

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.

Informe de auditoría,
Cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2003 e
Informe de gestión del ejercicio 2003

INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Señores Accionistas de Renta Corporación Real Estate, S.A. (anteriormente denominada Corporación Renta Antigua, S.A.)

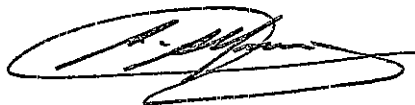
Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Renta Corporación Real Estate, S.A. y su grupo de sociedades, descrito en la Nota 1 de la memoria adjunta, que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2003, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la sociedad dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance consolidado y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, además de las cifras del ejercicio 2003, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2003. Con fecha 31 de marzo de 2003, emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2002 en el que expresamos una opinión con salvedades.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2003 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Renta Corporación Real Estate, S.A. y su grupo de sociedades al 31 de diciembre de 2003 y de los resultados consolidados de sus operaciones durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2003 contiene las explicaciones que los Administradores de Renta Corporación Real Estate, S.A. consideran oportunas sobre la situación de Renta Corporación Real Estate, S.A. y su grupo de sociedades, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2003. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de las sociedades del Grupo.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Miquel Alfocea Martí
Socio - Auditor de Cuentas

22 de marzo de 2004

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.

Cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2003 e
Informe de gestión del ejercicio 2003



RENTA CORPORATION REAL ESTATE, S.A.
Balances de situación consolidados al 31 de diciembre 2003 y 2002
(Expresado en euros)

<u>ACTIVO</u>	<u>Notas</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
INMOVILIZADO		27.959.227	1.424.818
Gastos de establecimiento	5	451.534	576.762
Inmovilizaciones inmateriales	6	219.151	56.308
Propiedad industrial		11.183	7.118
Aplicaciones informáticas		35.774	20.673
Derechos de traspaso		221.061	36.061
Amortizaciones		(48.867)	(7.544)
Inmovilizaciones materiales	7	26.771.407	575.823
Terrenos y construcciones		12.529	50.748
Inmuebles para arrendamiento		26.111.784	-
Inmuebles para uso propio		38.219	-
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario		497.502	462.067
Otro inmovilizado		294.988	278.173
Amortizaciones		(183.615)	(215.165)
Inmovilizaciones financieras	8	517.135	215.925
Participaciones puestas en equivalencia		163.823	114.281
Otros créditos		300.000	47.053
Depósitos y fianzas constituidas a largo plazo		53.312	54.591
FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACIÓN	9	87.553	301.256
De sociedades consolidadas por integración global		87.553	301.256
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS		231.511	375.479
ACTIVO CIRCULANTE		146.980.998	118.306.847
Existencias	10	108.881.813	93.930.484
Inmuebles		103.303.113	89.194.947
Promociones en curso		896.706	-
Existencias en curso		616.314	312.898
Opciones de compra		4.065.680	4.422.639
Deudores		17.554.053	14.500.784
Clientes por ventas y prestación de servicios		3.466.244	2.716.893
Empresas asociadas, deudoras		172.280	162.000
Empresas vinculadas por accionistas comunes, deudoras		5.101.919	-
Deudores varios		5.958.465	3.260.631
Personal		45.328	165.995
Administraciones públicas	17	2.809.817	8.195.265
Inversiones financieras temporales	11	1.917.894	3.817.921
Participaciones en empresas asociadas		6.010	6.010
Cartera de valores a corto plazo		60.101	60.101
Otros créditos		1.121.000	3.710.000
Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo		790.884	101.911
Provisiones		(60.101)	(60.101)
Acciones propias a corto plazo	12	10.021	38.526
Tesorería		18.528.897	6.019.132
Ajustes por periodificación		88.320	-
TOTAL ACTIVO		<u>175.259.289</u>	<u>120.408.400</u>



RENTA CORPORATION REAL ESTATE, S.A.

Balances de situación consolidados al 31 de diciembre 2003 y 2002
(Expresado en euros)

<u>PASIVO</u>	<u>Notas</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
FONDOS PROPIOS	13	30.143.710	18.302.449
Capital suscrito		8.089.460	8.089.460
Prima de emisión		632.170	632.170
Reserva legal		718.183	381.450
Otras reservas de la sociedad dominante		7.374.597	1.478.662
Reserva para acciones propias		10.021	-
Reservas en sociedades consolidadas por integración global		(429.454)	(2.184.215)
Reservas en sociedades consolidadas por puesta en equivalencia		(18.784)	(19.192)
Pérdidas y ganancias atribuibles a la sociedad dominante		13.767.517	9.924.114
Pérdidas y ganancias consolidadas		13.790.982	9.924.114
Pérdidas y ganancias atribuidas a socios externos		(23.465)	-
SOCIOS EXTERNOS	14	23.550	-
ACREEDORES A LARGO PLAZO		20.909.535	-
Deudas con entidades de crédito	16	20.330.000	-
Otras deudas a largo plazo	15	579.535	-
ACREEDORES A CORTO PLAZO		124.182.494	102.105.951
Deudas con entidades de crédito	16	91.522.300	74.111.438
Acreedores comerciales		19.492.478	5.779.174
Administraciones Públicas	17	9.555.943	6.066.553
Otras deudas no comerciales	18	<u>3.611.773</u>	<u>16.148.786</u>
TOTAL PASIVO		<u>175.259.289</u>	<u>120.408.400</u>



RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.

Cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas correspondientes a los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2003 y 2002
(Expresada en euros)

	<u>Nota</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN			
Importe neto de la cifra de negocios	19 c	213.370.625	109.280.377
Ventas		207.684.931	107.378.934
Prestación de servicios		5.685.694	1.865.856
Prestación de servicios a empresas asociadas		-	35.587
Aumento de existencias de obras en curso		303.416	253.145
Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado		-	343.778
Otros ingresos de explotación		<u>5.537.023</u>	<u>1.119.664</u>
TOTAL		<u>219.211.064</u>	<u>110.996.964</u>
GASTOS DE EXPLOTACIÓN			
Aprovisionamientos	19 d	173.276.340	79.994.834
Consumo de mercaderías		173.276.340	79.994.834
Gastos de personal	19 e	5.399.899	4.785.040
Sueldos, salarios y asimilados		4.690.909	4.105.872
Cargas sociales		708.990	679.168
Dotaciones para amortizaciones del inmovilizado		256.291	142.915
Amortización de gastos de establecimiento	5	126.651	41.442
Amortización inmovilizado inmaterial	6	41.908	6.513
Amortización inmovilizado material	7	87.732	94.960
Variaciones de las provisiones de circulante		87.311	89.187
Variaciones provisión créditos incobrables		87.311	89.187
Otros gastos de explotación		14.603.093	9.443.376
Servicios exteriores		10.409.262	5.371.782
Tributos		2.488.886	2.015.121
Otros gastos de gestión corriente: Retribución cuentas en participación		<u>1.704.945</u>	<u>2.056.473</u>
TOTAL		<u>193.622.934</u>	<u>94.455.352</u>
RESULTADOS DE EXPLOTACION Beneficios / (Pérdidas)		<u>25.588.130</u>	<u>16.541.612</u>



RENTA[®]
CORPORACIÓN

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.

Cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas correspondientes a los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2003 y 2002
(Expresada en euros)

	Nota	2003	2002
RESULTADOS DE EXPLOTACION Beneficios / (Pérdidas)		<u>25.588.130</u>	<u>16.541.612</u>
INGRESOS DE PARTICIPACIONES EN CAPITAL			
En empresas fuera del grupo		-	434.994
			434.994
OTROS INTERESES E INGRESOS ASIMILADOS			
Otros ingresos financieros		60.241	156.539
		60.241	156.539
OTROS GASTOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS			
Gastos financieros		4.609.848	2.131.421
		4.609.848	2.131.421
RESULTADOS FINANCIEROS Beneficios / (Pérdidas)		<u>(4.549.607)</u>	<u>(1.539.888)</u>
PARTICIPACIÓN EN RESULTADOS DE SOCIEDADES PUESTAS EN EQUIVALENCIA Beneficios / (Pérdidas)		66.506	(2.943)
AMORTIZACIÓN DEL FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACIÓN	9	12.466	37.621
RESULTADOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS Beneficios / (Pérdidas)		<u>21.092.563</u>	<u>14.961.160</u>
INGRESOS EXTRAORDINARIOS			
Beneficios procedentes del inmovilizado	19 f	113.064	216.530
Beneficios por operaciones con acciones propias		1.045	184.226
Ingresos y beneficios extraordinarios		33.641	-
Ingresos y beneficios de ejercicios anteriores		40.511	20.946
		37.867	11.358
GASTOS EXTRAORDINARIOS			
Pérdidas procedentes del inmovilizado	19 f	104.311	126.043
Gastos y pérdidas extraordinarias		29.276	7.583
Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores		7.177	603
		67.858	117.857
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS Beneficios / (Pérdidas)		<u>8.753</u>	<u>90.487</u>
RESULTADOS CONSOLIDADOS ANTES DE IMPUESTOS Beneficios / (Pérdidas)		<u>21.101.316</u>	<u>15.051.647</u>
Impuesto sobre sociedades	17	7.310.334	5.127.533
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO Beneficios / (Pérdidas)		<u>13.790.982</u>	<u>9.924.114</u>
Resultado atribuido a socios externos		23.465	-
RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE Beneficios / (Pérdidas)		<u>13.767.517</u>	<u>9.924.114</u>

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2003

1. Sociedades dependientes y asociadas

- 1.1 Al 31 de diciembre de 2003, el Grupo está constituido por la sociedad matriz Renta Corporación Real Estate, S.A. y sus sociedades dependientes integradas en el perímetro de consolidación que se detallan en esta Nota.
- 1.2 La sociedad matriz, Renta Corporación Real Estate, S.A. (desde el momento de su fundación hasta 2 de junio de 2001 Suatel XXI, S.L., y para el periodo posterior comprendido entre 2 de junio de 2001 y 5 de diciembre de 2003 Corporación Renta Antigua, S.A.) se constituyó como sociedad limitada en Barcelona, el 9 de octubre de 2000, transformándose en sociedad anónima el 27 de octubre de 2001, siendo su domicilio social y fiscal en Avda. Diagonal (Barcelona). Constituye el objeto de la Sociedad la realización de todo tipo de operaciones mobiliarias (excepto las reguladas por la legislación especial), e inmobiliarias.
- 1.3 Con fecha 19 de diciembre de 2002 se procedió a la fusión mediante absorción de Copa de Baco, S.L (sociedad absorbida) por parte de Corporación Renta Antigua, S.A. (sociedad absorbente), traspasándose en bloque la totalidad del patrimonio de la absorbida, con la consiguiente disolución sin liquidación de esta última, con efectos contables 1 de enero de 2002. La información detallada sobre dicha fusión que requiere la legislación figura en las cuentas anuales individuales al 31 de diciembre de 2002 de Corporación Renta Antigua, S.A.
- 1.4 Las sociedades participadas, directa o indirectamente incluidas en el perímetro de consolidación son las siguientes:

<u>Sociedad</u>	<u>Actividad</u>	<u>Fecha constitución</u>	<u>Sociedad a través de la cual participa</u>	<u>% Participación</u>	<u>Fecha cierre</u>	
Renta Corporación Real Estate R.A., S.A.U.	Operaciones inmobiliarias	31-7-97	Renta Corporación Real Estate, S.A.	100	31.12.03	(1)
Renta Corporación Real Estate G.O., S.L.U.	Operaciones inmobiliarias	21-7-01	Renta Corporación Real Estate, S.A.	100	31.12.03	
Renta Corporación Real Estate Patrimonio, S.L.	Operaciones inmobiliarias	30-11-01	Renta Corporación Real Estate, S.A.	96,97	31.12.03	
Renta Corporación Real Estate O.N., S.A.U.	Operaciones inmobiliarias	18-2-00	Renta Corporación Real Estate, S.A.	100	31.12.03	
Groupe Immobilier Renta Antigua, S.A.S.U.	Operaciones inmobiliarias	27-03-02	Renta Corporación Real Estate, S.A.	100	31.12.03	(1)
Masella Oeste, S.L.	Operaciones inmobiliarias	29-9-00	Renta Corporación Real Estate O.N., S.A.U.	40	31.12.03	

(1) Según cuentas anuales auditadas al 31 de diciembre de 2003.

Todas las sociedades del grupo tienen su domicilio social y fiscal en Barcelona, a excepción de Groupe Immobilier Renta Antigua, S.A.S.U. que lo tiene en París, y ninguna de las empresas del Grupo cotiza en Bolsa.



RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2003

Durante el ejercicio se han producido una serie de cambios en las denominaciones sociales de las distintas sociedades del grupo.

<u>Denominación social a 31-12-02</u>	<u>Fecha de cambio de denominación social</u>	<u>Denominación social a 31-12-03</u>
Renta Antigua, S.A.U.	24-12-03	Renta Corporación Real Estate R.A., S.A.U
Renta Antigua Internacional, S.L.U	24-12-03	Renta Corporación Real Estate G.O., S.L.U. (1)
Sun Place, S.A.U.	24-12-03	Renta Corporación Real Estate O.N., S.A.U. (2)

(1) Esta sociedad en el período comprendido entre el 2-4-03 y el 23-12-03 tuvo como denominación social Renta Antigua G.O., S.L.U.

(2) Esta sociedad en el período comprendido entre el 2-4-03 y el 23-12-03 tuvo como denominación social Renta Antigua O.N., S.A.U.

- 1.5 Durante el ejercicio se ha reducido la participación en Masella Oeste, S.L. de un 47% a un 40%, por medio de la enajenación de acciones a uno de los socios minoritarios de dicha sociedad.
- 1.6 Con fecha 3 de marzo de 2003 se adquirió el 96,97% de las participaciones sociales de Bluranos, S.L., por un importe de 2.915 euros. Con fecha 17 de marzo de 2003 esta sociedad pasó a denominarse Renta Antigua Patrimonio, S.L., hasta el 24 de diciembre de 2003 en que esta sociedad pasó a denominarse Renta Corporación Real Estate Patrimonio, S.L.
- 1.7 Con fecha 30 de mayo de 2003, el socio único de la entidad Second House, S.L., acordó aumentar el capital social en la cantidad de 494.991 euros. El aumento de capital se realizó mediante la elevación del valor nominal de las 900 participaciones existentes en que se dividía el capital social. En cuanto al desembolso del valor nominal aumentado, en la suma de 466.200 euros con cargo a reservas de la propia sociedad y en cuanto al importe de 28.791 euros por la aportación dineraria del socio único en aquel momento Corporación Renta Antigua, S.A. (ahora Renta Corporación Real Estate, S.A.).

En la Junta General Extraordinaria de Accionistas, de fecha 8 de agosto de 2003, se examinó y aprobó el balance de escisión parcial de la sociedad dominante cerrado a fecha 31 de mayo de 2003, y el Proyecto de Escisión elaborado en fecha 20 de junio de 2003.

La escisión parcial acordada consistió en aportar a una sociedad de responsabilidad limitada de nueva constitución, denominada Second Cartera, S.L., la participación que en el capital de Second House, S.L. poseía la sociedad dominante.

La escisión proyectada se realizó íntegramente con cargo a Reservas Voluntarias de libre disposición, por lo que fruto de dicha segregación de activos, las reservas de la sociedad dominante han disminuido en 410.434 euros.



RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a
31 de diciembre de 2003

- 1.8 De acuerdo con la Disposición Adicional 2ª de la Ley 2/1995 de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada, que modifica el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, Renta Corporación Real Estate R.A., S.A.U, Renta Corporación Real Estate G.O., S.L.U. y Renta Corporación Real Estate O.N., S.L.U. están inscritas en el Registro Mercantil como sociedades unipersonales. Groupe Immobilier Renta Antigua, S.A.S.U. también es una sociedad unipersonal.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros contables de Renta Corporación Real Estate, S.A. y de las sociedades consolidadas e incluyen los ajustes y reclasificaciones necesarios para la homogeneización valorativa con la Sociedad dominante. Dichas cuentas anuales se presentan de acuerdo con lo establecido en la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad adaptado a las empresas inmobiliarias y en el Real Decreto 1815/1991 por el que se aprueban las normas para la formulación de las cuentas anuales consolidadas con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo consolidado.

b) Principios de consolidación

Las sociedades indicadas en la Nota 1 han sido consolidadas por el método de integración global, con excepción de Masella Oeste, S.L. para la que se ha utilizado el método de puesta en equivalencia.

En todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, el ejercicio económico coincide con el año natural.

Se han incorporado los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar sus políticas contables y eliminar los saldos significativos entre las sociedades objeto de la consolidación, y para mostrar las cuentas anuales consolidadas según principios de contabilidad generalmente aceptados y uniformes con los de la sociedad dominante.

- c) Las cifras contenidas en los documentos que componen estas cuentas anuales consolidadas, el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias y esta memoria, están expresadas en euros.
- d) Se ha dispuesto de cuentas anuales auditadas de las sociedades dependientes Renta Corporación Real Estate R.A., S.A.U. y Groupe Immobilier Renta Antigua, S.A.S.U.



RENTA CORPORATION REAL ESTATE, S.A.

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a
31 de diciembre de 2003

3. Propuesta de distribución de resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2003 de la Sociedad dominante a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

Bases de reparto

Pérdidas y ganancias (beneficios) 18.395.779

Distribución

A reserva legal	899.709
A dividendos	1.916.041
A reservas voluntarias	<u>15.580.029</u>
	<u>18.395.779</u>

4. Normas de valoración

Los criterios contables más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas son los que se describen a continuación:

a) Fondo de comercio de consolidación

La diferencia positiva existente entre el precio de adquisición de las participaciones y el valor de la parte proporcional del patrimonio de éstas, a la fecha de adquisición, atribuible a dichas participaciones, se registra en el proceso de consolidación como Fondo de comercio de consolidación.

Dicho fondo de comercio se amortiza a partir del ejercicio en que se genera en un periodo de 10 años.

b) Saldos entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

Los saldos entre compañías se han eliminado de las cuentas deudoras y acreedoras correspondientes. Si alguno de los saldos no era coincidente, previamente se ha procedido a su homogeneización contabilizando las partidas pendientes.

c) Homogeneización de partidas

Con objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas adjuntas, se han aplicado, a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, los principios y normas de valoración seguidos por la sociedad dominante, en el caso de divergencias significativas.

d) Gastos de establecimiento

Corresponden básicamente a gastos de constitución y de primer establecimiento y se encuentran valorados a su precio de adquisición.

Se presentan netos de su amortización, la cual se efectúa linealmente en un plazo de 5 años.

Cuando varían las circunstancias que permitieron su capitalización, la parte pendiente de amortización se lleva a resultados en el ejercicio en que cambian dichas condiciones.

 e) Inmovilizaciones inmateriales

Las inmovilizaciones inmateriales figuran contabilizadas a su precio de adquisición o a su coste de producción. La amortización se calcula al método lineal en un período de 5 años.

 f) Inmovilizaciones materiales

El inmovilizado material se valora al precio de adquisición o coste de producción.

Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes del inmovilizado material son incorporados al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil y siempre que es posible conocer o estimar el valor neto contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos. Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

La amortización del inmovilizado material se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de la vida útil de los respectivos bienes, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute.

Los coeficientes de amortización utilizados son los siguientes:

	<u>Coeficiente (%)</u>
Construcciones	2%
Instalaciones	10%
Mobiliario	10%
Equipos para procesos de información	25%
Elementos de transporte	16%
Otro inmovilizado	12%

 g) Inmovilizaciones financieras

Las inmovilizaciones financieras se encuentran valoradas al precio de adquisición.



RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a
31 de diciembre de 2003

h) Gastos a distribuir en varios ejercicios

Los gastos de obtención y de formalización de hipotecas incurridos con anterioridad a la puesta en condiciones de venta de los inmuebles son activados como gastos a distribuir en varios ejercicios.

Se imputarán a resultados en el momento en que el inmueble al que hacen referencia esté en el momento que se produzca la venta.

i) Existencias

Las existencias incluyen inmuebles que se valoran a su precio de adquisición, o a su valor de mercado si éste fuera inferior.

El precio de adquisición comprende el importe consignado en factura más todos los gastos adicionales que se produzcan, como son obras, mejoras, impuestos no recuperables, etc.

Las opciones de compra sobre inmuebles, son valoradas por el importe efectivamente desembolsado.

j) Deudores y acreedores por operaciones de tráfico

Los débitos y créditos originados por las operaciones de tráfico de la empresa, tanto deudoras como acreedoras, a corto o largo plazo, se registran por su valor nominal.

k) Autocartera

La autocartera se valora al precio de adquisición y se constituye una reserva indisponible para acciones propias por el mismo importe, que se incluye en el epígrafe de Fondos Propios, de acuerdo con la normativa vigente. El destino final para estas acciones es la enajenación a corto plazo.

l) Reservas en sociedades consolidadas

Las reservas en sociedades consolidadas corresponden a la diferencia existente entre el valor contable de las inversiones en sociedades dependientes y asociadas y el valor teórico-contable de las mismas en el momento de realizar la primera consolidación o entrar en el perímetro de consolidación, ajustado por los beneficios o pérdidas que generen estas sociedades con posterioridad a dicho momento.

m) Deudas con Entidades de Crédito

Las deudas con Entidades de Crédito correspondientes a préstamos hipotecarios subrogables, a pesar de tratarse de préstamos a largo plazo, son clasificados a corto o largo plazo atendiendo al momento previsto para su subrogación o cancelación.

n) Impuesto sobre Sociedades

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

La sociedad del grupo Renta Corporación Real Estate Patrimonio, S.L. está acogida al régimen fiscal de las sociedades patrimoniales.

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

ñ) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan siguiendo el criterio del devengo, es decir, en función de la corriente real de bienes y servicios que representan y con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad dominante y sus sociedades filiales únicamente contabilizan los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, mientras que los riesgos previsibles y las pérdidas eventuales con origen en el ejercicio o en otro anterior, se contabilizan tan pronto son conocidas.

El grupo registra las primas percibidas por la concesión de derechos reales de opción de compra sobre inmuebles como ingresos del ejercicio, excepto en aquellos casos en que su importe se considere contractualmente como pago a cuenta del precio total de compraventa del inmueble. En ningún caso, el importe registrado como ingreso del ejercicio excederá el resultado total estimado para el inmueble al que hace referencia.

o) Medio ambiente

La Sociedad dominante y sus sociedades filiales tienen en cuenta en sus operaciones globales las leyes relativas a la protección del medio ambiente ("leyes medioambientales"). La Sociedad dominante considera que cumplen sustancialmente tales leyes y que mantiene procedimientos diseñados para fomentar y garantizar su cumplimiento



RENTA CORPORATION REAL ESTATE, S.A.

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2003

5. Gastos de establecimiento

Los importes y variaciones experimentadas durante el ejercicio por las partidas que componen los gastos de establecimiento son los siguientes:

	Saldo al <u>31.12.02</u>	<u>Aumentos</u>	<u>Amortización</u>	Bajas por <u>escisión</u>	Saldo al <u>31.12.03</u>
Gastos de ampliación de capital	68.572	-	(16.793)	(964)	50.815
Gastos de primer establecimiento	<u>508.190</u>	<u>2.387</u>	<u>(109.858)</u>	-	<u>400.719</u>
	<u>576.762</u>	<u>2.387</u>	<u>(126.651)</u>	<u>(964)</u>	<u>451.534</u>

6. Inmovilizaciones inmateriales

Los importes y variaciones experimentadas durante el ejercicio por las partidas que componen el inmovilizado inmaterial son los siguientes:

<u>Coste</u>	Saldo al <u>31.12.02</u>	<u>Aumentos</u>	<u>Trasposos</u>	Bajas por <u>escisión</u>	Saldo al <u>31.12.03</u>
Propiedad industrial	7.118	4.065	-	-	11.183
Aplicaciones informáticas	20.673	20.636	-	(5.535)	35.774
Derechos de traspaso	<u>36.061</u>	<u>185.000</u>	-	-	<u>221.061</u>
	<u>63.852</u>	<u>209.701</u>	-	<u>(5.535)</u>	<u>268.018</u>
<u>Amortización acumulada</u>	Saldo al <u>31.12.02</u>	<u>Dotación</u>	<u>Trasposos</u>	Bajas por <u>escisión</u>	Saldo al <u>31.12.03</u>
Propiedad industrial	(200)	(16)	-	-	(216)
Aplicaciones informáticas	(2.426)	(5.192)	(520)	1.105	(7.033)
Derechos de traspaso	<u>(4.918)</u>	<u>(36.700)</u>	-	-	<u>(41.618)</u>
	<u>(7.544)</u>	<u>(41.908)</u>	<u>(520)</u>	<u>1.105</u>	<u>(48.867)</u>
Valor Neto Contable	<u>56.308</u>				<u>219.151</u>

RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a
31 de diciembre de 2003

7. Inmovilizaciones materiales

Los importes que componen el inmovilizado material son los siguientes:

<u>Coste</u>	<u>Saldo al</u> <u>31.12.02</u>	<u>Aumentos</u>	<u>Bajas</u>	<u>Traspasos</u>	<u>Bajas por</u> <u>escisión</u>	<u>Otros</u>	<u>Saldo al</u> <u>31.12.03</u>
Terrenos y construcciones	50.748	-	-	(38.219)	-	-	12.529
Inmuebles para arrendamiento	-	26.111.784	-	-	-	-	26.111.784
Inmuebles para uso propio	-	-	-	38.219	-	-	38.219
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	462.067	266.579	(32.145)	-	(198.999)	-	497.502
Otro inmovilizado	<u>278.173</u>	<u>101.480</u>	<u>(36.209)</u>	<u>-</u>	<u>(48.456)</u>	<u>-</u>	<u>294.988</u>
	<u>790.988</u>	<u>26.479.843</u>	<u>(68.354)</u>	<u>-</u>	<u>(247.455)</u>	<u>-</u>	<u>26.955.022</u>
<u>Amortización acumulada</u>	<u>Saldo al</u> <u>31.12.02</u>	<u>Aumentos</u>	<u>Bajas</u>	<u>Traspasos</u>	<u>Bajas por</u> <u>escisión</u>	<u>Otros</u>	<u>Saldo al</u> <u>31.12.03</u>
Terrenos y construcciones	(3.359)	(251)	-	1.819	-	944	(847)
Inmuebles para uso propio	-	(764)	-	(1.819)	-	-	(2.583)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(94.158)	(29.900)	8.838	-	50.686	(296)	(64.830)
Otro inmovilizado	<u>(117.648)</u>	<u>(56.817)</u>	<u>30.241</u>	<u>520</u>	<u>25.245</u>	<u>3.104</u>	<u>(115.355)</u>
	<u>(215.165)</u>	<u>(87.732)</u>	<u>39.079</u>	<u>520</u>	<u>75.931</u>	<u>3.752</u>	<u>(183.615)</u>
	<u>575.823</u>						<u>26.771.407</u>

La totalidad del epígrafe inmuebles para arrendamiento corresponde a inmuebles destinados al arrendamiento cuya venta no está prevista a corto plazo y están afectos a préstamos hipotecarios por un importe total de 20.900.000 euros, de los que 20.330.000 euros están registrados en el epígrafe de deudas a largo plazo con entidades de crédito y 570.000 euros en el epígrafe de deudas a corto plazo con entidades de crédito.

La totalidad de la superficie de los inmuebles para arrendamiento, 17.155 metros cuadrados, están alquilados y ubicados en la ciudad de Barcelona.

En el epígrafe de Inmovilizado material al 31 de diciembre de 2003 no se incluyen intereses capitalizados.

Al cierre del ejercicio 2003 no existen en el inmovilizado material elementos totalmente amortizados.

Es política de las sociedades contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para dar cobertura a posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos del inmovilizado.



RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2003

8. Inmovilizaciones financieras

Los importes y variaciones experimentados durante el ejercicio por las partidas que componen las inversiones financieras son los siguientes:

	<u>Saldo al</u> <u>31.12.02</u>	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Saldo al</u> <u>31.12.03</u>
Participaciones puestas en equivalencia	114.281	66.506	(16.964)	163.823
Créditos a otras empresas vinculadas por accionistas comunes	-	300.000	-	300.000
Imposiciones bancarias a largo plazo	47.053	-	(47.053)	-
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	<u>54.591</u>	<u>21.209</u>	<u>(22.488)</u>	<u>53.312</u>
	<u>215.925</u>	<u>387.715</u>	<u>(86.505)</u>	<u>517.135</u>

La composición de las participaciones en Empresas asociadas puestas en equivalencia al 31 de diciembre de 2003 es la siguiente:

<u>Sociedad</u>	<u>Domicilio</u>	<u>Porcentaje participación</u>	<u>Actividad</u>	<u>Valor Participación</u>	<u>Capital</u>	<u>Reservas</u>	<u>Resultado</u>
Masella Oeste, S.L.	Barcelona	40%	Operaciones inmobiliarias	116.101	290.213	(46.922)	166.266

La disminución del saldo en el epígrafe de participaciones puestas en equivalencia corresponde a la reducción de la participación del 47% al 40% durante el ejercicio, y el aumento del saldo al resultado generado en el ejercicio.

Con fecha 23 de diciembre de 2003 se ha formalizado un contrato de crédito entre la Sociedad y la sociedad Second House, S.L., vinculada por accionistas comunes, por una duración inicial de 2 años y siendo prorrogable por nuevos períodos de un año. El límite en concepto de crédito asciende a 600.000 euros siendo el importe dispuesto a 31 de diciembre de 2003 de 300.000 euros. El tipo de interés aplicable es el Euribor a tres meses más un diferencial de un 0,75%.

9. Fondo de comercio de consolidación

Los movimientos habidos en el epígrafe Fondo de comercio de consolidación de sociedades consolidadas por integración global han sido los siguientes:

	<u>Saldo al</u> <u>31.12.02</u>	<u>Amortizaciones</u>	<u>Desinversión</u>	<u>Saldo al</u> <u>31.12.03</u>
Second House, S.L.	201.237	-	(201.237)	-
Renta Corporación Real Estate O.N., S.A.U.	<u>100.019</u>	<u>(12.466)</u>	-	<u>87.553</u>
	<u>301.256</u>	<u>(12.466)</u>	<u>(201.237)</u>	<u>87.553</u>

Como consecuencia de la salida del perímetro de consolidación de Second House, S.L. se ha dado de baja el fondo de comercio de consolidación que existía a 31 de diciembre de 2002.



RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2003

10. Existencias

El desglose del epígrafe de existencias al 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

Edificios de viviendas	103.303.113
Promociones en curso	896.706
Obras en curso	616.314
Opciones de compra sobre edificios de viviendas	2.654.923
Opciones de compra sobre edificios para usos terciarios	990.050
Opciones de compra sobre solares	<u>420.707</u>
	<u>108.881.813</u>

En el epígrafe de existencias se incluyen inmuebles por un importe de 94.201.716 euros afectos a préstamos hipotecarios, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2003 asciende a 65.760.334 euros, y ha sido registrado en el epígrafe de Deudas con Entidades de Crédito a corto plazo.

Las opciones registradas al 31 de diciembre de 2003 corresponden a operaciones que serán realizadas durante el ejercicio 2004.

11. Inversiones Financieras Temporales

Los importes y variaciones experimentados durante el ejercicio por las partidas que componen las inversiones financieras temporales son los siguientes:

	<u>Saldo al</u> 31.12.02	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Saldo al</u> 31.12.03
Participación en otras empresas	66.111	-	-	66.111
Créditos a otras empresas vinculadas por accionistas comunes	3.710.000	306.000	(2.895.000)	1.121.000
Depósitos constituidos a corto plazo	101.911	1.536.740	(847.767)	790.884
Provisión por depreciación de valores negociables a corto plazo	<u>(60.101)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(60.101)</u>
	<u>3.817.921</u>	<u>1.842.740</u>	<u>3.742.767</u>	<u>1.917.894</u>

La composición de las participaciones en otras empresas a 31 de diciembre de 2003 es la siguiente:

	<u>Domicilio</u>	<u>Porcentaje de participación</u>	<u>Actividades</u>	<u>Valor Participación neto</u>	<u>Capital</u>	<u>Reservas</u>	<u>Resultado</u>
Plaza Site, S.A. *	Esplugas del Llobregat	4,5%	Actividades de Internet	-	94.167	434.826	(673.338)
Villa Fénix, S.A. **	Barcelona	20%	Operaciones inmobiliarias	<u>6.010</u>	60.200	-	(1.762)
				<u>6.010</u>			

* Datos correspondientes al 31 de diciembre de 2001, últimos disponibles.

** Datos correspondientes al 31 de diciembre de 2002, últimos disponibles



RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a
31 de diciembre de 2003

A una empresa vinculada por accionistas comunes, se le ha concedido un crédito a corto plazo, que devenga un tipo de Euribor + 0,5%.

12. Acciones propias a corto plazo

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó en fecha 23 de julio de 2001 autorizar la adquisición de un máximo de 38.526 acciones propias a un precio de un euro cada una.

Los movimientos habidos en la cartera de acciones propias durante el ejercicio han sido los siguientes:

	<u>Número</u>	<u>Nominal</u> (euros)	<u>Precio medio</u> <u>de adquisición</u> (euros)	<u>Precio medio</u> <u>de enajenación</u> (euros)
Saldo al 31.12.02	38.526	161.809	1	-
Enajenaciones	(7.318)	(30.736)	-	5,60
Donaciones	<u>(21.187)</u>	<u>(88.985)</u>	-	-
Saldo al 31.12.03	<u>10.021</u>	<u>42.088</u>		

En conformidad con el acuerdo tomado en la reunión del Consejo de Administración de la sociedad, celebrado el día 15 de enero del 2003, se acordó la donación pura, simple e irrevocable de 21.187 acciones de la propia sociedad ostentadas en autocartera, números 5.913 al 27.099 ambos inclusive, a la Fundación Privada Renta Corporación, que representan el 1,1% del capital social.

El destino final previsto para el resto de acciones propias es la enajenación de las mismas.

13. Fondos propios

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2003, y su movimiento durante el ejercicio, es el siguiente:

	Saldo al 31.12.02	Distribución Resultados 2002	Dividendos	Escisión parcial de Second House S.L.	Resultado 2003	Dotación reservas acciones propias	Otros	Saldo al 31.12.03
Capital social	8.089.460	-	-	-	-	-	-	8.089.460
Prima de emisión	632.170	-	-	-	-	-	-	632.170
Reserva legal	381.450	336.733	-	-	-	-	-	718.183
Reserva para acciones propias	-	-	-	-	-	10.021	-	10.021
Otras reservas de la sociedad dominante	1.478.662	992.977	5.273.102	(410.434)	-	(10.021)	50.311	7.374.597
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	(2.184.215)	8.597.347	(6.500.000)	(342.387)	-	-	(199)	(429.454)
Reservas en sociedades consolidadas por puesta en equivalencia	(19.192)	(2.943)	-	-	-	-	3.351	(18.784)
Pérdidas y ganancias atribuibles a la sociedad dominante	<u>9.924.114</u>	<u>(9.924.114)</u>	-	-	<u>13.767.517</u>	-	-	<u>13.767.517</u>
	<u>18.302.449</u>	-	<u>(1.226.898)</u>	<u>(752.821)</u>	<u>13.767.517</u>	-	<u>53.463</u>	<u>30.143.710</u>

El Capital Social está representado por 1.926.062 acciones, indivisibles y acumulables, de 4,20 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscrito y desembolsado.

Con fecha 25 de marzo de 2002 la Junta General Extraordinaria de accionistas acordó modificar el régimen de transmisión de acciones previsto en los Estatutos sociales, estableciendo que en las transmisiones voluntarias por actos intervivos a título oneroso será libre la transmisión si se efectúa en favor del cónyuge, ascendientes, descendientes o hermanos del socio transmitente o de otro socio. En el caso de que la transmisión sea a favor de terceros se ha establecido un procedimiento por el que la Sociedad pueda hacer ejercicio del derecho de adquisición preferente.

En el caso de transmisiones mortis causa también se activará el anterior régimen de limitación de la transmisibilidad de las acciones.

La parte del capital que es poseído por otras empresas en un porcentaje igual o superior al 10% es el siguiente:

Dinomen, S.L.

Nº Acciones

286.298



RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2003

Debido a que la Reserva Legal no está dotada de conformidad con el artículo 214 de la Ley de Sociedades Anónimas, la Sociedad dominante deberá destinar un 10% de los beneficios a ésta, hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva no es distribuible y si es utilizada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes, debe ser repuesta con beneficios futuros.

Como consecuencia de la escisión parcial comentada en la Nota 1, las reservas de la sociedad dominante han disminuido en 410 434 euros.

La Sociedad ha dotado la Reserva para acciones propias por un importe de 10.021 euros con cargo a Reservas voluntarias, esta reserva es indisponible mientras no se enajenen las acciones propias que figuran en el activo del balance.

La composición por sociedades de las Reservas en sociedades consolidadas por integración global es el siguiente:

Renta Corporación Real Estate R.A., S.A.U.	(212.644)
Renta Corporación Real Estate G.O., S.L.U.	84.635
Renta Corporación Real Estate O.N., S.A.U.	(300.779)
Groupe Immobilier Renta Antigua, S.A.S.U.	(467)
Renta Corporación Real Estate Patrimonio, S.L.	<u>(199)</u>
	<u>(429.454)</u>

El movimiento conjunto de las Reservas en sociedades consolidadas por integración global durante el ejercicio 2003, ha sido el siguiente:

	Renta Corporación Real Estate R.A. S.A.U.	Renta Corporación Real Estate G.O., S.L.U.	Renta Corporación Real Estate O.N., S.A.U.	Groupe Immobilier Renta Antigua, S.A.S.U.	Renta Corporación Real Estate Patrimonio, S.L.	Second House S.L.	Total
Saldo al 31.12.2002	(2 118.049)	(54 969)	(30 515)	-	-	19.318	(2 184.215)
Incorporación del resultado del ejercicio 2002	8 405 405	139 604	(270.264)	(467)	-	323.069	8 597 347
Reclasificación de dividendos del ejercicio 2003	(6 500.000)	-	-	-	-	-	(6.500.000)
Otros movimientos	-	-	-	-	(199)	(342.387)	(342.586)
Saldo al 31.12.2003	<u>(212.644)</u>	<u>84.635</u>	<u>(300.779)</u>	<u>(467)</u>	<u>(199)</u>	<u>-</u>	<u>(429.454)</u>

Las Reservas en sociedades puestas en equivalencia corresponden a:

Basella Oeste, S.L.	(18.784)
---------------------	----------



RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2003

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación a los resultados consolidados, con indicación de la parte que corresponde a los socios externos es como sigue:

	<u>Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante</u>	<u>Resultado atribuido a socios externos</u>
Renta Corporación Real Estate, S.A.	383.313	-
Renta Corporación Real Estate R.A., S.A.U.	3.161.758	-
Renta Corporación Real Estate G.O., S.L.U.	7.419.702	-
Renta Corporación Real Estate O.N., S.A.U.	1.988.190	-
Groupe Immobilier Renta Antigua, S.A.S.U.	(2.893)	-
Renta Corporación Real Estate Patrimonio, S.L.	750.941	23.465
Masella Oeste, S.L.	<u>66.506</u>	<u>-</u>
	<u>13.767.517</u>	<u>23.465</u>

14. Socios externos

Los movimientos habidos en el epígrafe Socios externos para cada sociedad dependiente han sido los siguientes:

<u>Sociedad</u>	<u>Saldo al 31.12.02</u>	<u>Participación en resultados</u>	<u>Participación en los Fondos Propios</u>	<u>Saldo al 31.12.03</u>
Renta Corporación Real Estate Patrimonio, S.L.	-	23.465	85	23.550

15. Deudas a largo plazo

En cumplimiento del acuerdo de rentabilidad, de fecha 21 de octubre de 2003, suscrito entre la sociedad del grupo Renta Corporación Real Estate R.A., S.A.U. y una sociedad inmobiliaria, la sociedad se obliga a pagar una cantidad fija anual durante el periodo comprendido entre el año 2004 y el año 2015, siendo su desglose atendiendo a los vencimientos el siguiente:

<u>2004</u>	<u>2005</u>	<u>2006</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>Años posteriores</u>
62.510	61.524	60.075	58.296	56.382	343.258

Del saldo adeudado al 31 de diciembre de 2003, el importe de 62.510 euros están registrados a corto plazo en el epígrafe de Otras deudas y 579.535 euros son a largo plazo.



RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2003

16. Deudas con entidades de crédito

Su composición al 31 de diciembre de 2003 es la siguiente:

	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>
Préstamos hipotecarios garantizados por existencias	-	65.760.334
Préstamos hipotecarios garantizados por inmovilizados	20.330.000	570.000
Pólizas de crédito	-	25.070.728
Deudas por intereses	-	121.238
	<u>20.330.000</u>	<u>91.522.300</u>

El importe correspondiente a préstamos hipotecarios está garantizado por inmuebles propiedad de las diferentes sociedades del grupo registrados en el epígrafe de existencias e inmovilizado. El tipo de interés medio durante el ejercicio ha oscilado entre el 3% y el 3,5% anual.

El límite concedido para las pólizas de crédito asciende a 31.121 miles de euros.

El vencimiento de las Deudas con Entidades de crédito a largo plazo es como sigue:

	<u>2004</u>	<u>2005</u>	<u>2006</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>Años posteriores</u>
Préstamos hipotecarios garantizados por inmovilizados	570.000	949.998	949.998	949.998	1.140.002	16.340.004

17. Situación fiscal

Al reunir los requisitos establecidos en el Régimen de Grupos de Sociedades previsto en el Capítulo VII del título VIII de la Ley 43/1995 de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, la Sociedad presentó como sociedad dominante, por primera vez en el ejercicio 2002, la declaración fiscal consolidada con Renta Corporación Real Estate R.A., S.A.U., Renta Corporación Real Estate G.O., S.L.U. y Renta Corporación Real Estate O.N., S.A.U.

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



RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a
31 de diciembre de 2003

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

Resultado consolidado	13.790.982
Impuesto sobre sociedades	<u>7.310.334</u>
Resultado antes de impuestos	21.101.316
Eliminación del resultado de las sociedades que no pertenecen al grupo de tributación consolidado	
- Renta Corporación Real Estate Patrimonio, S.L.	(1.101.827)
- Groupe Immobilier Renta Antigua, S.A.S.U.	2.893
- Participación en los beneficios de Masella Oeste, S.L. (sociedad puesta en equivalencia)	(66.506)
Diferencias permanentes de los ajustes de consolidación	12.466
Diferencias permanentes de las sociedades individuales	
- Gastos no deducibles	8.220
- Donaciones a la Fundación Privada Renta Corporación	<u>309.667</u>
Base imponible	<u>20.266.229</u>
El cargo por el Impuesto sobre sociedades se compone de lo siguiente:	
Impuesto corriente de las sociedades que tributan consolidadamente	6.982.913
Impuesto corriente de Renta Corporación Real Estate Patrimonio, S.L.	<u>327.421</u>
	<u>7.310.334</u>

El cargo por impuesto sobre sociedades corresponde al 35% de la Base Imponible del impuesto sobre sociedades minorado por 1.884 euros correspondientes a deducciones por formación profesional y 108.383 euros por deducción por aportación a la Fundación Privada Renta Corporación.

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2003, la Sociedad matriz y sus filiales han soportado retenciones y ha efectuado pagos a cuenta en concepto de Impuesto sobre Sociedades por importe de 91.440 euros y 1.808.992 euros respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2003, ni la sociedad matriz ni sus filiales disponen de deducciones pendientes de aplicar.

La sociedad del grupo Renta Corporación Real Estate Patrimonio, S.L. está acogida al régimen fiscal de las sociedades patrimoniales.



RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a
31 de diciembre de 2003

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

Resultado de Renta Corporación Real Estate Patrimonio, S.L.	774.406
Impuesto sobre sociedades	<u>327.421</u>
Resultado antes de impuestos	1.101.827
Ajustes al resultado	(283.072)
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	<u>(203)</u>
Base imponible	<u>818.552</u>

El cargo por impuesto sobre sociedades corresponde al 40% de la Base Imponible del impuesto sobre sociedades. Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2003, la sociedad Renta Corporación Real Estate Patrimonio, S.L. ha soportado retenciones por 8.584 euros.

El detalle de las deudas con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

Saldos deudores

Hacienda Pública deudora por IVA	2.622.371
Hacienda Pública deudora por diversos conceptos	<u>187.446</u>
	<u>2.809.817</u>

Saldos acreedores

Hacienda Pública acreedora por Impuesto sobre sociedades	5.401.318
Hacienda Pública Acreedor por IVA	3.662.995
Hacienda Pública, acreedora por IRPF, IRC y otros	355.324
Organismos de la Seguridad Social acreedores	<u>136.306</u>
	<u>9.555.943</u>

Renta Corporación Real Estate R.A., S.A.U. a partir del año 2001 ha estado sujeta al régimen de prorrata especial del I.V.A. En los años anteriores estuvo acogida al régimen general de prorrata del I.V.A.

Masella Oeste, S.L., Renta Corporación Real Estate Patrimonio, S.L., Renta Corporación Real Estate G.O., S.L.U., Renta Corporación Real Estate O.N., S.A.U. y Renta Corporación Real Estate, S.A. están sujetas al régimen general del I.V.A.

Todas las sociedades incluidas en la consolidación se encuentran abiertas a inspección fiscal para todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución a excepción de Renta Corporación Real Estate R.A., S.A. que tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los cuatro últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables.



RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a
31 de diciembre de 2003

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

18. Otras deudas no comerciales

Su composición al 31 de diciembre de 2003 es la siguiente:

Acreeedores por operaciones en común	883.634
Remuneraciones pendientes de pago	583.880
Otras deudas no comerciales	1.600.515
Depósitos recibidos a corto plazo	<u>543.744</u>
	<u>3.611.773</u>

En el epígrafe de Acreeedores por operaciones en común se recoge la estimación de los resultados de operaciones en común devengados y no liquidados a los cuenta partícipes a fecha de cierre del ejercicio, derivados de las aportaciones efectuadas por terceros para la participación en determinadas operaciones que se han instrumentalizado a través de contratos de cuentas de participación en el que el gestor (Renta Corporación Real Estate R.A., S.A.U.) responde de su actuación frente a los partícipes con todo su patrimonio y el de la sociedad "holding" Renta Corporación Real Estate, S.A.

En el epígrafe de Otras deudas no comerciales se recogen los importes recibidos de terceros por un importe total de 1.486.000 euros formalizados por medio de contratos de préstamos, con vencimiento 2004 y que devengan un tipo de interés del 10%. Los intereses devengados y no pagados al cierre del ejercicio ascienden a 114.515 euros.

En el epígrafe de depósitos recibidos principalmente se recoge el importe de las fianzas recibidas por operaciones de arrendamiento de inmuebles y que están depositadas en la Cámara de la Propiedad de Barcelona.

19. Ingresos y gastos

a) Transacciones del Grupo consolidado con empresas asociadas y vinculadas

Las transacciones realizadas durante el ejercicio 2003 con dichas empresas son las siguientes:

	<u>Empresa</u>	<u>Importe</u>
Compras de Inmuebles	Lueco, S.A.	2.241.148
Ingresos por prestación de servicios	Masella Oeste, S.L.	45.069
Ingresos por venta de solares	Second House, S.L.	6.100.000



RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a
31 de diciembre de 2003

b) Transacciones en moneda extranjera

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2003, la Sociedad no ha realizado operaciones en moneda extranjera.

c) Distribución del importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a actividades realizadas por las sociedades pertenecientes al Grupo Renta Corporación Real Estate se distribuye geográficamente como sigue:

España	208.504.201
Francia	<u>4.866.424</u>
	<u>213.370.625</u>

d) Aprovisionamientos

El desglose del epígrafe aprovisionamientos es el siguiente:

Compras de inmuebles y costes reforma	188.281.212
Variación de existencias de inmuebles	<u>(15.004.872)</u>
	<u>173.276.340</u>

e) Plantilla

El número de empleados por categorías a 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

Directivos	11
Dirección de áreas y titulados superiores	12
Comerciales	19
Administrativos	27
Otros	<u>4</u>
	<u>73</u>



RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a
31 de diciembre de 2003

f) Gastos e ingresos extraordinarios

Ingresos extraordinarios

Beneficios procedentes del inmovilizado	1.045
Beneficios por operaciones con acciones propias	33.641
Ingresos y beneficios extraordinarios	40.511
Ingresos y beneficios de ejercicios anteriores	<u>37.867</u>

113.064

Gastos extraordinarios

Pérdidas procedentes del inmovilizado	29.276
Gastos y pérdidas extraordinarias	7.177
Gastos y pérdidas de los ejercicios anteriores	<u>67.858</u>

104.311

Los epígrafes de ingresos y beneficios y de gastos y pérdidas de ejercicios anteriores, incluyen principalmente la regularización de operaciones del ejercicio anterior.

20. Otra información

Las remuneraciones satisfechas en concepto de sueldos y salarios, al órgano de administración de la Sociedad dominante en el ejercicio 2003 han ascendido a 958 miles de euros. Los cargos de consejero no están remunerados.

La sociedad del grupo Renta Corporación Real Estate R.A., S.A.U. tiene saldos a cobrar de los administradores por préstamos concedidos por un importe de 409 miles de euros.

Los honorarios devengados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por servicios de auditoría al Grupo Renta Corporación Real Estate ascendieron en 2003 a 60.500 euros.

Al 31 de diciembre de 2003, la Sociedad dominante es avalista de Renta Corporación Real Estate R.A., S.A. como fianzamiento de pólizas de crédito por un importe de 12.200 miles de euros.

La Sociedad dominante es fiadora de un aval que tiene concedido la empresa del grupo Masella Oeste, S.L., por un importe de 180 miles de euros, presentado ante el Ayuntamiento de Alp para garantizar la urbanización de la zona donde está ubicada la promoción de viviendas que está construyendo Masella Oeste, S.L.

La sociedad del grupo Renta Corporación Real Estate R.A., S.A.U. es fiadora de un aval concedido a la empresa Second House, S.L., por un importe de 1.761.432 euros para garantizar la devolución de un préstamo hipotecario que esta sociedad tiene concedido.



RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2003

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

Luis Hernández de Cabanyes

Sociedad participada	%	Función o cargo
Second Cartera, S.L.	6,53	Administrador solidario
Lueco S.A.	40,00	Administrador único

Josep Maria Farré Viader

Sociedad participada	%	Función o cargo
Second Cartera, S.L.	3,73	-
Lueco S.A.	7,00	-

Esther Giménez Arribas

Sociedad participada	%	Función o cargo
Second Cartera, S.L.	4,13	-
Lueco S.A.	5,00	-

Elena Hernández de Cabanyes

Sociedad participada	%	Función o cargo
Second Cartera, S.L.	3,66	Administradora solidaria
Lueco S.A.	4,00	-

21. Acontecimientos posteriores al cierre

Desde el 31 de diciembre de 2003 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas no se ha producido ningún hecho o circunstancia que pudiera afectar significativamente a las mismas o que debiera ser revelado en las mismas.



RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.

Memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a
31 de diciembre de 2003

22. Medio ambiente

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



RENDA CORPORATION REAL ESTATE, S.A.
Informe de gestión

En cumplimiento de la vigente normativa mercantil, se presenta este Informe de Gestión, referido al ejercicio iniciado el 1 de enero de 2003 y finalizado el 31 de diciembre de 2003, cuyo contenido sigue las indicaciones del artículo 202 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

1. Evolución económica y financiera de las Sociedades del Grupo

El resultado antes de impuestos consolidado del ejercicio 2003 se ha situado en 21,1 millones de euros, con unos ingresos de explotación de 219 millones de euros. Estos resultados son consistentes con la evolución del grupo durante los últimos años.

2. Acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio

No se ha producido ningún hecho relevante con posterioridad al cierre del ejercicio 2003.

3. Evolución previsible de las sociedades del Grupo

La Sociedad dominante prevé para el ejercicio 2004 un aumento del volumen de negocio, así como de los resultados generados.

4. Actividades en materia de investigación y desarrollo

La actividad desarrollada por las sociedades del grupo no comporta la realización de actividades de investigación y desarrollo.

5. Adquisición de acciones propias

A 31 de diciembre de 2003, la Sociedad cuenta con 10.021 acciones propias en cartera.



RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.
Formulación de las cuentas anuales consolidadas

Reunidos los Administradores de la sociedad Renta Corporación Real Estate, S.A., en fecha 19 de marzo de 2003, en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 171.2 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales consolidadas de Renta Corporación Real Estate, S.A. y sus sociedades filiales, y el informe de gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2003 y el 31 de diciembre de 2003, las cuales vienen constituidas por los documentos que preceden a este escrito, cuyas hojas se presentan numeradas correlativamente de la 1 a la 28 ambos inclusive.

Luis Rodolfo Hernández de Cabanyes
Presidente

José María Farré Viader
Consejero delegado

Elena Hernández de Cabanyes
Vocal

Esther Elisa Giménez Arribas
Vocal

Cesar A. Gibernau Ausió
Secretario no Consejero