

Índice de contenidos

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

La pandemia seguirá marcando la evolución del mercado inmobiliario durante el año 2021. La capacidad de los gobiernos para minimizar las olas de contagio y extender la administración de la vacuna entre la población serán claves en la disminución de la incertidumbre sobre la evolución de la economía. Aún así, las previsiones del Banco de España para el año 2021 son de mejora respecto al ejercicio 2020 en lo que se refiere al PIB, proyectando un PIB anual positivo que podría variar entre un 3% y un 7%. Por su parte, las previsiones de la tasa de paro siguen siendo muy elevadas y se sitúan en valores entre el 16% y el 18%.

La crisis del COVID muy probablemente deje huella en el sector inmobiliario a futuro debido a la aceleración de tendencias ya existentes como el teletrabajo, el mundo online, la digitalización o las cuestiones medioambientales y de sostenibilidad, entre otras. Con todo, el sector inmobiliario sigue siendo un valor atractivo para la inversión por su capacidad de generar rentabilidades atractivas en el entorno actual de tipos de interés muy bajos.

Renta Corporación afronta este nuevo periodo con unas buenas perspectivas que ya se empiezan a vislumbrar en los resultados del primer trimestre del ejercicio, esperando retomar una relativa normalización de la actividad hacia el segundo semestre del ejercicio. La compañía cuenta con unos cimientos sólidos, con una cartera de activos altamente líquida, un balance saludable y una sólida posición financiera, lo que permitirá aprovechar las oportunidades que se presenten en el futuro, que serán acometidas siempre que tengan una clara visibilidad.

A pesar de que los impactos durante el 2021 de la crisis del COVID-19 sobre la situación de Renta Corporación se espera que sean mucho menores que en el ejercicio 2020, destacamos los siguientes puntos:

Comité COVID-19

Al inicio de la pandemia, la compañía creó un comité COVID-19 integrado por el Presidente del Comité de Auditoría y Consejero Coordinador, el Consejero Delegado y el Director General Corporativo, con la finalidad de supervisar muy de cerca la evolución de la salud de los empleados, las medidas de contingencia aplicadas y los impactos financieros y no financieros que pudieran producirse. Con la finalización del estado de alarma el pasado 9 de mayo y ante la mejora de la situación de la pandemia, el Consejo ha decidido disolver este Comité.

Liquidez

La tesorería ha sido y sigue siendo una prioridad y, por tanto, objeto de seguimiento periódico y detallado. El trimestre cierra con una posición de liquidez saludable, con un nivel de apalancamiento sostenible del 37% sobre el activo y una tesorería de 9,0 millones de euros, que permite afrontar las obligaciones de pago y las necesidades de inversión del Grupo en el medio plazo.

El Grupo sigue llevando a cabo las gestiones oportunas para hacer frente a una eventual contracción del mercado de crédito, incorporando nuevas vías de financiación a las ya existentes, entre otras acciones. La compañía cuenta con una estructura financiera diversificada, compuesta tanto por financiación bancaria como no bancaria, esta última principalmente en forma de bonos y pagarés, que le aporta una mayor flexibilidad y agilidad a la hora de hacer frente a operaciones que, por su naturaleza, son más difíciles de financiar por parte de la banca tradicional, que se ha vuelto más restrictiva.

Plan de negocio

A cierre del ejercicio 2020, la compañía revisó su plan estratégico a cinco años reflejando un retraso en su implantación y proyectando recuperar los niveles pre-COVID en el ejercicio 2022. Las hipótesis del plan y sus palancas de valor no variaron y siguen siendo el desarrollo del negocio patrimonialista, por un lado, y el incremento del tamaño de las operaciones transaccionales, por otro. Según el plan revisado, el Grupo prevé cerrar el ejercicio 2021 con un beneficio neto de alrededor de los 9 millones de euros.

Tal y como se informó en publicaciones anteriores, la compañía no ha observado una erosión del valor de sus activos más allá de la que reflejan sus libros, aunque sigue existiendo incertidumbre sobre el momento en el que se materializará su margen, que dependerá en gran parte de la evolución de la crisis sanitaria.

Por otro lado, si bien no existen dudas sobre la recuperabilidad de los créditos fiscales activados, la compañía ha decidido no incrementar los activos por impuestos anotados en su balance a cierre del ejercicio y adaptar su reconocimiento en función de la evolución del nuevo plan estratégico.

2. Resumen ejecutivo

PRINCIPALES MAGNITUDES DEL GRUPO

- Después de tres trimestres con resultado negativo, Renta Corporación cierra el primer trimestre de 2021 con un **resultado neto acumulado positivo de 1,6 millones de euros**, duplicando los 0,8 millones de euros obtenidos en el mismo periodo del ejercicio 2020.
- El margen de las operaciones incrementa en un 15% respecto a la cifra del primer trimestre de 2020, y pasa de 3,9 millones de euros en el ejercicio pasado a 4,5 millones de euros en el 2021. Se compone de 4,5 millones de euros procedentes del negocio transaccional, 0,2 millones de euros del negocio patrimonial y -0,2 millones de euros de otros ingresos y gastos.
- Los **costes de estructura** ascienden a 1,6 millones de euros, 1,2 millones de euros inferiores a los 2,8 millones del mismo periodo de 2020, de los que 0,7 millones de euros fueron no recurrentes y relacionados con el desarrollo de nuevos vehículos de inversión inmobiliaria. Si nos centramos en los costes recurrentes, éstos han disminuido en un 24% respecto al primer trimestre de 2020.
- La deuda financiera neta disminuye de nuevo en 2,1 millones de euros y se sitúa en 45,4 millones de euros. El endeudamiento se reduce ligeramente hasta el 37% sobre el activo.
- La compañía ha consolidado la diversificación de las fuentes de financiación, lo que le aporta flexibilidad y agilidad para afrontar proyectos más complejos de financiar a través de la banca tradicional. En este sentido, en febrero de 2021, la compañía ha complementado el programa de financiación directa de ICO mediante pagarés Marf, con la suscripción de un contrato bajo su programa de pagarés avalados.
- La **tesorería** de la compañía sigue mostrando una posición saludable y cierra el trimestre en 9,0 millones de euros. Sigue siendo prioritaria y objeto de seguimiento constante.
- La **cartera de negocio** con la que cuenta la compañía a cierre de trimestre se sitúa en 100,4 millones y disminuye en un 23% en comparación con la del cierre del ejercicio anterior como consecuencia, principalmente, de las ventas realizadas durante el periodo.
- El **patrimonio neto** cierra el primer trimestre en 68,4 millones de euros, 1,6 millones de euros superior a la cifra de cierre del ejercicio 2020 por la generación del resultado del periodo.
- Si bien la situación de crisis ha retrasado la implementación de los nuevos vehículos de inversión especializados en la adquisición de activos en el segmento logístico y en el hotelero, la compañía continúa trabajando para que su puesta en funcionamiento se produzca en los próximos trimestres.
- La compañía celebró la Junta General de Accionistas el pasado 21 de abril con asistencia telemática por razones de seguridad, aprobándose todos los acuerdos planteados.
- La **cotización de la acción** cierra el trimestre con un valor de 1,89 euros por acción, un 8% por debajo de los 2,05 euros por acción de cierre del ejercicio 2020.

INGRESOS	MARGEN OPERACIONES
19,2 M€	4,5 M€
-7% vs 3M 20	+15% vs 3M 20
EBITDA	BENEFICIO NETO
2,9 M€	1,6 M€
+1,8 M€ vs 3M 20	+0,8 M€ vs 3M 20
MARGEN OPER. / INGRESOS	ENDEUDAMIENTO SOBRE ACTIVO
23%	37%
+4pp vs 3M 20	-1 pp vs Dic'20
CARTERA	ROTACIÓN
100,4 M€	9,4 meses
-23% vs Dic'20	17,7 meses Dic'20

3. Evolución y resultados del negocio

3.1 Cuenta de resultados consolidada

(M€)	3M 2021	3M 2020	%Var.
Ingresos de negocio transaccional	18,7	19,2	
Ingresos de negocio patrimonial	0,5	1,4	
INGRESOS	19,2	20,6	-7%
Margen de negocio transaccional	4,5	3,5	
Margen de negocio patrimonial	0,2	0,6	
Otros ingresos y gastos	-0,2	-0,2	
MARGEN DE LAS OPERACIONES	4,5	3,9	15%
Gastos de estructura y de personal	-1,6	-2,8	
EBITDA	2,9	1,1	164%
Amortizaciones, provisiones y otros	-0,1	-0,1	
EBIT	2,8	1,0	180%
Resultado financiero neto	-0,9	-0,8	
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1,9	0,2	1066%
Impuesto sociedades	-0,3	0,6	
RESULTADO NETO	1,6	0,8	100%

3.1.1 Ingresos

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

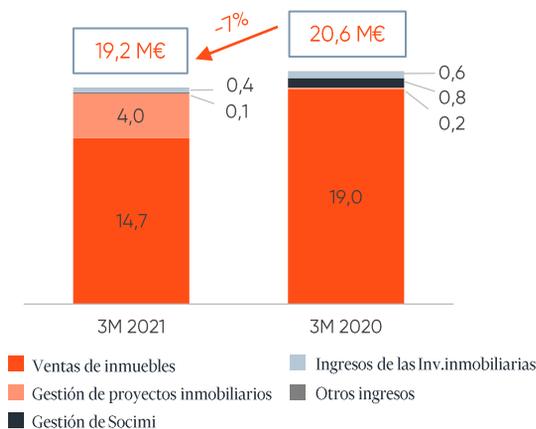
Ingresos por línea de negocio (M€)	3M 2021	3M 2020	Var.
Ventas de inmuebles	14,7	19,0	-4,3
Gestión de proyectos inmobiliarios	4,0	0,2	3,8
Total ingresos Negocio Transaccional	18,7	19,2	-0,5
Gestión de Socimi	0,1	0,8	-0,7
Ingresos de las inversiones inmobiliarias	0,4	0,6	-0,2
Total ingresos Negocio Patrimonial	0,5	1,4	-0,9
INGRESOS	19,2	20,6	-1,4

Los ingresos del **Negocio transaccional** han disminuido en 0,5 millones de euros respecto al mismo periodo del ejercicio 2020, disminución que se ha producido en las **Ventas de inmuebles**. Las operaciones que componen los ingresos del negocio transaccional son, principalmente, una operación residencial en la calle Marqués de Monteagudo en Madrid; además de una operación residencial en la calle Euterpe, dos operaciones de oficinas, en la Gran Vía de les Corts Catalanes y en el Passeig de Gràcia, y tres operaciones hoteleras, todas ellas en Barcelona.

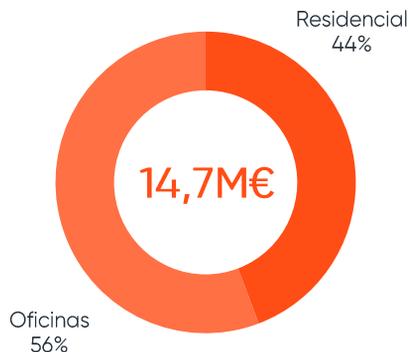
La línea de negocio **Gestión de Socimi** ha obtenido unos ingresos de 0,1 millones de euros, y ha disminuido en 0,7 millones de euros en comparación con el primer trimestre de 2020 como consecuencia, principalmente, de la disminución en los ingresos procedentes de la gestión de la explotación de los activos, que ha sido transferida a Vivienio desde inicios del presente ejercicio.

Finalmente, los ingresos de las **Inversiones Inmobiliarias** ascienden a 0,4 millones de euros e incluyen los alquileres de todos los activos que tiene en el balance la compañía, además de la revalorización de las inversiones inmobiliarias. Esta partida disminuye en 0,2 millones de euros en comparación con el primer trimestre de 2020 debido a una disminución en los alquileres como consecuencia de la venta de los inmuebles que pasan por balance, y que se encontraban parcialmente alquilados.

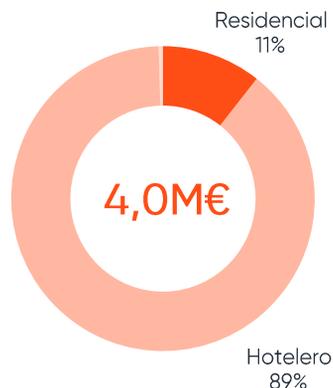
INGRESOS POR LÍNEA DE NEGOCIO



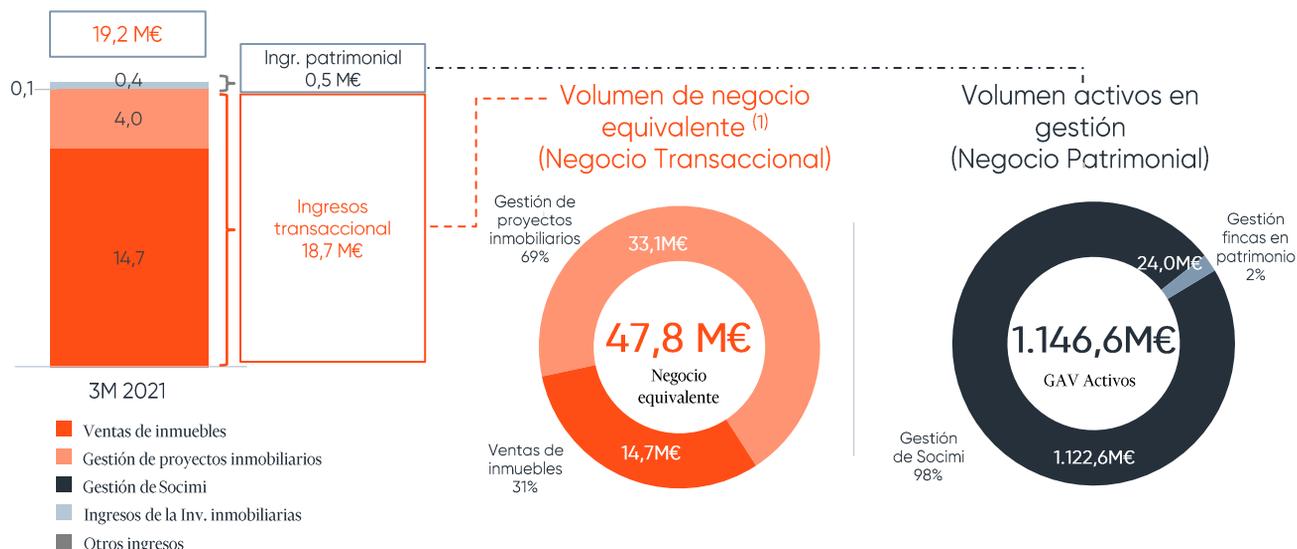
INGRESOS DE VENTAS DE INMUEBLES POR TIPO DE ACTIVO



INGRESOS DE GESTIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS POR TIPO DE ACTIVO



VOLUMEN DE NEGOCIO EQUIVALENTE 3M 2021



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

3.1.2 Margen de operaciones

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

Margen por línea de negocio (M€)	3M 2021	3M 2020	Var.
Margen de Ventas de inmuebles	1,4	3,3	-1,9
Margen de Gestión de proyectos inmobiliarios	3,1	0,2	2,9
Total Margen Negocio Transaccional	4,5	3,5	1,0
Margen de Gestión de Socimi	0,1	0,3	-0,2
Margen de las Inversiones Inmobiliarias	0,1	0,3	-0,2
Total Margen Negocio Patrimonial	0,2	0,6	-0,4
Otros ingresos y gastos	-0,2	-0,2	0,0
MARGEN DE LAS OPERACIONES	4,5	3,9	0,6

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, inferior en 1,9 millones de euros a la cifra que se obtuvo en el mismo periodo del ejercicio 2020.

Margen de “Gestión de proyectos inmobiliarios”

El margen de la línea de negocio “Gestión de proyectos inmobiliarios” asciende a 3,1 millones de euros e incrementa en 2,9 millones de euros frente al primer trimestre de 2020.

Margen de “Gestión de Socimi”

El margen de la línea de negocio “Gestión de Socimi” asciende a 0,1 millones de euros, 0,2 millones de euros inferior a la cifra obtenida en el primer trimestre del ejercicio 2020. El margen se ha generado principalmente por la originación procedente de las operaciones en desarrollo y proyectos llave en mano del portfolio de inversión.

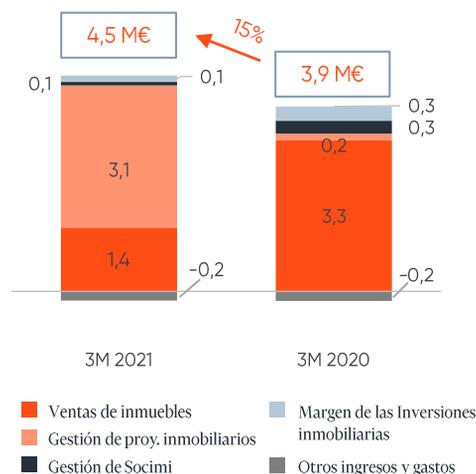
Margen de inversiones inmobiliarias

El margen de esta línea asciende a 0,1 millones de euros, inferior en 0,2 millones de euros a la cifra obtenida en el mismo periodo del año 2020. El margen procede, principalmente, de los alquileres netos generados por todos los activos propiedad de la compañía.

Otros ingresos y gastos

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

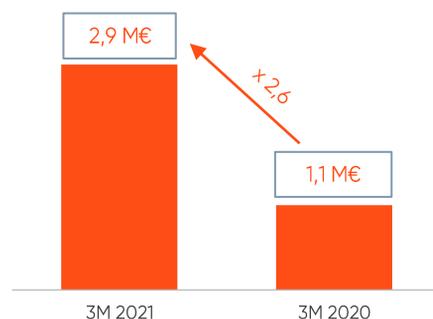
MARGEN POR LÍNEA DE NEGOCIO



3.1.3 EBITDA

Los gastos de estructura ascienden a 1,6 millones de euros, 1,2 millones de euros inferiores a los 2,8 millones de euros del primer trimestre de 2020, de los que 0,7 millones de euros corresponden a gastos no recurrentes en relación al desarrollo de nuevos vehículos de inversión inmobiliaria. Si comparamos los gastos recurrentes de ambos ejercicios, se componen de 1,2 millones de euros en gastos de personal, que disminuyen en 0,4 millones de euros respecto al ejercicio anterior; y de 0,4 millones de euros del resto de gastos de estructura, que disminuyen en 0,1 millones de euros respecto al primer trimestre del año 2020.

El EBITDA a cierre del primer trimestre es de 2,9 millones de euros frente a los 1,1 millones de euros obtenidos en el mismo periodo del ejercicio 2020.



3.1.4 Resultado Financiero

El importe del resultado financiero asciende a -0,9 millones de euros y se mantiene en línea con el resultado obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2020.

3.1.5 Resultado neto

El Grupo ha registrado un gasto por impuesto de Sociedades de -0,3 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 -0,3 millones de euros, en comparación con los -0,1 millones de euros del mismo periodo de 2020.
- De acuerdo con el plan estratégico revisado, no ha sido reconocido ningún activo fiscal adicional respecto al cierre de 2020 correspondiente a bases imponibles negativas a compensar con beneficios futuros. A cierre del primer trimestre de 2020, el impacto contabilizado por este concepto fue de +0,7 millones de euros.

Con todo ello, Renta Corporación cierra el primer trimestre del ejercicio 2021 con un **resultado neto acumulado positivo de 1,6 millones de euros**, duplicando los 0,8 millones de euros obtenidos en el mismo periodo del ejercicio 2020.

3.2 Balance de situación consolidado

3.2.1 Activo

Activo (M€)	Mar-21	Dic-20	Var.
Inmovilizado y derechos de uso	1,4	1,5	-0,1
Otros activos no corrientes	72,5	72,6	-0,1
Activo no corriente	73,9	74,1	-0,2
Existencias	53,3	65,2	-11,9
Deudores	12,8	4,3	8,5
Tesorería	9,0	7,7	1,3
Inversiones financieras	0,5	0,5	0,0
Activo corriente	75,6	77,7	-2,1
Total activo	149,5	151,8	-2,3

Activo no corriente

El activo no corriente de Renta Corporación asciende a 73,9 millones de euros, en línea con la cifra de cierre del ejercicio 2020. El detalle de los saldos que componen el activo no corriente son los siguientes:

(M€)	Mar-21	Dic-20	Var.
Inmovilizado y derechos de uso	1,4	1,5	-0,1
Inversiones inmobiliarias	24,0	24,0	0,0
Inversiones financieras a largo plazo	21,4	21,4	0,0
Activos por impuesto diferido	27,1	27,2	-0,1
Total activo no corriente	73,9	74,1	-0,2

- La cifra de **inmovilizado y derechos de uso**, que corresponde fundamentalmente a la contabilización de los arrendamientos bajo la NIIF 16, es de 1,4 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 cuatro edificios de uso residencial ubicados en Barcelona.
- El epígrafe de las **inversiones financieras a largo plazo** incluye básicamente la participación de Renta Corporación en el capital social de Vivenio Socimi, y la cuenta por cobrar a largo plazo, que asciende a 0,8 millones de euros pendientes de convertir en acciones.
- Los **activos por impuesto diferido** corresponden, en su mayor parte, a bases imponibles negativas a compensar en los próximos ejercicios, quedando pendientes de activar 65 millones de euros de bases imponibles negativas. Si bien no existen dudas sobre la recuperabilidad de los créditos fiscales activados, la compañía ha decidido no incrementar esta partida de su activo y adaptar su reconocimiento a la evolución del nuevo plan estratégico.

Activo corriente

(M€)	Mar-21	Dic-20	Var.
Existencias	53,3	65,2	-11,9
Deudores	12,8	4,3	8,5
Tesorería	9,0	7,7	1,3
Inversiones financieras	0,5	0,5	0,0
Total activo corriente	75,6	77,7	-2,1

Al cierre del primer trimestre de 2021, el activo corriente asciende a 75,6 millones de euros, lo que supone una disminución de 2,1 millones de euros respecto al ejercicio 2020. Esta variación se explica, principalmente, por la disminución en las existencias como consecuencia de las ventas del primer trimestre del ejercicio compensada, en gran medida, por el incremento en la cifra de deudores. El detalle de los epígrafes que componen el activo corriente, así como su evolución, se detallan a continuación.



Gran Vía, Barcelona

Existencias y cartera de negocio transaccional

Renta Corporación tiene registradas existencias a cierre del trimestre por importe de 53,3 millones de euros. Esto supone una disminución de 11,9 millones de euros respecto al mes de diciembre de 2020 debido a las ventas realizadas durante el ejercicio, entre las que destacan una operación residencial en la calle Marqués de Monteagudo en Madrid, además de una operación residencial en la calle Euterpe y dos operaciones de oficinas, en la Gran Vía de les Corts Catalanes y en el Passeig de Gràcia, en Barcelona. Como consecuencia de la pandemia, en el ejercicio 2020 y primer trimestre de 2021, las adquisiciones de fincas han disminuido de manera muy significativa en comparación con el ejercicio anterior, lo que se refleja también en la disminución de las existencias.

Renta Corporación tiene registrado en este epígrafe 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 35,2 millones de euros restantes.

Finalmente, el valor de las existencias a cierre incluye primas de opciones de compra por valor de 5,9 millones de euros que dan derecho a una compra futura de activos por valor de 71,1 millones de euros, lo que sumado a las existencias estratégicas origina una cartera de negocio de 100,4 millones de euros. Esta cartera, según tipología de activo, se distribuyen tal y como sigue:

EXISTENCIAS (M€)



CARTERA DE NEGOCIO ESTRATÉGICA (M€)



DETALLE EXISTENCIAS ESTRATÉGICAS ⁽¹⁾ (M€)



RESIDENCIAL

# edificios	10
# unidades	111
Existencias (M€)	18,6



OFICINAS

# edificios	-
# unidades	n/a
Existencias (M€)	0,4



INDUSTRIAL/LOGÍSTICO

# edificios	2
# unidades	n/a
Existencias (M€)	5,8



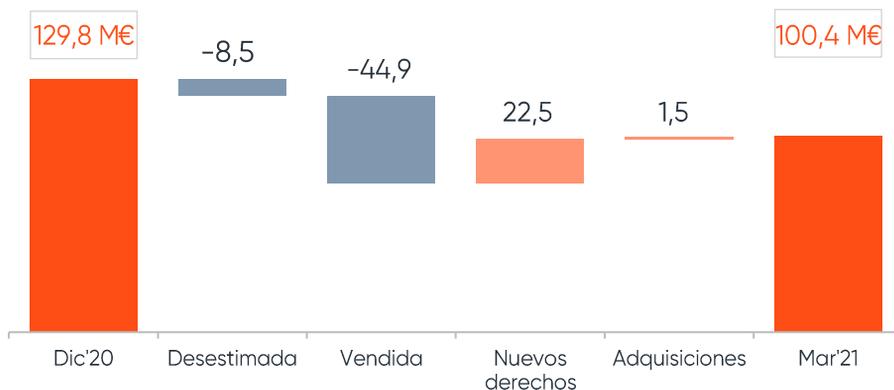
OTROS

# edificios	1
# unidades	n/a
Existencias (M€)	4,5

Notas: (1) El detalle de existencias estratégicas no incluye el valor de las opciones de compra.

VARIACIÓN CARTERA DE NEGOCIO TRANSACCIONAL (M€)

El detalle del movimiento de la cartera de negocio producido desde el cierre del ejercicio 2020 hasta el cierre del primer trimestre de 2021 es el siguiente:



Deudores

(M€)	Mar-21	Dic-20	Var.
Clientes y efectos a cobrar	11,8	3,0	8,8
Cuentas a cobrar con Hacienda	0,2	0,6	-0,4
Otros deudores	0,8	0,7	0,1
Total deudores	12,8	4,3	8,5

Al cierre del primer trimestre de 2021, el saldo de deudores y cuentas a cobrar asciende a 12,8 millones de euros, 8,5 millones de euros superior al del cierre del ejercicio 2020. Este saldo se desglosa en tres epígrafes:

- **Clientes y efectos a cobrar:** Este epígrafe ha aumentado en 8,8 millones de euros respecto al cierre del ejercicio anterior debido a tres operaciones de ventas realizadas en el último día del trimestre, una de oficinas y dos hoteleras, cuyo cobro ha sido materializado a fecha de este informe.
- **Cuentas a cobrar con Hacienda:** Saldo deudor a favor de Renta Corporación con la Hacienda Pública que disminuye en 0,4 millones de euros, en comparación con el mes de diciembre de 2020, por la devolución del impuesto de sociedades de ejercicios anteriores.
- **Otros deudores:** Este epígrafe se mantiene en línea con la cifra de cierre del ejercicio 2020 e incluye, básicamente, primas de las opciones de compra en estudio, provisiones de fondos de gastos de compraventa, además de gastos anticipados de operaciones en curso.



3.2.2 Pasivo

PN + Pasivo (M€)	Mar-21	Dic-20	Var.
Patrimonio Neto	68,4	66,8	1,6
Pasivo			
Deuda financiera a largo plazo	43,1 ⁽¹⁾	39,0	4,1
Otras deudas a largo plazo	4,2	4,2	0,0
Pasivo no corriente	47,3	43,2	4,1
Deuda financiera a largo plazo	14,9 ⁽²⁾	18,7	-3,8
Deuda financiera a corto plazo	13,9 ⁽³⁾	15,0	-1,1
Otras deudas a corto plazo	5,0	8,1	-3,1
Pasivo corriente	33,8	41,8	-8,0
Total PN + Pasivo	149,5	151,8	-2,3

Deuda Financiera

DEUDA POR TIPOLOGÍA Y CLASIFICACIÓN (M€) – Mar 2021

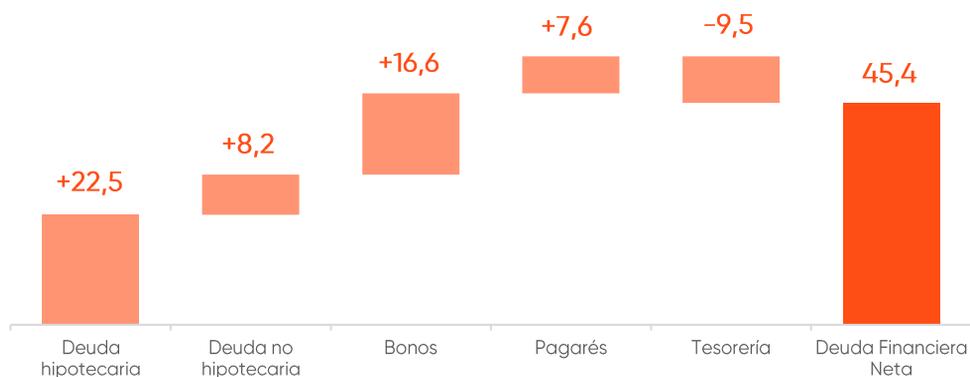
(M€)	No corriente	Corriente		Total
	l/p	l/p	c/p	
Deuda hipotecaria	5,9	14,9	1,7	22,5
Otras deudas	20,2	-	12,2	32,4
Deuda participativa	17,0	-	0,0	17,0
Total Deuda	43,1⁽¹⁾	14,9⁽²⁾	13,9⁽³⁾	71,9

DEUDA FINANCIERA NETA (M€)

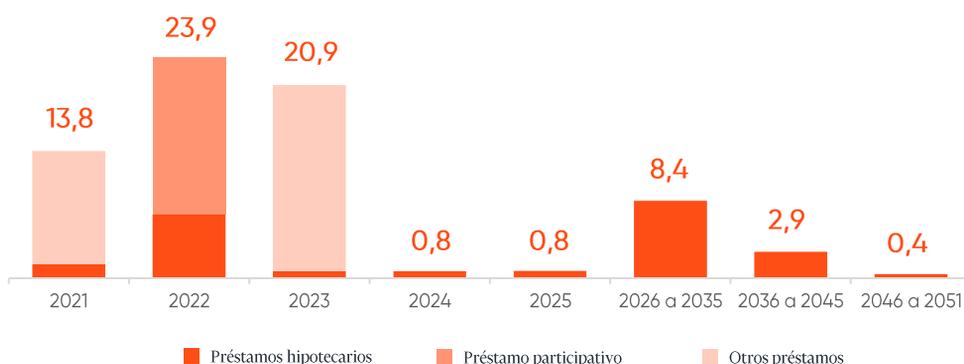
(M€)	Mar-21	Dic-20	Var.
Deuda hipotecaria	22,5	26,4	-3,9
Otras deudas	32,4	29,3	3,1
(-) Tesorería e Inv. Financieras	-9,5	-8,2	-1,3
Deuda Financiera Neta	45,4	47,5	-2,1

La deuda financiera neta disminuye en 2,1 millones de euros frente a los 47,5 millones de euros del cierre del ejercicio anterior como consecuencia, principalmente, del efecto neto entre la generación de tesorería, la amortización de la deuda hipotecaria asociada a los activos vendidos en el periodo y el incremento en las otras deudas, básicamente, por una nueva emisión de pagarés.

DEUDA FINANCIERA NETA POR TIPOLOGÍA (M€)



CALENDARIO AMORTIZACIÓN DEUDA FINANCIERA (M€)



Vencimientos de la deuda financiera

Debido a que las “Existencias” se clasifican como “corrientes” por tratarse de activos que han de realizarse en el ciclo normal de explotación del Grupo, la deuda vinculada también debe registrarse como “corriente”, distinguiéndose entre corto y largo plazo según su vencimiento.

Deuda hipotecaria

La *Deuda hipotecaria sobre existencias* vinculada al negocio transaccional (línea de negocio de “Ventas de inmuebles”) se sitúa en los 16,4 millones de euros con un “Loan to cost” sobre las existencias de la compañía del 56% y un coste medio del 2,88%.

La *Deuda hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias* se sitúa en los 6,1 millones de euros con un “Loan to value” del 25% y un coste medio del 3,78%.

Otras deudas

Este epígrafe incluye los bonos, pagarés y el resto de deuda no hipotecaria.

Con fecha 7 de mayo de 2020, la compañía renovó su programa de pagarés por un importe de saldo vivo máximo de 30 millones de euros y una vigencia de 12 meses. El importe vivo de pagarés a cierre del trimestre, a valor al descuento, es de 7,6 millones de euros, frente a los 4,8 millones de euros de cierre del 2020.

En el último trimestre del ejercicio 2020, el Instituto de Crédito Oficial (ICO) empezó a financiar a la compañía a través de la compra directa de pagarés. Además, en febrero de 2021, la compañía ha suscrito con ICO un contrato bajo su programa de avales, por el que se han realizado emisiones de pagarés avalados por un importe nominal de 4,6 millones de euros.

Deuda participativa

Esta deuda 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. La deuda participativa será liquidada en el 2022 mediante la dación en pago de dicho activo.

Otras deudas a largo plazo

A cierre del primer trimestre de 2021, Renta Corporación tiene registrado **Otras deudas a largo plazo** por importe de 4,2 millones de euros. Este saldo se desglosa en:

(M€)	Mar-21	Dic-20	Var.
Deuda Convenio a largo plazo	1,0	1,0	0,0
Impuesto diferidos	2,3	2,3	0,0
Arrendamientos NIIF 16	0,9	0,9	0,0
Total otras deudas a largo plazo	4,2	4,2	0,0

- **Deuda Convenio a largo plazo:** en este epígrafe se registra la deuda con el conjunto de acreedores pre-concursales que asciende a 1,0 millones de euros, aproximadamente la mitad de la cual pagadera hasta el año 2022. 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 2020.
- **Arrendamientos NIIF 16 a largo plazo:** este epígrafe asciende a 0,9 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 5,0 millones de euros, 3,1 millones de euros inferior a la cifra de cierre de 2020.

(M€)	Mar-21	Dic-20	Var.
Acreedores a corto plazo	3,0	4,2	-1,2
Arras por preventas y anticipos	0,5	1,2	-0,7
Otras deudas a corto plazo	1,5	2,7	-1,2
Total otras deudas a corto plazo	5,0	8,1	-3,1

- Los **acreedores a corto plazo** se componen de los acreedores relacionados con la actividad de compra, transformación y venta de las operaciones de la compañía. A cierre de ejercicio se sitúan en 3,0 millones de euros y disminuyen en 1,2 millones de euros en comparación con la cifra de cierre de 2020 como consecuencia, principalmente, del pago de acreedores relacionados con operaciones que ya han sido finalizadas y de la devolución de una cuenta en participación constituida para una operación que finalmente ha sido desestimada.
- Las **arras por preventas y anticipos** se sitúan en 0,5 millones de euros, inferiores en 0,7 millones de euros en comparación con el importe a cierre del ejercicio 2020, y darán lugar a una cifra de ingresos futura de 8,9 millones de euros en Madrid, y de 2,8 millones de euros en Barcelona.
- **Otras deudas a corto plazo** ascienden a 1,5 millones de euros, disminuyendo en 1,2 millones de euros en comparación con la cifra de cierre de 2020 y se compone principalmente de saldos acreedores a favor de la Administración Pública.

Evolución del cash flow

La compañía ha generado un cash Flow operativo de 2,8 millones de euros como consecuencia del resultado procedente de las operaciones del ejercicio.

Por otro lado, el capital corriente y los otros flujos de explotación han generado un cash Flow negativo de -0,4 millones de euros, principalmente debido a la venta de existencias del ejercicio compensada por el incremento en los saldos deudores y la disminución en los saldos acreedores.

Finalmente, el cash flow libre generado ha sido aplicado a la amortización de la deuda por importe de 1,1 millones de euros, lo que ha resultado en un incremento de 1,3 millones de euros del efectivo y equivalentes a cierre del primer trimestre de 2021.

(M€)	Mar-21
Resultado procedente de las operaciones	2,8
Inversión en la Socimi ⁽¹⁾	0,0
Cash flow operativo	2,8
Variación del capital corriente y otros flujos de explotación	-0,4
Inversión en activo no corriente	0,0
Cash flow libre	2,4
Variación de la deuda	-1,1
Aumento/Disminución neta del efectivo o equivalentes	1,3

Notas: (1) Corresponde a los derechos de crédito frente a la Socimi Vivenio, de los que 0,8 millones de euros están pendientes de convertir en acciones.

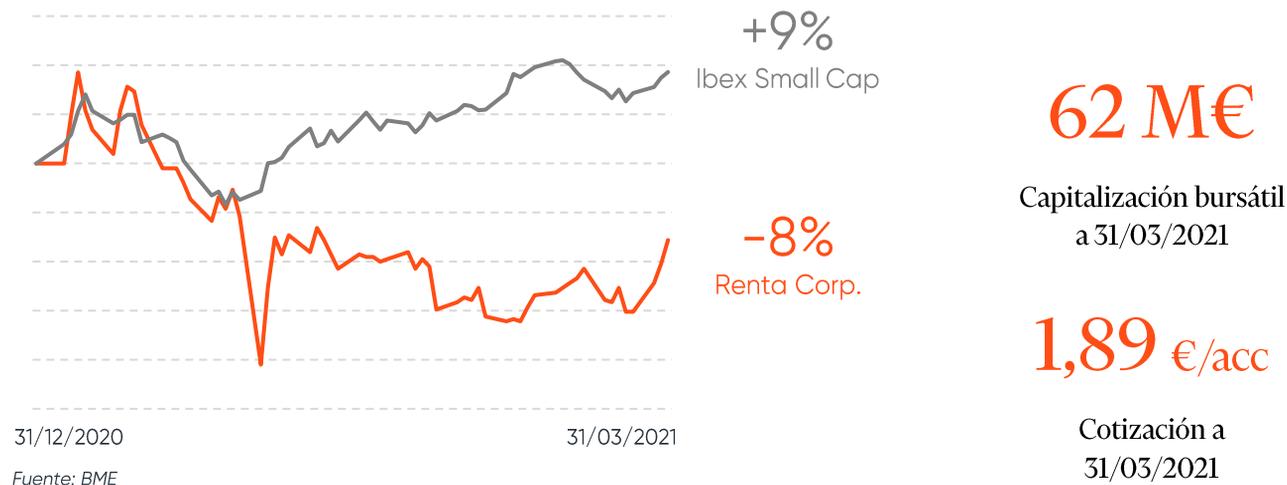


4. Accionariado y evolución bursátil

La cotización de la acción cierra el primer trimestre de 2021 con un valor de 1,89 euros por acción, un 8% por debajo de los 2,05 euros por acción de cierre del ejercicio 2020.

La capitalización bursátil al cierre del primer trimestre es de 62,2 millones de euros, frente a los 67,4 millones de euros del cierre de ejercicio 2020, habiéndose negociado durante el primer trimestre 4,2 millones de acciones con un valor de 8,2 millones de euros.

EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN EN BASE 100 (DESDE DIC-20)



ACCIONARIADO MAR-21



- Free-float **54,7%**
- Luís Hernández de Cabanyes (Presidente) **15,7%**
- Oravla Inversiones, S.L. **5,0%**
- Naturinvest, S.A.R.L. **5,0%**
- Vanesa Herrero Vallina **4,1%**
- Blas Herrero Vallina **4,1%**
- Fundación Renta **3,5%**
- Camac Fund, LP **3,1%**
- Acción concertada - Wilcox **3,0%**
- Autocartera **1,8%**

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

