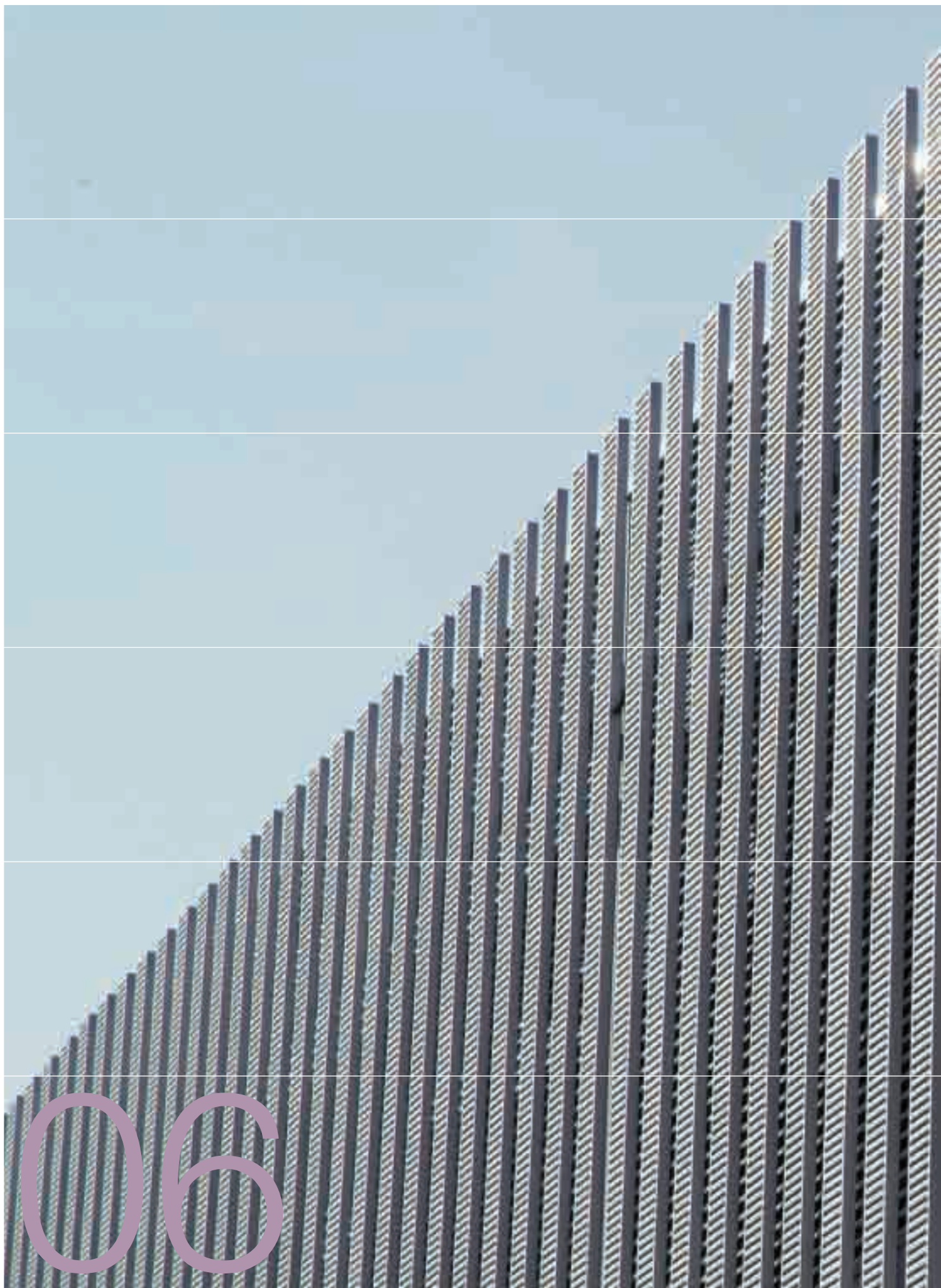






06

Comptes Anuals
Consolidats

Edifici Caja Madrid
Avinguda Diagonal, 640
08017 Barcelona
Tel. +34 932 532 700
Fax +34 934 069 032

INFORME D'AUDITORIA DELS COMPTES ANUALS CONSOLIDATS

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

1. Hem auditat els comptes anuals consolidats de Renta Corporación Real Estate, S.A. (la societat dominant), i societats dependents (el Grup) que comprenen el balanç de situació consolidat a 31 de desembre de 2007, el compte de pèrdues i guanys consolidat, l'estat de canvis en el patrimoni net consolidat, l'estat de fluxes d'efectiu consolidat i la memòria dels comptes anuals consolidats corresponents a l'exercici anual clos en aquesta data, la formalització dels quals és responsabilitat dels Administradors de la societat dominant. La nostra responsabilitat és expressar una opinió sobre aquests comptes anuals consolidats en conjunt, basada en la feina efectuada segons les normes d'auditoria acceptades generalment a Espanya, que requereixen l'examen, mitjançant proves selectives, de l'evidència justificativa dels comptes anuals consolidats i l'avaluació de la presentació, dels principis comptables aplicats i de les estimacions efectuades.
2. Els Administradors de la societat dominant presenten, a efectes comparatius i d'acord amb la legislació mercantil, a més dels imports de l'exercici 2007 el que correspon a l'exercici anterior de cada partida del balanç consolidat, del compte de pèrdues i guanys consolidat, de l'estat de canvis en el patrimoni net consolidat, de l'estat de fluxes d'efectiu consolidat i de la memòria dels comptes anuals consolidats. La nostra opinió es refereix als comptes anuals consolidats de l'exercici 2007, exclusivament. El dia 22 de febrer de 2007 vam emetre l'informe d'auditoria sobre els comptes anuals consolidats de l'exercici 2006 on expressàvem una opinió favorable.
3. La nostra opinió és que els comptes anuals consolidats adjunts de l'exercici 2007 expressen, en tots els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni consolidat i de la situació financera consolidada de Renta Corporación Real Estate, S.A. i societats dependents a 31 de desembre de 2007 i dels resultats consolidats de les seves operacions, dels canvis en el patrimoni net consolidat i dels fluxes d'efectiu consolidats corresponents a l'exercici anual clos a la mateixa data i contenen la informació necessària i suficient per interpretar-los i comprendre'ls adequadament, segons les normes internacionals de informació financera adoptades per la Unió Europea que són uniformes amb les aplicades a l'exercici anterior.

4. L'informe de gestió consolidat adjunt de l'exercici 2007 conté les explicacions que els Administradors de la societat dominant consideren oportunes sobre la situació del Grup, l'evolució dels seus negocis i sobre altres assumptes i no és part integrant dels comptes anuals consolidats. Hem verificat que la informació comptable que conté concorda amb la dels comptes anuals consolidats de l'exercici 2007. La nostra feina com a auditors es limita a verificar l'informe de gestió amb l'abast que aquest paràgraf indica i no inclou la revisió d'informació diferent de l'obtinguda a partir dels registres comptables de Renta Corporación Real Estate, S.A. i de les seves societats dependents.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Manuel Valls i Moretó
Soci – Auditor de Comptes

21 de febrer de 2008

06 b.

Comptes Anuals

Nota	Pàg.
	Balanç de situació consolidat 91
	Compte de pèrdues i guanys consolidat 92
	Estat consolidat de canvis al patrimoni net 93
	Estat consolidat de fluxos d'efectiu (presentació pel mètode indirecte) 94
	Notes als comptes anuals consolidats
1	Informació general 95
2	Resum de les principals polítiques comptables 96
	2.1. Bases de presentació 96
	2.2. Principis de consolidació 97
	2.3. Informació financera per segments 97
	2.4. Transaccions en moneda estrangera 97
	2.5. Immobilitzat material 98
	2.6. Actius intangibles 98
	2.7. Pèrdues per deteriorament de valor dels actius no financers 98
	2.8. Inversions financeres 98
	2.9. Existències 99
	2.10. Clients i altres comptes a cobrar 99
	2.11. Efectiu i equivalents a l'efectiu 99
	2.12. Capital 99
	2.13. Deutes financers 99
	2.14. Impostos diferits 99
	2.15. Impost sobre els guanys i altres impostos 100
	2.16. Provisions 100
	2.17. Reconeixement d'ingressos i despeses 100
	2.18. Arrendaments 100
	2.19. Transaccions amb parts vinculades 101
	2.20. Distribució de dividendes 101
	2.21. Medi ambient 101
	2.22. Prestacions als empleats 101
	2.23. Instruments financers derivats 101
	2.24. Proveïdors i altres comptes a pagar 102
3	Gestió del risc financer 102
	3.1. Factors de risc financer 102
	3.2. Gestió del risc de capital 103
	3.3. Estimació del valor raonable 104
4	Estimacions i judicis comptables 104
5	Informació financera per segments 105
6	Immobilitzat material 106
7	Actius intangibles 106
8	Inversions en associades 107
9	Clients i comptes a cobrar 108
10	Instruments financers derivats 108
11	Existències 109
12	Efectiu i equivalents a l'efectiu 110
13	Capital 110
14	Diferència acumulada de conversió 112
15	Guanys acumulats i altres reserves 112
16	Interessos minoritaris 114
17	Proveïdors i altres comptes a pagar 115
18	Deutes financers 115
19	Impostos diferits 116
20	Ingressos ordinaris i altres ingressos d'explotació 117
21	Consums de mercaderies 117
22	Amortitzacions i pèrdues relacionades amb actius 117
23	Despeses per serveis exteriors i altres tributs 117
24	Despeses per prestacions als empleats 118
25	Arrendament operatiu 118
26	Costos financers nets 119
27	Impost sobre els guanys 119
28	Guanys / (Pèrdues) nets per diferències de canvi 121
29	Guanys per acció 121
30	Dividendes per acció 121
31	Efectiu generat per les operacions 122
32	Contingències/provisions 122
33	Compromisos 122
34	Salos i transaccions amb empreses i parts vinculades 123
35	Pagaments basats en accions 126
36	Fets posteriors a la data de balanç 126
37	Altra informació 126
38	Medi ambient 127
	Annex I Societats dependents incloses en el perímetre de consolidació 128
	Annex II Societats associades incloses en el perímetre de consolidació 128

Traducció lliure dels comptes consolidats publicats en llengua castellana i preparats de conformitat amb les Normes Internacionals de Comptabilitat de la Unió Europea (IFRS-EU). En cas de discrepància, la versió en llengua castellana prevaldrà.

ACTIUS	Nota	A 31 de desembre	
		2007	2006
Actius no corrents			
Immobilitzat material	6	66.914	1.198
Actius intangibles	7	407	182
Inversions en associades	8	11.495	4.254
Comptes a cobrar a llarg termini	9	1.111	1.100
Pagaments anticipats a llarg termini	9	-	70
Instruments financers derivats	10	2.020	-
Actius per impostos diferits	19	583	1.420
Total d'actius no corrents		82.530	8.224
Actius corrents			
Existències	11	858.894	710.194
Clients i altres comptes a cobrar	9	122.555	163.536
Préstecs i deutes amb parts vinculades	34	605	1.275
Actiu per impost corrent	27	10.558	-
Instruments financers derivats	10	90	-
Efectiu i equivalents a l'efectiu	12	2.737	6.071
Total d'actius corrents		995.439	881.076
Total d'actius		1.077.969	889.300

PASIVS I PATRIMONI NET	Nota	A 31 de desembre	
		2007	2006
Capital i reserves atribuïbles als accionistes de la Societat			
Capital	13	99.878	102.689
Diferència acumulada de conversió	14	(2.096)	(29)
Guany acumulats i altres reserves	15	122.832	101.239
Interessos minoritaris		220.614	203.899
Total patrimoni net	16	-	-
		220.614	203.899
PASSIVS			
Passius no corrents			
Provisions de riscos i despeses	32	3.936	4.660
Impostos diferits	19	11.505	1.124
Proveïdors i altres comptes a pagar	17	9.613	-
Deutes financers	18	548.605	-
		573.659	5.784
Passius corrents			
Proveïdors i altres comptes a pagar	17	90.896	157.717
Deutes financers	18	192.800	507.313
Passius per impost corrent	27	-	14.587
Total de passius corrents		283.696	679.617
Total de passius		857.355	685.401
Total patrimoni net i passius		1.077.969	889.300

Les notes adjuntes incloses a les pàgines 95 a 128 són part integrant d'aquests comptes anuals consolidats

	Nota	Exercici finalitzat a 31 de desembre	
		2007	2006
Ingressos ordinaris	20.1	529.107	590.035
Altres ingressos d'explotació	20.2	15.765	6.172
Consum de mercaderies	21	(432.632)	(468.675)
Despesa per prestacions als empleats	24	(18.639)	(15.181)
Amortitzacions i pèrdues relacionades amb actius	22	(1.336)	(336)
Despeses per serveis exteriors	23.1	(29.577)	(20.466)
Altres tributs	23.2	(6.730)	(14.535)
Benefici consolidat d'explotació		55.958	77.014
Costos financers nets	26	(15.513)	(9.767)
Participació en benefici d'associades	8	9.010	3.671
Benefici consolidat abans d'impostos		49.455	70.918
Impost sobre els guanys	27	(14.103)	(23.417)
Benefici consolidat de l'exercici		35.352	47.501
Atribuïble a:			
accionistes de la Societat		35.352	47.501
Interessos minoritaris		-	-
Guanys per acció pel benefici atribuïble als accionistes de la Societat durant l'exercici (expressat en euros per acció)			
• Bàsics	29	1,42	1,97
• Diluïts	29	1,42	1,97

Les notes adjuntes incloses a les pàgines 95 a 128 són part integrant d'aquests comptes anuals consolidats

	Nota	Atribuïble als accionistes de la Societat			Interessos Minoritaris (Nota 16)	Total patrimoni net
		Capital (Nota 13)	Diferències acumulades de conversió (Nota 14)	Guanys acumulats i altres reserves (Nota 15)		
Saldo a 1 de gener de 2006		21.427	(7)	62.970	604	84.994
Despeses d'ampliació de capital	13.5					
• Brut		(8.298)	-	-	-	(8.298)
• Efecte fiscal		2.904	-	-	-	2.904
Diferències de conversió	14	-	(22)	-	-	(22)
Benefici de l'exercici		-	-	47.501	-	47.501
Total ingressos i despeses de l'exercici		(5.394)	(22)	47.501	-	42.085
Augment de capital	13	89.320	-	-	-	89.320
Adquisició accions pròpies	13.3	(3.790)	-	-	-	(3.790)
Alienació accions pròpies	13.3	1.126	-	662	-	1.788
Reserva Pla Accions	35	-	-	359	-	359
Distribució de dividends	15	-	-	(10.086)	-	(10.086)
Compra interessos minoritaris	16	-	-	-	(604)	(604)
Variació participació associades	15	-	-	(167)	-	(167)
Saldo a 31 de desembre de 2006		102.689	(29)	101.239	-	203.899
Instruments de cobertura de fluxos d'efectiu						
• Brut		-	-	2.110	-	2.110
• Efecte fiscal		-	-	(633)	-	(633)
Diferències de conversió		-	(2.067)	-	-	(2.067)
Benefici de l'exercici		-	-	35.352	-	35.352
Total ingressos i despeses de l'exercici		-	(2.067)	36.829	-	34.762
Reserva Pla Accions		-	-	809	-	809
Adquisició accions pròpies		(3.328)	-	-	-	(3.328)
Alienació accions pròpies		517	-	(26)	-	491
Distribució de dividends		-	-	(14.250)	-	(14.250)
Variació participació associades		-	-	(1.769)	-	(1.769)
Saldo a 31 de desembre de 2007		99.878	(2.096)	122.832	-	220.614

Les notes adjuntes incloses a les pàgines 95 a 128 són part integrant d'aquests comptes anuals consolidats

	Notes	Exercici finalitzat 31 de desembre	
		2007	2006
Fluxos d'efectiu d'activitats d'explotació			
Efectiu utilitzat per les operacions	31	(82.771)	(322.596)
Interessos pagats	26	(43.230)	(16.807)
Impostos pagats	27	(28.663)	(20.854)
Efectiu net utilitzat en activitats d'explotació		(154.664)	(360.257)
Fluxos d'efectiu d'activitats d'inversió			
Adquisició d'immobilitzat material	6	(66.870)	(428)
Ingressos per venda d'immobilitzat material	31	45	204
Adquisició d'actius intangibles	7	(308)	(166)
Adquisició d'inversions financeres	9	-	(927)
Ingressos per venda d'inversions financeres		151	-
Compra minoritaris d'una societat del Grup	16	-	(604)
Dilució participació en societat associada	8	-	6
Préstecs concedits a parts vinculades	34	(593)	(1.275)
Reemborsaments de préstecs concedits a parts vinculades	34	1.263	2.891
Dipòsits i fiances	9	(1.440)	(557)
Reemborsament de dipòsits i fiances	9	1.192	600
Interessos rebuts	26	2.426	1.127
Efectiu net generat/(utilitzat) en activitats d'inversió		(64.134)	871
Fluxos d'efectiu d'activitats de finançament			
Ingressos per l'emissió d'accions ordinàries (amb prima d'emissió i net de despeses d'ampliació de capital)	13	-	83.927
Adquisició d'accions pròpies	13.3	(3.328)	(3.791)
Alienació d'accions pròpies	13.3	491	1.788
Obtenció de finançament	18	656.653	845.577
Reemborsament de finançament	18	(424.102)	(555.138)
Dividends pagats a accionistes de la Societat	15	(14.250)	(10.086)
Efectiu net generat en activitats de finançament		215.464	362.277
Efectiu i equivalents a l'efectiu a l'inici de l'exercici	12	6.071	3.180
Efectiu i equivalents a l'efectiu al tancament de l'exercici	12	2.737	6.071
(Disminució)/augment net d'efectiu i equivalents a l'efectiu		(3.334)	2.891

Les notes adjuntes incloses a les pàgines 95 a 128 són part integrant d'aquests comptes anuals consolidats

1. Informació general

Renta Corporación Real Estate, S.A. (d'ara en endavant, la Societat) és una societat immobiliària que al tancament de l'exercici 2007 compta amb un grup (d'ara en endavant, el Grup) format per 22 societats: Renta Corporación Real Estate, S.A., com a societat dominant, 19 dependents i 2 associades. Els Annexes I i II a aquestes notes recullen informació addicional respecte de les entitats incloses en el perímetre de consolidació.

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

Amb data 9 de gener del 2006 la societat dominant va adquirir el 3% restant de participació a Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U. per tal d'assolir el 100%.

Amb data 13 de juliol del 2006 la societat Renta Properties (UK), Ltd. va vendre la societat One Vincent Square, Ltd. Addicionalment, amb data 2 de novembre del 2006, Renta Properties (UK), Limited va constituir la societat Winterley Properties 3 Unlimited. Aquest fet ha suposat la seva incorporació al grup consolidat a partir de la data esmentada.

Amb data 7 de novembre de 2006 es van constituir dues societats a Luxemburg, RC Real Estate Luxembourg, S.A.R.L. i Norfeu, S.A.R.L.

Amb dates 15 de març, 12 de juny i 1 d'agost de 2007 es van constituir tres societats a Luxemburg denominades Tanit Corporation, S.à.r.l., Medas Corporation S.à.r.l. i Fedra, S.à.r.l. respectivament. Aquest fet ha suposat la seva incorporació al grup consolidat a partir d'aquesta data.

Amb data 9 de juliol de 2007, Renta Corporación Real Estate, S.A. va constituir la societat Renta Corporation als Estats Units. Aquest fet ha suposat la seva incorporació al grup consolidat a partir de la data esmentada.

Amb dates 11 de juliol, 18 de juliol i 26 de juliol de 2007, Renta Corporation va constituir tres societats a Nova York denominades RC1, LLC, RC2, LLC, RC III, LLC respectivament. Així mateix, amb data 19 d'octubre de 2007 Renta Corporation va constituir dues societats denominades RCIV, LLC i RCV, LLC, respectivament. Aquest fet ha suposat la seva incorporació al grup consolidat a partir de la data esmentada.

El 29 de juny i 21 de desembre de 2007, la societat Mixta Àfrica, S.A. va formalitzar dues operacions d'ampliació de capital que han suposat la dilució de la participació de Renta Corporación Real Estate, S.A. dins l'accionariat des del 31,28% (a 31 de desembre de 2006) fins al 18,55% (a 31 de desembre de 2007). Aquest canvi no ha suposat cap variació en el mètode de consolidació, que continua essent el de posada en equivalència.

Al llarg de l'exercici 2006, Mixta Àfrica, S.A. va constituir quatre societats a l'Àfrica, i al 2007 n'ha constituït cinc més. Cap d'aquestes societats a realitzat vendes encara.

El domicili social de Renta Corporación Real Estate, S.A., mitjançant l'aprovació del Consell d'Administració amb data 24 de juliol de 2007, ha estat modificat i es troba actualment al carrer Via Augusta, número 252-260 de Barcelona, amb CIF. núm. 62.385.729. Allà hi ha les oficines principals de la companyia.

El Grup distribueix les seves activitats en tres unitats de negoci: residencial, oficines i sòl, amb les següents funcions:

- **Residencial.** Adquisició d'edificis residencials per transformar-los i vendre'ls posteriorment. Aquesta transformació pot consistir tant en la rehabilitació física de l'edifici com en transformacions tècniques i/o jurídiques.
- **Oficines.** Adquisició d'edificis urbans per transformar-los i vendre'ls posteriorment. Aquesta transformació pot consistir en canvis d'ús, millores físiques i/o reposicionament de l'edifici al mercat.
- **Sòl.** Adquisició de sòl urbanitzable —ubicat majoritàriament a Barcelona, Madrid i les àrees d'influència d'aquestes ciutats— per transformar-lo i vendre'l posteriorment. La fase de transformació consisteix en el planejament i la gestió urbanística, necessaris per emprendre el projecte més adequat a les necessitats de la demanda i de la ciutat. Renta Corporación comercialitza sòl finalista apte per edificar-lo posteriorment.

Les tres unitats de negoci realitzen la mateixa activitat i segueixen pràcticament el mateix procés de negoci que consisteix a adquirir actius immobiliaris per a la seva transformació i venda posterior. Aquest procés de transformació té com a mateix objectiu principal la creació de valor mitjançant l'adaptació dels immobles a les necessitats de la demanda de cada mercat. Les unitats de negoci difereixen en la tipologia dels actius immobiliaris adquirits i en el tipus de transformació aplicada amb l'objectiu de maximitzar el valor en la venda.

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

El Grup opera principalment al mercat nacional, a més de França, Anglaterra, Alemanya i els Estats Units.

Aquests comptes anuals consolidats han estat formulats pel Consell d'Administració el 20 de febrer de 2008.

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

2. Polítiques comptables

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

índex de polítiques comptables	Pàgina
2.1. Bases de presentació	96
2.2. Principis de consolidació	97
2.3. Informació financera per segments	97
2.4. Transaccions en moneda estrangera	97
2.5. Immobilitzat material	98
2.6. Actius intangibles	98
2.7. Pèrdues per deteriorament de valor dels actius no financers	98
2.8. Inversions financeres	98
2.9. Existències	99
2.10. Clients i altres comptes a cobrar	99
2.11. Efectiu i equivalents a l'efectiu	99
2.12. Capital	99
2.13. Deutes financers	99
2.14. Impostos diferits	99
2.15. Impost sobre els guanys i altres impostos	100
2.16. Provisions	100
2.17. Reconeixement d'ingressos i despeses	100
2.18. Arrendaments	100
2.19. Transaccions amb parts vinculades	101
2.20. Distribució de dividends	101
2.21. Medi ambient	101
2.22. Prestacions als empleats	101
2.23. Instruments financers derivats	101
2.24. Proveïdors i altres comptes a pagar	102

2.1. Bases de presentació

Els comptes anuals consolidats s'han preparat a partir dels registres comptables de Renta Corporación Real Estate, S.A. i de les societats consolidades i inclouen els ajustaments i reclasseficcions per permetre l'homogeneització valorativa amb la Societat dominant. Els esmentats comptes anuals consolidats del Grup a 31 de desembre de 2007 s'han preparat d'acord amb les Normes Internacionals d'Informació Financera (NIIF) adoptades pel seu ús a la Unió Europea i aprovades pels Reglaments de la Comissió Europea (NIIF-UE) i que són vigents a 31 de desembre de 2007.

Les noves normes i modificacions efectives a partir de l'1 de gener de 2007 amb efecte sobre les operacions són la NIIF 7 "Instruments Financers: informació a revelar" i la modificació complementària de la NIC 1 "Presentació d'Estats Financers – Informació a revelar sobre el capital". La NIIF 7 introdueix nous desglossaments per a millorar la informació sobre instruments financers, si bé no té cap impacte sobre la classificació i valoració dels instruments financers del Grup, o sobre els desglossaments relatius a impostors, proveïdors i altres comptes a pagar. La modificació de la NIC 1 requereix la presentació d'informació sobre els objectius, polítiques i procediments de gestió de les necessitats de capital (patrimoni), informació quantitativa del que es considera capital, si s'ha complert amb qualsevol requisit extern de capital i les conseqüències de qualsevol incompliment amb els esmentats requisits externs.

Amb data de formulació d'aquests comptes, l'IASB i l'IFRIC ja han emès les normes, modificacions i interpretacions que es detallen a continuació. Aquestes normes, modificacions i interpretacions són de compliment obligat per a tots els exercicis iniciats a partir de l'1 de gener de 2008 i exercicis posteriors: NIIF 3 (revisada gener de 2008) "Combinacions de negocis", NIC 27 (revisada gener de 2008) "Estats financers consolidats i separats", modificació de la NIIF 2 "Share-based Payment Vesting Conditions and Cancellations", NIIF 8 "Segments operatius", NIC 1 (revisada setembre de 2007) "Presentació d'Estats Financers", NIC 23 (revisada març de 2007) "Costos per interessos", CINIIF 11 "NIIF 2 – Transaccions de Grup i amb accions pròpies", IFRIC 12 "Service Concession Arrangements", IFRIC 13 "Customer Loyalty Programmes" i IFRIC 14 "IAS 19 – The Limit on a Defined Benefit Asset, Minimum Funding Requirements and their Interaction". Totes aquestes normes, modificacions i interpretacions, excepte la NIIF 8 i la CINIIF 11, encara no han estat adoptades per la Unió Europea. El Grup ha realitzat una anàlisi de possibles impactes sobre els seus estats financers a 31 de desembre de 2007 i ha conclòs que no existeixen impactes significatius.

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

Els comptes anuals consolidats s'han elaborat d'acord amb l'enfocament de cost històric, que ha estat modificat en aquells casos establerts per les pròpies NIIF-UE en què determinats actius i passius es valoren en el seu valor raonable.

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

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

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

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

2.2. Principis de consolidació

a) Dependents

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

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

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

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

b) Associades

Les associades són totes les entitats sobre les quals el Grup exerceix influència significativa, la qual es presumeix quan la participació en el capital de l'associada se situa entre un 20% i un 50% dels drets a vot i la corresponent representació en els òrgans de la societat participada. En el cas de que el Grup posseeixi una participació inferior al 20%, es classifica com a societat associada sempre que el Grup exerceixi una influència significativa en les decisions sobre polítiques financeres i d'explotació de l'empresa participada. Les inversions en associades es comptabilitzen pel mètode de posada en equivalència i inicialment es reconeixen pel seu cost.

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

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

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

2.3. Informació financera per segments

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

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

- **Residencial.** Adquisició d'edificis residencials per transformar-los i vendre'ls posteriorment. Aquesta transformació pot consistir tant en la rehabilitació física de l'edifici com en transformacions tècniques i/o jurídiques.
- **Oficines.** Adquisició d'edificis urbans per transformar-los i vendre'ls posteriorment. Aquesta transformació pot consistir en canvis d'ús, millores físiques i/o reposicionament de l'edifici al mercat.
- **Sòl.** Adquisició de sòl urbanitzable —ubicat majoritàriament a Barcelona, Madrid i les àrees d'influència d'aquestes ciutats— per transformar-lo i vendre'l posteriorment. La fase de transformació consisteix en el planejament i la gestió urbanística, necessaris per emprendre el projecte més adequat a les necessitats de la demanda i de la ciutat. Renta Corporación comercialitza sòl finalista apte per edificar-lo posteriorment.

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

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

- Nacional
- Internacional

2.4. Transaccions en moneda estrangera

a) Moneda funcional i presentació

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

Traducció lliure dels comptes consolidats publicats en llengua castellana i preparats de conformitat amb les Normes Internacionals de Comptabilitat de la Unió Europea (IFRS-EU). En cas de discrepància, la versió en llengua castellana prevaldrà.

b) Transaccions i saldos

Les transaccions en moneda estrangera es converteixen a la moneda de presentació utilitzant els tipus de canvi vigents en les dates de les transaccions. Les pèrdues i guanys en moneda estrangera que resulten de la liquidació d'aquestes transaccions i de la conversió als tipus de canvi de tancament dels actius i passius monetaris denominats en moneda estrangera es reconeixen al compte de resultats, excepte si es difereixen en patrimoni net com les cobertures de fluxos d'efectiu qualificades.

c) Entitats del Grup

Els resultats i la situació financera de Renta Properties (UK) Ltd. i Renta Corporation i el seu grup de societats, que tenen una moneda funcional diferent de la moneda de presentació, es converteixen a la moneda de presentació com segueix:

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

2.5. Immobilitzat material

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

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

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

L'amortització de béns inclosos en els següents epígrafs de l'immobilitzat material es calcula utilitzant el mètode lineal segons les seves vides útils estimades i tenint en compte els seus valors residuals corresponents:

	Anys
Construccions	25
Instal·lacions	10
Mobiliari	10
Equips per a processos d'informació	4
Elements de transport	6,25
Altres immobilitzat	10 - 12

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

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

Les pèrdues i guanys per la venda d'immobilitzat material es calculen comparant els ingressos obtinguts amb l'import en llibres i s'inclouen en el compte de resultats.

2.6. Actius intangibles

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

2.7. Pèrdues per deteriorament de valor dels actius no financers

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

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

2.8. Inversions financeres

El Grup classifica les seves inversions en les següents categories: actius a valor raonable a través del compte de resultats, inversions mantingudes fins al venciment, préstecs i comptes a cobrar. La classificació depèn del propòsit amb què es van adquirir les inversions. La direcció determina la classificació de les seves inversions en el moment de reconeixement inicial. Les adquisicions i alienacions d'inversions financeres es reconeixen a la data de negociació, és a dir, la data en què el Grup es compromet a adquirir o vendre l'actiu.

Les inversions financeres es donen de baixa comptable quan els drets a rebre de fluxos d'efectiu de les inversions han vençut o s'han transferit, i el Grup ha traspassat substancialment tots els riscos i avantatges derivats de la seva titularitat.

El Grup no posseeix actius a valor raonable a través del compte de resultats ni inversions mantingudes fins el venciment, ni actius financers disponibles per a la venda.

Els préstecs i comptes a cobrar són actius financers no derivats, amb pagaments fixes o determinables, que no cotitzen en un mercat actiu. S'inclouen en actius corrents a "Clients i altres comptes a cobrar", excepte per a venciments superiors a 12 mesos des de la data del balanç, els quals es classifiquen com actius no corrents. Vegeu Nota 2.10.

2.9. Existències

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

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

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

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

2.10. Clients i altres comptes a cobrar

Els comptes comercials a cobrar es reconeixen inicialment pel seu valor raonable. Després del reconeixement inicial es valoren al cost amortitzat, utilitzant el mètode del tipus d'interès efectiu i són minorats, si s'escau, per la provisió per pèrdues per deteriorament del valor. S'estableix una provisió per a pèrdues per deteriorament de comptes comercials a cobrar quan existeix evidència objectiva que el Grup no serà capaç de cobrar tots els imports que se li endeutin d'acord amb els termes originals dels comptes a cobrar. L'import de la provisió és la diferència entre l'import en llibres de l'actiu i el valor present dels fluxos futurs d'efectiu estimats, descomptats al tipus d'interès efectiu (vegeu nota 3.1). L'import de la provisió es reconeix al compte de resultats.

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

2.11. Efectiu i equivalents a l'efectiu

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

2.12. Capital

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

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

2.13. Deutes financers

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

Els deutes financers es classifiquen com a passius no corrents si el termini previst per la seva liquidació supera els 12 mesos després de la data del balanç. La resta dels deutes financers es classifiquen com a passius corrents.

2.14. Impostos diferits

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

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

Es reconeixen impostos diferits sobre diferències temporàries que sorgeixen en inversions en dependents i associades, excepte en aquells casos en què sigui probable que aquestes inversions no reverteixin en un futur previsible.

2.15. Impost sobre els guanys i altres impostos

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

La societat del grup Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U. ha tributat en el passat en el règim general de l'impost sobre societats. Amb data 4 de desembre de 2006, l'esmentada societat va adoptar l'opció de tributació pel règim especial de consolidació fiscal previst en el RD 4/2004 del 5 de març, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Impost sobre Societats i que ha estat aplicat a partir del present exercici fiscal 2007.

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

Renta Corporación Real Estate, S.A. tributa en el règim general de l'IVA.

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

Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U., Renta Corporación Real Estate G.O., S.L.U. i Renta Corporación Real Estate O.N., S.A.U. a partir de l'any 2004 estan subjectes al règim de prorata especial de l'IVA.

Masella Oeste, S.L. està subjecte al règim general de l'IVA.

Groupe Immobilier Renta Corporación, S.A.S.U. tributa a l'IVA en el règim de marchand de biens.

Renta Properties (UK), Ltd. i RC Real Estate Deutschland GmbH tributen en règim de prorata d'acord amb la normativa específica del país.

2.16. Provisions

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

Les provisions es valoraran pel valor actual dels desemborsaments que es creuen necessaris per liquidar l'obligació utilitzant un tipus abans d'impostos que reflecteixi les avaluacions del mercat actual del valor temporal del diner i els riscos específics de l'obligació. L'increment de la provisió motivat pel pas del temps es reconeix com a despesa per interessos.

2.17. Reconeixement d'ingressos i despeses

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

Les vendes de béns es reconeixen quan es traspasa la propietat de l'actiu, és a dir, quan es formalitza l'escriptura pública de compravenda de l'immoble (tot i que, excepcionalment, la transmissió de la propietat podrà formalitzar-se en document privat, que rebrà el mateix tractament comptable), sempre que s'hagin transferit així al comprador els riscos i avantatges significatius de la propietat dels béns.

En algunes ocasions, el Grup gestiona obres per compte de tercers (clients). En aquests casos, el Grup contracta l'execució d'obres a diferents contractistes i en factura el cost als clients. En aquests casos, els ingressos es reconeixen en el moment de facturació de les obres, juntament amb la remuneració que es pugui haver acordat per la seva gestió.

En altres ocasions, el Grup pot vendre un immoble amb el comprimis de realització d'algunes obres sobre el mateix, també s'ocupa de la contractació, coordinació i supervisió i inclou el cost en el preu de venda acordat. En aquests casos, el reconeixement de la venda es realitzarà en el moment de l'escriptura pública de compravenda, tot i que la part del marge de l'operació que es consideri que remunera les tasques de coordinació de les obres quedarà ajornada fins a la seva finalització.

En el cas de permutes d'immobles, la possible diferència entre el cost d'adquisició de l'immoble cedit pel Grup i el valor de l'immoble rebut pel Grup es reconeixrà com a ingrés o despesa en el moment d'efectuar-se l'escriptura pública de permuta.

Tant en els casos de vendes com de permutes, si existeixen condicions suspensives al reconeixement d'ingressos, aquest quedarà diferit fins al moment en què aquestes condicions es compleixin i la permuta o compravenda quedin definitivament perfeccionades.

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

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

2.18. Arrendaments

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

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

2.19. Transaccions amb parts vinculades

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

2.20. Distribució de dividends

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

2.21. Medi ambient

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

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

2.22. Prestacions als empleats

Compensacions basades en accions

El Grup opera un pla de compensacions basades en accions i liquidables en accions. El valor raonable dels serveis dels empleats rebuts a canvi de la concessió de les accions es reconeix com a despesa al llarg del període de meritació. L'import total que es durà a despeses durant el període de meritació es determina per referència al valor raonable de les accions concedides a l'inici de l'operació. S'hi exclou l'impacte de les condicions de meritació que no siguin condicions de mercat (per exemple, els objectius de rendibilitat i creixement de vendes).

2.23. Instruments financers derivats i operacions de cobertura

El Grup utilitza instruments financers derivats tals com contractes de divises i swaps de tipus d'interès per a la cobertura del risc de tipus de canvi i del risc de tipus d'interès. Aquests instruments financers són registrats inicialment i posteriorment pel seu valor raonable essent aquests, ja que són instruments no cotitzats, valoracions en base a tècniques de valoració, per exemple, els anàlisi de fluxos de caixa descomptats.

El mètode per a reconèixer la pèrdua o guany resultants de canvis en el valor raonable dels esmentats instruments financers depèn de si el derivat s'ha designat com un instrument de cobertura i, de ser així, de la naturalesa de la partida que s'està cobrint. Qualsevol pèrdua o guany derivat de canvis en el valor raonable dels derivats que no compleixen amb els requisits per comptabilitzar-los com a cobertura es posen directament a guany o pèrdua neta de l'exercici. A 31 de desembre de 2007, el Grup no té derivats que no qualifiquin per a comptabilitat de cobertura.

Per tal de comptabilitzar-les, les cobertures es classifiquen com a cobertures de fluxos d'efectiu, sempre que cobreixin l'exposició a la variació dels fluxos d'efectiu que és atribuïble a un risc concret associat amb un actiu o un passiu prèviament reconegut, o bé a una transacció prevista altament probable.

El Grup documenta a l'inici de la transacció la relació existent entre els instruments de cobertura i les partides cobertes, a més dels seus objectius per a la gestió del risc i l'estratègia per escometre varies transaccions de cobertura. El Grup també documenta la seva avaluació, tant a l'inici com també sobre una base continuada, de si els derivats que són utilitzats en les transaccions de cobertura són altament efectius per a compensar els canvis en el valor raonable o en els fluxos d'efectiu de les partides cobertes.

El valor raonable dels instruments derivats utilitzats a efectes de cobertura es mostren a la Nota 10. Els moviments de la reserva de cobertura dins els fons propis es mostren a la Nota 15.

El valor raonable total dels derivats de cobertura es classifiquen com un actiu o passiu no corrent si el venciment restant de la partida coberta és superior a 12 mesos, i com un actiu o passiu corrent si el venciment restant de la partida coberta és inferior a 12 mesos.

Cobertura de fluxos d'efectiu

La part efectiva del guany o pèrdua en el valor raonable de l'instrument de cobertura (prèviament designat i qualificat com a tal) es reconeix directament en el patrimoni net, mentre que la part no efectiva es reconeix en el compte de resultats.

Els imports registrats en el patrimoni net es transfereixen al compte de resultats quan la transacció coberta afecta al resultat, per exemple quan un ingrés o despesa financers coberts es reconeixen, o bé quan es produeix una venda o una compra prevista que s'està cobrint. La pèrdua o guany relatiu a la part efectiva de permutes de tipus d'interès que cobreixen deutes financers a tipus variable es reconeixen en el compte de resultats dins de "costos financers nets". Quan la transacció prevista que es cobreix resulta en el reconeixement d'un actiu no financer, els guanys o pèrdues anteriorment diferits en el patrimoni net es traspassen des del patrimoni i s'inclouen en la valoració inicial del cost de l'actiu o passiu.

Quan un instrument de cobertura venç o és venut, o bé quan no compleix els requisits exigits per la comptabilitat de cobertura, qualsevol guany o pèrdua acumulats en el patrimoni net fins al moment resta en el patrimoni i es reconeix quan la transacció prevista és reconeguda finalment en el compte de resultats. Quan es preveu que la transacció prevista no es produirà, el guany o pèrdua acumulats en el patrimoni net s'inclou immediatament en el compte de resultats.

2.24. Proveïdors i altres comptes a pagar

Els proveïdors es reconeixen inicialment en el seu valor raonable i posteriorment es valoren pel seu cost amortitzat, utilitzant el mètode de tipus d'interès efectiu. S'inclouen en passius corrents a "Proveïdors i altres comptes a pagar", excepte per a venciments superiors a 12 mesos des de la data del balanç, els quals es classifiquen com passius no corrents.

3. Gestió de risc financer

3.1. Factors de risc financer

Les activitats del Grup estan exposades a diversos riscos financers: risc de mercat (que inclou risc de tipus de canvi i risc de tipus d'interès de fluxos d'efectiu), risc de crèdit i risc de liquiditat. El programa de gestió del risc global del Grup se centra en la incertesa dels mercats financers i tracta de minimitzar els efectes potencials adversos sobre la rendibilitat financera del Grup. El Grup fa servir derivats per tal de cobrir certs riscos.

La gestió del risc està controlada pels Departaments de Finançament i de Tresoreria del Grup, segons les polítiques aprovades pel Consell d'Administració. Aquests departaments identifiquen, avaluen i cobreixen els riscos financers mitjançant una estreta col·laboració amb les unitats operatives del Grup. El Consell d'Administració proporciona polítiques per a la gestió del risc global, a més d'àrees concretes com per exemple de risc per tipus de canvi, risc de tipus d'interès, risc de liquiditat, ús de derivats i no derivats i inversió de l'excés de liquiditat.

Risc de mercat: tipus de canvi

El Grup defineix com risc de divisa l'efecte negatiu que pot exercir una fluctuació dels tipus de canvi en els resultats de les empreses, el patrimoni del Grup o els fluxos de tresoreria.

El Grup desenvolupa la seva activitat en la zona euro, llevat del Regne Unit i els Estats Units d'Amèrica.

El Grup manté posicions de finançament intragrup amb les filials de Londres i Nova York, places que operen en monedes diferents de l'euro; en conseqüència, es genera un risc de tipus de canvi. Si bé aquest risc era d'escassa quantia al llarg de l'exercici 2006, atès el creixement del grup a les places afectades pels esmentats mercats durant el 2007, la Societat ha contractat cobertures de tipus de canvi.

Per aquest motiu, i atesa la depreciació que pateixen la lliura i el dòlar des de la segona meitat de l'any, s'han contractat cobertures de tipus de canvi sobre una part dels imports finançats.

L'efecte de la variació dels tipus de canvi en el Grup dependrà del volum d'exposició que tingui en cada moment la divisa. D'aquesta manera, el període registrat durant l'últim trimestre de l'any ha estat especialment significatiu pel que fa a la lliura, que va passar de 0,697 lliures per euro a 0,733. Aquesta devaluació de la lliura, sobre un import mitjà de deute de 35,5 milions de lliures, va generar 2,5 milions d'euros per diferències de canvi negatives tan sols en aquell trimestre.

El Grup va ser capaç de tancar derivats financers que ens han permès acotar o minimitzar el risc de tipus de canvi sobre la lliura. En concret, per una base de 30 milions de lliures, es va tancar un tipus de canvi de 0,719. Si tenim en compte que el tipus de mercat al tancament de l'exercici va ser de 0,733, això ens va permetre obtenir uns guanys de 872 mil euros, que van ser comptabilitzats com a ingressos financers.

El període registrat l'últim trimestre de l'any (especialment octubre i novembre) també ha estat significatiu pel que fa al dòlar, que va passar de 1,385 dòlars per euro a 1,475. Aquesta devaluació del dòlar, sobre un import mitjà de deute de 16,1 milions de dòlars, va generar 0,7 milions d'euros per diferències de canvi negatives tan sols en aquell trimestre.

En aquest cas, el Grup també va ser capaç de tancar derivats financers que ens han permès acotar o minimitzar el risc de tipus de canvi sobre el dòlar. En concret, per una base de 14 milions de dòlars, es va tancar un tipus de canvi de 1,45. Si tenim en compte que el tipus de mercat al tancament de l'exercici va ser de 1,473 dòlars per euro, això ens ha permès obtenir uns guanys de 149 mil euros, que es comptabilitzen com a ingressos financers.

Risc de mercat: tipus d'interès

El finançament extern del Grup es contracta a tipus d'interès variable.

La política de control de risc de tipus d'interès estableix com a objectiu cobrir amb tipus d'interès fix al voltant del 30% del total de deute disposat i reduir d'aquesta manera la volatilitat del cost financer. L'accés al finançament a llarg termini durant l'exercici 2007, a diferència del 2006 on només es gaudia d'un finançament extern a curt termini, ha fet possible aplicar polítiques de gestió del risc de tipus d'interès.

Així, al mes de març es van formalitzar contractes de cobertura a tipus fix per un nominal de 200 milions d'euros vinculats al crèdit sindicat. Després de formalitzar contractes addicionals per un valor nominal de 21,6 milions d'euros, al tancament de desembre 2007 l'import de les cobertures de tipus d'interès ascendeix a 221,6 milions d'euros, que representen un 29% del deute.

El tipus d'interès mig del deute cobert a tipus fix s'estableix en un 4,11%, amb una vida de 3,4 anys.

Si tenim en compte el deute brut mitjà del Grup durant l'exercici 2007, un augment de l'1% en els tipus d'interès afectaria en 6,3 milions d'euros com a majors despeses financeres. Si tenim en compte que un 29% del deute és a tipus fix, l'augment de l'1% en els tipus d'interès només afectaria en 4,5 milions d'euros addicionals en despeses financeres.

Risc de crèdit

La majoria de les vendes de béns immobles realitzades pel Grup es liquiden en efectiu en el moment de la transmissió del títol de propietat. A la resta de vendes de béns immobles, el cobrament de tot o part del preu de compra es realitza amb posterioritat a la transmissió del títol al nou propietari. En aquests casos, el cobrament degut al Grup es garanteix com a regla general per mitjà d'una garantia bancària o mitjançant un pacte de reserva de domini o fórmules similars de garantia real que permeten al Grup recuperar la propietat de l'immoble en cas d'impagament del seu preu. No obstant això, en determinades ocasions i amb clients habituals, el Grup rep una garantia personal no assegurada. El Grup no ha experimentat en el passat cap dificultat per tal de recaptar els comptes a cobrar derivats d'aquest tipus de vendes.

Traducció lliure dels comptes consolidats publicats en llengua castellana i preparats de conformitat amb les Normes Internacionals de Comptabilitat de la Unió Europea (IFRS-EU). En cas de discrepància, la versió en llengua castellana prevaldrà.

La qualitat creditícia és garantida gràcies a la tipologia de clients del Grup, de reconegut prestigi i solvència, a més de la forma de cobrament de les transaccions. Això confirma la inexistència de risc de crèdit en els comptes del Grup.

Risc de liquiditat

Risc per possible disminució de la liquiditat en el mercat immobiliari: la Societat i les seves societats participades es dediquen a la compra, transformació i venda d'actius immobiliaris amb elevada rotació. L'objectiu de rotació d'existències és inferior a l'any, cosa que requereix una gestió molt activa de les existències d'immobles. L'elevada qualitat dels actius i la seva localització, a més de la formalització del crèdit sindicat, permet una cobertura raonable de les seves necessitats de forma àgil i segura.

El model de negoci de Renta Corporación, per la mateixa dinàmica de flux constant de compres i vendes, identifica ràpidament canvis al mercat i adequa les pràctiques al context en què es desenvolupen. Per aquesta raó, el Grup adapta de forma àgil i permanent la seva estratègia de diversificació de productes i mercats.

Financiació de l'adquisició de béns immobles: l'adquisició de béns immobles així com les activitats de rehabilitació i transformació del Grup són finançades mitjançant deute. El mes de febrer del 2007 es va formalitzar un contracte de crèdit sindicat format per 21 entitats financeres. L'import del crèdit és de 500 milions d'euros a cinc anys de venciment.

Adicionalment a l'esmentat crèdit sindicat, el Grup gaudeix d'uns préstecs amb garantia hipotecària per un import aproximat de 151 milions d'euros.

El Grup disposa d'un accés continuat al mercat bancari de pòlisses de crèdit que li permet completar les seves necessitats de finançament restants de manera eficient, per atendre amb l'agilitat precisa les necessitats de fons, especialment per la compra de drets d'inversió sobre actius.

Aquest crèdit sindicat juntament amb els préstecs hipotecaris i altres crèdits bancaris configuren el suport financer del Grup.

Com a conseqüència d'això, el Grup està subjecte als riscos normalment associats amb el finançament mitjançant deute, inclòs el risc que el flux de caixa derivat dels béns immobles sigui insuficient per reemborsar el finançament obtingut; no obstant això, la qualitat dels actius és una bona garantia del deute.

La taula que es mostra a continuació presenta una anàlisi dels passius financers del Grup que es liquidaran pel net, agrupats per venciments d'acord amb els terminis pendents a data de balanç i fins a la data de venciment estipulada en el contracte. Pel que fa referència als instruments financers derivats, els imports corresponen a les bases dels contractes sobre les quals s'han contractat aquests instruments els venciments dels quals tenen lloc:

A 31 de desembre de 2007 (milers d'euros)	Menys d'un any	Entre 1 i 3 anys	Entre 3 i 5 anys	Més de 5 anys
Préstecs bancaris	159.152	68.250	440.588	73.415
Instruments financers derivats	9.828	60.648	160.628	0
Proveïdors i altres comptes a pagar	90.986	9.613		

A 31 de desembre de 2006 (milers d'euros)	Menys d'un any	Entre 1 i 3 anys	Entre 3 i 5 anys	Més de 5 anys
Préstecs bancaris	507.313			
Instruments financers derivats				
Proveïdors i altres comptes a pagar	157.717			

La taula que es mostra a continuació presenta una anàlisi de les bases (valors nomenclars o contractuals) dels diferents instruments derivats que el Grup té contractats a 31 de desembre del 2007, el venciment dels quals tindrà lloc en els següents exercicis.

A 31 de desembre de 2007 (milers d'euros)	Menys d'un any	Entre 1 i 2 anys	Entre 2 i 5 anys	Més de 5 anys
Derivats sobre el dòlar	9.504			
Permutes de tipus d'interès	324	324	200.972	19.980

3.2. Gestió del risc de capital

Els objectius del Grup quant a la gestió del capital són salvaguardar la capacitat del Grup per a continuar com a empresa en funcionament per procurar un rendiment pels accionistes i també beneficis per altres tenidors d'instruments de patrimoni net, i mantenir una estructura òptima de capital i reduir el seu cost.

Per tal de poder mantenir o ajustar l'estructura de capital, el Grup podria ajustar l'import dels dividends a pagar als accionistes, reemborsar capital als accionistes, emetre noves accions o vendre actius per tal de reduir el deute.

El Grup fa un seguiment del capital d'acord amb l'índex de palanquejament, en línia amb la pràctica del sector. Aquest índex es calcula com a deute net dividit entre el capital total. El deute net es calcula com el total de deutes financers (que inclou els recursos aliens corrents i no corrents, tal i com es mostra en el balanç consolidat) menys l'efectiu i els equivalents a l'efectiu. El capital es calcula com el patrimoni net, tal i com es mostra en els comptes consolidats, més el deute net.

Els índexs de palanquejament a 31 de desembre del 2007 i 2006 van ser els següents:

	2007	2006
Deutes financers	741.405	507.313
Menys: Efectiu i equivalents a l'efectiu més altres imposicions corrents	5.194	8.195
Deute net	736.211	499.118
Patrimoni net	220.614	203.899
Capital total	956.825	703.017
Índex de palanquejament	76,94%	70,99%

El saldo mitjà del deute net de l'exercici s'ha situat entorn dels 596 milions d'euros. Aquest augment durant l'últim tram de l'exercici es deu a l'activitat inversora del Grup, que ha generat un major nivell d'endeutament que l'esperat inicialment.

3.3. Estimació del valor raonable

S'assumeix que el valor en llibres menys la provisió pel deteriorament del valor dels comptes a cobrar i a pagar s'aproximen als seus valors raonables ja que els seus venciments són inferiors a l'any.

En cas de ser rellevant, el valor raonable dels passius financers a efectes de la presentació d'informació financera s'estima descomptant els fluxos contractuals futurs d'efectiu al tipus d'interès corrent del mercat que està disponible per al Grup per a instruments financers similars.

El valor raonable dels instruments financers que es comercialitzen en mercats actius (com els títols mantinguts per negociar i els disponibles per a la venda) es basa en els preus de mercat a la data de balanç. El preu de cotització de mercat que s'usa pels actius financers és el preu corrent comprador.

El valor raonable dels instruments financers que no cotitzen en un mercat actiu es determina amb l'ús de tècniques de valoració. El Grup utilitza una varietat de mètodes i realitza hipòtesis en base a les condicions del mercat existents en cadascuna de les dates de balanç. Pel deute a llarg termini s'utilitzen preus cotitzats de mercat o cotitzacions d'agents. Per tal de determinar el valor raonable de la resta d'instruments financers s'utilitzen altres tècniques, com per exemple els fluxos d'efectiu descomptats estimats. El valor raonable de les permutes de tipus d'interès es calcula com el valor actual dels fluxos futurs d'efectiu estimats. El valor raonable dels contractes de tipus de canvi a termini es determina fent ús dels tipus de canvi a termini cotitzats en el mercat a la data de balanç.

4. Estimacions i judicis comptables

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

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

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

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

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

Immobilitzat: les vides útils de l'immobilitzat es calculen sota l'estimació del període en què els mateixos generaran beneficis econòmics per al Grup. Aquestes vides útils es revisen al final de cada exercici anual i, si les expectatives difereixen de les estimacions prèvies, els canvis es comptabilitzen com un canvi en una estimació comptable. En concret, la vida útil de les construccions s'estima en 25 anys degut a que es considera que aquest és el període en què contribuirà a la generació d'ingressos.

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

Instruments financers derivats de cobertura: el Grup selecciona una varietat de mètodes i utilitza hipòtesis que es basen principalment en les condicions de mercat existents a la data de cada balanç. El Grup ha utilitzat l'anàlisi de fluxos d'efectiu descomptats pels instruments financers derivats usats en les seves operacions de cobertura.

5. Informació financera per segments

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

A 31 de desembre de 2007, el Grup està organitzat a nivell global en tres unitats principals de negoci.

- (i) Residencial
- (ii) Oficines
- (iii) Sòl

Els principals epígrafs per a l'exercici conclòs el 31 de desembre de 2006 són:

Epígraf	Residencial	Oficines	Sòl	No assignats	Total Consolidat
Ingressos ordinaris (Nota 20.1)	306.427	203.959	79.649	-	590.035
• Externs	306.427	203.959	79.649	-	590.035
• Altres segments	-	-	-	-	-
Consum de mercaderies	(259.812)	(150.243)	(58.620)	-	(468.675)
Marge Brut	46.615	53.716	21.029	-	121.360
Total d'actius	219.405	282.502	375.195	12.198	889.300
Total de passius	155.859	180.779	282.774	65.989	685.401

Els principals epígrafs per a l'exercici conclòs el 31 de desembre de 2007 són:

Epígraf	Residencial	Oficinas	Suelo	No asignados	Total Consolidado
Ingressos ordinaris (Nota 20.1)	132.848	245.383	150.876	-	529.107
• Externs	132.848	245.383	150.876	-	529.107
• Altres segments	-	-	-	-	-
Consum de mercaderies	(113.150)	(213.710)	(105.772)	-	(432.632)
Marge Brut	19.698	31.673	45.104	-	96.475
Total d'actius	257.743	348.496	369.104	102.626	1.077.969
Total de passius	232.170	224.575	349.791	50.819	857.355

En els actius no assignats s'inclou, entre d'altres, el cost per l'adquisició de la nova seu corporativa del Grup.

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

5.2. Format secundari de presentació d'informació per segments: segments geogràfics

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

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

INGRESSOS ORDINARIS	2007	2006
Nacional	427.877	377.789
Internacional	101.230	212.246
	529.107	590.035

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

ACTIUS	2007	2006
Nacional	824.190	757.212
Internacional	253.779	132.088
	1.077.969	889.300

El total d'actius s'assignen en base a la seva localització, l'increment dels actius en l'àrea internacional és mostra de la internacionalització que potencia el Grup.

Anàlisi de vendes per segment d'activitat i geogràfica:

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

6. Immobilitzat material

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

	Terrenys i construccions	Altres instal·lacions i mobiliari	Altres immobilitzat	Total
L'1 de gener de 2006				
Cost	51	927	534	1.512
Amortització acumulada	(6)	(207)	(272)	(485)
Import net en llibres	45	720	262	1.027
Exercici conclòs el 31 de desembre de 2006				
Import net en llibres inicial	45	720	262	1.027
Altes	-	290	138	428
Baixes	(33)	(4)	(5)	(42)
Càrrec per amortització	(1)	(109)	(105)	(215)
Import net en llibres final	11	897	290	1.198
A 31 de desembre 2006				
Cost	13	1.209	660	1.882
Amortització acumulada	(2)	(312)	(370)	(684)
Import net en llibres	11	897	290	1.198
Exercici conclòs el 31 de desembre de 2007				
Import net en llibres inicial	11	897	290	1.198
Altes	58.356	7.955	561	66.872
Baixes	-	(623)	(4)	(627)
Càrrec per amortització	(164)	(220)	(145)	(529)
Import net en llibres final	58.203	8.009	702	66.914
A 31 de desembre 2007				
Cost	58.369	8.268	1.202	67.839
Amortització acumulada	(166)	(259)	(500)	(925)
Import net en llibres	58.203	8.009	702	66.914

L'import en llibres de l'immobilitzat material que es troba totalment amortitzat ascendeix a 411 i 229 milers d'euros el 31 de desembre dels exercicis 2007 i 2006.

Import dels immobilitzats materials situats fora del territori nacional ascendeix a 104 i 92 milers d'euros el 31 de desembre dels exercicis 2007 i 2006.

El Grup té el títol de propietat adequat de tots els béns actius comptabilitzats. En l'epígraf de Terrenys i construccions s'inclou l'import de l'edifici que constitueix la nova seu social del Grup i sobre el que s'ha constituït un préstec hipotecari per un import de 54 milions d'euros.

7. Actius intangibles

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

	Marques	Aplicacions Informàtiques	Total
L'1 de gener de 2006			
Cost	-	164	164
Amortització acumulada	-	(33)	(33)
Import net en llibres	-	131	131
Exercici conclòs el 31 de desembre de 2006			
Altes	-	166	166
Baixes	-	(74)	(74)
Càrrec per amortització	-	(41)	(41)
El 31 de desembre de 2006			
Cost	-	182	182
Amortització acumulada	-	(74)	(74)
Import net en llibres	-	182	182
Exercici conclòs el 31 de desembre de 2007			
Altes	16	291	307
Càrrec per amortització	-	(82)	(82)
El 31 de desembre de 2007			
Cost	16	391	407
Amortització acumulada	-	(156)	(156)
Import net en llibres	16	391	407

Traducció lliure dels comptes consolidats publicats en llengua castellana i preparats de conformitat amb les Normes Internacionals de Comptabilitat de la Unió Europea (IFRS-EU). En cas de discrepància, la versió en llengua castellana prevaldrà.

8. Inversions en associades

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

	Masella Oeste, S.L.	Mixta África, S.A.	Total
L'1 de gener de 2006	477	18	495
Participació en els fons propis	-	88	88
Participació en el resultat	(76)	3.747	3.671
El 31 de desembre de 2006	401	3.853	4.254
Participació en els fons propis	-	(1.769)	(1.769)
Participació en el resultat	(2)	9.012	9.010
El 31 de desembre de 2007	399	11.096	11.495

L'augment per participació en el resultat de Mixta África, S.A. prové bàsicament dels augments de capital amb prima d'emissió realitzats per aquesta societat durant els exercicis 2006 i 2007, reduït per les pèrdues registrades durant aquests mateixos exercicis.

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

Nom	País de constitució	% de participació	Actius	Passius	Ingressos Ordinaris	Benefici (Pèrdua)
2006						
Masella Oeste, S.L.	Espanya	40%	1.419	416	-	(193)
Mixta África, S.A. (1)	Espanya	31,28%	48.944	30.324	26.233	(3.456)
2007						
Masella Oeste, S.L.	Espanya	40%	1.060	64	19	(7)
Mixta África, S.A. (1)	Espanya	18,55%	162.377	94.431	107.895	(8.792)

(1) Xifres corresponents als comptes anuals consolidats auditats.

Durant els exercicis 2006 i 2007 no s'han efectuat transaccions amb Masella Oeste, S.L. Durant els exercicis 2006 i 2007 el volum de transaccions efectuades amb Mixta África, S.A. és el següent:

	Mixta África, S.A.	
	2007	2006
Prestacions de serveis	125	242
Ingressos financers	-	99
	125	341

Els saldos al tancament de l'exercici 2006 i 2007 derivats de crèdits són els següents:

	Mixta África, S.A.	
	2007	2006
Crèdits concedits	-	95
Comptes a cobrar	145	-
	145	95

Durant l'exercici 2006 l'import disposat del crèdit formalitzat el 31 de maig de 2005 va ser cancel·lat, i els interessos que se n'havien meritat i pendents el 31 de desembre de 2006 han estat pagats durant l'exercici 2007.

Amb data 26 d'abril de 2007 es va formalitzar un contracte d'arrendament de serveis de consultoria entre Renta Corporación i Mixta África, S.A., la durada del qual és d'un any prorrogable tàcitament, i en virtut del qual la primera ha facturat a la segona un import de 125 milers d'euros més IVA, restant l'import pendent de cobrament al tancament de l'exercici.

9. Clients i comptes a cobrar

	2007	2006
Clients per vendes i prestacions de serveis	84.921	87.285
Crèdits a empreses associades (nota 8)	-	95
Altres comptes a cobrar	18.427	27.031
Dipòsits i fiances corrents	486	400
Administracions públiques deutores	18.721	48.725
Total comptes a cobrar corrents	122.555	163.536
Dipòsits i fiances no corrents	335	173
Altres inversions no corrents	776	927
Pagaments anticipats no corrents	-	70
Total comptes a cobrar no corrents	1.111	1.170

En el saldo de clients per vendes i prestació de serveis apareixen principalment vendes realitzades durant l'últim període de l'exercici, en línia amb les de l'any anterior. Aquestes vendes estan degudament garantides.

Atès que la majoria de les vendes realitzades pel Grup es liquiden en efectiu, la Societat el 31 de desembre de 2007 no té comptes pendents de cobrament vençuts.

En altres comptes a cobrar es registren bàsicament provisions de fons realitzades per impostos, notaris, procuradors i certs anticips a deutors.

El descens de saldo d'Administracions Públiques deutores respecte a l'exercici anterior és degut principalment a l'IVA pendent de compensar en exercicis futurs i també a l'IVA a retornar de les operacions. Durant l'exercici 2007 s'ha rebut la devolució corresponent a l'exercici anterior per un import de 30.854 milers d'euros (9.818 milers d'euros en el 2006).

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

	No corrent	Corrent	Total
Saldo inicial a 1 de gener de 2006	142	474	616
Augments	86	471	557
Disminucions	(55)	(545)	(600)
Saldo final a 31 de desembre de 2006	173	400	573
Augments	196	1.244	1.440
Disminucions	(34)	(1.158)	(1.192)
Saldo final a 31 de desembre de 2007	335	486	821

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

	2007	2006
Hisenda Pública deutora per IVA	13.675	47.199
Hisenda Pública deutora per diversos conceptes	945	758
Crèdit per pèrdues a compensar	4.101	768
	18.721	48.725

Els crèdits per pèrdues a compensar corresponen al tipus impositiu de cada país aplicat a les pèrdues incorregudes en algunes de les filials que el Grup espera poder compensar amb els beneficis dels propers exercicis.

No existeix concentració de risc de crèdit respecte als comptes amb clients per vendes i prestació de serveis, donat que el grup cobra al comptat pràcticament la totalitat de les operacions quan es formalitzen en escriptura pública. No obstant això, durant l'exercici s'han registrat pèrdues per crèdits incobrables per import de 144 milers d'euros (2006: 80 milers d'euros).

10. Instrumentos financieros derivados

El detall del valor raonable dels instruments financers derivats al tancament de l'exercici 2007 (2006: 0) és el següent:

	2007	
	Actius	Passius
Permutes de tipus d'interès – cobertures de fluxos d'efectiu	2.020	-
Contractes a termini de moneda estrangera –cobertures de fluxos d'efectiu	90	-
Total	2.110	-
Menys part no corrent:		
Permutes de tipus d'interès – cobertures de fluxos d'efectiu	(2.020)	-
Contractes a termini de moneda estrangera –cobertures de fluxos d'efectiu	-	-
Part corrent	90	-

Traducció lliure dels comptes consolidats publicats en llengua castellana i preparats de conformitat amb les Normes Internacionals de Comptabilitat de la Unió Europea (IFRS-EU). En cas de discrepància, la versió en llengua castellana prevaldrà.

El Grup té contractats instruments financers derivats de tipus d'interès (permutes de tipus d'interès o swaps) i un contracte a termini de moneda estrangera (compra: put/call europea, venda: call/put europea), conforme a la política de gestió dels risc financer descrita a la Nota 3.1.

a) Permutes de tipus d'interès

Els imports del principal nocial dels contractes de permuta de tipus d'interès pendents el 31 de desembre de 2007 ascendeixen a 221,6 milions d'euros (2006: € 0,0).

El 31 de desembre de 2007, els tipus d'interès fix varien entre un 4,065% i un 4,390%, i els principals tipus d'interès variable es fixen sobre l'Euribor. Les pèrdues o guanys reconeguts en la reserva de cobertura del patrimoni (Nota 15.2) en contractes de permuta de tipus d'interès a 31 de desembre de 2007 s'aniran transferint al compte de resultats de forma continuada fins que els préstecs bancaris s'hagin reemborsat.

b) Contracte a termini de moneda estrangera

Els imports del principal dels contractes de derivats sobre el dòlar pendents a 31 de desembre de 2007 ascendeixen a 9.504 milers d'euros (2006: 0). El tipus de canvi contractat s'ha establert en 1,45 dòlars per euro.

Les pèrdues o guanys reconeguts en la reserva de cobertura del patrimoni (Nota 15.2) en contractes de cobertura de tipus de canvi a 31 de desembre de 2007 seran transferits al compte de resultats en el moment que siguin liquidats.

11. Existències

	2007	2006
Terrenys i solars	274.820	320.927
Edificis adquirits per a la seva rehabilitació i/o transformació	556.763	380.687
Obres en curs	2.911	844
Opcions de compra	26.447	7.756
Provisions	(2.047)	(20)
	858.894	710.194

L'increment en el saldo d'existències del 2007 respecte a l'exercici anterior reflecteix l'alt nivell d'inversió del Grup, fruit del seu creixement, impulsat bàsicament per operacions més grans.

El cost d'existències reconegut com a despesa i inclòs en consum de mercaderies a 31 de desembre de 2006 i 2007 ascendeix a 468.675 milers d'euros i 432.632 milers d'euros, respectivament. (Nota 21)

En l'epígraf d'existències, l'import d'interessos capitalitzats acumulats a 31 de desembre de 2006 i 2007 ascendeixen a:

	2007	2006
Interessos capitalitzats	26.641	6.306

El tipus de capitalització utilitzat per determinar l'import dels costos per interessos que prové del finançament genèric és, aproximadament, d'un 5,20% (no aplicava per l'any 2006).

L'increment de les dimensions de les operacions, juntament amb l'adaptació del mètode de càlcul aplicat a la capitalització del cost financer per adequar-lo a la nova realitat de finançament del Grup (en base a un finançament genèric i global a través del préstec sindicat), a més de l'increment en els tipus d'interès de mercat, han derivat en un import de capitalització d'interessos, en termes absoluts, superior al de l'any anterior.

S'inclouen a 31 de desembre de 2006 i 2007 immobles i terrenys afectes a préstecs hipotecaris registrats en l'epígraf de deutes financers (a passius corrents) per import de:

	2007	2006
Existències afectes a préstecs hipotecaris	186.782	492.537
Préstecs hipotecaris (Vegeu Nota 18)	97.741	316.732

Les opcions registrades a 31 de desembre de 2007 corresponen a operacions que previsiblement es realitzaran entre els exercicis 2008 i següents. L'import de les primes sobre les opcions a 31 de desembre de 2007 ascendeix a 26.447 milers d'euros, 21.670 dels quals tenen venciment l'any 2008. L'import de l'actiu subjacent oïdonat per al total de les opcions a 31 de desembre de 2007 arriba als 506.731 milers d'euros, 408.938 dels quals vencen inicialment l'any 2008.

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

A 31 de desembre de 2007 s'inclou un import de 17.768 milers d'euros la realització dels quals s'estima en un termini superior a un any.

Les existències que es troben valorades pel seu valor raonable menys costos de vendes ascendeixen a 93.826 milers d'euros.

Les pèrdues per deteriorament de valor d'existències comptabilitzades en el compte de resultats de l'exercici tancat el 31 de desembre de 2007 ascendeixen a 2.047 milers d'euros (2.063 milers d'euros de dotació i 16 milers d'euros d'aplicació).

Les rendes provinents d'existències (immobles) arrendades a tercers de forma provisional fins que estan en condicions per a ser venudes també figuren en el compte de resultats, a més de l'arrendament de varies plantes de la seu social de la Societat dominant. L'import dels arrendaments ascendeix a 10.895 milers d'euros (2006: 4.967 milers d'euros) 10.011 dels quals provenen d'existències. (Nota 20.2)

12. Efectiu i equivalents a l'efectiu

	2007	2006
Caixa i bancs	2.737	6.071

El saldo a 31 de desembre de 2006 i 2007 està format íntegrament per efectiu en caixa i comptes corrents en bancs.

13. Capital

	Capital (Nota 13.2)	Accions pròpies (Nota 13.3)	Prima d'emissió (Nota 13.5)	Total
L'1 de gener de 2006	21.949	(94)	(428)	21.427
El 31 de desembre de 2006	25.029	(2.759)	80.419	102.689
El 31 de desembre de 2007	25.029	(5.570)	80.419	99.878

13.1 Moviment del nombre d'accions

El moviment del nombre d'accions és el següent:

	Nombre d'Accions
L'1 de gener de 2006	21.949.301
Augment de capital amb aportació dinerària	2.000.000
Augment de capital amb aportació dinerària (green-shoe)	1.080.000
El 31 de desembre de 2006	25.029.301
El 31 de desembre de 2007	25.029.301

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

El valor nominal de cadascuna de les accions durant els exercicis 2006 i 2007 ha estat d'1 euro.

13.2 Moviment de l'epígraf de capital

	Accions ordinàries Nominal	Accions pròpies Nominal	Total
L'1 de gener de 2006	21.920	29	21.949
Augment de capital amb càrrec a reserva per prima d'emissió	3.080	-	3.080
Adquisicions (Nota 13.3)	(141)	141	-
Alienacions (nota 13.3)	68	(68)	-
Saldo a 31 de desembre de 2006	24.927	102	25.029
Adquisicions (nota 13.3)	(115)	115	-
Alienacions (nota 13.3)	18	(18)	-
Saldo a 31 de desembre de 2007	24.830	199	25.029

El 9 de febrer del 2006, la Junta General Extraordinària d'Accionistes va acordar aprovar la sol·licitud d'admissió a negociació a les Borses de Madrid i Barcelona de la totalitat de les accions de la Societat. Es va acordar també realitzar una Oferta Pública de Subscripció d'accions amb caràcter simultani a l'Oferta Pública de Venda.

El 9 de març de 2006, el Consell d'Administració va acordar el següent:

- Ampliar en 2.000 milers d'euros el capital de la Societat mitjançant l'emissió de 2.000.000 d'accions noves ordinàries, d'1 euro de valor nominal cadascuna, i amb renúncia del dret de subscripció preferent per part dels accionistes anteriors. Aquesta ampliació es va realitzar amb una prima d'emissió de 28 euros per acció, generant així una prima d'emissió de 56.000 milers d'euros. Totes les accions van ser subscrites i desemborsades íntegrament.
- I augmentar el capital de la Societat en 1.080 milers d'euros mitjançant l'emissió d'1.080.000 d'accions noves ordinàries, d'1 euro de valor nominal cadascuna, destinades a atendre, si s'escau, l'exercici de l'opció de subscripció (Green-Shoe) que es va atorgar a les entitats coordinadores globals de l'oferta. Aquesta ampliació es va fer efectiva el 7 d'abril de 2006, amb una prima d'emissió de 28 euros per acció, generant així una prima d'emissió de 30.240 milers d'euros. Totes les accions van ser subscrites i desemborsades íntegrament.

La Societat va iniciar la seva cotització a les borses el 5 d'abril de 2006.

13.3 Operacions amb accions pròpies

	Accions pròpies	Total
L'1 de gener de 2006	(94)	(94)
El 31 de desembre de 2006	(2.759)	(2.759)
El 31 de desembre de 2007	(5.570)	(5.570)

Els moviments que hi ha hagut en la cartera d'accions pròpies durant els exercicis 2006 i 2007 han estat els següents:

	Nombre	Nominal	Preu mitjà d'adquisició/alienació	Cost	Total
Saldo a 01.01.06	28.970	(29)	-	(94)	(94)
Adquisicions	141.008	(141)	26,89	(3.792)	(3.792)
Alienacions	(67.504)	68	16,69	1.127	1.127
Saldo a 31.12.06	102.474	(102)		(2.759)	(2.759)
Adquisicions	114.714	(115)	29,01	(3.328)	(3.328)
Alienacions	(18.433)	18	28,05	517	517
Saldo a 31.12.07	198.755	(199)		(5.570)	(5.570)

El 14 de juny del 2006, el Consell d'Administració de la Societat va aprovar un pla específic de recompra d'accions de la Societat, que tenia per objecte atendre les necessitats derivades d'un pla d'incentius a empleats i directius del Grup i també el lliurament d'accions als administradors. Aquest pla va tenir com a finalitat motivar i fomentar la permanència en el Grup dels seus beneficiaris i conferir als empleats la qualitat d'accionistes de la Societat.

Adicionalment al programa de recompra d'accions, es va acordar l'adquisició derivativa d'accions pròpies fins a la xifra màxima permesa per la llei, amb la finalitat de contribuir a la liquiditat de les accions en el mercat.

El 21 de febrer del 2007, el Consell d'Administració de la Societat va acordar aprovar un pla específic de recompra d'accions de la Societat, que tenia per objecte atendre les necessitats derivades d'un pla d'incentius a empleats i directius del Grup i també el lliurament d'accions als administradors. Aquest pla té com a finalitat motivar i fomentar la permanència en el Grup dels seus beneficiaris i conferir als empleats la qualitat d'accionistes de la Societat. La Junta General d'Accionistes amb data 29 de març del 2007 va ratificar el pla esmentat.

13.4 Règim de transmissió de les accions

L'article 13 dels Estatuts Socials actualment en vigor no preveu cap restricció a la lliure transmissibilitat d'accions, tot i que existeixen dos pactes parasocials que es detallen a continuació. D'una banda, UNICEF-Comitè Espanyol (UCE) i Fundació INTERMON-OXFAM van adquirir el compromís de la no transmissió de les seves accions en la societat durant uns determinats períodes des de l'admissió a negociació de les accions de la societat. D'altra banda, en el marc de la sortida a borsa, determinats accionistes van subscriure un contracte d'accionistes que regula certes restriccions a la transmissió d'accions de la societat. Aquestes restriccions es materialitzen en un dret d'adquisició preferent entre els signants del contracte en les transmissions d'accions de la Societat.

13.5 Prima d'emissió d'accions

	Despeses d'ampliació de capital	Prima d'emissió	Total
Saldo a 1 de gener de 2006	(911)	483	(428)
Augment de capital amb prima d'emissió	(5.393)	86.240	80.847
Saldo a 31 de desembre de 2006	(6.304)	86.723	80.419
Saldo a 31 de desembre de 2007	(6.304)	86.723	80.419

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

Tal com s'indica a la Nota 13.2 durant l'exercici 2006 es va augmentar el capital social mitjançant l'elevació nominal de les accions amb càrrec a la reserva per prima d'emissió.

13.6 Principals accionistes de la Societat al 31 de desembre de 2007

Els accionistes principals de la Societat a 31 de desembre de 2007, amb un percentatge de control superior al 5% del capital social de la Societat, de manera directa o indirecta, són els següents:

Nom	Percentatge Nombre d'accions		
	Directes	Indirectes	Total
Sr. Luis Rodolfo Hernández de Cabanyes	1,081%	34,411%	35,492%
Fundació Privada Renta Corporación	5,010%	-	5,010%
Durango Different, S.L.	3,995%	2,010%	6,005%

Traducció lliure dels comptes consolidats publicats en llengua castellana i preparats de conformitat amb les Normes Internacionals de Comptabilitat de la Unió Europea (IFRS-EU). En cas de discrepància, la versió en llengua castellana prevaldrà.

14. Diferència acumulada de conversió

Les diferències de conversió es generen principalment per la participació a Renta Properties UK, Ltd i al subgrup Renta Corporation. El moviment de l'exercici 2007 és el següent:

	Conversió
1 de gener de 2006	(7)
Diferències de conversió:	
- Grup	(22)
31 de desembre de 2006	(29)
Diferències de conversió:	
- Grup	(2.067)
31 de desembre de 2007	(2.096)

15. Guanys acumulats i altres reserves

	Reserva legal	Altres reserves de la societat dominant	Reserves en societats consolidades per integració global	Reserves en societats consolidades per posada en equivalència	Guanys acumulats	Total guanys acumulats i altres reserves
Saldo a 1 de gener de 2006	1.677	16.743	11.917	131	32.502	62.970
Distribució resultats 2005	1.299	(4.173)	35.417	(41)	(32.502)	-
Dividends	-	(3.086)	(7.000)	-	-	(10.086)
Beneficis obtinguts amb accions pròpies	-	662	-	-	-	662
Dotació Reserva Pla Accions	-	359	-	-	-	359
Variació participació Associades	-	(262)	-	95	-	(167)
Resultat de l'exercici	-	-	-	-	47.501	47.501
Saldo a 31 de Desembre de 2006	2.976	10.243	40.334	185	47.501	101.239
Distribució resultats 2006	1.706	618	42.631	2.546	(47.501)	-
Dividends	-	5.750	(20.000)	-	-	(14.250)
Beneficis obtinguts amb accions pròpies	-	(26)	-	-	-	(26)
Dotació Reserva Pla accions	-	809	-	-	-	809
Variació participació associades	-	-	-	(1.769)	-	(1.769)
Instruments de cobertura de fluxos d'efectiu	-	-	1.477	-	-	1.477
Resultat de l'exercici	-	-	-	-	35.352	35.352
Saldo a 31 de Desembre de 2007	4.682	17.394	64.442	962	35.352	122.832

15.1 Explicació dels moviments que hi ha hagut en les reserves i en els guanys acumulats durant l'exercici 2006

Reserva legal

Donat que la Reserva Legal no estava dotada de conformitat amb l'article 214 de la Llei de Societats Anònimes, la Societat dominant va destinar 1.299 milers d'euros dels beneficis de l'exercici 2005 a dotar l'esmentada reserva.

Altres reserves de la societat dominant

Les reserves de la societat dominant s'han incrementat per la incorporació dels dividends distribuïts per les seves societats filials per l'import de 7.000 milers d'euros, i han disminuït per la distribució d'un dividend extraordinari amb càrrec a reserves per import de 10.086 milers d'euros aprovat per la Junta General Extraordinària d'Accionistes celebrada el 9 de febrer de 2006, que havia estat proposat pel Consell d'Administració amb data 27 de desembre de 2005. D'acord amb la legislació vigent a Espanya, la Societat dominant té dotada la reserva per a accions pròpies per un import de 2.759 milers d'euros.

Durant l'exercici s'han alienat accions pròpies, amb la qual cosa s'ha obtingut un benefici de 662 milers d'euros que ha augmentat les reserves de la societat dominant en l'esmentat import.

Reserves en societats consolidades per integració global

El moviment conjunt de les Reserves en societats consolidades per integració global durant l'exercici 2006, ha estat el següent:

	Renta Corporación Real Estate R.A. S.A.U.	Renta Corporación Real Estate G.O., S.L.U.	Renta Corporación Real Estate O.N., S.A.U.	Groupe Immobilier Renta Corporación, S.A.S.U.	Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U.	Renta Properties (UK) Limited	Total
Saldo a 01.01.06	1.456	(4.543)	(404)	374	15.047	(13)	11.917
Incorporació del resultat de l'exercici 2005	7.049	12.329	12.054	718	3.756	(491)	35.417
Reclassificació de dividends de l'exercici 2006	(5.000)	(2.000)	-	-	-	-	(7.000)
Saldo a 31-12-2006	3.505	5.786	11.650	1.092	18.803	(504)	40.334

Reserves en societats consolidades per posada en equivalència

El moviment conjunt de les Reserves en societats consolidades per posada en equivalència durant l'exercici 2006 ha estat el següent:

	Masella Oeste, S.L.	Mixta África, S.A.	Total
Saldo a 01.01.06	131	-	131
Incorporació del resultat de l'exercici 2005	231	(272)	(41)
Disminució de participacions	-	95	95
Saldo a 31.12.2006	362	(177)	185

15.2 Explicació dels moviments que hi ha hagut en les reserves i en els guanys acumulats durant l'exercici 2007

Reserva legal

Donat que la Reserva Legal no estava dotada de conformitat amb l'article 214 de la Llei de Societats Anònimes, la Societat dominant va destinar 1.706 milers d'euros dels beneficis de l'exercici 2006 a dotar l'esmentada reserva.

Altres reserves de la societat dominant

Les reserves de la societat dominant s'han incrementat per la incorporació dels dividendes distribuïts per les seves societats filials per l'import de 20.000 milers d'euros, i han disminuït per la distribució d'un dividend extraordinari amb càrrec a reserves per import de 14.250 milers d'euros aprovat per la Junta General Extraordinària d'Accionistes celebrada el 29 de març de 2007, que havia estat proposat pel Consell d'Administració amb data 21 de febrer de 2007. D'acord amb la legislació vigent a Espanya, la societat dominant té dotada la reserva per a accions pròpies per un import de 3.037 milers d'euros.

Durant l'exercici s'han alienat accions pròpies, amb la qual cosa s'ha obtingut una pèrdua de 26 milions d'euros que ha disminuït les reserves de la societat dominant en l'esmentat import.

Reserves en societats consolidades per integració global

El moviment conjunt de les Reserves en societats consolidades per integració global durant l'exercici 2007, ha estat el següent:

	Renta Corporación Real Estate R.A. S.A.U.	Renta Corporación Real Estate G.O., S.L.U.	Renta Corporación Real Estate O.N., S.A.U.	Groupe Immobilier Renta Corporación, S.A.S.U.	Renta Corporación Real Estate Finance S.L.U.	Renta Properties (UK) Limited	Renta Corporación Luxembourg	RC Real Estate Deutschland	Total
Saldo a 31.12.2006	3.505	5.786	11.650	1.092	18.803	(504)	-	-	40.334
Incorporació del resultat 2006	4.895	19.628	3.727	10.358	462	(94)	3.550	105	42.631
Reclassificació de dividendes 2005	(2.500)	(17.500)	-	-	-	-	-	-	(20.000)
Instruments de cobertura de fluxos d'efectiu	-	-	-	-	1.477	-	-	-	1.477
Saldo a 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 moviment conjunt de les Reserves en societats consolidades per posada en equivalència durant l'exercici 2007 ha estat el següent:

	Masella Oeste, S.L.	Mixta África, S.A.	Total
Saldo a 31.12.2006	362	(177)	185
Incorporació del resultat de l'exercici 2006	(77)	2.623	2.546
Disminució Participacions	-	(1.769)	(1.769)
Saldo a 31.12.2007	285	677	962

15.3 Reserva legal

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

15.4 Altres reserves de la societat dominant

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

15.5 Reserves en societats consolidades per integració global

S'inclouen reserves de disposició restringida (ja que es tracta de reserves legals) per a 2006 i 2007 d'acord amb el següent desglossament:

	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.à.r.l.	1	-
	167	166

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

15.6 Reserves en societats consolidades per posada en equivalència

Inclouen reserves legals de disposició restringida per un import de 58 milers d'euros en l'exercici 2006 i de 58 milers d'euros en l'exercici 2007.

15.7 Benefici de l'exercici

L'aportació de cada societat inclosa en el perímetre de consolidació als resultats consolidats, després d'incorporar-hi els ajustaments de consolidació, amb indicació de la part que correspon als interessos minoritaris és com s'indica a continuació:

	2007	2006
Societat	Resultat consolidat	Resultat consolidat
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.à.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 proposta de distribució del resultat del 2007 i altres reserves de la societat dominant a presentar a la Junta General d'Accionistes, com també la distribució del 2006 aprovada, és la següent:

	2007	2006
Base de repartiment		
Resultat de l'exercici (beneficis)	11.023	17.054
Distribució		
Reserva legal	325	1.706
Reserves voluntàries	92	1.098
Dividends	10.606	14.250
	11.023	17.054

16. Interessos minoritaris

	Renta Corporación Real State Finance, S.L.U.
31 de desembre de 2006	604
Adquisició de minoritaris	(604)
31 de desembre de 2006	-
31 de desembre de 2007	-

17. Proveïdors i altres comptes a pagar

	2007		2006	
	Corrent	No corrent	Corrent	No corrent
Creditors comercials	56.956	9.613	127.438	-
Deutes amb parts vinculades (nota 34)	58	-	172	-
Remuneracions pendents de pagament	2.046	-	1.799	-
Ingressos diferits	1.617	-	-	-
Altres comptes a pagar	1.295	-	186	-
Avançaments de clients (arres)	27.027	-	20.671	-
Seguretat social i altres impostos	1.897	-	7.451	-
	90.896	9.613	157.717	-

En l'epígraf d'Altres comptes a pagar de l'exercici 2007 es recullen bàsicament fiances i dipòsits rebuts a curt termini.

18. Deutes financers

	2007	2006
Corrent		
Préstecs/crèdits amb entitats de crèdit	90.931	188.805
Préstecs hipotecaris	98.552	316.732
Deutes per interessos	3.317	1.776
	192.800	507.313
No corrent		
Crèdit sindicat	495.976	-
Préstecs hipotecaris Seu i altres deutes	52.629	-
	548.605	-
Total deutes financers	741.405	507.313

Els deutes amb entitats de crèdit meriten interessos a una taxa de mercat, totes en base a l'Euribor més un marge. Per tant, el valor raonable dels deutes amb entitats de crèdit a llarg termini s'aproxima al seu valor en llibres.

Els moviments que hi hagut en els deutes financers durant els exercicis 2006 i 2007 han estat els següents:

	Crèdits amb entitats de crèdit	Préstecs hipotecaris	Deutes amb tercers	Deutes per interessos	Crèdit sindicat	Total
L'1 de gener de 2006	51.118	163.280	700	1.031	-	216.129
Obtenció de finançament	409.709	435.868	-	-	-	845.577
Cancel·lació de finançament	(272.022)	(282.416)	(700)	-	-	(555.138)
Interessos carregats	-	-	-	5.278	-	5.278
Interessos pagats	-	-	-	(4.533)	-	(4.533)
Saldo a 31 de desembre de 2006	188.805	316.732	-	1.776	-	507.313
Obtenció de finançament	94.150	61.500	-	-	500.000	655.650
Cancel·lació de finançament	(191.847)	(226.491)	-	-	-	(418.338)
Interessos carregats	40	23	-	20.439	940	21.442
Interessos pagats	(217)	(583)	-	(18.898)	(4.964)	(24.662)
Saldo a 31 de desembre de 2007	90.931	151.181	-	3.317	495.976	741.405

Amb data 15 de Febrer de 2007, Renta Corporación, a través de Renta Corporación Real Estate, S.A. i Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U., ha signat un crèdit sindicat per un import de 500 milions d'euros. L'operació ha estat encapçalada per Santander, Eurohypo i Fortis, com a entitats directores i asseguradores. S'hi han afegit el BBVA, també com a entitat directora, i 17 entitats més, nacionals i internacionals, que configuren el sindicat bancari.

Aquesta és la primera operació de la societat dins el mercat de finançament estructurat. El finançament queda instrumentat en dos trams; el primer, de 200 milions d'euros i un termini de 5 anys amb període de carència de 36 mesos, i el segon, de 300 milions d'euros i mitjançant una línia de crèdit revolving a 5 anys. Els fons es destinaran al pla d'inversions i a la redefinició de l'estructura del deute actual.

El tipus d'interès meritat pel préstec sindicat és de mercat amb referència a l'Euribor més un diferencial variable en funció d'unes ràtios financeres. Durant l'exercici s'han formalitzat contractes de cobertura sobre el tipus d'interès per tal de reduir la volatilitat del cost financer (vegeu notes 3.1 i 10).

L'accés a un finançament a llarg termini permet millores de gestió, estalvis significatius de cost per menors costos de formalització i l'aplicació, per part de Renta Corporación, de polítiques de gestió de risc de tipus d'interès que fins ara havien estat més difícils d'instrumentalitzar degut a l'alta rotació de les operacions de finançament.

El Grup disposa de pòlisses de crèdit amb els següents imports disposats i límits màxims a 31 de desembre de 2006 i 2007.

Traducció lliure dels comptes consolidats publicats en llengua castellana i preparats de conformitat amb les Normes Internacionals de Comptabilitat de la Unió Europea (IFRS-EU). En cas de discrepància, la versió en llengua castellana prevaldrà.

2007		2006	
Import disposat	Límit màxim	Import disposat	Límit màxim
82.568	96.800	188.805	273.122

L'import corresponent a préstecs hipotecaris està garantit per immobles que són propietat de les diferents societats del Grup i que apareixen registrats en l'epígraf d'existències (Nota 11) i per l'immoble que constitueix la nova seu social del Grup registrat en l'epígraf d'immobilitzat material (Nota 6).

Pel conjunt de deutes financers de l'exercici 2006, el tipus d'interès mig suportat va ser del 3,7% anual, mentre que durant l'exercici 2007 l'interès mitjà suportat ha estat del 4,82%.

Els interessos meritats i no liquidats al tancament de l'exercici 2006 i 2007 ascendeixen a 1.776 i 3.317 milers d'euros, respectivament.

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

	2007	2006
Euro	739.097	502.601
Lliura esterlina	2.308	4.712
	741.405	507.313

19. Impostos diferits

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

	2007	2006
Saldo inicial	1.420	195
(Càrrec)/Abonament en el compte de resultats	(837)	1.225
Saldo final	583	1.420

Els moviments existents en el compte d'impostos diferits actius han estat els següents:

Actius per impostos diferits	Despeses anticipades per comissions	Despeses anticipades per Amortitzacions	Diferiment d'ingressos fiscals	Altres	Total
L'1 de gener de 2006	-	179	-	16	195
(Càrrec) / abonament a compte Resultats	(5)	(154)	1.204	180	1.225
El 31 de desembre de 2006	(5)	25	1.204	196	1.420
(Càrrec) / abonament a compte Resultats	-	(23)	(1.204)	390	(837)
El 31 de desembre de 2007	(5)	2	-	586	583

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

	2007	2006
Saldo inicial	1.124	-
Càrrec en patrimoni	633	-
Càrrec en el compte de resultats (Nota 27)	9.748	1.124
Saldo final	11.505	1.124

Els moviments existents en el compte d'impostos diferits passius han estat els següents:

Passius per impostos diferits	Participacions posada en equivalència	Depreciació cartera valors	Activació costos financers	Instruments financers de cobertura	Total
L'1 de gener de 2006	-	-	-	-	-
(Càrrec) / abonament a compte Resultats	(1.124)	-	-	-	(1.124)
El 31 de desembre de 2006	(1.124)	-	-	-	(1.124)
(Càrrec) / abonament a patrimoni	-	-	-	(633)	(633)
(Càrrec) / abonament a compte Resultats	(3.195)	(2.409)	(4.144)	-	(9.748)
El 31 de desembre de 2007	(4.319)	(2.409)	(4.144)	(633)	(11.505)

Tenint en compte el termini previst de reversió, un import de 4.952 milers d'euros de passius per impostos diferits al tancament de l'exercici 2007 es classifiquen com a no corrents.

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

20. Ingressos ordinaris i altres ingressos d'explotació

20.1 Ingressos ordinaris

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

	2007	2006
Venda de béns (Nota 5)	529.107	590.035
Total ingressos ordinaris	529.107	590.035

20.2 Altres ingressos d'explotació

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

	2007	2006
Ingressos per arrendaments operatius (Nota 11)	10.895	4.967
Altres ingressos	4.870	1.205
Total altres ingressos d'explotació	15.765	6.172

21. Consum de mercaderies

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

	2007	2006
Compres d'immobles i costos de transformació	567.553	864.251
Variació d'existències d'immobles	(136.948)	(395.557)
Variació provisió existències	2.027	(19)
Total consum de mercaderies (Nota 11)	432.632	468.675

22. Amortització i pèrdues relacionades amb actius

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

	2007	2006
Càrrec per amortització de l'immobilitzat material	529	215
Càrrec per amortització d'actius intangibles	82	41
Pèrdues per alienació d'immobilitzat material i intangibles	581	-
Pèrdues per crèdits incobrables	144	80
	1.336	336

23. Despeses per serveis exteriors i altres tributs

23.1. Despeses per serveis exteriors

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

	2007	2006
Arrendaments i cànon	1.054	683
Reparacions i conservació	1.199	335
Serveis professionals i intermediaris	9.778	8.188
Primes d'assegurances	560	796
Serveis bancaris i similars	2.183	1.111
Publicitat, propaganda i relacions públiques	6.407	4.024
Subministraments	1.012	570
Altres serveis	7.384	4.759
	29.577	20.466

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

En altres serveis s'inclou, entre d'altres, l'import de les opcions de compra no exercitades. (Vegeu Nota 33).

23.2. Altres tributs

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

24. Despeses per prestacions als empleats

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

	2007	2006
Sous i salaris i indemnitzacions per acomiadament (2006: 49 milers d'euros i 2007: 177 milers d'euros)	15.668	13.268
Despesa de seguretat social	1.707	1.311
Altres despeses socials	425	214
Aportacions a plans d'aportació definida	30	29
Pagaments basats en accions (nota 35)	809	359
	18.639	15.181

25. Arrendament operatiu

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

	2007	2006
Menys d'1 any	389	683
Entre 1 i 5 anys	989	1.165
	1.378	1.848

La despesa reconeguda en el compte de resultats durant l'exercici corresponent a arrendaments operatius ascendeix a 984 milers d'euros (2006): 651 milers d'euros).

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

Societat del Grup	Actiu arrendat	Localització	Venciment del contracte de lloguer	Quota mensual de lloguer (milers d'euros)
Renta Corporación Real Estate, 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 Corporación Luxembourg, S.a.r.l.	Delegación	Luxemburgo	01/03/2008	2
Renta Corporation (USA)	Delegación	Nueva York	29/02/2008	3

Els pagaments mínims futurs a cobrar per arrendaments operatius no cancel·lables són els següents (2006: 0):

	2007
Menys d'1 any	1.593
Entre 1 i 5 anys	4.679
Més de 5 anys	1.080
	7.352

26. Costos financers nets

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

	2007	2006
Despesa per interessos:		
· Préstecs amb entitats de crèdit	(13.397)	(10.775)
· Altres	(4.733)	(470)
	(18.130)	(11.245)
Ingressos per interessos:		
· Altres	2.617	1.215
· Préstecs a vinculades (Nota 34)	-	1
	2.617	1.216
· Altres ingressos financers	-	262
Costos financers nets	(15.513)	(9.767)

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

	2007	2006
Despeses per interessos	18.130	11.245
Provisió per interessos meritats i no pagats a l'inici de l'exercici	1.776	1.030
Provisió per interessos meritats i no pagats al final de l'exercici	(3.317)	(1.776)
Interessos activats en existències	26.641	6.306
	43.230	16.807

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

	2007	2006
Ingressos per interessos	2.617	1.216
Provisió per interessos meritats i no cobrats a l'inici de l'exercici	95	6
Provisió per interessos meritats i no cobrats al final de l'exercici	(286)	(95)
	2.426	1.127

27. Impost sobre els guanys

L'impost meritat es compon del següent:

	2007	2006
Impost corrent	3.518	23.519
Impost diferit	10.585	(102)
	14.103	23.417

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

	2007	2006
Resultat consolidat abans d'impostos	49.455	70.918
Tipus impositiu teòric	32,5%	35%
Despesa per impost teòric	16.073	24.821
Despeses no deduïbles	44	39
Diferències per ús altres tipus impositius	(1.904)	(1.328)
Deduccions	(110)	(115)
Despesa per impost real	14.103	23.417

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

	2007	2006
Impost corrent de les societats que tributen consolidadament	6.492	14.960
Impost corrent de Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U.	-	249
Impost corrent de Groupe Immobilier Renta Corporación, S.A.S.U.	(1.507)	5.661
Impost corrent de RC Real Estate Deutschland GmbH	(174)	78
Impost corrent de RC Real Estate Luxembourg, S.à.r.l.	(138)	-
Impost corrent de Renta Corporation (USA)	(595)	-
Impost corrent de Renta Properties (UK) Limited	(796)	(333)
Altres moviments	236	2.904
	3.518	23.519

El passiu/(actiu) per impost corrent es compon del següent:

	2007	2006
Càrrec per impost corrent	3.518	23.519
Retencions i pagaments a compte de l'Impost de Societats de les societats que tributen de forma consolidada	(11.266)	(5.949)
Retencions i pagaments a compte de l'Impost de Societats de Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U.	-	(249)
Retencions i pagaments a compte de l'Impost de Societats de Groupe Immobilier Renta Corporación, S.A.S.U.	(5.661)	(163)
Retencions i pagaments a compte de l'Impost de Societats de RC Real Estate Deutschland GmbH	(123)	-
Crèdit per pèrdues a compensar	3.210	333
Altres moviments	(236)	(2.904)
	(10.558)	14.587

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

	2007	2006
Impost meritat	3.518	23.519
Passiu per impost corrent a l'inici de l'exercici	14.587	11.922
Passiu/actiu per impost corrent al final de l'exercici	10.558	(14.587)
	28.663	20.854

27.1 Tributació consolidada

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

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

El càrrec per impost corrent correspon al 32,5% i al 35%, per als exercicis 2007 i 2006 respectivament, de la Base Imposable de l'impost sobre societats minorat per les corresponents deduccions:

	2007	2006
Base imposable	20.316	43.070
Tipus impositiu	32,5%	35%
Impost	6.602	15.075
Deducció per formació professional	15	14
Deducció per aportació a la Fundació Privada Renta Corporación	95	101
Càrrec per impost corrent	6.492	14.960

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

	2007	2006
Retencions	267	491
Pagaments a compte de l'Impost sobre Societats	10.999	5.458

A 31 de desembre de 2006 i 2007, ni la societat matriu ni les seves filials disposen de deduccions pendents d'aplicar.

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

La conciliació entre el resultat comptable i la base imposable de l'impost sobre societats és la següent per a l'exercici 2006:

	2006
Resultat de Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U.	462
Impost sobre societats	249
Resultat abans d'impostos	711
Despeses fiscalment no deduïbles	-
Base imposable	711
Tipus impositiu	35%
Càrrec per impost corrent	249

La societat Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U. ha suportat retencions i ha efectuat pagaments a compte durant l'exercici 2006 en concepte d'Impost sobre Societats per import de:

	2006
Retencions	335
Pagaments a compte de l'Impost sobre Societats	129

Tal com s'indica a la Nota 2.15, la societat Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U. s'ha integrat en el Grup de tributació consolidada durant l'exercici 2007.

27.3 Altres aspectes

Totes les societats incloses en la consolidació es troben obertes a inspecció per les autoritats fiscals pels quatre últims exercicis dels principals impostos que li són aplicables, tret del Groupe Immobilier Renta Corporación, S.A.S.U. que ha estat objecte d'inspecció pels exercicis 2003 a 2005 sense que s'hagin generat passius significatius i trobant-se actualment tancats a noves inspeccions fiscals.

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

28. Guanys / (pèrdues) nets per diferències de canvi

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

	2007	2006
Diferències de canvi negatives	4.733	470
Diferències de canvi positives	(704)	(518)
	4.029	(48)

Les diferències esmentades s'han generat a causa de les operacions realitzades pel Grup en lliures esterlines i dòlars americans. Durant el 2007 el Grup ha contractat diverses cobertures de tipus de canvi sobre una part dels impostos finançats, donada la depreciació que estan patint aquestes monedes enfront de l'euro (vegeu nota 3 i nota 10). Aquestes diferències de canvi es troben recollides en els epígrafs d'Altres despeses per interessos i altres ingressos per interessos.

29. Guanys per acció

29.1 Bàsics

Els guanys bàsics per acció es calculen dividint el benefici atribuïble als accionistes de la Societat entre el nombre mitjà ponderat d'accions ordinàries en circulació durant l'exercici, excloses les accions pròpies adquirides per la Societat (Nota 13.3).

	2007	2006
Benefici atribuïble als accionistes de la Societat (milers d'euros)	35.352	47.501
Nre. mitjà ponderat d'accions ordinàries en circulació	24.878.874	24.170.832
Guany bàsic per acció (€ per acció)	1,42	1,97

29.2 Diluïts

Els guanys diluïts per acció es calculen ajustant el benefici atribuïble als accionistes de la Societat i el nombre mitjà ponderat d'accions ordinàries en circulació per tal de reflectir la conversió de totes les accions ordinàries potencials diluents. No existeixen diferències respecte dels bàsics.

30. Dividends per acció

Els dividends pagats els anys 2006 i 2007 són els següents:

	2007	2006
Dividends pagats (milers d'euros)	14.250	10.086
Dividend per acció (€ per acció)	0,57	0,46

A la Junta General d'Accionistes del 9 de febrer del 2006 es va aprovar un dividend per acció emesa de 0,46 cèntims d'euro corresponent a l'exercici 2005.

A la Junta General d'Accionistes del 29 de març del 2007 es va aprovar un dividend per acció emesa de 0,57 cèntims d'euro corresponent a l'exercici 2006.

31. Efectiu generat per les operacions

	Nota	2007	2006
Resultat de l'exercici atribuïble a la societat dominant		35.352	47.501
Interessos minoritaris		-	-
Benefici consolidat de l'exercici		35.352	47.501
Ajustaments de:			
• Impostos	27	14.103	23.417
• Amortització d'immobilitzat material	6	529	215
• Amortització d'actius intangibles	7	82	41
• (Benefici)/pèrdua en la venda d'immobilitzat material i intangible (vegeu a sota)		581	(88)
• Ingressos per interessos	26	(2.617)	(1.216)
• Despesa per interessos	26	18.130	11.246
• Altres ingressos financers	26	-	(260)
• Dotació / (aplicació) provisió riscos i despeses	32	(724)	4.660
• Dotació pla d'accions	24	809	359
• Participació en la pèrdua / (guany) d'associades	8	(9.010)	(3.671)
Variacions en el capital circulant			
• Existències		(148.700)	(386.660)
• Interessos activats en existències		26.641	6.306
• Diferències de conversió en el circulant	14	(2.067)	(22)
• Clients i altres comptes a cobrar		41.258	(101.071)
• Pagaments anticipats		70	175
• Proveïdors i altres comptes a pagar no corrents		9.613	(27)
• Proveïdors i altres comptes a pagar		(66.821)	76.499
Efectiu utilitzat en les operacions		(82.771)	(322.596)

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

	2007	2006
Import en llibres (Notes 6 i 7)	626	116
Guany / (pèrdua) per la venda d'immobilitzat material	(581)	88
Import cobrat per la venda d'immobilitzat material	45	204

32. Contingències/provisions

Contingències

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

El nombre de litigis (inclosos els que es troben en curs o pendents de resolució) en què el Grup Renta Corporación s'ha vist involucrat o d'una altra manera afectat durant l'exercici és molt limitat i, en qualsevol cas, sobre matèries poc significatives o rellevants.

Provisions

La Direcció del Grup va dotar durant l'exercici 2006 una provisió que cobriria les responsabilitats per litigis i altres reclamacions, així com en el seu cas l'import de les obligacions presents, passius contingents i compromisos als que hagués de fer front el Grup, classificada en provisions per riscos i despeses no corrents, per un import de 4.660 milers d'euros. Durant l'exercici 2007 aquesta provisió ha estat actualitzada, i n'ha resultat un import final de 3.936 milers d'euros.

33. Compromisos

La naturalesa de l'activitat de les societats del Grup Renta Corporación fa que els immobles adquirits es comptabilitzen en general com a existències.

Les inversions específiques d'immobilitzat material han tingut una major rellevància l'any 2007 gràcies a l'adquisició el passat juliol de la nova seu corporativa del Grup.

A 31 de desembre de 2007, el Grup tenia avals prestats a favor de tercers i entitats financeres per un import de 156.744 milers d'euros (2006: 81.796 milers d'euros). Aquests avals s'han destinat, en la seva major part, a garantir quantitats rebudes en la prevenda d'immobles que es recullen en el passiu corrent del Grup sota l'epígraf de proveïdors i altres comptes a pagar, així com a garantir les obligacions de pagament contraetes per la compra d'immobles amb pagament aplaçat.

A 31 de desembre de 2007 la societat dominant té atorgades garanties personals enfront de tercers per un valor de 600 milers d'euros (2006: 8.951 milers d'euros) majoritàriament per garantir compres amb pagament ajornat.

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

	2007	2006
Nombre d'opcions	26	25
Primes d'opcions	26.447	7.756
Drets d'inversió per Opcions de compra	506.731	385.465

Durant el 2007, el nombre d'opcions de compra vençudes sense haver estat executades a l'arribar al seu venciment va ser de 12 (5, al 2006). Les pèrdues associades a les opcions no exercitades esmentades van ser de 4.731 milers d'euros (2.778 mil euros, al 2006).

A 31 de desembre de 2007 no hi ha contractes importants aliens al negoci ordinari de la Societat que siguin rellevants ni contractes celebrats per qualsevol membre del Grup que continguin una clàusula en virtut de la qual qualsevol membre del Grup tingui una obligació o un dret que siguin rellevants per al Grup.

34. Saldos i transaccions amb empreses i parts vinculades

34.1 Identificació d'empreses i parts vinculades

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

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

Nom	Càrrec	Caràcter del càrrec
Sr. Luis Rodolfo Hernández de Cabanyes	President	Executiu
Sra. Anna M. Birulés Bertran	Vicepresidenta	Executiu
Sr. César Bardají Vivancos	Conseller delegat	Executiu
Sr. Enric Venancio Fillat	Conseller	Executiu
Sr. Carlos Solchaga Catalán	Conseller	Extern independent
Sr. Juan Gallostra Isern	Conseller	Extern independent
Sr. Carlos Tusquets Trias de Bes	Conseller	Extern independent
Sra. Esther Elisa Giménez Arribas	Consellera	Un altre conseller extern
Sr. César A. Gibernau Ausió	Conseller	Un altre conseller extern
Sr. Pedro Nueno Iniasta	Conseller	Un altre conseller extern
Sra. Elena Hernández de Cabanyes	Consellera	Un altre conseller extern
Sr. Juan Velayos Lluís	Secretari no conseller	-

34.1.2. Directius clau de la Societat.

Els directius clau de la Societat són totes aquelles persones que formen part del comitè de direcció, i també l'auditor intern, d'acord amb la definició de l'any 2006.

L'any 2007, d'acord amb la definició d'alt directiu del Codi Unificat del Bon Govern, els directius clau de la Societat són totes aquelles persones que formen part del comitè de direcció, i també l'auditor intern. En concret són 7 persones més 1, que inclouen els quatre consellers executius.

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

Els membres del Consell d'Administració són titulars o ostenten el control de les següents participacions a 31 de desembre de 2007:

Nom	Percentatge d'accions		
	Directes	Indirectes	Total
Sr. Luis Rodolfo Hernández de Cabanyes	1,081%	34,411%	35,492%
Sra. Anna M. Birulés Bertran	1,199%	-	1,199%
Sr. César Bardají Vivancos	-	0,001%	0,001%
Sr. Enric Venancio Fillat	0,03%	-	0,03%
Sr. Carlos Solchaga Catalán	-	-	-
Sr. Juan Gallostra Isern	-	-	-
Sr. Carlos Tusquets Trias de Bes	-	0,400%	0,400%
Sra. Esther Elisa Giménez Arribas	0,004%	3,418%	3,422%
Sr. César Gibernau Ausió	0,651%	0,120%	0,771%
Sr. Pedro Nueno Iniasta	-	-	-
Sra. Elena Hernández de Cabanyes	1,431%	-	1,431%

34.2 Vendes de béns, prestació de serveis i ingressos financers

	2007	2006
Venda de béns:		
Empreses vinculades per accionistes en comú		
• 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 directiu clau i administradors	119	959
Total venda de béns	2.749	9.374

Adicionalment, certs administradors han pagat durant l'exercici 2007 arres per a l'adquisició de pisos al Grup per un import d'1 milió d'euros.

	2007	2006
Prestacions de serveis:		
Empreses vinculades per accionistes en comú		
• Mixta Àfrica, S.A. (Nota 8)	125	-
• Second House, S.A.	-	129
	125	129
Personal directiu clau i administradors	6	-
Total prestacions de serveis	131	129

Les prestacions de serveis a Second House, S.A. corresponen l'any 2006 a la refacturació d'obres gestionades pel Grup.

Ingressos financers: l'any 2006 en van meritar 1 milers d'euros d'ingressos financers d'empreses vinculades per accions comunes. Aquests préstecs van ser cancel·lats en l'esmentat exercici.

34.3 Compres de béns, serveis rebuts i despeses financeres

	2007	2006
Serveis rebuts:		
Empreses vinculades per accionistes en comú		
• Second House, S.A.	187	1.174
• Second House Rehabilitación, S.L.U.	83	-
• Ciosa Asociados. Correduría de Seguros, S.L.	336	789
• Fundación Privada Renta Corporación (donació)	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 directiu clau i administradors	273	-
Total serveis rebuts	1.720	2.490

Amb data 31 de desembre del 2007 segueix vigent el Contracte Marc subscrit entre Renta Corporación Real Estate, S.A. i Second House, S.A., ratificat pel Consell d'Administració, que regula les relacions de col·laboració comercial i contractual entre totes dues parts, com són la intermediació de vendes, l'assessorament en disseny de producte d'alt nivell, la compra d'habitatges i esforços de captació.

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

A continuació es mostra un quadre amb la remuneració en virtut de la seva pertinença a l'Òrgan d'Administració percebuda pels membres del Consell d'Administració de la Societat durant l'exercici 2007 i 2006:

Concepte	2007	2006
Assistència a les reunions del Consell d'Administració / Comissions Delegades	528	489

L'import total en primes de les assegurances de vida i accidents i de responsabilitat civil satisfets per la Societat respecte als membres del Consell d'Administració i als alts directius ascendeix a 10 milers d'euros (1 miler d'euros l'any 2006) i 69 milers d'euros (93 milers d'euros l'any 2006) respectivament, l'any 2007. Així mateix, l'import total en primes de les assegurances mèdiques satisfetes per la Societat respecte als alts directius i Consellers executius de la Societat ascendeix a 4 milers d'euros (1 miler d'euros l'any 2006).

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

	2007	2006
Salari i altres retribucions als Consellers Executius	3.816	2.354
Salari i altres retribucions a la resta de directius clau	1.878	2.910
	5.694	5.264

Dins dels salaris i altres retribucions als Consellers executius i a la resta de directius clau s'inclou la despesa reportada relacionada amb el pla d'accions (nota 35), que suposa 332 milers d'euros (112 milers d'euros l'any 2006) i 173 milers d'euros (104 milers d'euros l'any 2006), respectivament.

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

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

	2007	2006
Comptes a cobrar		
Empreses vinculades per accionistes en comú		
• Mixta África, S.A.	145	-
• Alta Business Serveis, S.L.	430	-
• Second House Rehabilitación, S.L.U.	-	1.263
	575	1.263
Personal directiu clau i administradors	30	12
Total comptes a cobrar	605	1.275

	2007	2006
Comptes a pagar		
Empreses vinculades per accionistes en comú		
• 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 (donació)	24	-
	58	172
Personal directiu clau i administradors	-	-
Total comptes a pagar	58	172

34.7 Préstecs a parts vinculades

Els préstecs concedits a parts vinculades en anys anteriors han estat totalment cancel·lats durant l'exercici 2006. Durant l'exercici 2007 no s'ha concedit cap préstec a parts vinculades.

34.8 Participacions dels membres del Consell d'Administració vinculades

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

Nom	Nom societat objete	Participació	Càrrec o funcions
Sr. Luis Hernández de Cabanyes	SECOND HOUSE, S.A. FINANTING 2001, S.L. AURODOC 75, S.L. TOGA 20, S.L. SDEEGTUTERS, S.L. DINOMEN, S.L. ALDERAMIN STAR, S.L. MIXTA AFRICA, S.A.	47,5% 63,15% 50,89% 63,15% 63,15% 62,04% 62,04% 18,11%	- Administrador únic Administrador únic Administrador únic Administrador únic Administrador únic Administrador únic President
Sra. Anna M. Birulés Bertran	SECOND HOUSE, S.A. MIXTA AFRICA, S.A.	1,5% 0,27%	- -
Sr. Enric Venancio Fillat	MIXTA AFRICA, S.A.	0,08%	-
Sr. Carlos Tusquets Trias De Bes	LIFE MARINA IBIZA, S.L.	6,54% a través de Tusquets Consultores, S.L.	Conseller
Sra. Esther Elisa Giménez Arribas	SECOND HOUSE, S.A. ANPOL CAPITAL, S.L. MIXTA AFRICA, S.A. TIZZANO NOVARA, S.L. TRACENLIT WORLD, S.L.	4,13% 48,387% 0,18% 50% 50% a través de Tizzano Novara, S.L.	- Administradora solidària Representant persona física del conseller Fundació Privada Renta Administradora solidària -
Sra. Elena Hernández de Cabanyes	SECOND HOUSE, S.A. MIXTA AFRICA, S.A. PROMOTORA DE INDUSTRIAS GRÁFICAS, S.A. AURODOC 75, S.L. IGLU VERDE, S.L. INMO ERCINA, S.L.	3,66% 1,08% 5% 18,22% 50% 50%	Administradora única i Directora General - - Administradora solidària Administradora solidària
Sr. César A. Gibernau Ausió	SECOND HOUSE, S.A. CHARCEBOY, S.L. GP CONSULTING, SL. MIXTA AFRICA, S.A.	1,05% 10,91% 18,70% indirecta 0,27%	- - Apoderat General Secretari no conseller
Sr. Juan Gallostra Isern	GRUPO JG INGENIEROS CONSULTORES DE PROYECTOS, S.A.	5,78%	Conseller Delegat

35. Pagaments basats en accions

La Societat ha decidit implantar un pla d'accions durant l'exercici 2007, els objectius del qual són, igual que l'implantat el 2006, incentivar la permanència i retenció dels destinataris i beneficiaris del pla. S'ha conferit així als empleats el caràcter d'accionistes de la Societat. El pla consisteix en l'entrega d'accions durant 3 anys, que es reporten anualment mitjançant un percentatge fix als 12 i 24 mesos, i la resta fins arribar a la totalitat en finalitzar el tercer any. L'import es genera al llarg d'aquests períodes. El nombre d'accions a entregar es va fixar el 30 de juny de cada any, dates d'inici dels plans respectius, en funció de les condicions salarials de cada directiu i/o empleat i tenint en compte la cotització mitjana ponderada del mes de juny de 2007 i 2006 respectivament de les accions de la Societat.

La despesa meritada a 31 de desembre de 2006 suposa 359 milers d'euros (vegeu nota 24). La despesa a 31 de desembre de 2007, pels plans d'accions dels exercicis 2006 i 2007, suposa 809 milers d'euros.

Durant l'exercici 2007 s'han entregat les accions corresponents al primer tram del pla iniciat durant l'exercici 2006.

36. Fets posteriors a la data de balanç

No s'ha produït cap fet posterior significatiu per esmentar en els presents comptes anuals consolidats.

37. Altra informació

37.1 Nombre mitjà d'empleats del Grup per categoria

Nom	2007			2006
	Dones	Homes	Total	
Direcció	1	4	5	5
Comercial	27	20	47	45
Administració	46	4	50	36
Tècnic	2	10	12	11
Legal	8	-	8	6
Serveis	4	3	7	5
TOTAL	88	41	129	108

Traducció lliure dels comptes consolidats publicats en llengua castellana i preparats de conformitat amb les Normes Internacionals de Comptabilitat de la Unió Europea (IFRS-EU). En cas de discrepància, la versió en llengua castellana prevaldrà.

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

Els honoraris meritats per PriceWaterhouseCoopers Auditores per serveis d'auditoria recurrents per a totes les societats del Grup, per als exercicis conclosos el 31 de desembre de 2006 i 2007, ascendeixen a 181 milers d'euros i 212 milers d'euros, respectivament.

38. Medi ambient

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

ANNEX I: Societats Dependents incloses en el Perímetre de Consolidació

Denominació Social	Domicili	Participació		Societat Titular de la Participació	Supòsit pel qual consolida	Activitat	Auditor
		Cost en milers eur.	% Sobre Nominal				
Renta Corporación Real Estate R.A., S.A.U.	Via Augusta 252-260. Barcelona (Espanya)	1.346	100%	Renta Corporación Real Estate, S.A.	Integració global	(1)	PwC
Renta Corporación Real Estate G.O., S.L.U.	Via Augusta 252-260. Barcelona (Espanya)	183	100%	Renta Corporación Real Estate, S.A.	Integració global	(2)	PwC
Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U.	Via Augusta 252-260. Barcelona (Espanya)	607	100%	Renta Corporación Real Estate, S.A.	Integració global	(4)	PwC
Renta Corporación Real Estate O.N., S.A.U.	Via Augusta 252-260. Barcelona (Espanya)	546	100%	Renta Corporación Real Estate, S.A.	Integració global	(3)	PwC
Groupe Immobilier Renta Corporación, S.A.S.U.	26, Rue de Trémouille Paris (França)	12.000	100%	Renta Corporación Real Estate, S.A.	Integració global	(5)	PwC
Renta Properties (UK), Limited	74 Grafton Street Londres (Gran Bretanya)	13.004	100%	Renta Corporación Real Estate, S.A.	Integració global	(5)	PwC
Winterley Properties 3, Unlimited	74 Grafton Street Londres (Gran Bretanya)		100%	Renta Properties (UK), Limited	Integració global	(5)	PwC
RC Real Estate Deutschland GmbH	Friedrichstrasse, 58 Berlin (Alemanya)	24.394	100%	Renta Corporación Real Estate, S.A.	Integració global	(1)	PwC
Renta Corporación Luxembourg, S.a.r.l.	8 rue Jean Monnet Luxemburg (Luxemburg)	100	100%	Renta Corporación Real Estate, S.A.	Integració global	(1)	No auditada
Norfeu, S.a.r.l.	8 rue Jean Monnet Luxemburg (Luxemburg)		100%	Renta Corporación Luxembourg, S.a.r.l.	Integració global	(1)	PwC
Tanit Corporation, S.a.r.l.	8 rue Jean Monnet Luxemburg (Luxemburg)		100%	Renta Corporación Luxembourg, S.a.r.l.	Integració global	(1)	No auditada
Medas Corporation, S.a.r.l.	8 rue Jean Monnet Luxemburg (Luxemburg)		100%	Renta Corporación Luxembourg, S.a.r.l.	Integració global	(1)	No auditada
Fedra, S.a.r.l.	8 rue Jean Monnet Luxemburg (Luxemburg)		100%	Renta Corporación Luxembourg, S.a.r.l.	Integració global	(1)	No auditada
Renta Corporation	300 Park Ave. (17th floor.) New York (USA)	4.166	100%	Renta Corporación Real Estate, S.A.	Integració global	(5)	No auditada
RC1, LLC	300 Park Ave. (17th floor.) New York (USA)		100%	Renta Corporation	Integració global	(5)	No auditada
RC2, LLC	300 Park Ave. (17th floor.) New York (USA)		100%	Renta Corporation	Integració global	(5)	No auditada
RCIII, LLC	300 Park Ave. (17th floor.) New York (USA)		100%	Renta Corporation	Integració global	(5)	No auditada
RCIV, LLC	300 Park Ave. (17th floor.) New York (USA)		100%	Renta Corporation	Integració global	(5)	No auditada
RCV, LLC	300 Park Ave. (17th floor.) New York (USA)		100%	Renta Corporation	Integració global	(5)	No auditada

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

Activitat:

- (1) Negoci residencial.
 (2) Negoci d'oficines.
 (3) Negoci de sòl.
 (4) Negoci immobiliari i prestació de serveis.
 (4) Negoci residencial i d'oficines.

ANNEX II: Societats Associades incloses en el Perímetre de Consolidació

Denominació Social	Domicili	Participació		Societat Titular de la Participació	Supòsit pel qual consolida	Activitat	Auditor
		Cost en milers eur.	% Sobre Nominal				
Masella Oeste, S.L.	Avinguda Diagonal 449 1ª Barcelona (Espanya)	116	40%	Renta Corporación Real Estate O.N., S.A.U.	Posada en equivalència	(7)	No auditada
Mixta África, S.A.	Aribau, 168 Barcelona (Espanya)	281	18,55%	Renta Corporación Real Estate, S.A.	Posada en equivalència	(6)	PwC

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

Activitat:

- (6) Negocio residencial i sòl, així com també tinença de participacions.
 (7) Negoci de promoció d'obra nova.

Traducció lliure dels comptes consolidats publicats en llengua castellana i preparats de conformitat amb les Normes Internacionals de Comptabilitat de la Unió Europea (IFRS-EU). En cas de discrepància, la versió en llengua castellana prevaldrà.

06 c.

Informe de gestió

1. Evolució dels negocis i situació de la Societat

Gràcies al seu model de negoci i diversificació tant geogràfica com per unitat de negoci, Renta Corporación ha totalitzat uns ingressos ordinaris de 529.107 milers d'euros, un aspecte remarcable si tenim en compte el difícil context de venda actual, especialment a Espanya.

L'exercici 2007 s'ha vist marcat per l'aparició no prevista d'una important crisi de liquiditat en el sistema financer durant el segon semestre. El creixement disminuït durant el tercer i quart semestres, fet que ha provocat el retard en el tancament d'algunes operacions.

No obstant això i si tenim en compte la conjuntura econòmica, la xifra de negoci obtinguda pel grup l'any 2007 és rellevant.

Durant l'exercici 2007, el grup ha estès el seu camp d'actuació, amb una sòlida expansió a nivell internacional a París (2002), Londres (2005), Berlín (2006) i iniciant la seva activitat a Nova York, ciutat que encaixa perfectament amb el model de Renta Corporación degut a les seves dimensions i liquiditat.

L'evolució conjuntural del sector ha incidit en la davallada del resultat d'explotació, que ha passat dels 77.014 milers d'euros del 2006 als 55.958 milers d'euros.

Així i tot, 2007 ha suposat un pas significatiu en la consolidació del model de negoci del grup Renta Corporación de compra, transformació i venda d'immobles, mantenint significatius nivells d'inversió.

Durant el 2007, l'adquisició de la nova seu corporativa a la ciutat de Barcelona també ha estat un fet rellevant.

L'increment del deute mitjà amb entitats de crèdit vinculat a l'expansió del grup i a l'augment del tipus d'interès de mercat han suposat uns costos financers nets de 15.513 milers d'euros. Aquesta xifra mostra un increment del 59% respecte del 2006 i se situa en un 2,9% sobre la xifra de vendes.

La participació en empreses associades ha generat uns resultats de 9.010 milers d'euros, valor que s'incrementa un 145% respecte a l'any anterior. Això ha facilitat la millora del nostre benefici consolidat de l'exercici atribuïble als accionistes i ha assolit els 35.352 milers d'euros. El benefici atribuïble per acció passa d'1,97 euros al 2006 a 1,42 euros per acció al 2007.

L'evolució de les accions en borsa durant l'any 2007 s'ha caracteritzat per una gran volatilitat. Després d'un tancament de l'exercici 2006 a 34,13 € per acció, les accions van començar a patir successives correccions a partir del segon trimestre de l'any fins a acabar l'any a 15,28 € per acció.

El creixement dels actius generats pel Grup es reflecteix en les principals magnituds del balanç, amb un augment de l'actiu total d'un 21% respecte a l'any 2006. Això es deu a una inicial força expansiva que no s'ha vist acompanyada en igual proporció per les vendes.

Al tancament del 2007, els immobles, terrenys i solars d'existències ascendeixen a 858.894 milers d'euros, que reflecteixen l'efecte de les compres d'immobles realitzades al llarg del 2007 i que es troben en fase de transformació al tancament de l'any. En el mateix apartat s'inclouen els imports satisfets per a l'adquisició de drets d'inversió sobre immobles per un total de 26.447 milers d'euros.

El Febrer del 2007, Renta Corporación va formalitzar la seva primera operació de finançament estructurat mitjançant un crèdit sindicat, per un import de 500 milions d'euros, amb 21 entitats financeres. Aquesta operació ha permès la substitució d'una part important del deute amb garantia hipotecària i del saldo disposat en pòlisses de crèdit a curt termini per un deute a llarg termini. Això ha ajudat a potenciar la capacitat de creixement i ha aportat una estabilitat addicional al pla de negoci de la companyia.

Altres comptes a pagar inclou els cobraments rebuts com a compromís de vendes per valor de 27 milions d'euros, que en els propers mesos suposaran una xifra de vendes de 264.688 milers d'euros.

Els administradors de la Societat consideren que no existeixen riscos ni incerteses significatives en el negoci de la mateixa, més enllà dels propis del negoci.

2. Evolució previsible dels negocis

L'estratègia per als propers anys es basa en l'adaptació a un entorn de mercat canviant dins el sector immobiliari. Un cop reposicionada a la nova conjuntura de mercat, Renta Corporación afrontarà el futur amb l'objectiu de retornar a la senda de creixement que l'ha caracteritzat històricament.

La solidesa del model de negoci, que ha estat construït al llarg de molts anys, el finançament de la companyia en el mercat i una xarxa estable per a l'adquisició, transformació i venda d'immobles són les claus de la companyia per continuar el seu desenvolupament i orientar les seves activitats al desenvolupament internacional del grup, amb prioritat del seu creixement en les grans ciutats en les que opera actualment.

La inversió se centrarà en la compra, la transformació i la venda d'edificis residencials o oficines amb una alta rotació. L'activitat de sòl quedarà limitada a oportunitats concretes.

3. Principals riscos i incerteses del negoci

Els principals riscos financers que afecten al Grup serien: risc de tipus de canvi, risc de tipus d'interès, risc de crèdit i risc de liquiditat. El Grup realitza un seguiment constant dels mateixos a fi d'anticipar els efectes que se'n puguin derivar i implantar les mesures correctores necessàries. Així mateix, el Consell proporciona polítiques per a la gestió del risc global i d'àrees concretes.

Traducció lliure dels comptes consolidats publicats en llengua castellana i preparats de conformitat amb les Normes Internacionals de Comptabilitat de la Unió Europea (IFRS-EU). En cas de discrepància, la versió en llengua castellana prevaldrà.

Adicionalment al seguiment que es realitza d'aquests riscos, el Grup compta actualment amb aspectes i instruments que minimitzen el seu impacte:

- El Grup desenvolupa la seva activitat en la zona euro, llevat del Regne Unit i els Estats Units d'Amèrica. En aquestes dues places, el grup ha tancat derivats financers que permeten acotar o minimitzar el risc de tipus de canvi sobre aquestes monedes.
- El Grup estableix com a política de control del risc de tipus d'interès cobrir amb un tipus d'interès fix entorn del 30% del total de deute disposat i, d'aquesta forma, reduir la volatilitat del cost financer. Així, al mes de març es van formalitzar contractes de cobertura a tipus fix per un nominal de 200 milions d'euros vinculats al crèdit sindicat. Després de formalitzar contractes addicionals per un valor nominal de 21,6 milions d'euros, al tancament de desembre 2007 l'import de les cobertures de tipus d'interès ascendeix a 221,6 milions d'euros, que representen un 29% del deute.
- La majoria de les vendes de béns immobles realitzades pel Grup es liquiden en efectiu en el moment de la transmissió del títol de propietat. A la resta de vendes de béns immobles, el cobrament de tot o part del preu de compra es realitza amb posterioritat a la transmissió del títol al nou propietari. En aquests casos, el cobrament endeutat al Grup es garanteix com a regla general per mitjà d'una garantia bancària o mitjançant un pacte de reserva de domini o fórmules similars de garantia real que permeten al Grup recuperar la propietat de l'immoble en cas d'impagament del seu preu.
- La qualitat dels actius del Grup són també una bona garantia del deute.

4. Investigació i desenvolupament

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

5. Accions pròpies

Durant l'exercici 2007, la Societat ha realitzat adquisicions i alienacions de 114.714 i 18.433 accions, respectivament. Del total d'alienacions, una part les ha atorgat als seus empleats en el marc del seu pla d'Incentius.

La societat dominant, a 31 de desembre del 2007, té un total de 198.755 accions, representatives d'un 0,79 % del capital social de la companyia. El valor nominal d'aquestes accions ascendeix a 199 milers d'euros.

La societat dominant ha dotat la corresponent reserva per accions pròpies a 31 de desembre de 2007.

6. Fets posteriors

Des del 31 de desembre del 2007, i fins a la data de formulació d'aquests comptes anuals, no s'ha produït cap fet o circumstància rellevant que s'hi hagués de revelar.

7. Recursos Humans

L'equip de Renta Corporación destaca pel seu alt grau de formació, professionalitat i motivació. Renta Corporación considera els empleats com la verdadera base de creació de valor i la clau per assolir l'excel·lència empresarial. Des dels seus primers passos com a empresa s'ha reconegut i tractat com a factor clau d'èxit la contribució dels professionals que integren la companyia. En aquest context, dedica especial atenció a disposar d'una organització efectiva, àgil i flexible, amb un entorn de treball professionalitzat en procediments i sistemes, amb un fàcil accés a la formació continuada i al coneixement, i facilitant la conciliació laboral i familiar dels seus empleats, segons es recull a la seva política de recursos humans.

La plantilla de Renta Corporación es caracteritza per la seva joventut, la mitjana de l'equip se situa en 37 anys, i una elevada presència femenina, tenint en compte els empleats de la totalitat del Grup.

Actualment, la companyia disposa de 139 empleats, el 88,6% dels quals treballa a Espanya (un 91% a la seu de Barcelona) i l'11% restant a les delegacions de París, Londres i Berlín.

8. Medi ambient

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

La naturalesa de les activitats de Renta Corporación, basades en la transformació d'actius immobiliaris per generar valor, comporta un impacte inevitable al medi ambient. Per aquesta raó, la companyia adopta una actitud responsable envers l'entorn i potencia la rehabilitació dels edificis. La transformació també implica una millora notable en l'ús dels recursos naturals i l'aplicació de mesures d'eficiència energètica.

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

Renta Corporación promou l'edificació sostenible, tant als edificis que rehabilita o transforma com a la seva pròpia seu.

9. Informe Article 116 bis de la Llei del Mercat de Valors

A continuació es detalla la informació necessària requerida de conformitat amb el que s'estableix a l'article 116 bis de la Llei del Mercat de Valors:

- a) El capital social de la Societat és de vint-i-cinc milions vint-i-nou mil tres-cents un euros (25.029.301 €), dividit en 25.029.301 accions ordinàries d'un (1) euro de valor nominal cadascuna, i que pertanyen a una única classe i sèrie, i numerades correlativament de l'1 al 25.029.301, ambdós inclosos. Totes les accions van ser subscriïdes íntegrament i desemborsades.

- b) De conformitat amb el que s'estableix a l'article 13 dels Estatuts Socials, no existeixen restriccions estatutàries a la transmissibilitat de les accions i dels drets econòmics que d'elles en deriven, i inclouen el de subscripció preferent, si bé existeixen dos pactes que regulen la transmissió d'accions que es detallen a continuació. D'una banda, UNICEF-Comitè Espanyol (UCE) i Fundació INTERMON-OXFAM van adquirir el compromís de la no transmissió de les seves accions en la societat durant uns determinats períodes des de l'admissió a negociació de les accions de la societat. D'altra banda, en el marc de la sortida a borsa, determinats accionistes van subscriure un contracte d'accionistes que regula certes restriccions a la transmissió d'accions de la societat. Aquestes restriccions es materialitzen en un dret d'adquisició preferent entre els signants del contracte en les transmissions d'accions de la Societat.
- c) Les participacions significatives, tan directes com indirectes, en el capital social a data 31 de desembre de 2007 són les que es detallen en el quadre següent:

Nom	Porcentatge nombre d'accions		
	Directes	Indirectes	Total
Sr. 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) No existeix cap restricció en els Estatuts Socials per l'exercici del dret a vot.
- e) L'únic pacte parasocial existent és el que s'esmenta en el punt b) d'aquest mateix apartat.
- f) Les normes aplicables al nomenament i substitució dels membres de l'òrgan d'administració estan contemplades als articles 39 i 40 dels Estatuts Socials, i als articles 17 a 21 del reglament del Consell d'Administració, i són conformes a la normativa vigent.
- g) El Sr. Luis Hernández de Cabanyes (President) té delegades totes les facultats del Consell d'Administració excepte les indelegables per Llei i Estatuts. El Sr. César Bardají Vivancos (Conseller delegat) té delegades les facultats del Consell d'Administració amb certes limitacions econòmiques. La resta de consellers executius tenen poders suficients per a la pràctica diària de l'objecte social de Renta Corporación. Aquests poders estan limitats econòmicament, excepte pel Sr. Luis Hernández de Cabanyes que no té cap límit econòmic, tot això sense perjudici de totes aquelles operacions que per la seva rellevància se sotmeten a una aprovació prèvia del Consell d'Administració.
- h) L'apartat h) de l'article 116 bis de la Llei del Mercat de Valors no aplica ja que no s'ha subscrit cap contracte d'aquestes característiques.
- i) Com a regla general, els contractes de consellers executius i altres alts directius, a excepció del president i la vicepresidenta, contenen una clàusula de blindatge, generalment de 45 dies de salari per any treballat amb un mínim de sis mensualitats. Aquest càlcul inclou el salari fix que rep en el moment de l'extinció i la mitja dels dos últims anys de variable.

