euros que representan un 29% de la deuda.

El tipo de interés medio de la deuda cubierta a tipo fijo se establece en un 4,11% con una vida de 3,4 años.

Teniendo en cuenta la deuda bruta media del Grupo en el ejercicio 2007, un aumento del 1% en los tipos de interés afectaría en 6,3 millones de euros como mayores gastos financieros. Si tenemos en cuenta que un 29% de la deuda está a tipo fijo, el aumento de un 1% en los tipos de interés sólo afectaría en 4,5 millones de euros adicionales en gastos financieros.

Riesgo de crédito

La mayoría de las ventas de bienes inmuebles realizadas por el Grupo se liquidan en efectivo en el momento de la transmisión del título de propiedad. En el resto de ventas de bienes inmuebles, el cobro de todo o parte del precio de compra se realiza con posterioridad a la transmisión del título al nuevo propietario. En estos casos, el cobro adeudado al Grupo se garantiza como regla general por medio de una garantía bancaria o mediante un pacto de reserva de dominio o fórmulas similares de garantía real que permiten al Grupo recuperar la propiedad del inmueble en caso de impago de su precio. No obstante lo anterior, en determinadas ocasiones, con clientes habituales, el Grupo recibe una garantía personal no asegurada. El Grupo no ha experimentado, en el pasado, dificultades para recaudar las cuentas a cobrar derivadas de este tipo de ventas.

La calidad crediticia está garantizada por la tipología de clientes del Grupo de reconocido prestigio y solvencia así como con la forma de cobro de las transacciones, lo que confirma la inexistencia de riesgo de crédito en las cuentas del Grupo.

Riesgo de liquidez

Riesgo por posible disminución de la liquidez en el mercado inmobiliario: la Sociedad y sus sociedades participadas se dedican a la compra, transformación y venta de activos inmobiliarios con elevada rotación. El objetivo de rotación de existencias es inferior al año, lo que requiere una gestión muy activa de las existencias de inmuebles. La elevada calidad de los activos y su localización, adicionalmente a la formalización del crédito sindicado permite una razonable cobertura de sus necesidades de forma ágil y segura.

El modelo de negocio de Renta Corporación, por su propia dinámica de flujo constante de compras y ventas, identifica de forma rápida cambios en el mercado y adecua sus prácticas al contexto en que se desenvuelven. Es por ello que el Grupo adapta de forma ágil y permanente su estrategia de diversificación de productos y mercados.

Financiación de la adquisición de bienes inmuebles: la adquisición de bienes inmuebles así como las actividades de rehabilitación y transformación del Grupo son financiadas mediante deuda. En febrero del 2007 se formalizó un contrato de crédito con sindicado formado por 21 entidades financieras por un importe de 500 millones de euros a cinco años de vencimiento.

Adicionalmente al anterior crédito sindicado el Grupo cuenta con préstamos con garantía hipotecaria por importe aproximado de 151 millones de euros.

El Grupo dispone de un continuo acceso al mercado bancario de pólizas de crédito que le permite completar sus restantes necesidades de financiación de forma eficiente, para atender con la agilidad precisa las necesidades de fondos, especialmente por la compra de derechos de inversión sobre activos.

Este crédito sindicado junto con préstamos hipotecarios y otros créditos bancarios configuran el soporte financiero del Grupo.

Como consecuencia de lo anterior, el Grupo está sujeto a los riesgos normalmente asociados con la financiación mediante deuda, incluido el riesgo de que el flujo de caja derivado de los bienes inmuebles sea insuficiente para repagar la financiación obtenida, no obstante la calidad de los activos son buena garantía de la deuda.

La tabla que se muestra a continuación presenta un análisis de los pasivos financieros del Grupo que se liquidarán por el neto agrupados por vencimientos de acuerdo con los plazos pendientes a la fecha de balance hasta la fecha de vencimiento estipulada en el contrato. En referencia a los instrumentos financieros derivados, los importes corresponden a las bases de los contratos sobre los que han sido contratados los mencionados Instrumentos financieros derivados cuyo vencimiento tiene lugar.

A 31 de diciembre de 2007 (miles de euros)	Menos de un año	Entre 1 y 3 años	Entre 3 y 5 años	Más de 5 años
Préstamos bancarios	159.152	68.250	440.588	73.415
Instrumentos financieros derivados	9.828	60.648	160.628	0
Proveedores y otras cuentas a pagar	90.986	9.613		

A 31 de diciembre de 2006 (miles de euros)	Menos de un año	Entre 1 y 3 años	Entre 3 y 5 años	Más de 5 años
Préstamos bancarios	507.313			
Instrumentos financieros derivados				
Proveedores y otras cuentas a pagar	157.717			

La tabla que se muestra a continuación presenta un análisis de las bases (valores notacionales o contractuales) de los diferentes instrumentos derivados que tiene contratados el Grupo a 31 de diciembre del 2007 y cuyo vencimiento tendrá en los siguientes ejercicios.

A 31 de diciembre de 2007 (miles de euros)	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años
Derivados sobre el dólar	9.504			
Permutas de tipos de interés	324	324	200.972	19.980

3.2. Gestión del riesgo de capital

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

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

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

Los índices de apalancamiento al 31 de diciembre de 2007 y 2006 fueron los siguientes:

	2007	2006
Deudas financieras	741.405	507.313
Menos: Efectivo y equivalentes al efectivo más otras imposiciones corrientes	5.194	8.195
Deuda neta	736.211	499.118
Patrimonio neto	220.614	203.899
Capital total	956.825	703.017
Índice de apalancamiento	76,94%	70,99%

El saldo medio de la deuda neta del ejercicio se ha situado entorno a 596 millones de euros. Este aumento en la última parte del ejercicio se ha debido a la actividad inversora del Grupo, que ha generado un mayor nivel de endeudamiento del inicialmente esperado.

3.3. Estimación del valor razonable

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

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

El valor razonable de los instrumentos financieros que se comercializan en mercados activos (tales como los títulos mantenidos para negociar y los disponibles para la venta) se basa en los precios de mercado a la fecha de balance. El precio de cotización de mercado que se utiliza para los activos financieros es el precio corriente comprador.

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. El Grupo utiliza una variedad de métodos y realiza hipótesis que se basan en las condiciones del mercado existentes en cada una de las fechas del balance. Para la deuda a largo plazo se utilizan precios cotizados de mercado o cotizaciones de agentes. Para determinar el valor razonable del resto de instrumentos financieros se utilizan otras técnicas, como flujos de efectivo descontados estimados. El valor razonable de las permutas de tipo de interés se calcula como el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados. El valor razonable de los contratos de tipo de cambio a plazo se determina usando los tipos de cambio a plazo cotizados en el mercado en la fecha del balance.

4. Estimaciones y juicios contables

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias. No se estiman que existan estimaciones y juicios que puedan tener un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Las estimaciones que realiza la dirección del Grupo son las siguientes:

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

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

Cientes y cuentas a cobrar: respecto a la cobrabilidad de las cuentas a cobrar, aunque la mayoría de las ventas de bienes inmuebles realizadas por el Grupo se liquidan en efectivo en el momento de la transmisión del título de propiedad, para el resto de ventas de bienes inmuebles, el pago de todo o parte del precio de compra se realiza con posterioridad a la transmisión del título al nuevo propietario. En estos casos y con carácter general, el pago adeudado al Grupo queda garantizado como regla general por medio de una garantía bancaria o mediante un pacto de reserva de dominio o fórmulas similares de garantía real que permiten al Grupo recuperar la propiedad del inmueble en caso de impago de su precio. La recuperabilidad de la cuenta a cobrar está como regla general garantizada.

Inmovilizado: las vidas útiles del inmovilizado se calculan bajo la estimación del periodo en que los mismos van a generar beneficios económicos para el Grupo. Dichas vidas útiles se revisan al término de cada ejercicio anual y, si las expectativas difieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizan como un cambio en una estimación contable. En concreto la vida útil de las construcciones se estima en 25 años debido a que se considera que es el periodo en que contribuirá a la generación de ingresos.

Impuestos diferidos: la recuperabilidad de los impuestos diferidos activos se evalúa en el momento en que se generan de acuerdo a la evolución de los resultados del Grupo previstos en el plan de negocio global del mismo.

Instrumentos financieros derivados de cobertura: el Grupo selecciona una variedad de métodos y utiliza hipótesis que se basan principalmente en las condiciones de mercado existentes en la fecha de cada balance. El Grupo ha utilizado análisis de flujos de efectivo descontados para los instrumentos financieros derivados utilizados en sus operaciones de cobertura.

5. Información financiera por segmentos

5.1. Formato principal de presentación de información por segmentos: segmentos del negocio

A 31 de diciembre de 2007, el Grupo está organizado a nivel global en tres unidades principales de negocio.

- (i) Residencial
- (ii) Oficinas
- (iii) Suelo

Los principales epígrafes para el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2006 son:

Epígrafe	Residencial	Oficinas	Suelo	No asignados	Total Consolidado
Ingresos ordinarios (Nota 20.1)	306.427	203.959	79.649	-	590.035
• Externos	306.427	203.959	79.649	-	590.035
• Otros segmentos	-	-	-	-	-
Consumo de mercaderías	(259.812)	(150.243)	(58.620)	-	(468.675)
Margen Bruto	46.615	53.716	21.029	-	121.360
Total activos	219.405	282.502	375.195	12.198	889.300
Total pasivos	155.859	180.779	282.774	65.989	685.401

Los principales epígrafes para el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2007 son:

Epígrafe	Residencial	Oficinas	Suelo	No asignados	Total Consolidado
Ingresos ordinarios (Nota 20.1)	132.848	245.383	150.876	-	529.107
• Externos	132.848	245.383	150.876	-	529.107
• Otros segmentos	-	-	-	-	-
Consumo de mercaderías	(113.150)	(213.710)	(105.772)	-	(432.632)
Margen Bruto	19.698	31.673	45.104	-	96.475
Total activos	257.743	348.496	369.104	102.626	1.077.969
Total pasivos	232.170	224.575	349.791	50.819	857.355

En activos no asignados se incluye, entre otros, el coste por la adquisición de la nueva sede corporativa del Grupo.

Las políticas contables para todos los segmentos son las mismas que las mencionadas para el Grupo en la nota 2 de esta memoria.

5.2. Formato secundario de presentación de información por segmentos: segmentos geográficos

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

España es el país de origen del Grupo, y a su vez, la principal área geográfica en la que opera el grupo.

INGRESOS ORDINARIOS	2007	2006
Nacional	427.877	377.789
Internacional	101.230	212.246
	529.107	590.035

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

ACTIVOS	2007	2006
Nacional	824.190	757.212
Internacional	253.779	132.088
	1.077.969	889.300

El total de activos se asignan en base a su localización, el incremento de los activos en el área internacional es el reflejo de la internacionalización que potencia el Grupo.

Análisis de ventas por segmento de actividad y geográfica:

	2007		2006	
	Nacional	Internacional	Nacional	Internacional
Residencial	36.703	96.145	114.864	191.563
Oficinas	240.298	5.085	183.276	20.683
Suelo	150.876	-	79.649	-
	427.877	101.230	377.789	212.246

6. Inmovilizado material

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

	Terrenos y construcciones	Otras instalaciones y mobiliario	Otro inmovilizado	Total
AI 1 de enero de 2006				
Coste	51	927	534	1.512
Amortización acumulada	(6)	(207)	(272)	(485)
Importe neto en libros	45	720	262	1.027
Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2006				
Importe neto en libros inicial	45	720	262	1.027
Altas	-	290	138	428
Bajas	(33)	(4)	(5)	(42)
Cargo por amortización	(1)	(109)	(105)	(215)
Importe neto en libros final	11	897	290	1.198
AI 31 de diciembre 2006				
Coste	13	1.209	660	1.882
Amortización acumulada	(2)	(312)	(370)	(684)
Importe neto en libros	11	897	290	1.198
Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2007				
Importe neto en libros inicial	11	897	290	1.198
Altas	58.356	7.955	561	66.872
Bajas	-	(623)	(4)	(627)
Cargo por amortización	(164)	(220)	(145)	(529)
Importe neto en libros final	58.203	8.009	702	66.914
AI 31 de diciembre 2007				
Coste	58.369	8.268	1.202	67.839
Amortización acumulada	(166)	(259)	(500)	(925)
Importe neto en libros	58.203	8.009	702	66.914

El importe en libros del inmovilizado material que se encuentra totalmente amortizado asciende a 411 y 229 miles de euros a 31 de diciembre de los ejercicios 2007 y 2006.

El importe de las inmovilizaciones materiales situadas fuera del territorio nacional asciende a 104 y 92 miles de euros a 31 de diciembre de los ejercicios 2007 y 2006.

El Grupo tiene el título de propiedad adecuado de todos los bienes activos contabilizados. En el epígrafe de Terrenos y construcciones se incluye el importe del edificio que constituye la nueva sede social del Grupo sobre el que está constituido un préstamo hipotecario por importe de 54 millones de euros.

7. Activos intangibles

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

	Marcas	Aplicaciones Informáticas	Total
AI 1 de enero de 2006			
Coste	-	164	164
Amortización acumulada	-	(33)	(33)
Importe neto en libros	-	131	131
Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2006			
Altas	-	166	166
Bajas	-	(74)	(74)
Cargo por amortización	-	(41)	(41)
AI 31 de diciembre de 2006			
Coste	-	182	182
Amortización acumulada	-	(74)	(74)
Importe neto en libros	-	182	182
Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2007			
Altas	16	291	307
Cargo por amortización	-	(82)	(82)
AI 31 de diciembre de 2007			
Coste	16	391	407
Amortización acumulada	-	(156)	(156)
Importe neto en libros	16	391	407

8. Inversiones en asociadas

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

	Masella Oeste, S.L.	Mixta África, S.A.	Total
Al 1 de enero de 2006	477	18	495
Participación en los fondos propios	-	88	88
Participación en el resultado	(76)	3.747	3.671
Al 31 de diciembre de 2006	401	3.853	4.254
Participación en los fondos propios	-	(1.769)	(1.769)
Participación en el resultado	(2)	9.012	9.010
Al 31 de diciembre de 2007	399	11.096	11.495

El aumento por participación en el resultado de Mixta África, S.A. proviene básicamente de los aumentos de capital con prima de emisión realizados por esta sociedad en los ejercicios 2006 y 2007, minorado por las pérdidas registradas en esos mismos ejercicios.

Los principales datos de las participaciones del Grupo en dichas sociedades, no cotizadas en bolsa, son:

Nombre	País de constitución	% de participación	Activos	Pasivos	Ingresos Ordinarios	Beneficio (Pérdida)
2006						
Masella Oeste, S.L.	España	40%	1.419	416	-	(193)
Mixta África, S.A. (1)	España	31,28%	48.944	30.324	26.233	(3.456)
2007						
Masella Oeste, S.L.	España	40%	1.060	64	19	(7)
Mixta África, S.A. (1)	España	18,55%	162.377	94.431	107.895	(8.792)

(1) Cifras correspondientes a las cuentas anuales consolidadas auditadas.

Durante los ejercicios 2006 y 2007 no se han efectuado transacciones con Masella Oeste, S.L. Durante los ejercicios 2006 y 2007 el volumen de transacciones efectuadas con Mixta África, S.A. es el siguiente:

	Mixta África, S.A.	
	2007	2006
Prestaciones de servicios	125	242
Ingresos financieros	-	99
	125	341

Los saldos al cierre del ejercicio 2006 y 2007 derivados de créditos son los siguientes:

	Mixta África, S.A.	
	2007	2006
Créditos concedidos	-	95
Cuentas a cobrar	145	-
	145	95

Durante el ejercicio 2006 el importe dispuesto del crédito formalizado el 31 de mayo de 2005 fue cancelado, y los intereses que se habían devengado y pendientes a 31 de diciembre de 2006 han sido pagados durante el ejercicio 2007.

En fecha 26 de abril de 2007 se formalizó un Contrato de Arrendamientos de Servicios de Consultoría entre Renta Corporación y Mixta África, S.A., cuya duración es de un año prorrogable tácitamente, y en virtud del cual la primera ha facturado a la segunda un importe de 125 miles de euros más IVA, estando el importe pendiente de cobro al cierre del ejercicio.

9. Clientes y cuentas a cobrar

	2007	2006
Clientes por ventas y prestación de servicios	84.921	87.285
Créditos a empresas asociadas (nota 8)	-	95
Otras cuentas a cobrar	18.427	27.031
Depósitos y fianzas corrientes	486	400
Administraciones públicas deudoras	18.721	48.725
Total cuentas a cobrar corrientes	122.555	163.536
Depósitos y fianzas no corrientes	335	173
Otras inversiones no corrientes	776	927
Pagos anticipados no corrientes	-	70
Total cuentas a cobrar no corrientes	1.111	1.170

En el saldo de clientes por ventas y prestación de servicios aparecen principalmente ventas realizadas durante el último periodo del ejercicio, manteniéndose en línea con las del año anterior. Estas ventas están debidamente garantizadas.

Dado que la mayoría de las ventas realizadas por el Grupo se liquidan en efectivo, la Sociedad, a 31 de diciembre de 2007 no tiene cuentas a cobrar vencidas.

En otras cuentas a cobrar se registran básicamente provisiones de fondos realizadas para impuestos, notarios, procuradores y ciertos anticipos a deudores.

El descenso del saldo de Administraciones Públicas deudoras respecto al ejercicio anterior se debe principalmente al IVA pendiente de compensar en ejercicios futuros así como a IVA a devolver de las operaciones. Durante el ejercicio 2007 se ha recibido devolución correspondiente al ejercicio anterior por importe de 30.854 miles de euros (9.818 miles de euros en el 2006).

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

	No corriente	Corriente	Total
Saldo inicial al 1 de enero de 2006	142	474	616
Aumentos	86	471	557
Disminuciones	(55)	(545)	(600)
Saldo final al 31 de diciembre de 2006	173	400	573
Aumentos	196	1.244	1.440
Disminuciones	(34)	(1.158)	(1.192)
Saldo final al 31 de diciembre de 2007	335	486	821

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

	2007	2006
Hacienda Pública deudora por IVA	13.675	47.199
Hacienda Pública deudora por diversos conceptos	945	758
Crédito por pérdidas a compensar	4.101	768
Total	18.721	48.725

Los créditos por pérdidas a compensar corresponde al tipo impositivo de cada país aplicado a las pérdidas incurridas en algunas filiales que el Grupo espera poder compensar con los beneficios de los próximos ejercicios.

No existe concentración de riesgo de crédito con respecto a las cuentas con clientes por ventas y prestación de servicios, dado que el Grupo cobra al contado prácticamente la totalidad de las operaciones cuando se formalizan en escritura pública. No obstante lo anterior, durante el ejercicio se han registrado pérdidas por créditos incobrables por importe de 144 miles de euros (2006: 80 miles de euros).

10. Instrumentos financieros derivados

El detalle del valor razonable de los instrumentos financieros derivados al cierre del ejercicio 2007 (2006: 0) es como sigue:

	2007	
	Activos	Pasivos
Permutas de tipo de interés – coberturas de flujos de efectivo	2.020	-
Contratos a plazo de moneda extranjera – coberturas de flujos de efectivo	90	-
Total	2.110	-
Menos parte no corriente:		
Permutas de tipo de interés – coberturas de flujos de efectivo	(2.020)	-
Contratos a plazo de moneda extranjera – coberturas de flujos de efectivo	-	-
Parte corriente	90	-

El Grupo tiene contratados instrumentos financieros derivados de tipo de interés (permutas de tipo de interés o swaps) y un contrato a plazo de moneda extranjera (compra: put/call europea, venta; call/put europea), conforme a la política de gestión del riesgo financiero descrita en la Nota 3.1.

a) Permutas de tipo de interés

Los importes del principal notional de los contratos de permuta de tipo de interés pendientes a 31 de diciembre de 2007 ascienden a 221,6 millones de euros (2006: € 0,0).

A 31 de diciembre de 2007, los tipos de interés fijo varían entre un 4,065% y un 4,390%, y los principales tipos de interés variable se fijan sobre el EURIBOR. Las pérdidas o ganancias reconocidas en la reserva de cobertura del patrimonio (Nota 15.2) en contratos de permuta de tipo de interés a 31 de diciembre de 2007 se irán transfiriendo a la cuenta de resultados de forma continua hasta que se reembolsen los préstamos bancarios.

b) Contrato a plazo de moneda extranjera

Los importes del principal de los contratos de derivados sobre el dólar pendientes a 31 de diciembre de 2007 ascienden a 9.504 miles de euros (2006: 0). El tipo de cambio contratado se ha establecido en 1,45 dólares por euro.

Las pérdidas o ganancias reconocidas en la reserva de cobertura del patrimonio (Nota 15.2) en contratos de cobertura de tipo de cambio al 31 de diciembre de 2007 se transferirá a la cuenta de resultados en el momento en que se liquide.

11. Existencias

	2007	2006
Terrenos y solares	274.820	320.927
Edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación	556.763	380.687
Obras en curso	2.911	844
Opciones de compra	26.447	7.756
Provisiones	(2.047)	(20)
	858.894	710.194

El incremento en el saldo de existencias del 2007 respecto al ejercicio anterior refleja el elevado nivel de inversión del Grupo fruto de su crecimiento, básicamente impulsado por el mayor tamaño de las operaciones.

El coste de existencias reconocido como gasto e incluido en consumo de mercaderías al 31 de diciembre de 2006 y 2007 asciende a 468.675 miles de euros y 432.632 miles de euros respectivamente. (Nota 21).

En el epígrafe de existencias, el importe de intereses capitalizados acumulados a 31 de diciembre de 2006 y 2007 ascienden a:

	2007	2006
Intereses capitalizados	26.641	6.306

El tipo de capitalización utilizado para determinar el importe de los costes por intereses proviniente de la financiación genérica es de aproximadamente un 5,20% (no aplicaba para el año 2006).

El incremento en el tamaño de las operaciones, junto con la adaptación del método de cálculo aplicado en la capitalización del coste financiero para adecuarlo a la nueva realidad de financiación del Grupo (basado en una financiación genérica y global a través del préstamo sindicado), y el incremento en los tipos de interés de mercado, han derivado en un importe de capitalización de intereses, en términos absolutos, superior al del año anterior.

Se incluyen al 31 de diciembre de 2006 y 2007 inmuebles y terrenos afectos a préstamos hipotecarios registrados en el epígrafe de deudas financieras (en pasivos corrientes) por importe de:

	2007	2006
Existencias afectas a préstamos hipotecarios	186.782	492.537
Préstamos hipotecarios (Ver Nota 18)	97.741	316.732

Las opciones registradas al 31 de diciembre de 2007 corresponden a operaciones que previsiblemente serán realizadas entre los ejercicios 2008 y siguientes. El importe de las primas sobre las opciones al 31 de diciembre de 2007 asciende a 26.447 miles de euros, de los cuales 21.670 miles de euros tienen vencimiento en el 2008. El importe del activo subyacente opcionado para el total de las opciones al 31 de diciembre de 2007 asciende a 506.731 miles de euros, de los cuales 408.938 miles de euros vencen inicialmente en el año 2008.

La finalidad de las opciones de compra es la adquisición de inmuebles o terrenos que van a ser objeto de la actividad del Grupo.

Al 31 de diciembre de 2007 se incluye un importe de 17.768 miles de euros cuya realización se estima en un plazo superior a un año.

Las existencias que se encuentran valoradas por su valor razonable menos costes de ventas ascienden a 93.826 miles de euros.

Las pérdidas por deterioro de valor de existencias contabilizadas en la cuenta de resultados del ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2007 ascienden a 2.047 miles de euros (2.063 miles de euros de dotación y 16 miles de euros de aplicación).

También figuran en la cuenta de resultados las rentas provenientes de existencias (inmuebles) arrendadas a terceros de forma provisional hasta que están en condiciones de ser vendidas, así como el arrendamiento de varias plantas de la sede social de la Sociedad dominante. El importe de los arrendamientos asciende a 10.895 miles de euros (2006: 4.967 miles de euros) de los cuales 10.011 miles de euros provienen de existencias. (Nota 20.2).

12. Efectivo y equivalentes al efectivo

	2007	2006
Caja y bancos	2.737	6.071

El saldo al 31 de diciembre de 2006 y 2007 está formado íntegramente por efectivo en caja y cuentas corrientes en bancos.

13. Capital

	Capital (Nota 13.2)	Acciones propias (Nota 13.3)	Prima de emisión (Nota 13.5)	Total
Al 1 de enero de 2006	21.949	(94)	(428)	21.427
Al 31 de diciembre de 2006	25.029	(2.759)	80.419	102.689
Al 31 de diciembre de 2007	25.029	(5.570)	80.419	99.878

13.1 Movimiento del número de acciones

El movimiento del número de acciones es el siguiente:

	Número de Acciones
Al 1 de enero de 2006	21.949.301
Aumento de capital con aportación dineraria	2.000.000
Aumento de capital con aportación dineraria (green-shoe)	1.080.000
Al 31 de diciembre de 2006	25.029.301
Al 31 de diciembre de 2007	25.029.301

Todas las acciones en circulación están totalmente suscritas y desembolsadas, así como autorizadas, y todas ellas tienen los mismos derechos.

El valor nominal de cada una de las acciones durante los ejercicios 2006 y 2007 ha sido de 1 euro.

13.2 Movimiento del epígrafe de capital

	Acciones ordinarias Nominal	Acciones propias Nominal	Total
Al 1 de enero de 2006	21.920	29	21.949
Aumento de capital con cargo a reserva por prima de emisión	3.080	-	3.080
Adquisiciones (Nota 13.3)	(141)	141	-
Enajenaciones (Nota 13.3)	68	(68)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2006	24.927	102	25.029
Adquisiciones (nota 13.3)	(115)	115	-
Enajenaciones (nota 13.3)	18	(18)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2007	24.830	199	25.029

Con fecha 9 de febrero de 2006, la Junta General Extraordinaria de Accionistas acordó aprobar la solicitud de admisión a negociación en las Bolsas de Madrid y Barcelona de la totalidad de las acciones de la Sociedad. Se acordó asimismo realizar una Oferta Pública de Suscripción de acciones con carácter simultáneo a la Oferta Pública de Venta.

Con fecha 9 de marzo de 2006, el consejo de Administración acordó lo siguiente:

- Ampliar en 2.000 miles de euros el capital de la Sociedad mediante la emisión de 2.000.000 acciones nuevas ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una y con renuncia del derecho de suscripción preferente por parte de los anteriores accionistas. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 28 euros por acción, por lo que generó una prima de emisión de 56.000 miles de euros. Todas las acciones fueron suscritas y desembolsadas íntegramente.
- Y aumentar el capital de la Sociedad en 1.080 miles de euros mediante la emisión de 1.080.000 acciones nuevas ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una, destinadas a atender en su caso el ejercicio de la opción de suscripción (Green-Shoe) que se otorgó a las entidades coordinadoras globales de la oferta. Dicha ampliación se hizo efectiva en fecha 7 de abril de 2006, con una prima de emisión de 28 euros por acción, generando una prima de emisión de 30.240 miles de euros. Todas las acciones fueron suscritas y desembolsadas íntegramente.

La Sociedad inició su cotización en las bolsas el 5 de abril de 2006.

13.3 Operaciones con acciones propias

	Acciones propias	Total
Al 1 de enero de 2006	(94)	(94)
Al 31 de diciembre de 2006	(2.759)	(2.759)
Al 31 de diciembre de 2007	(5.570)	(5.570)

Los movimientos habidos en la cartera de acciones propias durante los ejercicios 2006 y 2007 han sido los siguientes:

	Número	Nominal	Precio medio de adquisición/enajenación	Coste	Total
Saldo al 01.01.06	28.970	(29)	-	(94)	(94)
Adquisiciones	141.008	(141)	26,89	(3.792)	(3.792)
Enajenaciones	(67.504)	68	16,69	1.127	1.127
Saldo al 31.12.06	102.474	(102)		(2.759)	(2.759)
Adquisiciones	114.714	(115)	29,01	(3.328)	(3.328)
Enajenaciones	(18.433)	18	28,05	517	517
Saldo al 31.12.07	198.755	(199)		(5.570)	(5.570)

Con fecha 14 de junio de 2006 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó un plan específico de recompra de acciones de la Sociedad, que tenía por objeto atender las necesidades derivadas de un plan de incentivos a empleados y directivos del Grupo así como la entrega de acciones a los administradores. Dicho plan tuvo como objeto motivar y fomentar la permanencia en el Grupo de sus beneficiarios y conferir a los empleados la calidad de accionistas de la Sociedad.

Adicionalmente al programa de recompra de acciones se acordó la adquisición derivativa de acciones propias hasta la cifra máxima permitida por la ley, con la finalidad de contribuir a la liquidez de las acciones en el mercado.

Con fecha 21 de febrero de 2007 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó aprobar un plan específico de recompra de acciones de la Sociedad, que tiene por objeto atender las necesidades derivadas de un plan de incentivos a empleados y directivos del Grupo así como la entrega de acciones a los administradores. Dicho plan tiene como objeto motivar y fomentar la permanencia en el Grupo de sus beneficiarios y conferir a los empleados la calidad de accionistas de la Sociedad. La Junta General de Accionistas de fecha 29 de marzo de 2007 ratificó dicho plan.

13.4 Régimen de transmisión de las acciones

El artículo 13 de los Estatutos Sociales actualmente en vigor no prevé restricción alguna a la libre transmisibilidad de acciones, si bien existen dos pactos parasociales que se detallan a continuación. Por un lado, UNICEF-Comité Español (UCE) y Fundación INTERMON-OXFAM adquirieron el compromiso de la no transmisión de sus acciones en la sociedad durante unos determinados periodos desde la admisión a negociación de las acciones de la sociedad. Por otro lado, en el marco de la salida a Bolsa, ciertos accionistas suscribieron un contrato de accionistas que regula ciertas restricciones a la transmisión de acciones de la sociedad. Dichas restricciones se materializan en un derecho de adquisición preferente entre los firmantes del contrato en las transmisiones de acciones de la sociedad.

13.5 Prima de emisión de acciones

	Gastos de ampliación de capital	Prima de emisión	Total
Saldo al 1 de enero de 2006	(911)	483	(428)
Aumento de capital con prima de emisión	(5.393)	86.240	80.847
Saldo al 31 de diciembre de 2006	(6.304)	86.723	80.419
Saldo al 31 de diciembre de 2007	(6.304)	86.723	80.419

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

Tal como se indica en la Nota 13.2 durante el ejercicio 2006 se aumentó el capital social mediante la elevación del valor nominal de las acciones con cargo a la reserva por prima de emisión.

13.6 Principales accionistas de la Sociedad al 31 de diciembre de 2007

Los accionistas principales de la Sociedad al 31 de diciembre de 2007, con un porcentaje de control superior al 5% del capital social de la Sociedad, de forma directa o indirecta, son los siguientes:

Nombre	Porcentaje Número de acciones		
	Directas	Indirectas	Total
D. Luis Rodolfo Hernández de Cabanyes	1,081%	34,411%	35,492%
Fundación Privada Renta Corporación	5,010%	-	5,010%
Durango Different, S.L.	3,995%	2,010%	6,005%

14. Diferencia acumulada de conversión

Las diferencias de conversión se generan principalmente por la participación en Renta Properties UK, Ltd y en el subgrupo Renta Corporation. El movimiento del ejercicio 2007 es el siguiente:

	Conversión
1 de enero de 2006	(7)
Diferencias de conversión:	
- Grupo	(22)
31 de diciembre de 2006	(29)
Diferencias de conversión:	
- Grupo	(2.067)
31 de diciembre de 2007	(2.096)

15. Ganancias acumuladas y otras reservas

	Reserva legal	Otras reservas de la sociedad dominante	Reservas en sociedades consolidadas por integración global	Reservas en sociedades consolidadas por puesta en equivalencia	Ganancias acumuladas	Total ganancias acumuladas y otras reservas
Saldo a 1 de enero de 2006	1.677	16.743	11.917	131	32.502	62.970
Distribución resultados 2005	1.299	(4.173)	35.417	(41)	(32.502)	-
Dividendos	-	(3.086)	(7.000)	-	-	(10.086)
Beneficios obtenidos con acciones propias	-	662	-	-	-	662
Dotación Reserva Plan Acciones	-	359	-	-	-	359
Variación participación Asociadas	-	(262)	-	95	-	(167)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	47.501	47.501
Saldo a 31 de diciembre de 2006	2.976	10.243	40.334	185	47.501	101.239
Distribución resultados 2006	1.706	618	42.631	2.546	(47.501)	-
Dividendos	-	5.750	(20.000)	-	-	(14.250)
Beneficios obtenidos con acciones propias	-	(26)	-	-	-	(26)
Dotación Reserva Plan acciones	-	809	-	-	-	809
Variación participación asociadas	-	-	-	(1.769)	-	(1.769)
Instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-	-	1.477	-	-	1.477
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	35.352	35.352
Saldo a 31 de diciembre de 2007	4.682	17.394	64.442	962	35.352	122.832

15.1 Explicación de los movimientos habidos en las reservas y en las ganancias acumuladas durante el ejercicio 2006

Reserva legal

Debido a que la Reserva Legal no estaba dotada con conformidad con el artículo 214 de la Ley de Sociedades Anónimas, la Sociedad dominante destinó 1.299 miles de euros de los beneficios del ejercicio 2005 a dotar dicha reserva.

Otras reservas de la sociedad dominante

Las reservas de la sociedad dominante se han incrementado por la incorporación de los dividendos distribuidos por sus sociedades filiales por el importe de 7.000 miles de euros, y han disminuido por la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a reservas por importe de 10.086 miles de euros aprobado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 9 de febrero de 2006 que había sido propuesto por el Consejo de Administración en fecha 27 de diciembre de 2005. De acuerdo con la legislación vigente en España, la Sociedad dominante tiene dotada la reserva para acciones propias por un importe de 2.759 miles de euros.

Durante el ejercicio se han enajenado acciones propias obteniendo un beneficio de 662 miles de euros aumentando las reservas de la Sociedad dominante en dicho importe.

Reservas en sociedades consolidadas por integración global

El movimiento conjunto de las Reservas en sociedades consolidadas por integración global durante el ejercicio 2006, ha sido el siguiente:

	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 Finance, S.L.U.	Renta Properties (UK) Limited	Total
Saldo al 01.01.06	1.456	(4.543)	(404)	374	15.047	(13)	11.917
Incorporación del resultado del ejercicio 2005	7.049	12.329	12.054	718	3.756	(491)	35.417
Reclasificación de dividendos del ejercicio 2006	(5.000)	(2.000)	-	-	-	-	(7.000)
Saldo al 31.12.2006	3.505	5.786	11.650	1.092	18.803	(504)	40.334

Reservas en sociedades consolidadas por puesta en equivalencia

El movimiento conjunto de las Reservas en sociedades consolidadas por puesta en equivalencia durante el ejercicio 2006, ha sido el siguiente:

	Masella Oeste, S.L.	Mixta África, S.A.	Total
Saldo al 01.01.06	131	-	131
Incorporación del resultado del ejercicio 2005	231	(272)	(41)
Disminución de participaciones	-	95	95
Saldo al 31.12.2006	362	(177)	185

15.2 Explicación de los movimientos habidos en las reservas y en ganancias acumuladas durante el ejercicio 2007

Reserva legal

Debido a que la Reserva Legal no estaba dotada con conformidad con el artículo 214 de la Ley de Sociedades Anónimas, la Sociedad dominante destinó 1.706 miles de euros de los beneficios del ejercicio 2006 a dotar dicha reserva.

Otras reservas de la sociedad dominante

Las reservas de la sociedad dominante se han incrementado por la incorporación de los dividendos distribuidos por sus sociedades filiales por el importe de 20.000 miles de euros, y han disminuido por la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a reservas por importe de 14.250 miles de euros aprobado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 29 de marzo de 2007, que había sido propuesto por el Consejo de Administración en fecha 21 de febrero de 2007. De acuerdo con la legislación vigente en España, la Sociedad dominante tiene dotada la reserva para acciones propias por un importe de 3.037 miles de euros.

Durante el ejercicio se han enajenado acciones propias obteniendo una pérdida de 26 miles de euros disminuyendo las reservas de la sociedad dominante en dicho importe.

Reservas en sociedades consolidadas por integración global

El movimiento conjunto de las Reservas en sociedades consolidadas por integración global durante el ejercicio 2007, ha sido el siguiente:

	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 Finance S.L.U.	Renta Properties (UK) Limited	Renta Corporación Luxembourg	RC Real Estate Deutschland	Total
Saldo al 31.12.2006	3.505	5.786	11.650	1.092	18.803	(504)	-	-	40.334
Incorporación del resultado 2006	4.895	19.628	3.727	10.358	462	(94)	3.550	105	42.631
Reclasificación de dividendos 2006	(2.500)	(17.500)	-	-	-	-	-	-	(20.000)
Instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	1.477	-	-	-	1.477
Saldo al 31.12.2007	5.900	7.914	15.377	11.450	20.744	(598)	3.550	105	64.442

Reservas en sociedades consolidadas por puesta en equivalencia

El movimiento conjunto de las Reservas en sociedades consolidadas por puesta en equivalencia durante el ejercicio 2007, ha sido el siguiente:

	Masella Oeste, S.L.	Mixta África, S.A.	Total
Saldo al 31.12.2006	362	(177)	185
Incorporación del resultado del ejercicio 2006		(77)	2.623
Disminución Participaciones		-	(1.769)
Saldo al 31.12.2007	285	677	962

15.3 Reserva legal

Esta reserva no es distribuible y si es utilizada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes, debe ser repuesta con beneficios futuros.

15.4 Otras reservas de la sociedad dominante

Incluye parte de reservas indisponibles mientras no se enajenen las acciones propias que se poseen. De acuerdo con la normativa española, la sociedad está obligada a dotar una reserva para acciones propias por igual importe al desembolsado en la adquisición de las acciones propias. El resto son reservas voluntarias que son de libre disposición.

15.5 Reservas en sociedades consolidadas por integración global

Se incluyen reservas de disposición restringida (por tratarse de reservas legales) para los años 2006 y 2007 de acuerdo con el siguiente desglose:

	2007	2006
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	4
Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U.	1	1
Renta Corporación Luxembourg, S.a.r.l.	1	-
	167	166

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

15.6 Reservas en sociedades consolidadas por puesta en equivalencia

Incluyen reservas legales de disposición restringida por un importe de 58 miles de euros en el ejercicio 2006 y de 58 miles de euros en el ejercicio 2007.

15.7 Beneficio del ejercicio

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación a los resultados consolidados, tras incorporar en los mismos los ajustes de consolidación, con indicación de la parte que corresponde a los intereses minoritarios es como sigue:

Sociedad	2007	2006
	Resultado consolidado	Resultado consolidado
Renta Corporación Real Estate, S.A.	518	2.324
Renta Corporación Real Estate R.A., S.A.U.	4.477	4.895
Renta Corporación Real Estate G.O., S.L.U.	7.011	19.628
Renta Corporación Real Estate O.N., S.A.U.	16.739	3.727
Groupe Immobilier Renta Corporación, S.A.S.U.	(2.276)	10.358
Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U.	(1.152)	462
Renta Properties (UK), Limited	(2.757)	(94)
Renta Corporación Luxembourg, S.á.r.l	8.136	3.550
RC Real Estate Deutschland GmbH	(410)	105
Renta Corporation (USA)	(750)	-
Mixta África, S.A.	5.818	2.623
Masella Oeste, S.L.	(2)	(77)
	35.352	47.501

La propuesta de distribución del resultado de 2007 y otras reservas de la Sociedad dominante a presentar a la Junta General de Accionistas, así como la distribución de 2006 aprobada es la siguiente:

	2007	2006
Base de reparto		
Resultado del ejercicio (beneficios)	11.023	17.054
Distribución		
Reserva legal	325	1.706
Reservas voluntarias	92	1.098
Dividendos	10.606	14.250
	11.023	17.054

16. Intereses minoritarios

Renta Corporación Real State Finance, S.L.U.	
1 de enero de 2006	604
Adquisición de minoritarios	(604)
31 de diciembre de 2006	-
31 de diciembre de 2007	-

17. Proveedores y otras cuentas a pagar

	2007		2006	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Acreedores comerciales	56.956	9.613	127.438	-
Deudas con partes vinculadas (nota 34)	58	-	172	-
Remuneraciones pendientes de pago	2.046	-	1.799	-
Ingresos diferidos	1.617	-	-	-
Otras cuentas a pagar	1.295	-	186	-
Anticipos de clientes (arras)	27.027	-	20.671	-
Seguridad social y otros impuestos	1.897	-	7.451	-
	90.896	9.613	157.717	-

En el epígrafe de Otras cuentas a pagar del ejercicio 2007 se recogen básicamente fianzas y depósitos percibidos a corto plazo.

18. Deudas financieras

	2007	2006
Corriente		
Préstamos/créditos con entidades de crédito	90.931	188.805
Préstamos hipotecarios	98.552	316.732
Deudas por intereses	3.317	1.776
	192.800	507.313
No corriente		
Crédito sindicado	495.976	-
Préstamos hipotecarios Sede y otras deudas	52.629	-
	548.605	-
Total deudas financieras	741.405	507.313

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

Los movimientos habidos en las deudas financieras durante los ejercicios 2006 y 2007 han sido los siguientes:

	Créditos con entidades de crédito	Préstamos hipotecarios	Deudas con terceros	Deudas por intereses	Crédito sindicado	Total
Al 1 de enero de 2006	51.118	163.280	700	1.031	-	216.129
Obtención de financiación	409.709	435.868	-	-	-	845.577
Cancelación de financiación	(272.022)	(282.416)	(700)	-	-	(555.138)
Intereses cargados	-	-	-	5.278	-	5.278
Intereses pagados	-	-	-	(4.533)	-	(4.533)
Saldo al 31 de diciembre de 2006	188.805	316.732	-	1.776	-	507.313
Obtención de financiación	94.150	61.500	-	-	500.000	655.650
Cancelación de financiación	(191.847)	(226.491)	-	-	-	(418.338)
Intereses cargados	40	23	-	20.439	940	21.442
Intereses pagados	(217)	(583)	-	(18.898)	(4.964)	(24.662)
Saldo al 31 de diciembre de 2007	90.931	151.181	-	3.317	495.976	741.405

En fecha 15 de febrero de 2007 Renta Corporación, a través de Renta Corporación Real Estate, S.A. y Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U., ha firmado un crédito sindicado por un importe de 500 millones de euros. La operación ha sido liderada por Santander, Eurohypo y Fortis como entidades directoras y aseguradoras. A éstas se han sumado, también como directora BBVA, y otras 17 entidades nacionales e internacionales que configuran el sindicato bancario.

Se trata de la primera operación de la sociedad en el mercado de financiación estructurada. La financiación queda instrumentada en dos tramos; el primero, de 200 millones de euros, con un plazo de 5 años y un periodo de carencia de 36 meses y el segundo, de 300 millones de euros mediante línea de crédito revolving a 5 años. Los fondos se destinarán a acometer el plan de inversiones y a la redefinición de la estructura de deuda actual.

El tipo de interés devengado por el préstamo sindicado es de mercado referenciado al Euribor más un diferencial variable en función de unos ratios financieros. Durante el ejercicio se han formalizado contratos de cobertura sobre el tipo de interés para reducir la volatilidad del coste financiero (ver Notas 3.1 y 10).

El acceso a una financiación a largo plazo permite mejoras de gestión, ahorros significativos de coste por menores costes de formalización, y la aplicación, por parte de Renta Corporación, de políticas de gestión del riesgo de tipos de interés, hasta ahora más difíciles de instrumentar debido a la alta rotación de las operaciones de financiación.

El Grupo dispone de pólizas de crédito con los siguientes importes dispuestos y límites máximos a 31 de diciembre de 2006 y 2007.

2007		2006	
Importe dispuesto	Límite máximo	Importe dispuesto	Límite máximo
82.568	96.800	188.805	273.122

El importe correspondiente a préstamos hipotecarios está garantizado por inmuebles propiedad de las diferentes sociedades del grupo registrados en el epígrafe de existencias (Nota 11) y por el inmueble que constituye la nueva Sede social del Grupo registrado en el epígrafe de inmovilizado material (Nota 6).

Para el conjunto de deudas financieras del ejercicio 2006, el tipo de interés medio soportado fue del 3,7% anual, mientras que durante el ejercicio 2007 el interés medio soportado ha sido del 4,82%.

Los intereses devengados y no liquidados al cierre del ejercicio 2006 y 2007 ascienden a 1.776 y 3.317 miles de euros respectivamente.

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

	2007	2006
Euro	739.097	502.601
Libra esterlina	2.308	4.712
	741.405	507.313

19. Impuestos diferidos

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

	2007	2006
Saldo inicial	1.420	195
(Cargo)/Abono en la cuenta de resultados	(837)	1.225
Saldo final	583	1.420

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

Activos por impuestos diferidos	Gastos anticipados por comisiones	Gastos anticipados por Amortizaciones	Diferimiento de ingresos fiscales	Otros	Total
Al 1 de enero de 2006	-	179	-	16	195
(Cargo) / abono a cuenta Resultados	(5)	(154)	1.204	180	1.225
Al 31 de diciembre de 2006	(5)	25	1.204	196	1.420
(Cargo) / abono a cuenta Resultados	-	(23)	(1.204)	390	(837)
Al 31 de diciembre de 2007	(5)	2	-	586	583

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

	2007	2006
Saldo inicial	1.124	-
Cargo en patrimonio	633	-
Cargo en la cuenta de resultados (Nota 27)	9.748	1.124
Saldo final	11.505	1.124

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

Pasivos por impuestos diferidos	Participaciones puesta en equivalencia	Depreciación cartera valores	Activación costes financieros	Instrumentos financieros de cobertura	Total
Al 1 de enero de 2006	-	-	-	-	-
(Cargo) / abono a cuenta Resultados	(1.124)	-	-	-	(1.124)
Al 31 de diciembre de 2006	(1.124)	-	-	-	(1.124)
(Cargo) / abono a patrimonio	-	-	-	(633)	(633)
(Cargo) / abono a cuenta Resultados	(3.195)	(2.409)	(4.144)	-	(9.748)
Al 31 de diciembre de 2007	(4.319)	(2.409)	(4.144)	(633)	(11.505)

Considerando el plazo previsto de reversión, un importe de 4.952 miles de euros de pasivos por impuestos diferidos al cierre del ejercicio 2007 se clasifican como no corrientes.

No existen impuestos diferidos activos o impuestos diferidos pasivos no reconocidos cuyo importe sea relevante.

20. Ingresos ordinarios y otros ingresos de explotación

20.1 Ingresos ordinarios

El desglose del epígrafe de ingresos ordinarios es el siguiente:

	2007	2006
Venta de bienes (Nota 5)	529.107	590.035
Total ingresos ordinarios	529.107	590.035

20.2 Otros ingresos de explotación

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

	2007	2006
Ingresos por arrendamientos operativos (Nota 11)	10.895	4.967
Otros ingresos	4.870	1.205
Total otros ingresos de explotación	15.765	6.172

21. Consumo de mercaderías

El desglose del epígrafe de aprovisionamientos es el siguiente:

	2007	2006
Compras de inmuebles y costes de transformación	567.553	864.251
Variación de existencias de inmuebles	(136.948)	(395.557)
Variación provisión existencias	2.027	(19)
Total consumo de mercaderías (Nota 11)	432.632	468.675

22. Amortización y pérdidas relacionadas con activos

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

	2007	2006
Cargo por amortización del inmovilizado material	529	215
Cargo por amortización de activos intangibles	82	41
Pérdidas por enajenación de inmovilizado material e intangibles	581	-
Pérdidas por créditos incobrables	144	80
Total	1.336	336

23. Gastos por servicios exteriores y otros tributos

23.1. Gastos por servicios exteriores

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

	2007	2006
Arrendamientos y cánones	1.054	683
Reparaciones y conservación	1.199	335
Servicios profesionales e intermediarios	9.778	8.188
Primas de seguros	560	796
Servicios bancarios y similares	2.183	1.111
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	6.407	4.024
Suministros	1.012	570
Otros servicios	7.384	4.759
Total	29.577	20.466

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

Dentro de otros servicios se incluye, entre otros, el importe de las opciones de compra no ejercitadas. (Ver Nota 33).

23.2. Otros tributos

En el epígrafe de otros tributos se incluye básicamente impuestos de carácter municipal así como el Impuesto sobre el Valor Añadido no deducible.

24. Gastos por prestaciones a los empleados

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

	2007	2006
Sueldos y salarios e indemnizaciones por despido (2006: 49 miles de euros y 2007: 177 miles de euros)	15.668	13.268
Gasto de seguridad social	1.707	1.311
Otros gastos sociales	425	214
Aportaciones a planes de aportación definida	30	29
Pagos basados en acciones (nota 35)	809	359
	-----	-----
	18.639	15.181

25. Arrendamiento operativo

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

	2007	2006
Menos de 1 año	389	683
Entre 1 y 5 años	989	1.165
	-----	-----
	1.378	1.848

El gasto reconocido en la cuenta de resultados durante el ejercicio correspondiente a arrendamientos operativos asciende a 984 miles de euros (2006: 651 miles de euros).

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

Sociedad del Grupo	Activo arrendado	Localización	Vencimiento del contrato de alquiler	Cuota mensual de alquiler (Miles de euros)
Renta Corporación Real Estate, S.A.	Delegación	Madrid	10/04/2012	15
Renta Corporación Real Estate, S.A.	Delegación	Palma	05/10/2011	1
Renta Corporación Real Estate, S.A.	Delegación	Málaga	30/09/2010	1
Renta Corporación Real Estate, S.A.	Delegación	Sevilla	31/07/2012	1
Groupe Immobilier Renta Corporación, S.A.S.U.	Delegación	París	28/02/2011	6
Renta Properties (UK), Limited	Delegación	Londres	27/01/2010	4
RC Real Estate Deutschland GmbH	Delegación	Berlín	12/12/2009	3
Renta Corporation Luxembourg, S.a.r.l.	Delegación	Luxemburgo	01/03/2008	2
Renta Corporation (USA)	Delegación	Nueva York	29/02/2008	3

Los pagos mínimos futuros a cobrar por arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes (en 2006: 0):

	2007
Menos de 1 año	1.593
Entre 1 y 5 años	4.679
Más de 5 años	1.080

	7.352

26. Costes financieros netos

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

	2007	2006
Gasto por intereses:		
· Préstamos con entidades de crédito	(13.397)	(10.775)
· Otros	(4.733)	(470)
	(18.130)	(11.245)
Ingresos por intereses:		
· Otros	2.617	1.215
· Préstamos a vinculadas (Nota 34)	-	1
	2.617	1.216
· Otros ingresos financieros	-	262
Costes financieros netos	(15.513)	(9.767)

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

	2007	2006
Gastos por intereses	18.130	11.245
Provisión por intereses devengados y no pagados a inicio del Ejercicio	1.776	1.030
Provisión por intereses devengados y no pagados al final del Ejercicio	(3.317)	(1.776)
Intereses activados en existencias	26.641	6.306
	43.230	16.807

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

	2007	2006
Ingresos por intereses	2.617	1.216
Provisión por intereses devengados y no cobrados a inicio del Ejercicio	95	6
Provisión por intereses devengados y no cobrados a final del Ejercicio	(286)	(95)
	2.426	1.127

27. Impuesto sobre las ganancias

El impuesto devengado se compone de lo siguiente:

	2007	2006
Impuesto corriente	3.518	23.519
Impuesto diferido	10.585	(102)
	14.103	23.417

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

	2007	2006
Resultado consolidado antes de impuestos	49.455	70.918
Tipo impositivo teórico	32,5%	35%
Gasto por impuesto teórico	16.073	24.821
Gastos no deducibles	44	39
Diferencias por utilización otros tipos impositivos	(1.904)	(1.328)
Deducciones	(110)	(115)
Gasto por impuesto real	14.103	23.417

El cargo por el impuesto corriente se compone de lo siguiente:

	2007	2006
Impuesto corriente de las sociedades que tributan Consolidadamente	6.492	14.960
Impuesto corriente de Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U.	-	249
Impuesto corriente de Groupe Immobilier Renta Corporation, S.A.S.U.	(1.507)	5.661
Impuesto corriente de RC Real Estate Deutschland GmbH	(174)	78
Impuesto corriente de RC Real Estate Luxembourg, S.a.r.l.	(138)	-
Impuesto corriente de Renta Corporation (USA)	(595)	-
Impuesto corriente de Renta Properties (UK), Limited	(796)	(333)
Otros movimientos	236	2.904
	3.518	23.519

El pasivo/(activo) por impuesto corriente se compone de lo siguiente:

	2007	2006
Cargo por impuesto corriente	3.518	23.519
Retenciones y pagos a cuenta del Impuesto de Sociedades de las sociedades que tributan consolidadamente	(11.266)	(5.949)
Retenciones y pagos a cuenta del Impuesto de Sociedades de Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U.	-	(249)
Retenciones y pagos a cuenta del Impuesto de Sociedades de Groupe Immobilier Renta Corporacion, S.A.S.U.	(5.661)	(163)
Retenciones y pagos a cuenta del Impuesto de Sociedades de RC Real Estate Deutschland, GmbH	(123)	-
Crédito por pérdidas a compensar	3.210	333
Otros movimientos	(236)	(2.904)
	(10.558)	14.587

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

	2007	2006
Impuesto devengado	3.518	23.519
Pasivo por impuesto corriente al inicio del ejercicio	14.587	11.922
Pasivo/activo por impuesto corriente al final del ejercicio	10.558	(14.587)
	28.663	20.854

27.1 Tributación consolidada

Al reunir los requisitos establecidos en el Régimen de Grupos de Sociedades previsto en el Capítulo VII del título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, la Sociedad presentó como sociedad dominante, por primera vez en el ejercicio 2002, la declaración fiscal consolidada con Renta Corporación Real Estate R.A., S.A.U., Renta Corporación Real Estate G.O., S.L.U., Renta Corporación Real Estate O.N., S.A.U. y Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U.

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

El cargo por impuesto corriente corresponde al 32,5% y al 35%, para los ejercicios 2007 y 2006 respectivamente, de la Base Imponible del impuesto sobre sociedades minorado por las correspondientes deducciones:

	2007	2006
Base imponible	20.316	43.070
Tipo impositivo	32,5%	35%
Impuesto	6.602	15.075
Deducción por formación profesional	15	14
Deducción por aportación a la Fundación Privada Renta Corporación	95	101
Cargo por impuesto corriente	6.492	14.960

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

	2007	2006
Retenciones	267	491
Pagos a cuenta del Impuesto sobre Sociedades	10.999	5.458

Al 31 de diciembre de 2006 y 2007, ni la sociedad matriz ni sus filiales disponen de deducciones pendientes de aplicar.

27.2 Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del impuesto sobre sociedades es la siguiente para el ejercicio 2006:

	2006
Resultado de Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U.	462
Impuesto sobre sociedades	249
Resultado antes de impuestos	711
Gastos fiscalmente no deducibles	-
Base imponible	711
Tipo impositivo	35%
Cargo por impuesto corriente	249

La sociedad Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U. ha soportado retenciones y ha efectuado pagos a cuenta en el ejercicio 2006 en concepto de Impuesto sobre Sociedades por importe de:

	2006
Retenciones	335
Pagos a cuenta del Impuesto sobre Sociedades	129

Tal como se indica en la Nota 2.15 la sociedad Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U. se ha integrado en el Grupo de tributación consolidada en el ejercicio 2007.

27.3 Otros aspectos

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

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

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

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

	2007	2006
Diferencias de cambio negativas	4.733	470
Diferencias de cambio positivas	(704)	(518)
-----	4.029	(48)

Dichas diferencias se han generado por las operaciones realizadas por el Grupo en libras esterlinas y dólares americanos. Durante el 2007 el Grupo ha contratado diversas coberturas de tipo de cambio sobre una parte de los importes financiados, dada la depreciación que están sufriendo dichas monedas frente al Euro (ver Nota 3 y nota 10). Dichas diferencias de cambio se encuentran incluidas en los epígrafes de Otros gastos por intereses y otros ingresos por intereses.

29. Ganancias por acción

29.1 Básicas

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio atribuible a los accionistas de la Sociedad entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, excluidas las acciones propias adquiridas por la Sociedad (Nota 13.3).

	2007	2006
Beneficio atribuible a los accionistas de la sociedad (miles de euros)	35.352	47.501
Nº medio ponderado de acciones ordinarias en circulación	24.878.874	24.170.832
-----	1,42	1,97

29.2 Diluidas

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

30. Dividendos por acción

Los dividendos pagados en los años 2006 y 2007 son los siguientes:

	2007	2006
Dividendos pagados (miles de euros)	14.250	10.086
Dividendo por acción (€ por acción)	0,57	0,46

En la Junta General de Accionistas del 9 de febrero de 2006 se aprobó un dividendo por acción emitida de 0,46 céntimos de euros correspondiente al ejercicio 2005.

En la Junta General de Accionistas del 29 de marzo de 2007 se aprobó un dividendo por acción emitida de 0,57 céntimos de euros correspondiente al ejercicio 2006.

31. Efectivo generado por las operaciones

	Nota	2007	2006
Resultado del ejercicio atribuible a la sociedad dominante		35.352	47.501
Intereses minoritarios		-	-
Beneficio consolidado del ejercicio		35.352	47.501
Ajustes de:			
• Impuestos	27	14.103	23.417
• Amortización de inmovilizado material	6	529	215
• Amortización de activos intangibles	7	82	41
• (Beneficio)/pérdida en la venta de inmovilizado material e intangible (ver abajo)			
• Ingresos por intereses		581	(88)
• Gasto por intereses	26	(2.617)	(1.216)
• Otros ingresos financieros	26	18.130	11.246
• Dotación / (aplicación) provisión riesgos y gastos	26	-	(260)
• Dotación plan de acciones	32	(724)	4.660
• Participación en la pérdida / (ganancia) de asociadas	24	809	359
Variaciones en el capital circulante	8	(9.010)	(3.671)
• Existencias		(148.700)	(386.660)
• Intereses activados en existencias		26.641	6.306
• Diferencias de conversión en el circulante	14	(2.067)	(22)
• Clientes y otras cuentas a cobrar		41.258	(101.071)
• Pagos anticipados		70	175
• Proveedores y otras cuentas a pagar no corrientes		9.613	(27)
• Proveedores y otras cuentas a pagar		(66.821)	76.499
Efectivo utilizado en las operaciones		(82.771)	(322.596)

En el estado de flujos de efectivo, los ingresos obtenidos por la venta de inmovilizado material e intangible incluyen:

	2007	2006
Importe en libros (Notas 6 y 7)	626	116
Ganancia / (pérdida) por la venta de inmovilizado material	(581)	88
Importe cobrado por la venta de inmovilizado material	45	204

32. Contingencias/provisiones

Contingencias

No existe ni ha existido procedimiento gubernativo, legal, judicial o de arbitraje (incluidos, los que están en curso o pendiente de resolución o aquellos que la Sociedad tenga conocimiento que afecte a la Sociedad o a las sociedades del Grupo), que haya tenido en el pasado reciente, o pueda tener, efectos significativos en la Sociedad y/o la posición o rentabilidad del Grupo.

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

Provisiones

La Dirección del Grupo dotó durante el ejercicio 2006 una provisión que cubriría las responsabilidades por litigios y otras reclamaciones, así como en su caso el importe de las obligaciones presentes, pasivos contingentes y compromisos a los que debiera hacer frente el Grupo, clasificada en provisiones para riesgos y gastos no corrientes, por un importe de 4.660 miles de euros. Durante el ejercicio 2007 dicha provisión ha sido actualizada, resultando un importe final de 3.936 miles de euros.

33. Compromisos

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

Las inversiones específicas de inmovilizado material han sido de mayor relevancia en el 2007, dado que en julio se produjo la adquisición de la nueva sede corporativa del Grupo.

A 31 de diciembre de 2007 el Grupo tenía avales prestados a favor de terceros y entidades financieras por un importe de 156.744 miles de euros (2006: 81.796 miles de euros). Dichos avales se han destinado, en su mayor parte, a garantizar cantidades recibidas en la preventa de inmuebles y que se recogen en el pasivo corriente del Grupo bajo el epígrafe de proveedores y otras cuentas a pagar, así como a garantizar las obligaciones de pago contraídas por la compra de inmuebles con pago aplazado.

Al 31 de diciembre de 2007 la sociedad dominante tiene otorgadas garantías personales frente a terceros por valor de 600 miles de euros (2006: 8.951 miles de euros) en su mayoría para garantizar compras con pago aplazado.

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

	2007	2006
Número de opciones	26	25
Primas de Opciones	26.447	7.756
Derechos de inversión por Opciones de compra	506.731	385.465

En 2007 el número de opciones de compra que vencieron sin ser ejecutadas al llegar su vencimiento fue de 12 (en 2006 fue de 5). Las pérdidas asociadas a dichas opciones no ejercitadas fueron de 4.731 miles de euros (en 2006 fueron de 2.778 mil euros).

A 31 de diciembre de 2007 no hay contratos importantes ajenos al negocio ordinario de la Sociedad que sean relevantes ni contratos celebrados por cualquier miembro del Grupo que contengan una cláusula en virtud de la cual cualquier miembro del Grupo tenga una obligación o un derecho que sean relevantes para el Grupo.

34. Saldos y transacciones con empresas y partes vinculadas

34.1 Identificación de empresas y partes vinculadas

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

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

Nombre	Cargo	Carácter del cargo
D. Luis Rodolfo Hernández de Cabanyes	Presidente	Ejecutivo
D.ª Anna M. Birulés Bertran	Vice-presidenta	Ejecutivo
D. César Bardají Vivancos	Consejero Delegado	Ejecutivo
D. Enric Venancio Fillat	Consejero	Ejecutivo
D. Carlos Solchaga Catalán	Consejero	Externo independiente
D. Juan Gallostra Isern	Consejero	Externo independiente
D. Carlos Tusquets Triás de Bes	Consejero	Externo independiente
D.ª Esther Elisa Giménez Arribas	Consejera	Otro consejero externo
D. César A. Gibernau Ausió	Consejero	Otro consejero externo
D. Pedro Nueno Iniesta	Consejero	Otro consejero externo
D.ª Elena Hernández de Cabanyes	Consejera	Otro consejero externo
D. Juan Velayos Lluís	Secretario no consejero	-

34.1.2. Directivos clave de la Sociedad.

Los directivos clave de la Sociedad, definidos como tal en el 2006, son todas aquellas personas que forman parte del comité de dirección, así como el auditor interno.

En el 2007, de acuerdo con la definición de alto directivo del Código Unificado de Buen Gobierno, los directivos clave de la Sociedad son todas aquellas personas que forman parte de la alta dirección, así como el auditor interno. En concreto son 7 más 1 personas, que incluyen los anteriores cuatro consejeros ejecutivos.

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

Los miembros del Consejo de Administración son titulares u ostentan el control de las siguientes participaciones al 31 de diciembre de 2007:

Nombre	Porcentaje de acciones		
	Directas	Indirectas	Total
D. Luis Rodolfo Hernández de Cabanyes	1,081%	34,411%	35,492%
D.ª Anna M. Birulés Bertran	1,199%	-	1,199%
D. César Bardají Vivancos	-	0,001%	0,001%
D. Enric Venancio Fillat	0,03%	-	0,03%
D. Carlos Solchaga Catalán	-	-	-
D. Juan Gallostra Isern	-	-	-
D. Carlos Tusquets Triás de Bes	-	0,400%	0,400%
D.ª Esther Elisa Giménez Arribas	0,004%	3,418%	3,422%
D. César Gibernau Ausió	0,651%	0,120%	0,771%
D. Pedro Nueno Iniesta	-	-	-
D.ª Elena Hernández de Cabanyes	1,431%	-	1,431%

34.2 Ventas de bienes, prestación de servicios e ingresos financieros

	2007	2006
Venta de bienes:		
Empresas vinculadas por accionistas en común		
• Second House Rehabilitación, S.L.U.	-	2.396
• Alta Business Serveis, S.L.	2.630	360
• Alderamin Star, S.L.	-	5.659
	2.630	8.415
Personal directivo clave y administradores	119	959
Total venta de bienes	2.749	9.374

Adicionalmente, ciertos administradores, en el ejercicio 2007 han pagado arras por la adquisición de pisos al Grupo por un importe de 1 millón de euros.

	2007	2006
Prestaciones de servicios:		
Empresas vinculadas por accionistas en común		
• Mixta África, S.A. (Nota 8)	125	-
• Second House, S.A.	-	129
	125	129
Personal directivo clave y administradores	6	-
Total prestaciones de servicios	131	129

Las prestaciones de servicios a Second House, S.A. correspondían, en el 2006, a la refacturación de obras gestionadas por el Grupo.

Ingresos financieros: en el 2006 se devengaron 1 miles de euros de ingresos financieros provenientes de empresas vinculadas por accionistas comunes. Dichos préstamos fueron cancelados en dicho ejercicio.

34.3 Compras de bienes, servicios recibidos y gastos financieros

	2007	2006
Servicios recibidos:		
Empresas vinculadas por accionistas en común		
• Second House, S.A.	187	1.174
• Second House Rehabilitación, S.L.U.	83	-
• Closa Asociados. Correduría de Seguros, S.L.	336	789
• Fundación Privada Renta Corporación (donación)	292	288
• Gibernau & Plana Asociados, S.L.	206	180
• Instituto Internacional de Finanzas, S.L.	101	-
• Lueco, S.A.	-	2
• Near Technologies, S.L.	91	54
• Servei de Documentació i Gestió	1	-
• Pentalin 2000, S.L.	150	-
• GP Laboral, S.C.P.	-	3
	1.447	2.490
Personal directivo clave y administradores	273	-
Total servicios recibidos	1.720	2.490

A 31 de diciembre de 2007 sigue vigente el Contrato Marco suscrito entre Renta Corporación Real Estate, S.A. y Second House, S.A., ratificado por el Consejo de Administración, que regula las relaciones de colaboración comercial y contractual entre ambas partes, como son la intermediación de ventas, el asesoramiento en diseño de producto de alto standing, la compra de viviendas y esfuerzos de captación.

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

A continuación se muestra un cuadro con la remuneración en virtud a su pertenencia al Órgano de Administración percibida por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad durante el ejercicio 2007 y 2006:

Concepto	2007	2006
Asistencia a las reuniones del Consejo de Administración / Comisiones Delegadas	528	489

El importe total en primas de los seguros de vida y accidentes y de responsabilidad civil satisfechos por la Sociedad respecto a los miembros del Consejo de Administración y a los altos directivos asciende a 10 miles de euros (1 miles de euros en 2006) y 69 miles de euros (93 miles de euros en 2006), respectivamente, en 2007. Asimismo, el importe total en primas de los seguros médicos satisfechos por la Sociedad respecto a los altos directivos y Consejeros ejecutivos de la Sociedad asciende a 4 miles de euros (1 miles de euros en 2006).

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

Concepto	2007	2006
Salarios y otras retribuciones a los Consejeros Ejecutivos	3.816	2.354
Salarios y otras retribuciones al resto de directivos clave	1.878	2.910
-----	5.694	5.264

Dentro de salarios y otras retribuciones a los Consejeros ejecutivos y al resto de directivos clave se incluye el gasto devengado relacionado con el plan de acciones (nota 35), el cual asciende a 332 miles de euros (112 miles de euros en 2006) y a 173 miles de euros respectivamente (104 miles de euros en 2006).

Existe una cláusula de blindaje de un directivo clave en la que se establece una indemnización adicional a la legal para el supuesto de baja no voluntaria durante los primeros ocho años. El importe sería equivalente a 625.000 euros menos la indemnización que prescriba la ley.

34.6 Saldos al cierre derivados de ventas y compras de bienes y servicios

	2007	2006
Cuentas a cobrar		
Empresas vinculadas por accionistas en común		
• Mixta África, S.A.	145	-
• Alta Business Serveis, S.L.	430	-
• Second House Rehabilitación, S.L.U.	-	1.263
-----	575	1.263
Personal directivo clave y administradores	30	12

Total cuentas a cobrar	605	1.275

	2007	2006
Cuentas a pagar		
Empresas vinculadas por accionistas en común		
• Second House, S.A.	24	78
• Second house Rehabilitación, S.L.U.	1	-
• Near Technologies, S.L.	9	9
• Gibernau & Plana Asociados, S.L.	-	85
• Fundación Privada Renta Corporación (donación)	24	-
-----	58	172
Personal directivo clave y administradores	-	-

Total cuentas a pagar	58	172

34.7 Préstamos a partes vinculadas

Los préstamos concedidos a partes vinculadas en años anteriores fueron totalmente cancelados durante el ejercicio 2006. Durante el ejercicio 2007 no se ha concedido ningún préstamo a partes vinculadas.

34.8 Participaciones de los miembros del Consejo de Administración vinculadas

De conformidad con lo establecido en el artículo 127 ter. 4 de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 26/2003; de 17 de julio, por la que se modifica la Ley 24/1988, de 28 de julio del Mercado de Valores, y el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades anónimas, se señalan a continuación las sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad y el Grupo en cuyo capital participan los miembros del Consejo de Administración, incluyendo las participaciones que poseen en empresas del grupo, así como los cargos y funciones que, en su caso, ejercen en ellas:

Nombre	Nombre sociedad objeto	Participación	Cargo y funciones
D. Luis Hernández de Cabanyes	SECOND HOUSE, S.A.	47,5%	-
	FINANTING 2001, S.L.	63,15%	Administrador único
	AURODOC 75, S.L.	50,89%	Administrador único
	TOGA 20, S.L.	63,15%	Administrador único
	SDEEGTUTERS, S.L.	63,15%	Administrador único
	DINOMEN, S.L.	62,04%	Administrador único
	ALDERAMIN STAR, S.L.	62,04%	Administrador único
MIXTA AFRICA, S.A.	18,11%	Presidente	
D.ª Anna M. Birulés Bertran	SECOND HOUSE, S.A.	1,5%	-
	MIXTA AFRICA, S.A.	0,27%	-
D. Enric Venancio Fillat	MIXTA AFRICA, S.A.	0,08%	-
D. Carlos Tusquets Trias De Bes	LIFE MARINA IBIZA, S.L.	6,54% a través de Tusquets Consultores, S.L.	Consejero
D.ª Esther Elisa Giménez Arribas	SECOND HOUSE, S.A.	4,13%	-
	ANPOL CAPITAL, S.L.	48,387%	Administradora solidaria
	MIXTA AFRICA, S.A.	0,18%	Representante persona física del consejero Fundación Privada Renta
	TIZZANO NOVARA, S.L.	50%	Administradora solidaria
D.ª Elena Hernández de Cabanyes	TRACENLIT WORLD, S.L.	50% a través de Tizzano Novara, S.L.	-
	SECOND HOUSE, S.A.	3,66%	Administradora única y Directora General
D.ª Elena Hernández de Cabanyes	MIXTA AFRICA, S.A.	1,08%	-
	PROMOTORA DE INDUSTRIAS GRÁFICAS, S.A.	5%	-
	AURODOC 75, S.L.	18,22%	-
	IGLU VERDE, S.L.	50%	Administradora solidaria
	INMO ERCINA, S.L.	50%	Administradora solidaria
	SECOND HOUSE, S.A.	1,05%	-
D. César A. Gibernau Ausió	CHARCEBOY, S.L.	10,91%	-
	GP CONSULTING, S.L.	18,70% indirecta	Apoderado General
	MIXTA AFRICA, S.A.	0,27%	Secretario no consejero
	SECOND HOUSE, S.A.	1,05%	-
D. Juan Gallostra Isern	GRUPO JG INGENIEROS CONSULTORES DE PROYECTOS, S.A.	5,78%	Consejero Delegado

35. Pagos basados en acciones

La Sociedad ha decidido implantar un nuevo plan de acciones durante el ejercicio 2007, cuyos objetivos son, al igual que el implantado en 2006, incentivar la permanencia y retención de los destinatarios y beneficiarios del plan confiriendo a los empleados el carácter de accionistas de la Sociedad. El plan consiste en la entrega de acciones durante 3 años que se devengan anualmente a razón de un porcentaje fijo a los 12 y 24 meses, y el resto hasta alcanzar la totalidad una vez finalizado el tercer año. El devengo se genera a lo largo de esos periodos. El número de acciones a entregar se fijó el 30 de junio de cada año, fechas de inicio de los respectivos planes, en función de las condiciones salariales de cada directivo y/o empleado y teniendo en cuenta la cotización media ponderada del mes de junio de 2007 y 2006 respectivamente de las acciones de la Sociedad.

El gasto devengado a 31 de diciembre de 2006 ascendió a 359 miles de euros (ver nota 24). El gasto a 31 de diciembre de 2007, por los planes de acciones de los ejercicios 2006 y 2007, asciende a 809 miles de euros.

Durante el ejercicio 2007 se han entregado las acciones correspondientes al primer tramo del plan iniciado en el ejercicio 2006.

36. Hechos posteriores a la fecha de balance

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

37. Otra información

37.1 Número promedio de empleados del Grupo por categoría

Nombre	2007			2006
	Mujeres	Hombres	Total	
Dirección	1	4	5	5
Comercial	27	20	47	45
Administración	46	4	50	36
Técnico	2	10	12	11
Legal	8	-	8	6
Servicios	4	3	7	5
TOTAL	88	41	129	108

37.2 Honorarios de auditores de cuentas y sociedades de su grupo

Los honorarios devengados por PricewaterhouseCoopers Auditores por servicios de auditoría recurrentes para todas las sociedades del Grupo, para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2006 y 2007, ascienden a 181 miles de euros y 212 miles de euros respectivamente.

38. Medio ambiente

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

ANEXO I: Sociedades Dependientes incluidas en el Perímetro de Consolidación

Denominación Social	Domicilio	Participación		Sociedad Titular de la Participación	Supuesto por el que consolida	Actividad	Auditor
		Coste en Mls.Eur.	% Sobre Nominal				
Renta Corporación Real Estate R.A., S.A.U.	Vía Augusta 252-260. Barcelona (España)	1.346	100%	Renta Corporación Real Estate, S.A.	Integración global	(1)	PwC
Renta Corporación Real Estate G.O., S.L.U.	Vía Augusta 252-260. Barcelona (España)	183	100%	Renta Corporación Real Estate, S.A.	Integración global	(2)	PwC
Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U.	Vía Augusta 252-260. Barcelona (España)	607	100%	Renta Corporación Real Estate, S.A.	Integración global	(4)	PwC
Renta Corporación Real Estate O.N., S.A.U.	Vía Augusta 252-260. Barcelona (España)	546	100%	Renta Corporación Real Estate, S.A.	Integración global	(3)	PwC
Groupe Immobilier Renta Corporación, S.A.S.U.	26, Rue de Trémoille Paris (Francia)	12.000	100%	Renta Corporación Real Estate, S.A.	Integración global	(5)	PwC
Renta Properties (UK), Limited	74 Grafton Street Londres (Gran Bretaña)	13.004	100%	Renta Corporación Real Estate, S.A.	Integración global	(5)	PwC
Winterley Properties 3, Unlimited	74 Grafton Street Londres (Gran Bretaña)		100%	Renta Properties (UK), Limited	Integración global	(5)	PwC
RC Real Estate Deutschland GmbH	Friederichstrasse, 58 Berlín (Alemania)	24.394	100%	Renta Corporación Real Estate, S.A.	Integración global	(1)	PwC
Renta Corporación Luxembourg, S.a.r.l.	8 rue Jean Monnet Luxemburgo (Luxemburgo)	100	100%	Renta Corporación Real Estate, S.A.	Integración global	(1)	No auditada
Norfeu, S.a.r.l.	8 rue Jean Monnet Luxemburgo (Luxemburgo)		100%	Renta Corporación Luxemburgo, S.a.r.l.	Integración global	(1)	PwC
Tanit Corporation, S.a.r.l.	8 rue Jean Monnet Luxemburgo (Luxemburgo)		100%	Renta Corporación Luxemburgo, S.a.r.l.	Integración global	(1)	No auditada
Medas Corporation, S.a.r.l.	8 rue Jean Monnet Luxemburgo (Luxemburgo)		100%	Renta Corporación Luxemburgo, S.a.r.l.	Integración global	(1)	No auditada
Fedra, S.a.r.l.	8 rue Jean Monnet Luxemburgo (Luxemburgo)		100%	Renta Corporación Luxemburgo, S.a.r.l.	Integración global	(1)	No auditada
Renta Corporation	300 Park Ave. (17th floor.) New York (USA)	4.166	100%	Renta Corporación Real Estate, S.A.	Integración global	(5)	No auditada
RC1, LLC	300 Park Ave. (17th floor.) New York (USA)		100%	Renta Corporation	Integración global	(5)	No auditada
RC2, LLC	300 Park Ave. (17th floor.) New York (USA)		100%	Renta Corporation	Integración global	(5)	No auditada
RCIII, LLC	300 Park Ave. (17th floor.) New York (USA)		100%	Renta Corporation	Integración global	(5)	No auditada
RCIV, LLC	300 Park Ave. (17th floor.) New York (USA)		100%	Renta Corporation	Integración global	(5)	No auditada
RCV, LLC	300 Park Ave. (17th floor.) New York (USA)		100%	Renta Corporation	Integración global	(5)	No auditada

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

Actividad:

- (1) Negocio residencial.
- (2) Negocio de oficinas.
- (3) Negocio de suelo.
- (4) Negocio inmobiliario y prestación de servicios.
- (5) Negocio residencial y de oficinas.

ANEXO II: Sociedades Asociadas incluidas en el Perímetro de Consolidación

Denominación Social	Domicilio	Participación		Sociedad Titular de la Participación	Supuesto por el que consolida	Actividad	Auditor
		Coste en Mls.Eur.	% Sobre Nominal				
Masella Oeste, S.L.	Avenida Diagonal 449 1ª Barcelona (España)	116	40%	Renta Corporación Real Estate O.N., S.A.U.	Puesta en equivalencia	(7)	No auditada
Mixta África, S.A.	Aribau, 168 Barcelona (España)	281	18,55%	Renta Corporación Real Estate, S.A.	Puesta en equivalencia	(6)	PwC

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

Actividad:

- (6) Negocio residencial y suelo, así como tenencia de participaciones.
- (7) Negocio de promoción de obra nueva.

06 c.

Informe de gestión

1. Evolución de los negocios y situación de la Sociedad

Renta Corporación gracias a su modelo de negocio y diversificación tanto geográfica como por unidad de negocio, ha totalizado unos ingresos ordinarios de 529.107 miles de euros, aspecto remarcable por el difícil contexto de venta actual, especialmente en España.

El ejercicio 2007 se ha visto marcado por la aparición no prevista, en el segundo semestre del año de una importante crisis de liquidez en el sistema financiero. En el tercer y cuarto trimestre del año, el crecimiento se ha ralentizado, lo que ha provocado el retraso en el cierre de algunas operaciones.

No obstante y teniendo en cuenta dicha coyuntura económica, es relevante la cifra de negocio obtenida por el Grupo en el 2007.

En el ejercicio 2007 el grupo ha extendido su campo de actuación, afianzando su expansión a nivel internacional en París (2002), Londres (2005), Berlín (2006) e iniciando su actividad en Nueva York, ciudad que encaja perfectamente con el modelo de Renta Corporación por su tamaño y liquidez.

La evolución coyuntural del sector ha incidido en que el resultado de explotación del ejercicio haya sido de 55.958 miles de euros frente a 77.014 miles de euros en el 2006.

Aún con todo, 2007 ha supuesto un paso significativo en la consolidación del modelo de negocio del grupo Renta Corporación de compra, transformación y venta de inmuebles, manteniendo significativos niveles de inversión.

En el 2007, ha sido también relevante la adquisición de la nueva sede corporativa en la ciudad de Barcelona.

El incremento de la deuda media, con entidades de crédito vinculada a la expansión del Grupo y al aumento de los tipos de interés de mercado han supuesto unos costes financieros netos de 15.513 miles de euros incrementándose respecto 2006 en un 59% y situándose en un 2,9% sobre la cifra de ventas.

La participación en empresa asociadas ha generado unos resultados de 9.010 miles de euros, incrementándose en un 145% respecto al año anterior. Esto ha facilitado la mejora de nuestro Beneficio consolidado del ejercicio atribuible a los accionistas alcanzando los 35.352 miles de euros. El beneficio atribuible por acción, pasa de 1,97 euros en 2006 a 1,42 euros por acción a 2007.

La evolución de las acciones en Bolsa durante el año 2007 se ha caracterizado por una gran volatilidad. Tras un cierre del ejercicio 2006 a 34,13€ por acción, éstas comenzaron a sufrir sucesivas correcciones a partir del segundo trimestre del año hasta acabar el año en 15,28€ por acción.

El crecimiento de los activos generados por el grupo se refleja en las principales magnitudes del balance, con un aumento del activo total en un 21% respecto 2006, debido a una inicial fuerza expansiva que no se ha visto acompañada en igual proporción por las ventas.

Al cierre del 2007, los inmuebles, terrenos y solares en existencias, ascienden a 858.894 miles de euros, que reflejan el efecto de las compras de inmuebles realizadas a lo largo de 2007 que, al cierre del año, se encuentran en fase de transformación. En el mismo apartado se incluyen los importes satisfechos para la adquisición de derechos de inversión sobre inmuebles por un valor total de 26.447 miles de euros.

En febrero 2007 Renta Corporación formalizó su primera operación de financiación estructurada mediante un crédito sindicado por un importe de 500 millones de euros, con 21 entidades financieras. Esta operación ha permitido la sustitución de una parte importante de la deuda con garantía hipotecaria y del saldo dispuesto en pólizas de crédito a corto plazo, por deuda a largo plazo; ayudando a potenciar la capacidad de crecimiento y ha aportado una estabilidad adicional al plan de negocio de la compañía.

Otras cuentas a pagar incluye los cobros recibidos como compromiso de ventas por valor de 27 millones de euros, que supondrán en los próximos meses una cifra de ventas de 264.688 miles euros.

Los administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos e incertidumbres significativos en el negocio de la misma, más allá de los propios del negocio.

2. Evolución previsible de los negocios

La estrategia para los próximos años se basa en la adaptación a un entorno de mercado cambiante dentro del sector inmobiliario. Una vez reposicionada en la nueva coyuntura, Renta Corporación afrontará el futuro con el objetivo de retornar a la senda de crecimiento que le ha caracterizado históricamente.

La solidez del modelo de negocio, construido a lo largo de muchos años, el afianzamiento de la compañía en el mercado y una asentada red para la adquisición, transformación y ventas de inmuebles son las claves de la compañía para continuar su desarrollo y orientar sus actividades al desarrollo internacional del Grupo, priorizando su crecimiento en las grandes ciudades en las que opera actualmente.

La inversión se centralizará en la compra, transformación y venta de edificios residenciales u oficinas con alta rotación. La actividad de suelo quedará limitada a oportunidades concretas.

3. Principales riesgos e incertidumbres del negocio

Los principales riesgos financieros que afectan al Grupo serían: riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El Grupo realiza un seguimiento constante de los mismos a fin de anticipar los efectos que de éstos se pueden derivar e implantar las medidas correctoras necesarias. Así mismo el Consejo proporciona políticas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas.

Adicionalmente al seguimiento que se realiza de estos riesgos, el Grupo cuenta en la actualidad con aspectos e instrumentos que minimizan su impacto:

- El Grupo desarrolla su actividad en la zona euro, a excepción del Reino Unido y Estados Unidos de América. En ambas plazas el Grupo ha cerrado derivados financieros que permiten acotar o minimizar el riesgo de tipo de cambio sobre estas monedas.
- El Grupo tiene establecido como política de control del riesgo de tipo de interés el cubrir con tipo de interés fijo en torno al 30% del total de deuda dispuesta y reducir de esta forma la volatilidad del coste financiero. Así, en el mes de marzo se formalizaron contratos de cobertura a tipo fijo por un nominal de 200 millones de euros vinculados al crédito sindicado. Tras haberse formalizado contratos adicionales por un nominal de 21,6 millones de euros, a cierre de diciembre 2007 el importe de las coberturas de tipos de interés asciende a 221,6 millones de euros que representan un 29% de la deuda.
- La mayoría de las ventas de bienes inmuebles realizadas por el Grupo se liquidan en efectivo en el momento de la transmisión del título de propiedad. En el resto de ventas de bienes inmuebles, el cobro de todo o parte del precio de compra se realiza con posterioridad a la transmisión del título al nuevo propietario. En estos casos, el cobro adeudado al Grupo se garantiza como regla general por medio de una garantía bancaria o mediante un pacto de reserva de dominio o fórmulas similares de garantía real que permiten al Grupo recuperar la propiedad del inmueble en caso de impago de su precio.
- La calidad de los activos del Grupo son así mismo buena garantía de la deuda.

4. Investigación y desarrollo

Debido a las características de la actividad del Grupo, no se realizan inversiones en materia de investigación y desarrollo.

5. Acciones propias

Durante el ejercicio 2007 la sociedad ha realizado adquisiciones y enajenaciones de 114.714 y 18.433 acciones respectivamente. Del total de enajenaciones, una parte las ha otorgado a sus empleados en el marco de su Plan de Incentivos.

La sociedad dominante a 31 de Diciembre de 2007 tiene un total de 198.755 acciones representativas de un 0,79 % del capital social de la compañía. El valor nominal de dichas acciones asciende a 199 miles de euros.

La sociedad dominante ha dotado la correspondiente reserva por acciones propias a 31 de diciembre de 2007.

6. Hechos posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2007 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales no se ha producido ningún hecho o circunstancia relevante que debiera ser revelado en las mismas.

7. Recursos Humanos

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

La plantilla de Renta Corporación se caracteriza por su joven edad, la media del equipo se sitúa en 37 años, y una elevada presencia femenina, considerando los empleados de la totalidad del Grupo.

La compañía dispone actualmente de 139 empleados, de los cuales un 88'6% trabaja en España (un 91% de ellos en la sede central en Barcelona) y el 11% restante en las delegaciones de París, Londres y Berlín.

8. Medio ambiente

La Sociedad ha adoptado las medidas oportunas en relación con la protección y mejora del medioambiente y la minimización, en su caso, del impacto negativo medioambiental, cumpliendo con la normativa vigente al respecto.

La naturaleza de las actividades de Renta Corporación, basadas en la transformación de activos inmobiliarios para generar valor, conlleva un impacto inevitable para el medio ambiente. Por este motivo, la compañía adopta una actitud responsable con el entorno y potencia la rehabilitación de los edificios. La transformación también supone una mejora notable en el uso de los recursos naturales y en la aplicación de medidas de eficiencia energética.

A pesar del reducido impacto ambiental que tienen estas transformaciones, en comparación con el modelo alternativo de demolición y nueva construcción, en todos los contratos de obra de Renta Corporación, se incluye una cláusula específica de protección del medio ambiente, de obligado cumplimiento para el constructor contratado.

Renta Corporación promueve la edificación sostenible tanto en los edificios que rehabilita o transforma como en su propia sede.

9. Informe Artículo 116 bis de la Ley del Mercado de Valores

A continuación se detalla la información necesaria requerida de conformidad con lo establecido en el artículo 116 bis de la Ley del Mercado de Valores:

- a) El capital social de la sociedad es de veinticinco millones veintinueve mil trescientos un euros (25.029.301€), dividido en 25.029.301 acciones ordinarias de un (1) euro de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie y numeradas correlativamente del 1 al 25.029.301, ambos inclusive. Todas las acciones se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas.

- b) De conformidad con lo establecido en el artículo 13 de los Estatutos Sociales, no existen restricciones estatutarias a la transmisibilidad de las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el de suscripción preferente, si bien, existen dos pactos que regulan la transmisión de acciones que se detallan a continuación. Por un lado, UNICEF-Comité Español (UCE) y Fundación INTERMON-OXFAM adquirieron el compromiso de la no transmisión de sus acciones en la sociedad durante unos determinados periodos desde la admisión a negociación de las acciones de la sociedad. Por otro lado, en el marco de la salida a Bolsa, ciertos accionistas suscribieron un contrato de accionistas que regula ciertas restricciones a la transmisión de acciones de la sociedad. Dichas restricciones se materializan en un derecho de adquisición preferente entre los firmantes del contrato en las transmisiones de acciones de la sociedad.
- c) Las participaciones significativas, tanto directas como indirectas, en el capital social a fecha 31 de diciembre de 2007 son las que se detallan en el siguiente cuadro:

Nombre	Porcentaje número de acciones		
	Directas	Indirectas	Total
D. Luis Hernández de Cabanyes	1,081%	34,411%	35,492%
Fundación Privada Renta Corporación	5,010%	0,000%	5,010%
Durango Different, S.L.	3,995%	2,010%	6,005%

- d) En los Estatutos Sociales no existe restricción alguna para el ejercicio del derecho de voto.
- e) El único pacto parasocial existente es el mencionado anteriormente en el punto b) del presente apartado.
- f) Las normas aplicables al nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración están contempladas en los artículos 39 y 40 de los Estatutos Sociales y en los artículos 17 a 21 del Reglamento del Consejo de Administración y son conformes a la normativa vigente.
- g) Don Luis Hernández de Cabanyes (Presidente) tiene delegadas todas las facultades del Consejo de Administración salvo las indelegables por Ley y Estatutos. Don César Bardají Vivancos (Consejero Delegado) tiene delegadas las facultades del Consejo de Administración con ciertas limitaciones económicas. El resto de consejeros ejecutivos tienen unos poderes suficientes para la práctica diaria del objeto social de Renta Corporación. Estos poderes están limitados económicamente a excepción de Don Luis Hernández de Cabanyes que no tiene límite económico alguno, todo ello sin perjuicio de todas aquellas operaciones que por su relevancia se someten a la previa aprobación de Consejo de Administración.
- h) El apartado h) del artículo 116 bis de la Ley del Mercado de Valores no aplica por no haberse suscrito ningún contrato de estas características.
- i) Como regla general de los contratos de consejeros ejecutivos y algún otro alto directivo, excepción de Presidente y Vicepresidenta, contienen una cláusula de blindaje, generalmente de 45 días de salario por año trabajado con un mínimo de seis mensualidades, computándose para dicho cálculo el salario fijo que percibe en el momento de la extinción y la media de los dos últimos años de variable.

