

Índice de contenidos

1. Crisis del COVID-19
2. Resumen ejecutivo
3. Evolución y resultados del negocio
4. Evolución bursátil

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. Crisis del COVID-19

Los resultados de Renta Corporación del primer trimestre del ejercicio presentan un importante impacto como consecuencia del inicio de la crisis sanitaria del COVID-19, que ha derivado en un abrupto frenazo de toda la actividad económica considerada no esencial, no solo en España sino también a nivel prácticamente mundial.

La situación del trimestre, con la aparición del primer caso de contagio declarado por COVID-19 en Wuhan a finales de enero, ha generado un clima de desconfianza y ralentización de la actividad inmobiliaria no visto en el sector desde hace muchas décadas. Previsiblemente en este caso, a diferencia de en las anteriores crisis económicas, la abrupta interrupción de la actividad inversora debería ser más bien coyuntural, pues se mantienen las variables diferenciales que hacían interesante y competitivo el sector inmobiliario antes de la crisis y, por tanto, el restablecimiento de la normalidad de manera paulatina, durante los próximos meses, debería devolver la confianza al mercado inversor.

Es especialmente en este contexto donde Renta Corporación se encuentra preparada para aprovechar las oportunidades que se presenten en el futuro. Con todo, la evolución precisa de la recuperación y el horizonte temporal es todavía impredecible y, por tanto, es obligación de la compañía estar preparada en el caso de que este proceso tome más tiempo de lo deseable. Para ello, adicionalmente a todas las medidas que la compañía ya tiene profundamente interiorizadas como consecuencia de anteriores reestructuraciones, se han tomado algunas actuaciones que a continuación detallamos:

Salud de los empleados

Una de las prioridades es velar por la salud de nuestros empleados y, desde el día anterior a la entrada en vigor del estado de alarma decretado por el Gobierno de España, en Renta Corporación se implementó el teletrabajo para el 100% de la plantilla con la puesta a disposición de medios tecnológicos en remoto que han hecho posible, durante todo este periodo, una operatividad integral.

Durante el periodo de confinamiento se ha elaborado un plan de reincorporación al lugar de trabajo por fases y turnos que, combinado con las medidas de protección que en cada momento se recomienden, se irán implementando en la medida que legalmente nos sea posible.

Se ha estado en contacto permanente con el equipo para interesarnos por su estado de salud y ponerles en conocimiento de todas las pautas de higiene y novedades que se han ido conociendo acerca de la enfermedad y de las medidas necesarias para frenar la expansión del COVID-19.

Comité COVID-19

Asegurar la correcta continuidad de nuestros negocios en momentos de crisis y reaccionar adecuadamente ante las eventualidades es fundamental. Renta Corporación ha vivido en el pasado momentos difíciles que ha sabido superar y de los que, sobre todo, ha sabido sacar aprendizajes que le permiten abordar nuevas situaciones complejas con cimientos más sólidos. La compañía, ante esta situación, ha creado un comité COVID-19 integrado por el Presidente del Comité de Auditoría, el Consejero Delegado y el Director General Corporativo, con la finalidad de supervisar muy de cerca la evolución de los impactos financieros y no financieros que puedan producirse, así como de hacer seguimiento de las medidas de contingencia que la compañía vaya poniendo en marcha para afrontar las amenazas derivadas de esta crisis.

Liquidez y Negocio

La evolución del negocio desde el inicio de la pandemia ha sido claramente desfavorable y es probable que el segundo trimestre del año mantenga una evolución parecida, si no peor, por la prolongación de la situación de inactividad existente. No obstante, Renta Corporación afronta esta situación con una cartera de activos en balance saludable y con una sólida posición de liquidez.

Activos

La compañía no prevé una erosión del valor de los activos que tiene en el balance, pues estos son básicamente activos residenciales altamente líquidos, en localizaciones “prime” de Madrid y Barcelona. Sin embargo, el momento en que se materializará el margen es incierto y dependerá de factores exógenos, lo que podría llevar a la compañía a aprovechar ventanas de liquidez del mercado, incluso a cambio de una parte del margen previsto.

Liquidez

Desde el inicio de la recuperación de la anterior crisis económica, la tesorería ha sido una prioridad para la compañía y es en momentos como estos cuando las políticas de austeridad y cuidado de la liquidez toman principal relevancia. El cierre del trimestre recoge la estrategia de la compañía de diversificar sus fuentes de financiación, situándose en un nivel de apalancamiento sostenible por debajo del 40% y en una tesorería de 13 millones de euros.

Gobernanza

La compañía ha decidido posponer la Junta General de Accionistas, prevista en segunda convocatoria para el pasado 22 de abril, hasta el próximo 16 de junio, y hacerla, preferiblemente, en formato telemático para evitar poner en riesgo de contagio a nuestros accionistas. Para ello, se pondrán a su disposición todos los medios técnicos necesarios para que se pueda acceder a la junta de forma segura.

Adicionalmente, el Consejo, a la vista de la situación derivada del COVID-19, ha acordado dejar sin efecto la propuesta de aplicación del resultado que se incluía en la memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2019 publicadas con fecha 27 de febrero de 2020. Con ocasión de la convocatoria de la Junta de Accionistas, el Consejo de Administración formulará una propuesta alternativa de aplicación del resultado ajustada a la nueva situación y pondrá a disposición de los accionistas el escrito del auditor de cuentas al que se refiere el artículo 40.6 bis del Real Decreto-ley 8/2020.

Si bien es cierto que el inicio de la desescalada en las medidas de confinamiento da una cierta esperanza al restablecimiento de la actividad económica, el horizonte temporal hasta un normal funcionamiento es todavía incierto, por lo que Renta Corporación no puede mantener para el ejercicio 2020 las asunciones en las previsiones de resultados que ha venido haciendo hasta la fecha.

2. Resumen ejecutivo

PRINCIPALES MAGNITUDES DEL GRUPO

- El **margen de las operaciones** se sitúa en 3,9 millones de euros y se compone de 3,5 millones de euros provenientes del negocio transaccional, y de 0,4 millones de euros, del negocio patrimonial.
- Los **costes de estructura** ascienden a 2,8 millones de euros e incrementan, en comparación con el ejercicio anterior, como resultado de los costes incurridos en el desarrollo de los nuevos proyectos, que no serán recurrentes en los próximos trimestres.
- El **EBITDA** se sitúa en 1,1 millones de euros y disminuye en 3,6 millones de euros en comparación con la cifra del mismo periodo de 2019 como consecuencia, principalmente, de la menor actividad.
- Renta Corporación cierra el primer trimestre de 2020 con un **resultado neto de 0,8 millones de euros**, 2,9 millones de euros inferior al obtenido en el primer trimestre del ejercicio 2019.
- La **cartera de negocio** con la que cuenta la compañía a cierre de trimestre crece un 3% en comparación con el mes de diciembre de 2019.
- La **rotación** de las existencias vendidas en el primer trimestre del año se ha situado en los 13,2 meses respecto a los 8,8 meses del ejercicio 2019.
- La compañía continúa avanzando con los proyectos de implementación de dos vehículos de inversión especializados en la adquisición de activos inmobiliarios en España, uno de ellos con foco en inmuebles de oficinas y logísticos y el segundo, en activos hoteleros, adaptados a la nueva realidad de los mercados.
- El **patrimonio neto** a cierre del primer trimestre se sitúa en 76,6 millones de euros, 0,8 millones de euros superior a la cifra de cierre de 2019.
- La celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas, inicialmente prevista para el pasado 22 de abril, ha sido aplazada, en segunda convocatoria, a fecha 16 de junio y con asistencia preferiblemente telemática.
- El Consejo de Administración, a la vista de la situación derivada del COVID-19, ha acordado dejar sin efecto la propuesta de aplicación del resultado incluida en la memoria de las Cuentas Anuales de 2019. Con ocasión de la convocatoria de la Junta de Accionistas, el Consejo de Administración formulará una propuesta alternativa de aplicación del resultado ajustada a la nueva situación.
- Debido a la incertidumbre de la situación actual, Renta Corporación no puede mantener para el ejercicio 2020 las asunciones en las previsiones de resultados que ha venido haciendo hasta la fecha.
- La **cotización de la acción** cierra el trimestre con un valor de 1,49 euros por acción y cae un 53% en comparación con los 3,15 euros por acción del cierre del ejercicio 2019.

| | |
|---------------------------|----------------------------|
| INGRESOS | MARGEN OPERACIONES |
| 20,6 M€ | 3,9 M€ |
| -8% vs '19 | -44% vs '19 |
| EBITDA | BENEFICIO NETO |
| 1,1 M€ | 0,8 M€ |
| -77% vs '19 | -78% vs '19 |
| MARGEN OPER. / INGRESOS | ENDEUDAMIENTO SOBRE ACTIVO |
| 19% | 39% |
| -12pp vs '19 | -2 pp vs Dic'19 |
| ROE * | ROA * |
| 20% * Últimos 12 meses | 11% * Últimos 12 meses |
| -5pp vs Dic'19 | -2pp vs Dic'19 |
| CARTERA | ROTACIÓN |
| 217,6 M€ | 13,2 meses |
| +3% vs Dic'19 | 8,8 meses Dic'19 |

3. Evolución y resultados del negocio

3.1 Cuenta de resultados consolidada

| (M€) | 3M 2020 | 3M 2019 | %Var. |
|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Ingresos de negocio transaccional | 19,2 | 21,0 | |
| Ingresos de negocio patrimonial | 1,4 | 1,3 | |
| INGRESOS | 20,6 | 22,3 | -8% |
| Margen de negocio transaccional | 3,5 | 6,6 | |
| Margen de negocio patrimonial | 0,4 | 0,4 | |
| MARGEN DE LAS OPERACIONES | 3,9 | 7,0 | -44% |
| Gastos de estructura y de personal | -2,8 | -2,3 | |
| EBITDA | 1,1 | 4,7 | -77% |
| Amortizaciones, provisiones y otros | -0,1 | -0,1 | |
| EBIT | 1,0 | 4,6 | -78% |
| Resultado financiero neto | -0,8 | -0,7 | |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | 0,2 | 3,9 | -95% |
| Impuesto sociedades | 0,6 | -0,2 | |
| RESULTADO NETO | 0,8 | 3,7 | -78% |

3.1.1 Ingresos

La composición de los ingresos por línea de negocio es la siguiente:

| Ingresos por línea de negocio (M€) | 3M 2020 | 3M 2019 | Var. |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Ventas de inmuebles | 19,0 | 13,7 | 5,3 |
| Gestión de proyectos inmobiliarios | 0,2 | 7,3 | -7,1 |
| Total ingresos Negocio Transaccional | 19,2 | 21,0 | -1,8 |
| Gestión de Socimi | 0,8 | 1,0 | -0,2 |
| Ingresos por alquiler de fincas/revalorización inversiones inmobiliarias | 0,6 | 0,3 | 0,3 |
| Total ingresos Negocio Patrimonial | 1,4 | 1,3 | 0,1 |
| INGRESOS | 20,6 | 22,3 | -1,7 |

Las operaciones que componen los ingresos provenientes del negocio transaccional son, principalmente, dos operaciones de oficinas en la Gran Vía y en la calle Rosselló de Barcelona; y una operación residencial en la calle Palencia de Madrid.

Los ingresos del negocio patrimonial provienen, principalmente, de la gestión de los activos adquiridos por la Socimi Vivenio que, a cierre del primer trimestre de 2020, tienen un valor bruto de 958,8 millones de euros.

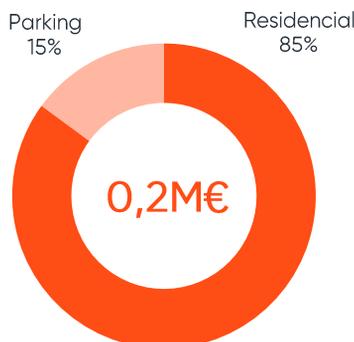
INGRESOS POR LÍNEA DE NEGOCIO



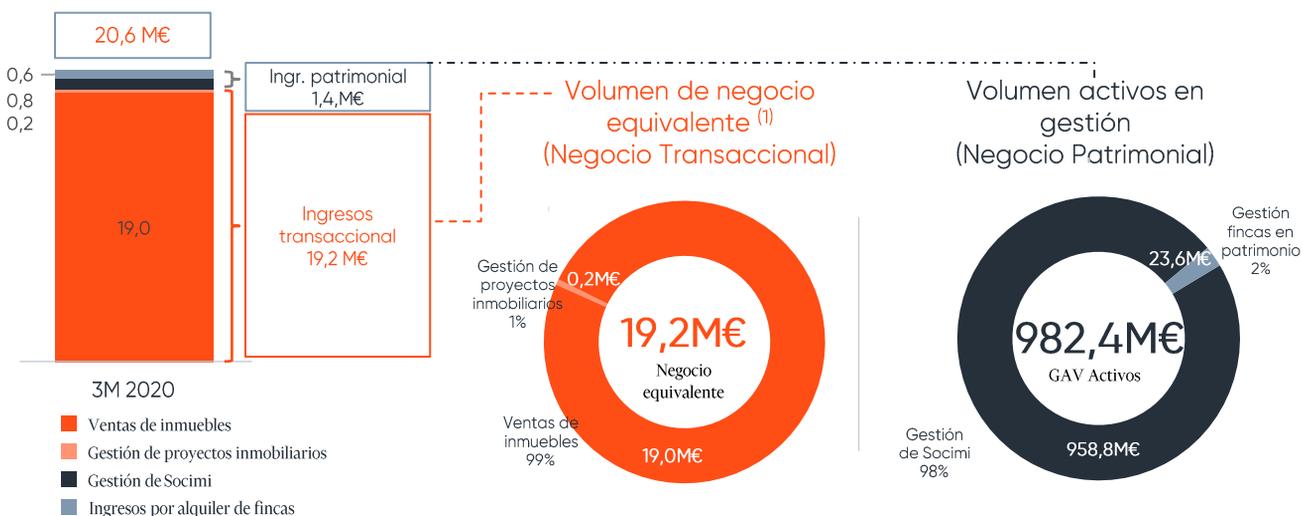
INGRESOS DE VENTAS DE INMUEBLES POR TIPO DE ACTIVO



INGRESOS DE GESTIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS POR TIPO DE ACTIVO



VOLUMEN DE NEGOCIO EQUIVALENTE 3M 2020



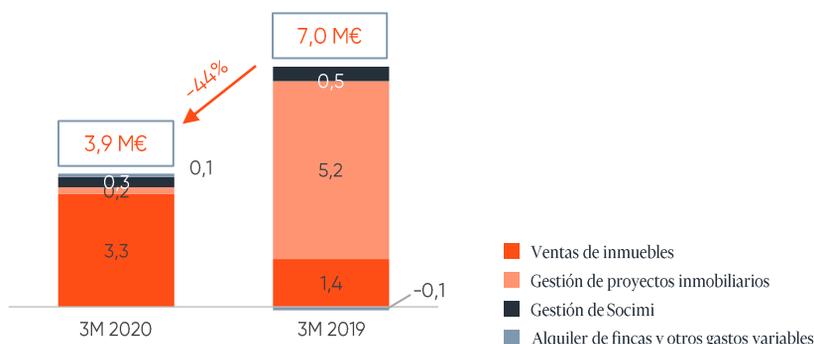
Notas: (1) El negocio equivalente en la Gestión de proyectos inmobiliarios equivale al precio de venta del inmueble subyacente de las opciones de compra transmitidas.

3.1.2 Margen de operaciones

El margen de las operaciones por línea de negocio ha sido:

| Margen por línea de negocio (M€) | 3M 2020 | 3M 2019 | Var. |
|---|------------|------------|-------------|
| Margen de Ventas de inmuebles | 3,3 | 1,4 | 1,9 |
| Margen de Gestión de proyectos inmobiliarios | 0,2 | 5,2 | -5,0 |
| Total Margen Negocio Transaccional | 3,5 | 6,6 | -3,1 |
| Margen de Gestión de Socimi | 0,3 | 0,5 | -0,2 |
| Margen de alquileres y otros gastos variables | 0,1 | -0,1 | 0,2 |
| Total Margen Negocio Patrimonial | 0,4 | 0,4 | 0,0 |
| MARGEN DE LAS OPERACIONES | 3,9 | 7,0 | -3,1 |

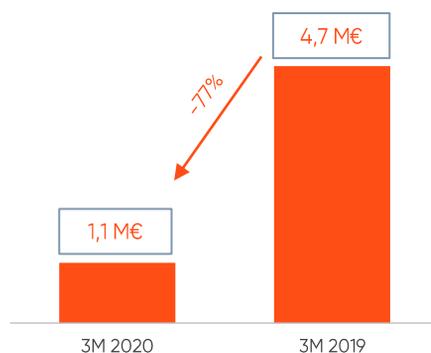
MARGEN POR LÍNEA DE NEGOCIO



3.1.3 EBITDA

El importe de los gastos de estructura asciende a 2,8 millones de euros e incrementa en 0,5 millones de euros en comparación con el ejercicio 2019. Este incremento es debido a los costes incurridos en el desarrollo de los nuevos proyectos de vehículos de inversión inmobiliaria, que no serán recurrentes en los próximos trimestres.

El EBITDA a cierre del primer trimestre de 2020 asciende a 1,1 millones de euros frente a los 4,7 millones de euros obtenidos en el mismo periodo del 2019.



3.1.4 Resultado Financiero

El importe del resultado financiero asciende a -0,8 millones de euros e incrementa en -0,1 millones de euros en comparación con el primer trimestre del año 2019 como consecuencia, principalmente, de los costes financieros relacionados con el programa de pagarés que se puso en marcha al cierre del primer trimestre del ejercicio pasado.

3.1.5 Resultado neto

El Grupo ha registrado un gasto por impuesto de Sociedades de +0,6 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 -0,1 millones de euros, en comparación con los -0,6 millones de euros del mismo periodo de 2019.
- Reconocimiento de un activo fiscal por un importe total de +0,7 millones de euros correspondiente a bases imposables negativas a compensar con beneficios futuros, en comparación la cifra contabilizada por este concepto en el primer trimestre del ejercicio 2019, que fue de +0,4 millones de euros.

En consecuencia, Renta Corporación cierra el primer trimestre del ejercicio 2020 con un **resultado neto de 0,8 millones de euros**, 2,9 millones de euros inferior al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2019, que fue de 3,7 millones de euros.

3.2 Balance de situación consolidado

3.2.1 Activo

| Activo (M€) | Mar-20 | Dic-19 | Var. |
|-----------------------------|--------------|--------------|-------------|
| Inmovilizado | 1,6 | 1,7 | -0,1 |
| Otros activos no corrientes | 72,5 | 71,6 | 0,9 |
| Activo no corriente | 74,1 | 73,3 | 0,8 |
| Existencias | 76,5 | 88,3 | -11,8 |
| Deudores | 13,4 | 10,7 | 2,7 |
| Tesorería | 12,9 | 5,3 | 7,6 |
| Inversiones financieras | 0,4 | 0,4 | 0,0 |
| Activo corriente | 103,2 | 104,7 | -1,5 |
| Total activo | 177,3 | 178,0 | -0,7 |

Activo no corriente

El activo no corriente de Renta Corporación asciende a 74,1 millones de euros e incrementa en 0,8 millones de euros respecto al ejercicio 2019. El detalle de los saldos que componen el activo no corriente son los siguientes:

| (M€) | Mar-20 | Dic-19 | Var. |
|---------------------------------------|-------------|-------------|------------|
| Inmovilizado | 1,6 | 1,7 | -0,1 |
| Inversiones inmobiliarias | 23,6 | 23,6 | 0,0 |
| Inversiones financieras a largo plazo | 21,2 | 21,0 | 0,2 |
| Activos por impuesto diferido | 27,7 | 27,0 | 0,7 |
| Total activo no corriente | 74,1 | 73,3 | 0,8 |

- La cifra de **inmovilizado** asciende a 1,6 millones de euros, y disminuye en 0,1 millones de euros respecto al mes de diciembre del ejercicio pasado debido a la amortización.
- Los activos clasificados como **inversiones inmobiliarias** incluyen 4 edificios de uso residencial ubicados en Barcelona, totalmente alquilados.

- El epígrafe de las **inversiones financieras a largo plazo** incluye básicamente la participación y la cuenta por cobrar a largo plazo de Renta Corporación en el capital social de Vivenio Socimi. Esta cifra se ha incrementado en 0,2 millones de euros durante el primer trimestre del 2020, como consecuencia fundamentalmente del pago en acciones de una parte del contrato de gestión en exclusiva, quedando pendientes de convertir en acciones 7,8 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 57 millones de euros de bases imponibles negativas.

Activo corriente

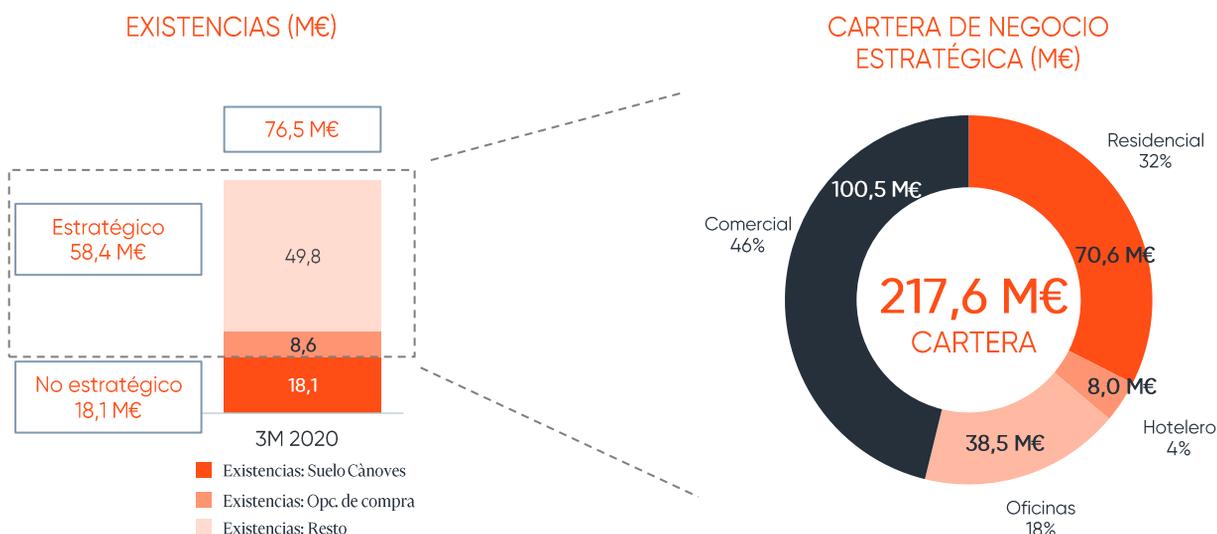
| (M€) | Mar-20 | Dic-19 | Var. |
|-------------------------------|--------------|--------------|-------------|
| Existencias | 76,5 | 88,3 | -11,8 |
| Deudores | 13,4 | 10,7 | 2,7 |
| Tesorería | 12,9 | 5,3 | 7,6 |
| Inversiones financieras | 0,4 | 0,4 | 0,0 |
| Total activo corriente | 103,2 | 104,7 | -1,5 |

Existencias y cartera de negocio transaccional

Renta Corporación tiene registradas existencias a cierre de ejercicio por importe de 76,5 millones de euros. Esto supone una disminución de 11,8 millones de euros respecto al ejercicio 2019 debido a las ventas realizadas en el primer trimestre del ejercicio, entre las que destacan dos operaciones de oficinas en la Gran Vía y en la calle Rosselló de Barcelona; y una operación residencial en la calle Palencia de Madrid.

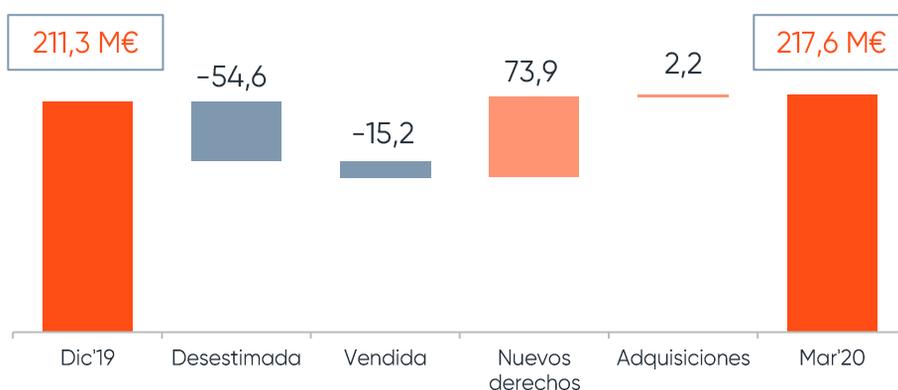
En las existencias, Renta Corporación tiene registrado el suelo residencial de Cànoves por 18,1 millones de euros. Este activo es garantía de acreedores en virtud del convenio de 2014 por el que se prevé su dación en pago en el ejercicio 2022. Por este motivo, el análisis de la cartera de existencias que se presenta a continuación, se centrará en los activos que componen los 58,4 millones de euros restantes.

El valor de las existencias a cierre incluye primas de opciones de compra por valor de 8,6 millones de euros que dan derecho a una compra futura de activos por valor de 167,8 millones de euros. Así pues, el valor de la cartera de negocio asciende a 217,6 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 2019 hasta el cierre del primer trimestre de 2020 es el siguiente:



Deudores

| (M€) | Mar-20 | Dic-19 | Var. |
|-------------------------------|-------------|-------------|------------|
| Clientes y efectos a cobrar | 9,4 | 7,1 | 2,3 |
| Cuentas a cobrar con Hacienda | 1,1 | 1,1 | 0,0 |
| Otros deudores | 2,9 | 2,5 | 0,4 |
| Total deudores | 13,4 | 10,7 | 2,7 |

Al cierre de marzo de 2020, el saldo de deudores y cuentas a cobrar asciende a 13,4 millones de euros. Este saldo se desglosa en tres epígrafes:

- **Clientes y efectos a cobrar:** Se han producido variaciones por 2,3 millones de euros debido al cobro aplazado de ventas realizadas en los últimos trimestres.
- **Cuentas a cobrar con Hacienda:** Saldo deudor a favor de Renta Corporación con la Hacienda Pública que no varía respecto al mes de diciembre de 2019.
- **Otros deudores:** Este epígrafe incrementa en 0,4 millones de euros en comparación con diciembre 2019 debido, básicamente, a la variación en los importes de gastos de compraventa depositados en notaría.

3.2.2 Pasivo

| PN + Pasivo (M€) | Mar-20 | Dic-19 | Var. |
|--------------------------------|--------------|--------------|-------------|
| Patrimonio Neto | 76,6 | 75,8 | 0,8 |
| Pasivo | | | |
| Deuda financiera a largo plazo | 39,6 | 39,5 | 0,1 |
| Otras deudas a largo plazo | 4,7 | 4,8 | -0,1 |
| Pasivo no corriente | 44,3 | 44,3 | 0,0 |
| Deuda financiera a corto plazo | 47,5 | 47,4 | 0,1 |
| Otras deudas a corto plazo | 8,9 | 10,5 | -1,6 |
| Pasivo corriente | 56,4 | 57,9 | -1,5 |
| Total PN + Pasivo | 177,3 | 178,0 | -0,7 |

Deuda Financiera

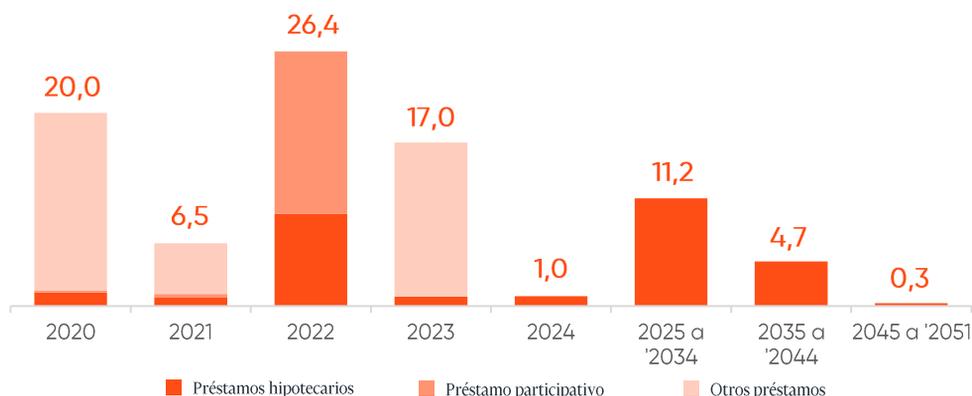
| (M€) | Mar-20 | Dic-19 | Var. |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Deuda hipotecaria | 30,1 | 35,6 | -5,5 |
| Otras deudas | 39,7 | 34,0 | 5,7 |
| (-) Tesorería e Inv. Financieras | -13,3 | -5,7 | -7,6 |
| Deuda Financiera Neta | 56,5 | 63,9 | -7,4 |
| Deuda participativa | 17,3 | 17,3 | 0,0 |
| Total Deuda Neta | 73,8 | 81,2 | -7,4 |

La deuda neta asciende a 73,8 millones de euros frente a los 81,2 millones de euros del cierre del ejercicio anterior, lo que supone una disminución de 7,4 millones de euros debido a un incremento de la tesorería a cierre de trimestre. El incremento que se produce en la deuda no bancaria, principalmente en los pagarés, queda compensada con el decremento en la deuda bancaria.

DEUDA FINANCIERA POR TIPOLOGÍA (M€)



CALENDARIO AMORTIZACIÓN DEUDA FINANCIERA (M€)



Otras deudas a largo plazo

A cierre del primer trimestre de 2020, Renta Corporación tiene registrado **Otras deudas a largo plazo** por importe de 4,7 millones de euros. Este saldo se desglosa en:

| (M€) | Mar-20 | Dic-19 | Var. |
|---|------------|------------|-------------|
| Deuda Convenio a largo plazo | 1,4 | 1,4 | 0,0 |
| Impuesto diferidos | 2,3 | 2,3 | 0,0 |
| Arrendamientos NIIF 16 | 1,0 | 1,1 | -0,1 |
| Total otras deudas a largo plazo | 4,7 | 4,8 | -0,1 |

- **Deuda Convenio a largo plazo:** en este epígrafe se registra la deuda con el conjunto de acreedores pre-concursales que asciende a 1,4 millones de euros, pagadera durante este ejercicio y en los 2 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 se sitúa en 2,3 millones de euros y se mantiene al mismo nivel que a cierre del ejercicio 2019.
- **Arrendamientos NIIF 16 a largo plazo:** este epígrafe asciende a 1,0 millones de euros y surge en el ejercicio 2019 como consecuencia de la primera 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 8,9 millones de euros, 1,6 millones de euros inferior a la cifra de cierre de 2019.

| (M€) | Mar-20 | Dic-19 | Var. |
|---|------------|-------------|-------------|
| Acreedores a corto plazo | 5,7 | 5,6 | 0,1 |
| Arras por preventas y anticipos | 1,7 | 2,4 | -0,7 |
| Otras deudas a corto plazo | 1,5 | 2,5 | -1,0 |
| Total otras deudas a corto plazo | 8,9 | 10,5 | -1,6 |

- Los **acreedores a corto plazo** se sitúan en 5,7 millones de euros, prácticamente la misma cifra que la de cierre de 2019. 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 1,7 millones de euros, 0,7 millones de euros inferiores a las de cierre del ejercicio 2019, y darán lugar a una cifra de ingresos futura de 7,8 millones de euros en Madrid, y de 4,1 millones de euros en Barcelona.
- **Otras deudas a corto plazo** ascienden a 1,5 millones de euros, disminuyendo en 1,0 millones de euros en comparación con la cifra de cierre de 2019 y se compone principalmente de saldos acreedores a favor de la Administración Pública.

Evolución del cash flow

La compañía ha generado un resultado procedente de las operaciones en el ejercicio de 1,1 millones de euros que ha sido aplicado a inversión en la Socimi por importe de 0,2 millones de euros.

Por otro lado, el capital corriente y otros flujos de explotación han generado un cash flow de 7,3 millones de euros, principalmente debido a la venta de inmuebles del primer trimestre del ejercicio, parcialmente compensado por el cobro aplazado de algunas operaciones realizadas.

Finalmente, el cash flow libre generado ha sido aplicado a la amortización de la deuda por importe de 0,6 millones de euros y ha resultado en un incremento de 7,6 millones de euros del efectivo y equivalentes a cierre de marzo de 2020.

| (M€) | Mar-20 |
|---|------------|
| Resultado procedente de las operaciones | 1,1 |
| Inversión en la Socimi ⁽¹⁾ | -0,2 |
| Cash flow operativo | 0,9 |
| Variación del capital corriente y otros flujos de explotación | 7,3 |
| Inversión en activo no corriente | 0,0 |
| Cash flow libre | 8,2 |
| Variación de la deuda | -0,6 |
| Aumento/Disminución neta del efectivo o equivalentes | 7,6 |

Notas: (1) Corresponde a los derechos de crédito generados durante el primer trimestre de 2020 de 0,2 millones de euros frente a la Socimi Vivenio pendientes de convertir en acciones.

4. Evolución bursátil

La cotización de la acción cierra el primer trimestre de 2020 con un valor de 1,49 euros por acción, un 53% por debajo de los 3,15 euros por acción de cierre del ejercicio 2019.

La capitalización bursátil al cierre del primer trimestre del 2020 es de 48,8 millones de euros, frente a los 103,6 millones de euros del cierre de ejercicio 2019, habiéndose negociado durante el ejercicio 5,0 millones de acciones con un valor de 11,7 millones de euros.

La compañía cuenta con un contrato de liquidez suscrito en el mes de noviembre de 2019, con el único objetivo de favorecer la liquidez y regularidad en la cotización de las acciones de la Sociedad, dentro de los límites establecidos por la Junta General de Accionistas y por la normativa vigente de aplicación.

EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN EN BASE 100 (DESDE DIC-19)



