

Índice de contenidos

1. Resumen ejecutivo
2. Evolución y resultados del negocio
3. Acciones propias e información bursátil

ANEXOS

ANEXO 1: Glosario

DISCLAIMER

Los porcentajes y cifras que aparecen en este informe han sido redondeados por lo que pueden presentar en algunos casos divergencias con las cifras reales en euros. Por otro lado, la información del presente informe puede contener manifestaciones que suponen previsiones o estimaciones sobre la evolución futura de la compañía. Analistas e inversores deberán tener en cuenta que tales manifestaciones de futuro no implican ninguna garantía de cual vaya a ser el comportamiento de la compañía, y asumen riesgos e incertidumbres, por lo que el comportamiento real podría diferir sustancialmente del que se desprende de dichas previsiones.

1. Resumen ejecutivo

PRINCIPALES MAGNITUDES DEL GRUPO

Cuenta de resultados consolidada (M€)	1T2019	1T2018	Var.
Ingresos	22,3	13,4	+8,9
Margen Operaciones	7,0	5,2	+1,8
EBITDA	4,7	3,6	+1,1
Resultado Neto	3,7	3,5	+0,2

+66%
Ingresos '19 vs. '18

+35%
Margen '18 vs. '17

+31%
Ebitda '18 vs. '17

21%
Ebitda s/ingresos

Balance de situación consolidado (M€)	Mar-19	Dic-18	Var.
Total activo	144,2	131,2	13,0
Activo Corriente	83,1	72,2	10,9
Patrimonio Neto	65,0	61,5	3,5
Deuda Financiera Neta ⁽¹⁾	34,7	29,2	5,5

156,3
Cartera de negocio a cierre (M€)

27%
DFN ⁽¹⁾ / ACTIVO TOTAL ⁽²⁾

- Renta Corporación cierra el primer trimestre del ejercicio 2019 con un **resultado neto de 3,7 millones de euros**, un 6% superior al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2018, que fue de 3,5 millones de euros.
- Los **ingresos totales** crecen un 66%, hasta los 22,3 millones de euros, destacando dentro del ejercicio las operaciones de Pelayo, Mare de Déu de Montserrat y Badajoz, en Barcelona.
- La **cartera de negocio**, entendida como los derechos de inversión y las existencias para la venta, asciende a 156,3 millones de euros a cierre del mes de marzo. Adicionalmente, el Grupo gestiona activos para la venta en alianza con fondos inmobiliarios, con un importe estimado de inversión de unos 35 millones de euros.
- La **cotización de la acción** cierra el mes de marzo con un valor de 3,83 euros, un 20% superior a los 3,19 euros por acción al cierre de 2018.
- La Junta General de accionistas del pasado mes de abril aprobó la distribución a los accionistas de Renta Corporación de un dividendo complementario a cuenta del resultado de la Sociedad del ejercicio 2018 de 1,9 millones de euros brutos.
- Durante el primer trimestre de 2019, la **Socimi Vivenio** ha adquirido un nuevo inmueble residencial ubicado en Madrid, con 80 viviendas y 650 m² de locales, por un importe total de 34 millones de euros.
- Con fecha 25 de marzo de este año, la compañía puso en marcha un programa de pagarés por un importe máximo de 30 millones de euros y una vigencia de 12 meses, recibándose el primer desembolso en el mes de abril. Este programa, junto con la emisión de bonos del pasado mes de octubre, permite diversificar y ampliar la estructura financiera de la compañía para acompañar el considerable crecimiento que se está experimentando.

Notas: (1) No incluye la deuda participativa por valor de 16,9 millones de euros (2) No incluye el activo de Cànovas en garantía de la deuda participativa por valor de 18,1 millones de euros

2. Evolución y resultados del negocio

2.1 Cuenta de resultados consolidada

(M€)	1T2019	1T2018	%Var.
Ingresos de negocio transaccional	21,0	12,0	
Ingresos de negocio patrimonial	1,3	1,4	
INGRESOS	22,3	13,4	66%
Margen de negocio transaccional	6,6	4,3	
Margen de negocio patrimonial	0,4	0,9	
MARGEN DE LAS OPERACIONES	7,0	5,2	35%
Gastos de estructura y de personal	-2,3	-1,6	
EBITDA	4,7	3,6	31%
Amortizaciones, provisiones y otros	-0,1	-0,1	
EBIT	4,6	3,5	31%
Resultado financiero neto	-0,7	-0,2	
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	3,9	3,3	18%
Impuesto sociedades	-0,2	0,2	
RESULTADO NETO	3,7	3,5	6%

Renta Corporación cuenta con dos líneas de negocio diferenciadas:

Negocio transaccional

Se basa en la búsqueda de creación de valor en todas las transacciones. El “added-value” se genera a través de la transformación de los inmuebles que suele comprender cambios y/o redistribución de usos, mejoras físicas de los inmuebles y su reposicionamiento en el mercado, a través de la mejora de la rentabilidad.

Dentro del negocio transaccional se distinguen 2 líneas de generación de negocio:

- “Ventas de inmuebles”: Compra, rehabilitación y venta a un tercero final, registrando toda esta operativa en el balance del Grupo.
- “Gestión de proyectos inmobiliarios”: Adquisición del derecho de compra de un inmueble y desarrollo del proyecto de transformación para su posterior venta a un tercero, por lo que en este caso la operativa no pasa por el balance del Grupo.

Negocio patrimonial

Renta Corporación y la compañía holandesa APG crearon en abril de 2017 la **Socimi Vivenio**, de la que Renta Corporación es el gestor en exclusiva. Su actividad se centra en activos residenciales principalmente en Madrid y Barcelona, habiéndose invertido ya en alguna otra capital de provincia española.

Adicionalmente, el Grupo gestiona inmuebles residenciales de su propiedad, ubicados todos ellos en Barcelona, que se encuentran totalmente alquilados.

Renta Corporación cierra el primer trimestre de 2019 con un volumen de ingresos de 22,3 millones de euros, 8,9 millones de euros superior al del mismo periodo del ejercicio 2018, produciéndose este incremento dentro del negocio transaccional.

A nivel de Margen de las Operaciones, Renta Corporación ha generado un margen de 7,0 millones de euros, lo que supone un incremento del 35% respecto al mismo periodo de 2018, cuando se obtuvo un margen de 5,2 millones de euros.

El importe de los gastos de estructura incrementa hasta los 2,3 millones de euros en comparación con la cifra del periodo enero-marzo de 2018, que fue de 1,6 millones de euros.

Por su parte, el EBITDA ha alcanzado los 4,7 millones de euros, 1,1 millones de euros por encima del generado en el mismo periodo de 2018.

Finalmente, el Resultado Neto de Renta Corporación ha sido de 3,7 millones de euros, un 6% superior al obtenido en el mismo periodo del ejercicio anterior, que fue de 3,5 millones de euros.

22,3M

Ingresos 1T 2019

7,0M

Margen op. 1T 2019

4,7M

Ebitda 1T 2019

2.1.1 Ingresos

Los ingresos de Renta Corporación hasta marzo del ejercicio 2019 han ascendido a 22,3 millones de euros. Por línea de negocio se desglosan en:

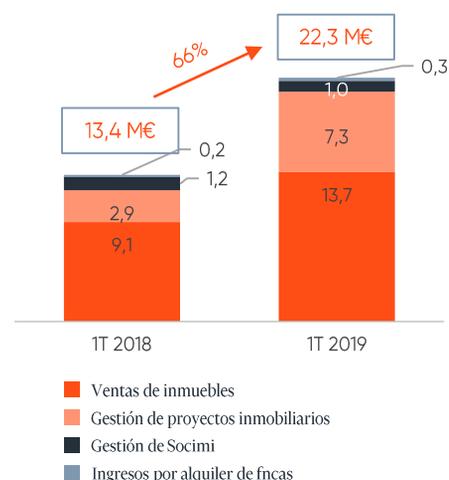
Ingresos por línea de negocio (M€)	1T2019	1T2018	Var.
Ventas de inmuebles	13,7	9,1	4,6
Gestión de proyectos inmobiliarios	7,3	2,9	4,4
Total ingresos Negocio Transaccional	21,0	12,0	9,0
Gestión de Socimi	1,0	1,2	-0,2
Ingresos por alquiler de fincas/revalorización inversiones inmobiliarias	0,3	0,2	0,1
Total ingresos Negocio Patrimonial	1,3	1,4	-0,1
INGRESOS	22,3	13,4	8,9

Los ingresos por **Ventas de inmuebles** han aumentado en 4,6 millones de euros respecto al mismo periodo del ejercicio 2018. Estos ingresos corresponden a activos de uso residencial y comercial donde destacan las operaciones de Pelayo-Tallers y Rosselló en Barcelona; y Alcalá-Fernando VII, en Madrid.

Por otro lado, los ingresos por **Gestión de proyectos inmobiliarios** han ascendido a 7,3 millones de euros, fruto, principalmente, de cuatro operaciones en Barcelona, Mare de Déu de Montserrat, Badajoz, Diputació y Villarroel; y otra en la calle San Andrés de Madrid.

La línea de negocio **Gestión de Socimi** ha obtenido unos ingresos de 1,0 millón de euros. Durante el primer trimestre de 2019, la **Socimi Vivienio** ha adquirido un nuevo inmueble residencial ubicado en Madrid, con 80 viviendas y 650 m2 de locales, por un importe total de 34 millones de euros.

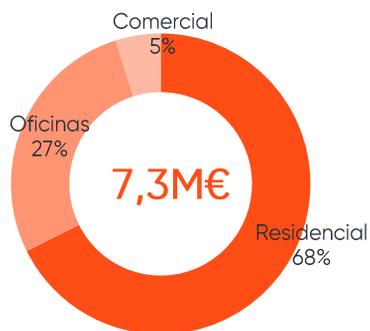
INGRESOS POR LÍNEA DE NEGOCIO



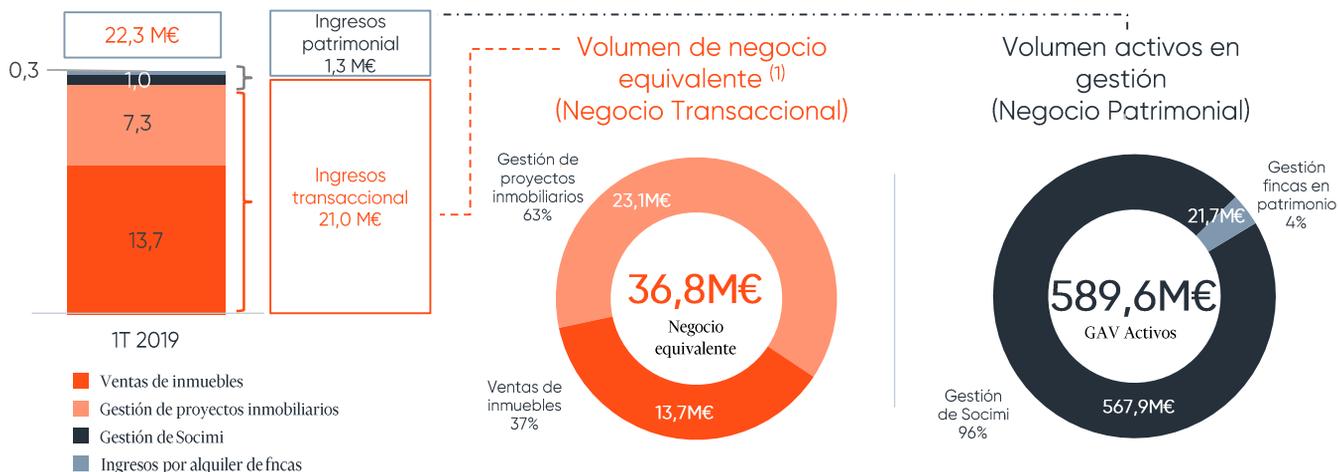
INGRESOS DE VENTAS DE INMUEBLES POR TIPO DE ACTIVO



INGRESOS DE GESTIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS POR TIPO DE ACTIVO



VOLUMEN DE NEGOCIO EQUIVALENTE 1T 2019



Notas: (1) El negocio equivalente en la línea de negocio Gestión de proyectos inmobiliarios equivale al precio de venta de las opciones de compra transmitidas.

2.1.2 Margen de operaciones

El margen de las operaciones hasta el mes de marzo del ejercicio 2019 ha sido de **7,0 millones de euros**, lo que supone un incremento del 35% en relación con la cifra del mismo periodo de 2018, que fue de 5,2 millones de euros.

Margen por línea de negocio (M€)	1T2019	1T2018	Var.
Margen de Ventas de inmuebles	1,4	1,7	-0,3
Margen de Gestión de proyectos inmobiliarios	5,2	2,6	2,6
Total Margen Negocio Transaccional	6,6	4,3	2,3
Margen de Gestión de Socimi	0,5	1,1	-0,6
Margen de alquileres y otros gastos variables	-0,1	-0,2	0,1
Total Margen Negocio Patrimonial	0,4	0,9	-0,5
MARGEN DE LAS OPERACIONES	7,0	5,2	1,8

Margen de “Ventas de inmuebles”

El margen de la línea de negocio “Ventas de inmuebles”, entendido como las ventas menos los costes directos de las mismas, ha ascendido a 1,4 millones de euros, ligeramente por debajo de los 1,7 millones de euros obtenidos en 2018.

Margen de “Gestión de proyectos inmobiliarios”

El margen de la línea de negocio “Gestión de proyectos inmobiliarios” asciende a 5,2 millones de euros, duplicando la cifra obtenida en el mismo periodo de 2018.

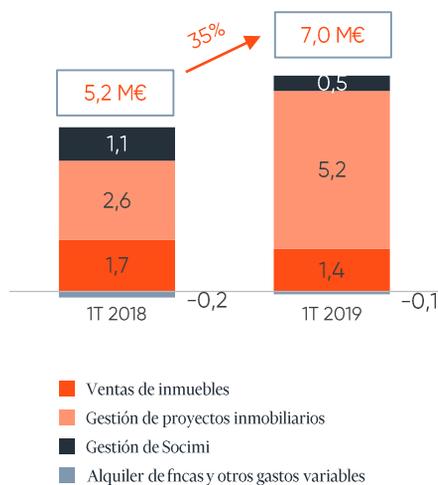
Margen de “Gestión de Socimi”

El margen de la línea de negocio “Gestión de Socimi”, creada en abril del ejercicio 2017, asciende a 0,5 millones de euros y proviene principalmente de la originación del portfolio de inversión.

Margen de ingresos por alquileres de fincas y otros gastos variables

Adicionalmente, para calcular el margen total de las operaciones, se deben considerar los ingresos procedentes de alquileres, la revalorización de las inversiones inmobiliarias y los otros costes variables de venta correspondientes a los costes indirectos asociados a las fincas (pérdidas de opciones, marketing, gestorías, etc.),

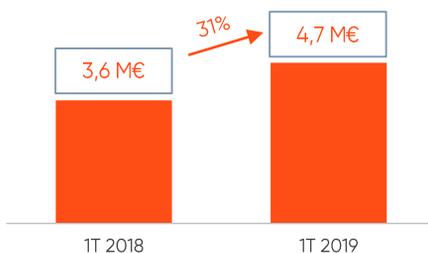
MARGEN POR LÍNEA DE NEGOCIO



2.1.3 EBITDA

El importe de los gastos de estructura asciende a 2,3 millones de euros e incrementa en 0,7 millones de euros en comparación con el mismo periodo de 2018. Este incremento es debido, principalmente, al refuerzo del equipo, en especial, el equipo de la Socimi.

Renta Corporación ha generado un EBITDA a cierre del mes de marzo de 2019 de 4,7 millones de euros. Esto supone un incremento de 1,1 millones de euros respecto al EBITDA del mismo periodo del ejercicio 2018.



2.1.4 Resultado antes de impuestos

Durante el periodo enero-marzo de 2019, Renta Corporación ha generado un gasto por amortización y provisiones de -0,1 millones de euros. Asimismo, el resultado financiero neto del Grupo arroja unos gastos de -0,7 millones de euros, lo que supone un aumento de -0,5 millones de euros en relación con el mismo periodo del 2018. Este aumento se debe, principalmente, a un incremento en la actividad que se ha traducido tanto en un aumento en la financiación de operaciones, como en una mayor diversificación de las fuentes de financiación.

2.1.5 Resultado neto

El Grupo ha registrado un gasto por impuesto de Sociedades de -0,2 millones de euros, que corresponde al efecto neto de los siguientes impactos:

- Impuesto de sociedades derivado de la actividad corriente del Grupo por valor de -0,6 millones de euros, en comparación con los -0,8 millones de euros del mismo periodo de 2018.
- Reconocimiento de un activo fiscal por un importe total de +0,4 millones de euros correspondiente a bases imposables negativas a compensar con beneficios futuros, en comparación la cifra contabilizada por este concepto en el ejercicio 2018, que fue de +1,0 millón de euros.

En consecuencia, Renta Corporación cierra el periodo enero-marzo del ejercicio 2019 con un **resultado neto de 3,7 millones de euros**, un 6% superior al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2018, que fue de 3,5 millones de euros.

2.2 Balance de situación consolidado

2.2.1 Activo

Activo (M€)	Mar-19	Dic-18	Var.
Inmovilizado	1,7	0,3	1,4
Otros activos no corrientes	59,4	58,7	0,7
Activo no corriente	61,1	59,0	2,1
Existencias	64,6	57,4	7,2
Deudores	9,5	6,0	3,5
Tesorería + Inv. Financieras	9,0	8,8	0,2
Activo corriente	83,1	72,2	10,9
Total activo	144,2	131,2	13,0

Activo no corriente

El activo no corriente de Renta Corporación asciende a 61,1 millones de euros e incrementa en 2,1 millones de euros respecto al ejercicio 2018. El detalle de los saldos que componen el activo no corriente son los siguientes:

(M€)	Mar-19	Dic-18	Var.
Inmovilizado	1,7	0,3	1,4
Inversiones inmobiliarias	21,7	21,7	0,0
Participaciones en vehículos	13,5	12,9	0,6
Activos por impuesto diferido	24,2	24,1	0,1
Total activo no corriente	61,1	59,0	2,1

- La cifra de **inmovilizado** asciende a 1,7 millones de euros y aumenta en 1,4 millones de euros en comparación con la cifra del mes de diciembre 2018 como consecuencia, principalmente, de la aplicación de la norma NIIF 16 en relación a la contabilización de los arrendamientos, teniendo su contrapartida en las deudas a largo plazo.
- Los activos clasificados como **inversiones inmobiliarias** incluyen 4 edificios de uso residencial ubicados en Barcelona, totalmente alquilados.
- El epígrafe de las **participaciones en vehículos** incluye básicamente la participación y la cuenta por cobrar a largo plazo de Renta Corporación en el capital social de Vivenio Socimi. Esta cifra ha incrementado en 0,6 millones de euros durante el primer trimestre y quedan pendientes de convertir en acciones 10,4 millones de euros.
- Los **activos por impuesto diferido** corresponden, en su mayor parte, a bases imponibles negativas a compensar en los próximos ejercicios, quedando pendientes de activar 79 millones de euros de bases imponibles negativas.

Activo corriente

(M€)	Mar-19	Dic-18	Var.
Existencias	64,6	57,4	7,2
Deudores	9,5	6,0	3,5
Tesorería + Inv. Financieras	9,0	8,8	0,2
Total activo corriente	83,1	72,2	10,9

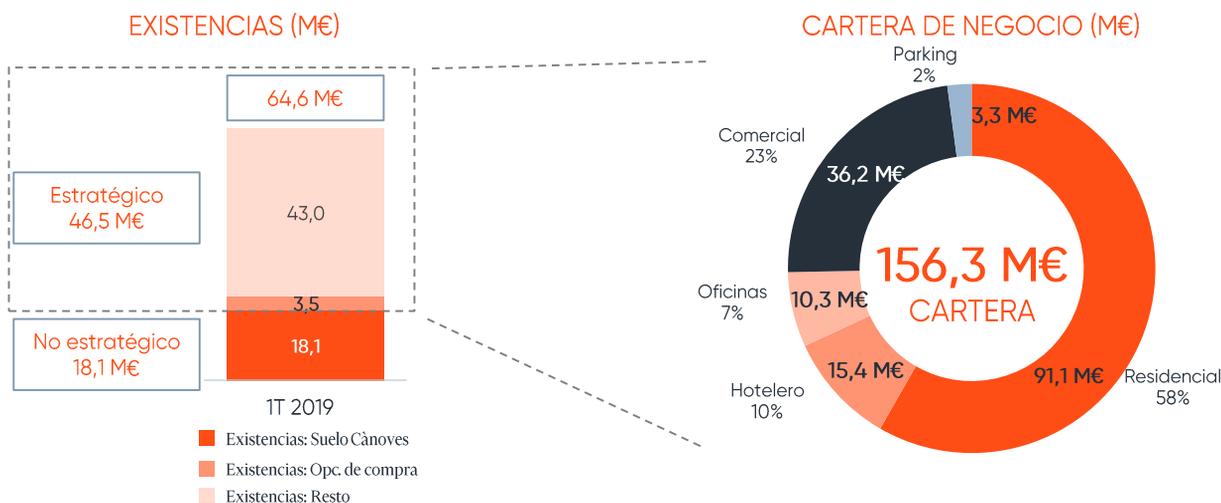
El activo corriente a mes de marzo de 2019 asciende a 83,1 millones de euros, lo que supone un incremento de 10,9 millones de euros respecto al ejercicio 2018. Esta variación se explica principalmente por la inversión que Renta Corporación ha realizado en la compra de nuevos activos. El detalle de los epígrafes que componen el activo corriente, así como su evolución, son los siguientes:

Existencias y cartera de negocio transaccional

Renta Corporación tiene registradas existencias a cierre de marzo de 2019 por 64,6 millones de euros. Esto supone un aumento de 7,2 millones de euros respecto al ejercicio 2018, principalmente por las adquisiciones que se han realizado en el ejercicio y que no se han vendido a cierre de trimestre: un parking en la calle Provença de Barcelona y un edificio residencial en la calle Marqués de Monteagudo de Madrid.

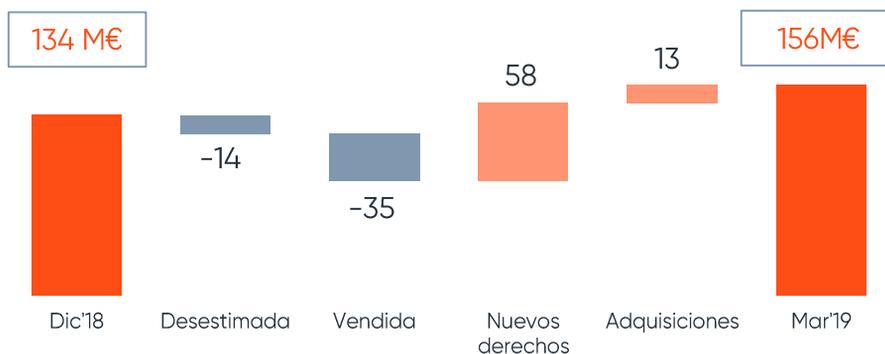
En las existencias, Renta Corporación tiene registrado el suelo residencial de Cànoves por 18,1 millones de euros. Este activo es garantía de acreedores en virtud del convenio de 2014 por el que se prevé su dación en pago en el ejercicio 2022. Dado que este activo no es estratégico para el Grupo, el análisis de la cartera de existencias, que se presenta a continuación, se centrará en los activos que componen los 46,5 millones de euros restantes.

El valor de las existencias a cierre incluye primas brutas de opciones de compra por valor de 3,6 millones de euros que dan derecho a una compra futura de activos por valor de 113,3 millones de euros. Así pues, el valor de la cartera de negocio asciende a 156,3 millones de euros, que según tipología de activo se distribuyen tal y como sigue:



VARIACIÓN CARTERA DE NEGOCIO TRANSACCIONAL (M€)

El detalle del movimiento de la cartera de negocio producido desde el cierre del ejercicio 2018 hasta el cierre de marzo de 2019 es el siguiente:



Deudores

(M€)	Mar-19	Dic-18	Var.
Clientes y efectos a cobrar	6,2	1,1	5,1
Cuentas a cobrar con Hacienda	0,7	2,2	-1,5
Otros deudores	2,6	2,7	-0,1
Total deudores	9,5	6,0	3,5

Al cierre de marzo de 2019, el saldo de deudores y cuentas a cobrar asciende a 9,5 millones de euros. Este saldo se desglosa en tres epígrafes:

- **Clientes y efectos a cobrar:** Se han producido variaciones por 5,1 millones de euros debido al corte de las operaciones por ventas. El cobro de la mayor parte de este incremento ya se ha materializado a fecha de publicación de este informe y el resto se materializará antes de finalizar el ejercicio.
- **Cuentas a cobrar con Hacienda:** Saldo deudor a favor de Renta Corporación con la Hacienda Pública que disminuye en 1,5 millones de euros en comparación con el mes de diciembre 2018 por la devolución del impuesto de sociedades de ejercicios anteriores.
- **Otros deudores:** Este epígrafe disminuye en 0,1 millones de euros en comparación con diciembre 2018 debido, básicamente, a la variación en los importes de opciones de compra y gastos de compraventa depositados en notaría.

2.2.2 Pasivo

PN + Pasivo (M€)	Mar-19	Dic-18	Var.
Patrimonio Neto	65,0	61,5	3,5
Deuda financiera a largo plazo	38,9	38,9	0,0
Otras deudas a largo plazo	4,6	3,4	1,2
Pasivo no corriente	43,5	42,3	1,2
Deuda financiera a corto plazo	21,7	16,0	5,7
Otras deudas a corto plazo	14,0	11,4	2,6
Pasivo corriente	35,7	27,4	8,3
Total	144,2	131,2	13,0
Total Deuda Financiera	60,6	54,9	5,7

Otras deudas a largo plazo

A cierre de marzo del ejercicio 2019, Renta Corporación tiene registrado **Otras deudas a largo plazo** por importe de 4,6 millones de euros. Este saldo se desglosa en:

- Deuda concursal a largo plazo: en este epígrafe se registra la deuda con el conjunto de acreedores pre-concursales que asciende a 1,8 millones de euros, pagadera durante este ejercicio y en los 3 próximos años. La deuda está actualizada a tipo de interés efectivo de mercado, efecto este último que ha sido y será revertido a lo largo de los años en los que se amortice esta deuda.
- Impuestos diferidos: este epígrafe asciende a 1,6 millones de euros y se mantiene al mismo nivel que a cierre del ejercicio 2018.
- Arrendamientos financieros a largo plazo: este epígrafe asciende a 1,2 millones de euros y surge como consecuencia de la aplicación de la norma NIIF 16 referente a la contabilización de los arrendamientos.

Otras deudas a corto plazo

El total de otras deudas a corto plazo ascienden a 14,0 millones de euros, lo que representa un incremento de 2,6 millones de euros respecto al cierre de 2018.

(M€)	Mar-19	Dic-18	Var.
Acreedores a corto plazo	8,3	8,2	0,1
Arras por preventas y anticipos	0,7	1,3	-0,6
Otras deudas a corto plazo	5,0	1,9	3,1
Total otras deudas a corto plazo	14,0	11,4	2,6

- Los **acreedores a corto plazo** se mantienen en línea con la cifra de cierre de 2018. Se componen de los acreedores relacionados con la actividad de compra, transformación y venta de las operaciones de la compañía.
- Las **arras por preventas y anticipos** se sitúan en 0,7 millones de euros y disminuyen en 0,6 millones de euros respecto al cierre del ejercicio 2018. Este decremento se corresponde con el movimiento neto entre las arras de operaciones cuya venta se ha materializado en el primer trimestre de 2019, y las nuevas arras de operaciones cuya venta se materializará en los próximos trimestres.
- **Otras deudas a corto plazo** ascienden a 5,0 millones de euros, incrementando en 3,1 millones de euros respecto al ejercicio 2018 debido, principalmente, al incremento de la deuda derivada de los impuestos relacionados con la activos vendidos durante el trimestre.

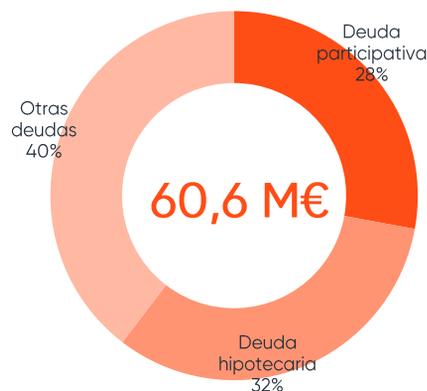
Deuda Financiera

(M€)	Mar-19	Dic-18	Var.
Deuda hipotecaria	19,7	18,9	0,8
Otras deudas	24,0	19,1	4,9
(-) Tesorería e Inv. Financieras	-9,0	-8,8	-0,2
Deuda Financiera Neta	34,7	29,2	5,5
Deuda participativa	16,9	16,9	0,0
Total Deuda Neta	51,6	46,1	5,5

La deuda financiera neta asciende a 51,6 millones de euros frente a los 46,1 millones de euros del cierre del ejercicio anterior, lo que supone un incremento de 5,5 millones de euros debido, principalmente, al incremento en la financiación de nuevas operaciones.

DEUDA FINANCIERA POR TIPOLOGÍA Y CLASIFICACIÓN MAR-19

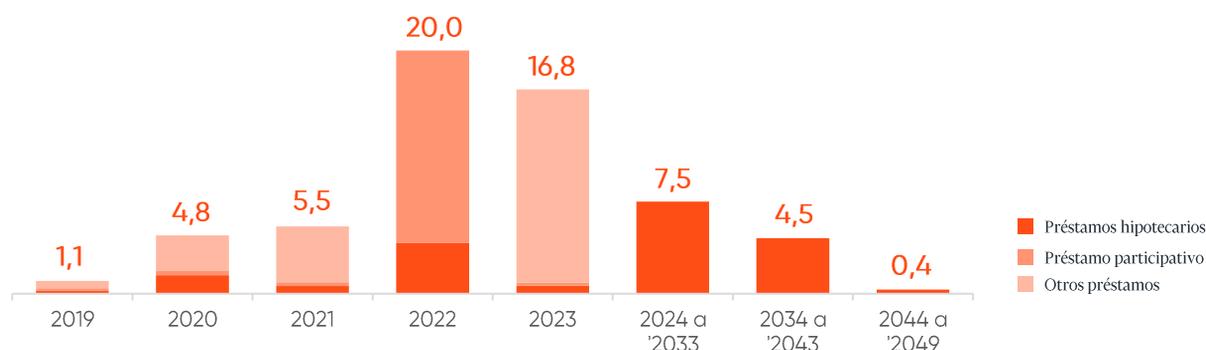
(M€)	No corriente	Corriente	Total
Deuda hipotecaria	6,4	13,3	19,7
Otras deudas	15,9	8,1	24,0
Deuda participativa	16,7	0,2	16,9
Total Deuda Financiera	39,0	21,6	60,6
(-) Tesorería e Inv. Financieras		-9,0	-9,0
Total Deuda Financiera	39,0	12,6	51,6



Vencimientos de la deuda financiera

Los activos que figuran en el epígrafe de “Existencias” se clasifican como corrientes por tratarse de activos que han de realizarse en el ciclo normal de explotación del Grupo. En consecuencia, la deuda asociada a estos activos se registra en su totalidad como “Deudas corrientes”, independientemente de cuándo sea el vencimiento de la misma.

CALENDARIO AMORTIZACIÓN DEUDA FINANCIERA (M€)

**Deuda hipotecaria**

La *Deuda hipotecaria sobre existencias* vinculada al negocio transaccional (línea "Ventas de inmuebles") se sitúa en los 13,1 millones de euros con un LTC sobre las existencias de la compañía del 31% y un coste medio del 2,16%. Esta deuda está ligada a los activos ubicados en Carretera Collblanc, calle Divino Vallés, calle Mare de Déu de Montserrat, calle Alcalá, calle Fernando VII, calle Palencia, calle Rosselló, Travesía de Sant Antoni, Provenza y calle Marqués de Monteagudo.

La *Deuda hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias* se sitúa en los 6,6 millones de euros con un LTV del 30% y un coste medio del 3,70%. Esta deuda está ligada a los activos Camelias, Roig, Picalquers y Valencia, actualmente en explotación.

Otras deudas

Adicionalmente, el Grupo ha incrementado los préstamos no bancarios en 4,9 millones de euros para la financiación de una nueva operación. Durante este ejercicio se han generado intereses por los préstamos no bancarios por valor de 0,4 millones de euros.

Deuda participativa

La deuda principal de la Compañía corresponde a un préstamo participativo de nominal 18,2 millones de euros garantizado mediante constitución de una hipoteca inmobiliaria sobre el solar identificado como Cánovas. La hipoteca quedó registrada por la Sociedad a favor de los acreedores que constataban adheridos a la Alternativa B de la propuesta de pago del Convenio de Acreedores. Para dicho activo se prevé una dación en pago en 2022.

Evolución del cash flow

La compañía ha generado un resultado procedente de las operaciones en el periodo de 5,7 millones de euros que ha sido aplicado a:

- Inversión en la Socimi por importe de 0,6 millones de euros.
- Variación del capital corriente por importe de 10,0 millones de euros, principalmente para la compra de inmuebles para su posterior venta y debido al corte de operaciones en el cobro aplazado de algunas operaciones realizadas en el trimestre.
- Inversión en activo no corriente por importe de 0,2 millones de euros.

Este crecimiento de la actividad ha sido financiado con un incremento neto de la deuda de 5,3 millones de euros, lo que resulta en un aumento de 0,2 millones de euros del efectivo y equivalentes a cierre del primer trimestre de 2019.

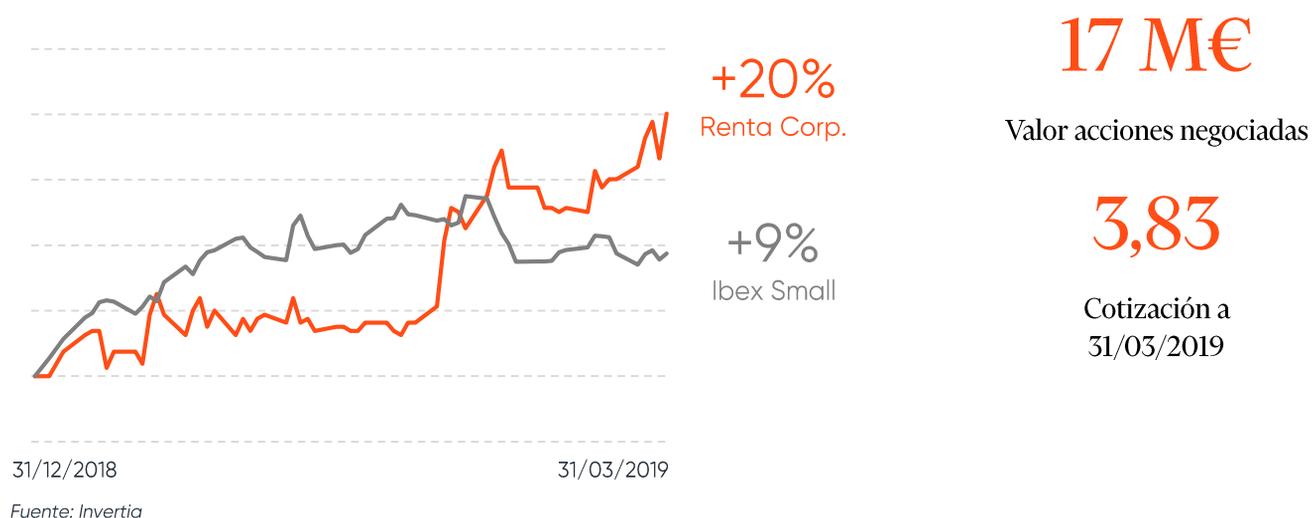
(M€)	Mar-19
Resultado procedente de las operaciones	5,7
Inversión en la Socimi	-0,6
Cash flow operativo	5,1
Variación del capital corriente	-10,0
Inversión en activo no corriente	-0,2
Cash flow libre	-5,1
Variación de la deuda	5,3
Aumento/Disminución neta del efectivo o equivalentes	0,2

3. Acciones propias e información bursátil

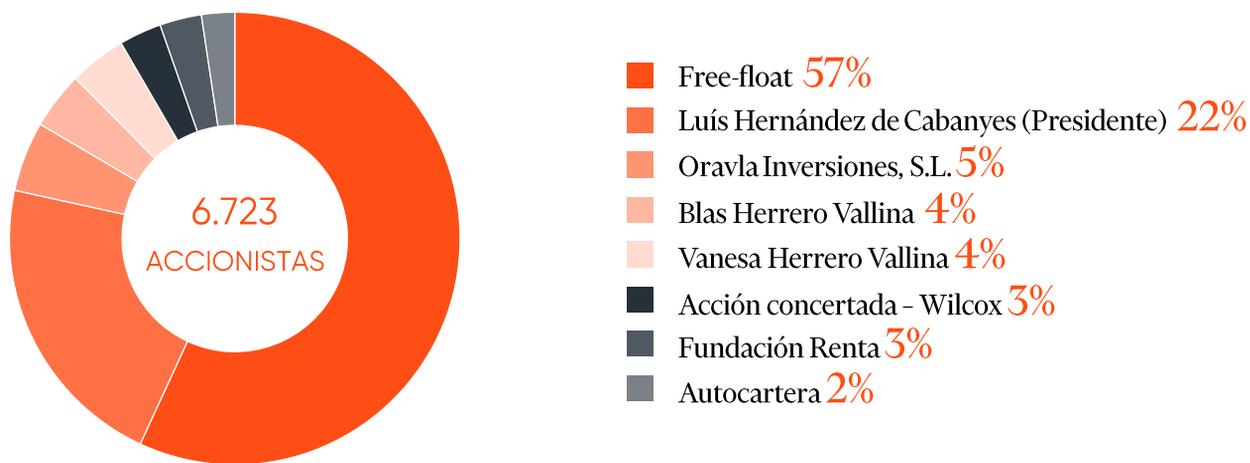
La cotización de la acción cierra el mes de marzo del ejercicio 2019 con un valor de 3,85 euros por acción, un 20% por encima de los 3,19 euros por acción a cierre del ejercicio 2018.

La capitalización bursátil al cierre del primer trimestre de 2019 es de 126,0 millones de euros, frente a los 104,9 millones de euros del cierre de ejercicio, habiéndose negociado durante el período 4,9 millones de acciones con un valor de 17,0 millones de euros.

EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN EN BASE 100 (DESDE DIC-18)



ACCIONARIADO MAR-19



Anexo 1: Glosario

Cartera de negocio	Se compone de los derechos de inversión y las existencias estratégicas (para la venta)
Deuda financiera	Deudas con entidades de crédito en el pasivo no corriente + Deudas con entidades de crédito corrientes (a largo y a corto plazo) en el pasivo corriente + Otros pasivos financieros corrientes (a largo y a corto plazo) en el pasivo corriente
Deuda financiera neta	Deudas con entidades de crédito en el pasivo no corriente + Deudas con entidades de crédito corrientes (a corto y a largo plazo) en el pasivo corriente + Otros pasivos financieros corrientes (a largo y a corto plazo) en el pasivo corriente - Efectivo y otros activos líquidos equivalentes - Inversiones financieras a corto plazo
EBITDA	Resultado consolidado de explotación + Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias - Amortización del inmovilizado
Free float	Acciones de capital libremente negociadas en el mercado continuo, no controladas de forma estable por los accionistas
GAV	Valor de mercado ("Gross Asset Value")
IBEX Small	Índice de los valores de pequeña capitalización bursátil cotizados en el sistema de interconexión bursátil de las bolsas españolas
LTV	Deuda financiera neta / valor de mercado de los activos ("Loan to Value")
LTC	Deuda financiera neta/ coste en existencias de los activos ("Loan to Cost")
Margen de Operaciones	Importe neto de la cifra de negocios + Otros ingresos de explotación + Variaciones de valor en inversiones financieras - Variación de existencias de edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación - 5.115m€ en concepto de otros gastos de explotación y gastos de personal imputados al margen de operaciones
M€	Millones de euros
PIB	Producto interior bruto
Socimi	Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria
XS	X Semestre
XT	X Trimestre

