

Índice de contenidos

1. Resumen ejecutivo
2. Evolución y resultados del negocio
3. Accionariado y evolución 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€)	9M 2019	9M 2018	Var.
Ingresos	54,8	49,1	+5,7
Margen Operaciones	17,4	17,0	+0,4
EBITDA	10,9	12,0	- 1,1
Resultado Neto	8,1	11,7	- 3,6

+12%	+2%
Ingresos '19 vs. '18	Margen '19 vs. '18
-9%	20%
Ebitda '19 vs. '18	Ebitda/s/ingresos

Balance de situación consolidado (M€)	Sep-19	Dic-18	Var.
Total activo	172,6	131,2	41,4
Activo Corriente	107,3	72,2	35,1
Patrimonio Neto	68,1	61,5	6,6
Deuda Financiera Neta ⁽¹⁾	55,7	29,2	26,5

199,3
Cartera de negocio
a cierre (M€)

- Renta Corporación cierra el tercer trimestre del ejercicio 2019 con un **resultado neto de 8,1 millones de euros**, 3,6 millones de euros inferior al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2018, como consecuencia del corte de las operaciones en curso, con un alto grado de concentración en el último trimestre del ejercicio.
- Los **ingresos totales** se sitúan en 54,8 millones de euros, 5,7 millones de euros superiores a la cifra del mismo periodo de 2018, destacando las operaciones de Provença, Pelai-Tallers, Mare de Déu de Montserrat, Badajoz y Rosselló en Barcelona; además de las operaciones de Alcalá, Fernando VII y Corazón de María en Madrid.
- La **cartera de negocio**, entendida como los derechos de inversión y las existencias para la venta, asciende a 199,3 millones de euros a cierre del mes de septiembre. 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 septiembre con un valor de 5,59 euros por acción, un 13% superior a los 5,19 euros por acción a cierre del ejercicio 2018.
- La Junta General de accionistas del pasado mes de abril aprobó la distribución, a los accionistas de Renta Corporación, de un dividendo complementario del resultado de la Sociedad del ejercicio 2018 de 1,9 millones de euros brutos.
- El Consejo de administración ha acordado, por unanimidad, aprobar la distribución a los accionistas de Renta Corporación de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio en curso 2019 de 1,2 millones de euros, que equivale a 0,03728 euros brutos por acción en circulación.
- Durante el ejercicio 2019, la **Socimi Vivienio** ha comprado siete nuevos activos residenciales y adquirido compromisos de compra de tres activos más, ubicados todos ellos en Barcelona y Madrid, por un importe total de compra de 337 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, haciendo una primera emisión en el mes de abril, parcialmente amortizada a cierre de septiembre, y dos más en los meses de mayo y julio, por un importe total de 15,5 millones de euros. Este programa, junto con la emisión de bonos del pasado mes de octubre de 2018, permite diversificar y ampliar la estructura financiera de la compañía para acompañar el considerable crecimiento de las inversiones.
- La compañía continúa avanzando con los proyectos de implementación de dos vehículos de inversión especializados en las adquisiciones de activos inmobiliarios en España, uno de ellos con foco en inmuebles de oficinas y logísticos y el segundo, en activos hoteleros.

Notas: (1) No incluye la deuda participativa por valor de 16,7 millones de euros

2. Evolución y resultados del negocio

2.1 Cuenta de resultados consolidada

(M€)	9M 2019	9M 2018	%Var.
Ingresos de negocio transaccional	48,1	42,7	
Ingresos de negocio patrimonial	6,7	6,4	
INGRESOS	54,8	49,1	12%
Margen de negocio transaccional	13,8	13,0	
Margen de negocio patrimonial	3,6	4,0	
MARGEN DE LAS OPERACIONES	17,4	17,0	2%
Gastos de estructura y de personal	-6,5	-5,0	
EBITDA	10,9	12,0	-9%
Amortizaciones, provisiones y otros	-0,2	-0,1	
EBIT	10,7	11,9	-10%
Resultado financiero neto	-2,5	-0,9	
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	8,2	11,0	-25%
Impuesto sociedades	-0,1	0,7	
RESULTADO NETO	8,1	11,7	-31%

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 tercer trimestre de 2019 con un volumen de Ingresos de 54,8 millones de euros, 5,7 millones de euros superior al del mismo periodo del ejercicio 2018, produciéndose este incremento principalmente dentro del negocio transaccional.

A nivel de Margen de las Operaciones, Renta Corporación ha generado un margen de 17,4 millones de euros, lo que supone un incremento del 2% respecto al mismo periodo de 2018, cuando se obtuvo un margen de 17,0 millones de euros.

El importe de los Gastos de Estructura incrementa hasta los 6,5 millones de euros en comparación con la cifra del periodo enero-septiembre de 2018, que fue de 5,0 millones de euros.

Por su parte, el EBITDA ha alcanzado los 10,9 millones de euros, 1,1 millones de euros por debajo del generado en el mismo periodo de 2018.

Finalmente, el Resultado Neto de Renta Corporación ha sido de 8,1 millones de euros, un 31% inferior al obtenido en el mismo periodo del ejercicio anterior, que fue de 11,7 millones de euros.

54,8M

Ingresos 9M 2019

17,4M

Margen op. 9M 2019

10,9M

Ebitda 9M 2019

2.1.1 Ingresos

Los ingresos de Renta Corporación desde enero hasta septiembre del ejercicio 2019 han ascendido a 54,8 millones de euros, 5,7 millones de euros superiores a la cifra del mismo periodo del año 2018. Por línea de negocio se desglosan en:

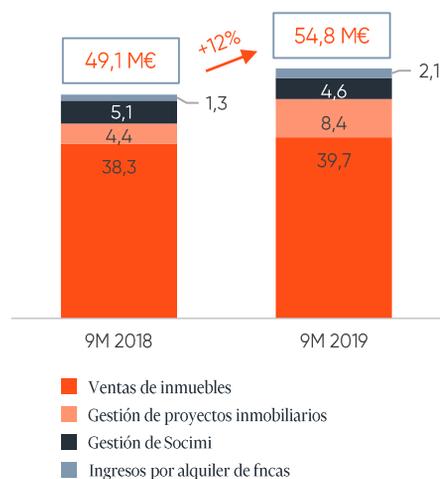
Ingresos por línea de negocio (M€)	9M 2019	9M 2018	Var.
Ventas de inmuebles	39,7	38,3	1,4
Gestión de proyectos inmobiliarios	8,4	4,4	4,0
Total ingresos Negocio Transaccional	48,1	42,7	5,4
Gestión de Socimi	4,6	5,1	-0,5
Ingresos por alquiler de fincas/revalorización inversiones inmobiliarias	2,1	1,3	0,8
Total ingresos Negocio Patrimonial	6,7	6,4	0,3
INGRESOS	54,8	49,1	5,7

Los ingresos por **Ventas de inmuebles** han incrementado en 1,4 millones de euros respecto al mismo periodo del ejercicio 2018. Estos ingresos corresponden a activos de uso residencial, comercial, oficinas y parking, donde destacan las operaciones de Provença, Pelai-Tallers, Passatge de la Pau y Rosselló en Barcelona; y Alcalá-Fernando VII y Corazón de María en Madrid.

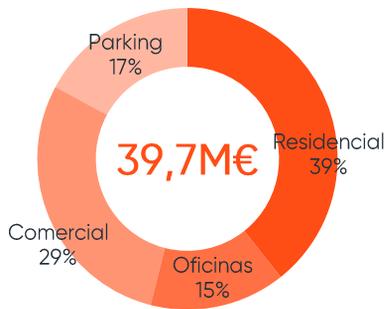
Por otro lado, los ingresos por **Gestión de proyectos inmobiliarios** han casi duplicado la cifra del mismo periodo del año 2018, situándose en 8,4 millones de euros fruto, principalmente, de cuatro operaciones en Barcelona, Mare de Déu de Montserrat, Badajoz, Diputació y Villarroel; y otra en la calle San Andrés de Madrid.

La línea de negocio **Gestión de Socimi** ha obtenido unos ingresos de 4,6 millones de euros. Hasta el mes de septiembre de 2019, la **Socimi Vivenio** ha comprado siete nuevos activos residenciales y adquirido compromisos de compra de tres activos más, ubicados todos ellos en Barcelona y Madrid, por un importe total de compra de 337 millones de euros.

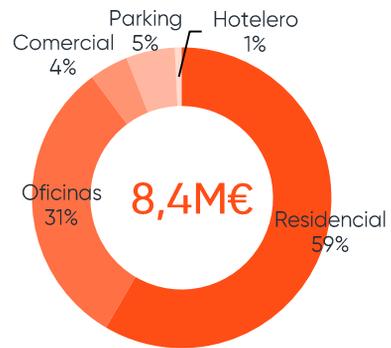
INGRESOS POR LÍNEA DE NEGOCIO



INGRESOS DE VENTAS DE INMUEBLES POR TIPO DE ACTIVO



INGRESOS DE GESTIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS POR TIPO DE ACTIVO



VOLUMEN DE NEGOCIO EQUIVALENTE 9M 2019



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.

2.1.2 Margen de operaciones

El margen de las operaciones de enero a septiembre del ejercicio 2019 ha sido de **17,4 millones de euros**, 0,4 millones de euros superior al margen del mismo periodo de 2018, que fue de 17,0 millones de euros.

Margen por línea de negocio (M€)	9M 2019	9M 2018	Var.
Margen de Ventas de inmuebles	8,4	9,4	-1,0
Margen de Gestión de proyectos inmobiliarios	5,4	3,6	1,8
Total Margen Negocio Transaccional	13,8	13,0	0,8
Margen de Gestión de Socimi	3,2	4,4	-1,2
Margen de alquileres y otros gastos variables	0,4	-0,4	0,8
Total Margen Negocio Patrimonial	3,6	4,0	-0,4
MARGEN DE LAS OPERACIONES	17,4	17,0	0,4

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 8,4 millones de euros, 1,0 millones de euros inferior a los 9,4 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 5,4 millones de euros, 1,8 millones de euros superior a la cifra obtenida en el mismo periodo de 2018.

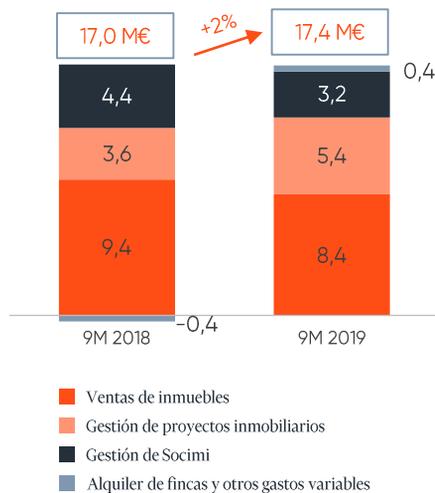
Margen de “Gestión de Socimi”

El margen de la línea de negocio “Gestión de Socimi” asciende a 3,2 millones de euros, 1,2 millones de euros inferior a la cifra obtenida en el mismo periodo de 2018, generado principalmente por 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 6,5 millones de euros e incrementa en 1,5 millones de euros en comparación con el mismo periodo de 2018. Este incremento es debido, principalmente, al refuerzo del equipo y los costes incurridos en el desarrollo de los nuevos proyectos.

Renta Corporación ha generado un EBITDA hasta el mes de septiembre de 10,9 millones de euros. Esto supone una disminución 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-septiembre de 2019, Renta Corporación ha generado un gasto por amortización y provisiones de -0,2 millones de euros. Asimismo, el resultado financiero neto del Grupo arroja unos gastos de -2,5 millones de euros, lo que supone un aumento de -1,6 millones de euros en relación con el mismo periodo del 2018. Este aumento se debe, principalmente, a un incremento de las inversiones, que se ha conseguido mediante el incremento y la diversificación de las fuentes de financiación.

2.1.5 Resultado neto

El Grupo ha registrado un gasto por impuesto de Sociedades de -0,1 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 -1,2 millones de euros, en comparación con los -2,7 millones de euros del mismo periodo de 2018.
- Reconocimiento de un activo fiscal por un importe total de +1,1 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 +3,4 millones de euros.

En consecuencia, Renta Corporación cierra el periodo enero-septiembre del ejercicio 2019 con un **resultado neto de 8,1 millones de euros**, un 31% inferior al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2018, que fue de 11,7 millones de euros. La disminución del resultado es consecuencia del corte de las operaciones en curso, cuya materialización tendrá un alto grado de concentración en el último trimestre del ejercicio.

2.2 Balance de situación consolidado

2.2.1 Activo

Activo (M€)	Sep-19	Dic-18	Var.
Inmovilizado	1,6	0,3	1,3
Otros activos no corrientes	63,7	58,7	5,0
Activo no corriente	65,3	59,0	6,3
Existencias	82,3	57,4	24,9
Deudores	9,5	6,0	3,5
Tesorería	15,2	8,7	6,5
Inversiones financieras	0,3	0,1	0,2
Activo corriente	107,3	72,2	35,1
Total activo	172,6	131,2	41,4

Activo no corriente

El activo no corriente de Renta Corporación asciende a 65,3 millones de euros e incrementa en 6,3 millones de euros respecto al ejercicio 2018. El detalle de los saldos que componen el activo no corriente son los siguientes:

(M€)	Sep-19	Dic-18	Var.
Inmovilizado	1,6	0,3	1,3
Inversiones inmobiliarias	22,4	21,7	0,7
Participaciones en vehículos	16,4	12,9	3,5
Activos por impuesto diferido	24,9	24,1	0,8
Total activo no corriente	65,3	59,0	6,3

- La cifra de **inmovilizado** asciende a 1,6 millones de euros, aumentando en 1,3 millones de euros respecto al mes de diciembre del ejercicio pasado debido, principalmente, a la primera aplicación de la norma NIIF16 referente a la contabilización de los arrendamientos. La contrapartida se encuentra recogida en las deudas a largo y a corto 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 se ha incrementado en 3,5 millones de euros, hasta el tercer trimestre del ejercicio, como consecuencia fundamentalmente del pago en acciones de una parte de la comisión de gestión, quedando pendientes de convertir en acciones 2,9 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 74 millones de euros de bases imponibles negativas.

Activo corriente

(M€)	Sep-19	Dic-18	Var.
Existencias	82,3	57,4	24,9
Deudores	9,5	6,0	3,5
Tesorería	15,2	8,7	6,5
Inversiones financieras	0,3	0,1	0,2
Total activo corriente	107,3	72,2	35,1

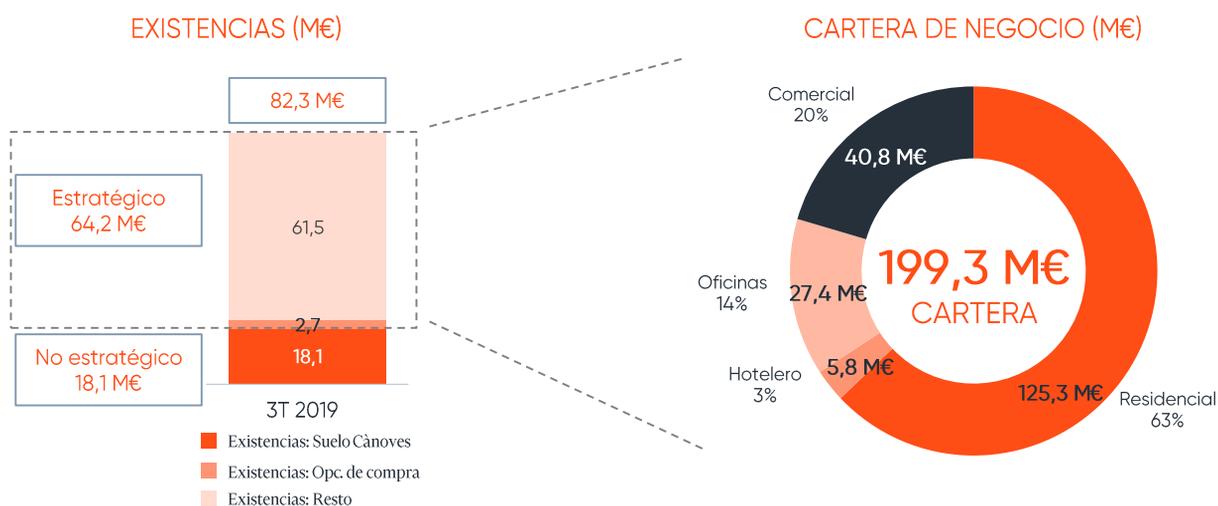
Al cierre de septiembre de 2019, el activo corriente asciende a 107,3 millones de euros, lo que supone un incremento de 35,1 millones de euros respecto al ejercicio 2018. Esta variación se explica, principalmente, por la inversión que Renta Corporación ha realizado en la compra de nuevos activos. El 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 septiembre de 2019 por importe de 82,3 millones de euros. Esto supone un aumento de 24,9 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 del tercer trimestre: tres edificios residenciales en las calles Monterols, Nàpols y Francesc de Bolós, además de un parking en la calle Provença, todos ellos en Barcelona; y un lote de cinco edificios residenciales en la zona de Ciudad Lineal, además de cuatro edificios en las calles Marqués de Monteagudo, Embajadores, Corazón de María y Añoover de Tajo, todos ellos en Madrid.

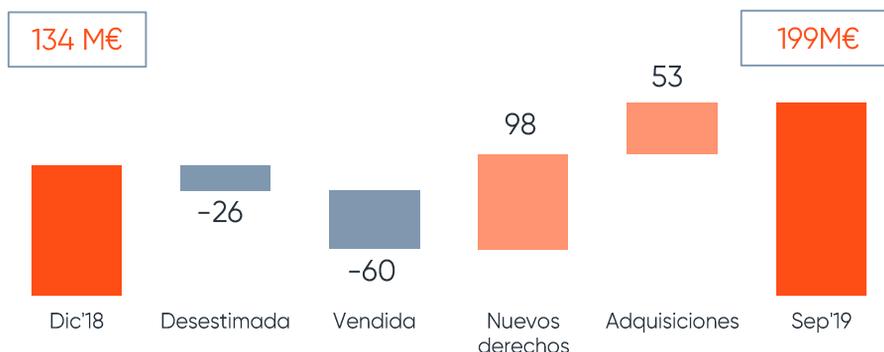
En las existencias, Renta Corporación tiene registrado el suelo residencial de Cànoves por 18,1 millones de euros. Este activo es garantía de acreedores en virtud del convenio de 2014 por el que se prevé su dación en pago en el ejercicio 2022. Dado que este activo no es estratégico para el Grupo, el análisis de la cartera de existencias, que se presenta a continuación, se centrará en los activos que componen los 64,2 millones de euros restantes.

El valor de las existencias a cierre incluye primas de opciones de compra por valor de 2,7 millones de euros que dan derecho a una compra futura de activos por valor de 137,8 millones de euros. Así pues, el valor de la cartera de negocio asciende a 199,3 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 septiembre de 2019 es el siguiente:



Deudores

(M€)	Sep-19	Dic-18	Var.
Clientes y efectos a cobrar	4,1	1,1	3,0
Cuentas a cobrar con Hacienda	1,5	2,2	-0,7
Otros deudores	3,9	2,7	1,2
Total deudores	9,5	6,0	3,5

Al cierre de septiembre 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 3,0 millones de euros debido al corte de las operaciones por ventas.
- **Cuentas a cobrar con Hacienda:** Saldo deudor a favor de Renta Corporación con la Hacienda Pública que disminuye en 0,7 millones de euros, en comparación con el mes de diciembre de 2018, por la devolución del impuesto de sociedades de ejercicios anteriores compensado, en parte, con el pago a cuenta realizado en el primer semestre del año.
- **Otros deudores:** Este epígrafe incrementa en 1,2 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€)	Sep-19	Dic-18	Var.
Patrimonio Neto	68,1	61,5	6,6
Deuda financiera a largo plazo	39,0	38,9	0,1
Otras deudas a largo plazo	4,8	3,4	1,4
Pasivo no corriente	43,8	42,3	1,5
Deuda financiera a corto plazo	48,9	16,0	32,9
Otras deudas a corto plazo	11,8	11,4	0,4
Pasivo corriente	60,7	27,4	33,3
Total	172,6	131,2	41,4
Total Deuda Financiera	87,9	54,9	33,0

Otras deudas a largo plazo

A cierre de septiembre del ejercicio 2019, Renta Corporación tiene registrado **Otras deudas a largo plazo** por importe de 4,8 millones de euros. Este saldo se desglosa en:

(M€)	Sep-19	Dic-18	Var.
Deuda Convenio a largo plazo	1,7	1,7	0,0
Impuesto diferidos	2,0	1,7	0,3
Arrendamientos financieros	1,1	0,0	1,1
Total otras deudas a largo plazo	4,8	3,4	1,4

- **Deuda Convenio a largo plazo:** en este epígrafe se registra la deuda con el conjunto de acreedores pre-concursales que asciende a 1,7 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 se sitúa en 2,0 millones de euros e incrementa en 0,3 millones de euros respecto al cierre del ejercicio 2018 debido principalmente a la revalorización de las inversiones inmobiliarias.
- **Arrendamientos financieros a largo plazo:** este epígrafe asciende a 1,1 millones de euros y surge 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 11,8 millones de euros, 0,4 millones de euros superior a la cifra de cierre de 2018.

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

- Los **acreeedores a corto plazo** se sitúan en 6,8 millones de euros, disminuyendo en 1,4 millones de euros en comparación 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 1,3 millones de euros, al mismo nivel que a cierre del ejercicio 2018.
- **Otras deudas a corto plazo** ascienden a 3,7 millones de euros, incrementando en 1,8 millones de euros en comparación con la cifra de cierre de 2018 debido, principalmente, al reconocimiento de las obligaciones presentes derivadas de la actividad comercial de la compañía.

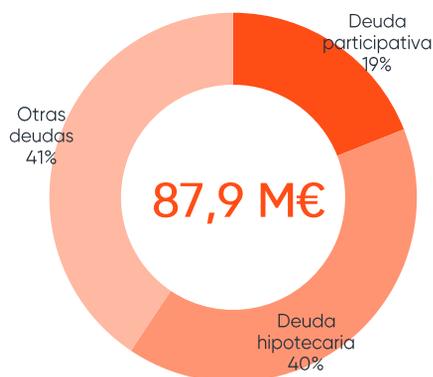
Deuda Financiera

(M€)	Sep-19	Dic-18	Var.
Deuda hipotecaria	35,5	18,9	16,6
Otras deudas	35,7	19,1	16,6
(-) Tesorería e Inv. Financieras	-15,5	-8,8	-6,7
Deuda Financiera Neta	55,7	29,2	26,5
Deuda participativa	16,7	16,9	-0,2
Total Deuda Neta	72,4	46,1	26,3

La deuda neta asciende a 72,4 millones de euros frente a los 46,1 millones de euros del cierre del ejercicio anterior, lo que supone un incremento de 26,3 millones de euros debido a la mayor actividad realizada. Dicho incremento de deuda se distribuye entre deuda bancaria y deuda no bancaria, principalmente pagarés.

DEUDA FINANCIERA POR TIPOLOGÍA Y CLASIFICACIÓN SEPT-19

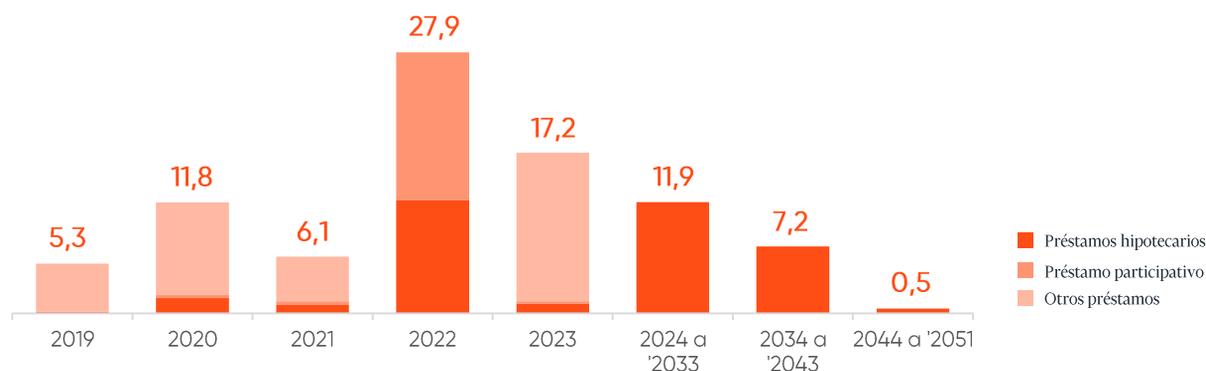
(M€)	No corriente	Corriente	Total
Deuda hipotecaria	6,4	29,1	35,5
Otras deudas	15,9	19,8	35,7
Deuda participativa	16,7	0,0	16,7
Total Deuda Financiera	39,0	48,9	87,9
(-) Tesorería e Inv. Financieras		-15,5	-15,5
Total Deuda Neta	39,0	33,4	72,4



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 29,0 millones de euros con un LTC sobre las existencias de la compañía del 47% y un coste medio del 2,17%.

La *Deuda hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias* se sitúa en los 6,5 millones de euros con un LTV del 29% y un coste medio del 3,70%.

Otras deudas

Adicionalmente, el Grupo ha incrementado los préstamos no bancarios para la financiación de nuevas operaciones en 16,6 millones de euros, de los cuales 12,8 millones de euros corresponden al nuevo programa de pagarés aprobado en el primer trimestre del año. Durante este ejercicio se han generado intereses por los préstamos no bancarios por importe de 1,5 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 Cànoves. La hipoteca quedó registrada por la Sociedad a favor de los acreedores que constaban 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 11,6 millones de euros que ha sido aplicado a:

- Inversión en la Socimi por importe de 2,9 millones de euros.
- Variación del capital corriente por importe de 31,8 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 hasta el mes de septiembre.
- Inversión en activo no corriente por importe de 0,5 millones de euros.
- Pago de un dividendo complementario del resultado de la Sociedad del ejercicio 2018 de 1,9 millones de euros.

Este crecimiento de la actividad ha sido financiado con un incremento neto de la deuda de 32,0 millones de euros, lo que resulta en un aumento de 6,5 millones de euros del efectivo y equivalentes a cierre del tercer trimestre de 2019.

(M€)	Sep-19
Resultado procedente de las operaciones	11,6
Inversión en la Socimi ⁽¹⁾	-2,9
Cash flow operativo	8,7
Variación del capital corriente	-31,8
Inversión en activo no corriente	-0,5
Cash flow libre	-23,6
Variación de la deuda	32,0
Pago de dividendos a cuenta	-1,9
Aumento/Disminución neta del efectivo o equivalentes	6,5

Notas: (1) Corresponde a los derechos de crédito de 2,9 millones de euros frente a la Socimi Vivienio pendientes de convertir en acciones.

3. Accionariado y evolución bursátil

La cotización de la acción cierra el mes de septiembre del ejercicio 2019 con un valor de 3,59 euros por acción, un 13% por encima de los 3,19 euros por acción a cierre del ejercicio 2018.

La capitalización bursátil al cierre del tercer trimestre de 2019 es de 118,1 millones de euros, frente a los 104,9 millones de euros del cierre de ejercicio 2018, habiéndose negociado durante el período 10,2 millones de acciones con un valor de 37,1 millones de euros.

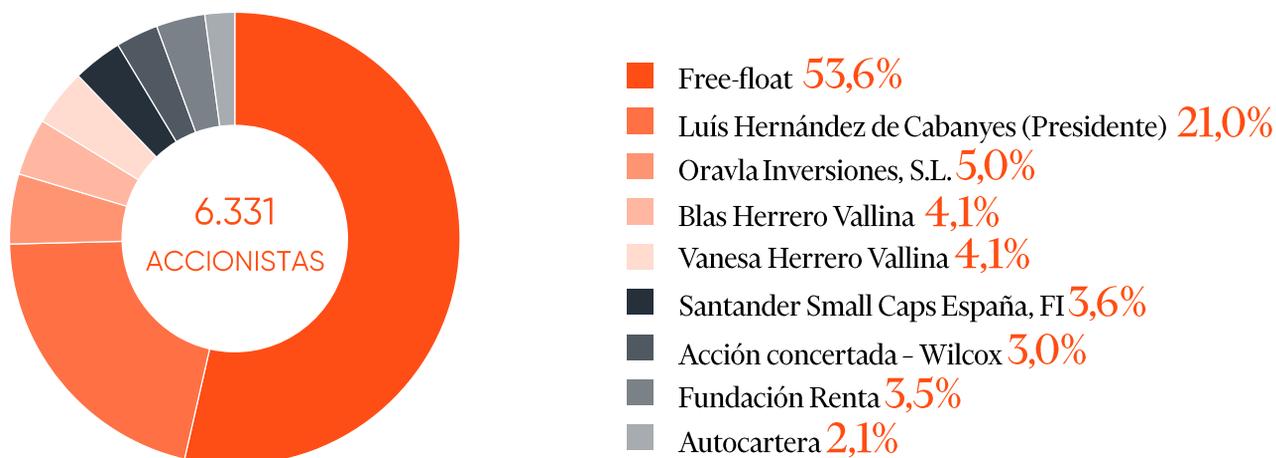
El pasado 14 de junio de 2019, el Comité Asesor Técnico (CAT) decidió que Renta Corporación entrase a formar parte del índice Ibex Small Cap.

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



Fuente: BME

ACCIONARIADO SEP-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 (" <i>Gross Asset Value</i> ")
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 (" <i>Loan to Value</i> ")
LTC	Deuda financiera neta/ coste en existencias de los activos (" <i>Loan to Cost</i> ")
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 - otros gastos de explotación imputados al margen de operaciones
M€	Millones de euros
Socimi	Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria
XM	X Meses

