

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 segunda oleada de la pandemia se confirma y su impacto es incluso más virulento de lo que se preveía. El clima de desconfianza y la ralentización sin precedentes de la actividad inmobiliaria perdurará todavía durante unos meses. El año 2020 se confirma como un año de transición, donde el objetivo principal es poder equilibrar las pérdidas acumuladas hasta septiembre con un mejor cuarto trimestre, pero sobretodo priorizar las políticas de cuidado de la liquidez, fundamentales si la pandemia se alarga por un periodo mayor al inicialmente previsto.

La actividad inversora se ha visto fuertemente interrumpida por las circunstancias excepcionales, aunque se pronostica que se trate de un hecho coyuntural puesto que el sector inmobiliario sigue considerándose un valor refugio y mantiene las variables diferenciales que le hacen atractivo frente a otras propuestas de inversión. No obstante, será necesario restablecer la confianza del mercado inversor a medida que se vuelva a la normalidad.

Renta Corporación afronta esta situación con unos cimientos sólidos y cuenta con una cartera de activos altamente líquida, un balance saludable y una sólida posición financiera, lo que nos permitirá aprovechar las oportunidades que se presenten en el futuro, que serán acometidas siempre que tengan una clara visibilidad.

A fecha de publicación de este informe es difícil realizar una valoración de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 en los meses finales del año 2020 y de principio del 2021, pero en una evaluación preliminar de la situación actual cabe destacar los siguientes aspectos:

Comité COVID-19

La compañía 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 la salud de los empleados y de los impactos financieros y no financieros que puedan producirse, así como de hacer seguimiento de las medidas de contingencia que la compañía está poniendo en marcha para afrontar las amenazas derivadas de esta crisis.

Liquidez

El periodo cierra con una posición de liquidez saludable, con un nivel de apalancamiento sostenible del 40% y una tesorería de 10 millones de euros. En cualquier caso, la tesorería sigue siendo una prioridad para la compañía, por lo que se realiza un seguimiento periódico y detallado.

La situación actual de los mercados está provocando un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. El Grupo está llevando a cabo las gestiones oportunas para hacer frente a esta situación y minimizar su impacto, 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 en forma, principalmente, de bonos y pagarés.

Plan de negocio

La evolución del negocio desde el inicio de la pandemia ha sido claramente desfavorable, siendo altamente previsible que ello se prolongue como mínimo hasta finales del año. Ello se ha traducido en un retraso en la materialización de las operaciones previstas en el plan, lo que ha impactado directamente en el margen de operaciones y, por tanto, en el resultado del periodo. Con todo, Renta Corporación cuenta con una saludable cartera de activos en balance, compuesta por activos altamente líquidos y bien localizados, lo que nos permitirá revertir la situación en cuanto la actividad del mercado se normalice.

Debido a la incertidumbre sobre el horizonte temporal hasta un normal funcionamiento de la actividad, como ya se informó en la Junta General Ordinaria de Accionistas, Renta Corporación no puede mantener las previsiones de resultado que ha venido haciendo hasta la fecha para el ejercicio 2020. Los Administradores de la compañía están reevaluando el plan de negocio para los próximos ejercicios.

La compañía no prevé una erosión del valor de sus activos aunque 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.

Si bien no existen dudas sobre la recuperabilidad de los créditos fiscales activados, la compañía revisará su reconocimiento en función de la evolución del plan estratégico y la potencial modificación del tipo de gravamen del impuesto sobre sociedades.

Finalmente, en este momento no se prevén riesgos adicionales que pudieran suponer la dotación de provisiones por importe significativo.

2. Resumen ejecutivo

PRINCIPALES MAGNITUDES DEL GRUPO

- Renta Corporación cierra el tercer trimestre de 2020 con un **resultado neto acumulado de -3,7 millones de euros**, frente a los 8,1 millones de euros obtenidos en el mismo periodo del ejercicio 2019, fruto del abrupto frenazo en toda la actividad económica a causa de la crisis provocada por la pandemia del COVID-19.
- El **margen de las operaciones** sufre un significativo impacto por el retraso en la materialización de las operaciones situándose en 4,0 millones de euros frente a los 17,4 millones de euros del ejercicio anterior. Se compone de 3,9 millones de euros procedentes del negocio transaccional y de 0,1 millones de euros del negocio patrimonial.
- Los **costes de estructura** ascienden a 6,9 millones de euros y se componen de 5,9 millones de euros de costes recurrentes, en comparación con los 6,5 millones de euros del ejercicio pasado; y de 1,0 millones de euros de costes no recurrentes como consecuencia del desarrollo de los nuevos proyectos.
- El **EBITDA** se sitúa en -2,9 millones de euros frente a los 10,9 millones de euros del mismo periodo del ejercicio anterior.
- La **deuda neta** disminuye un 9% hasta los 73,9 millones de euros, en comparación con la deuda a cierre de 2019, provocado por las ventas y una menor actividad inversora.
- La compañía continúa avanzando en los proyectos de implementación de dos vehículos de inversión especializados en la adquisición de activos inmobiliarios en España, reenfocados al segmento logístico y hotelero oportunista.
- El **patrimonio neto** a cierre del mes de septiembre se sitúa en 72,0 millones de euros, 3,8 millones de euros inferior a la cifra de cierre de 2019 debido al resultado neto acumulado a septiembre de 2020.
- La compañía celebró la Junta General Ordinaria de Accionistas, inicialmente prevista para el día 22 de abril de 2020, el pasado 16 de junio con asistencia telemática por razones de seguridad, en la que se aprobó una nueva propuesta de distribución del resultado que no incluía el pago de un dividendo complementario del ejercicio 2019.
- Debido a la incertidumbre originada por la crisis del COVID, Renta Corporación no puede mantener para el ejercicio 2020 las asunciones en las previsiones de resultados que ha venido haciendo hasta la fecha. Asimismo, si bien no existen dudas sobre la recuperabilidad de los créditos fiscales activados, la compañía revisará en el cierre del ejercicio su reconocimiento, en función de la evolución del plan estratégico y la potencial modificación del tipo de gravamen del impuesto sobre sociedades.
- La **cotización de la acción** cierra el mes de septiembre con un valor de 1,63 euros por acción y cae un 48% en comparación con los 3,15 euros por acción del cierre del ejercicio 2019.

<p>INGRESOS</p> <p>33,6 M€</p> <p>-39% vs 9M 19</p>	<p>MARGEN OPERACIONES</p> <p>4,0 M€</p> <p>-77% vs 9M 19</p>
<p>EBITDA</p> <p>-2,9 M€</p> <p>-13,8 M€ vs 9M 19</p>	<p>BENEFICIO NETO</p> <p>-3,7 M€</p> <p>-11,8 M€ vs 9M 19</p>
<p>MARGEN OPER. / INGRESOS</p> <p>12%</p> <p>-20pp vs 9M 19</p>	<p>ENDEUDAMIENTO SOBRE ACTIVO</p> <p>40%</p> <p>-1 pp vs Dic'19</p>
<p>CARTERA</p> <p>121,7 M€</p> <p>-42% vs Dic'19</p>	<p>ROTACIÓN</p> <p>15,6 meses</p> <p>8,8 meses Dic'19</p>

3. Evolución y resultados del negocio

3.1 Cuenta de resultados consolidada

(M€)	9M 2020	9M 2019	%Var.
Ingresos de negocio transaccional	29,7	48,1	
Ingresos de negocio patrimonial	3,9	6,7	
INGRESOS	33,6	54,8	-39%
Margen de negocio transaccional	3,9	13,8	
Margen de negocio patrimonial	0,1	3,6	
MARGEN DE LAS OPERACIONES	4,0	17,4	-77%
Gastos de estructura y de personal	-6,9	-6,5	
EBITDA	-2,9	10,9	n.a.
Amortizaciones, provisiones y otros	-0,3	-0,2	
EBIT	-3,2	10,7	n.a.
Resultado financiero neto	-2,4	-2,5	
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-5,6	8,2	n.a.
Impuesto sociedades	1,9	-0,1	
RESULTADO NETO	-3,7	8,1	n.a.

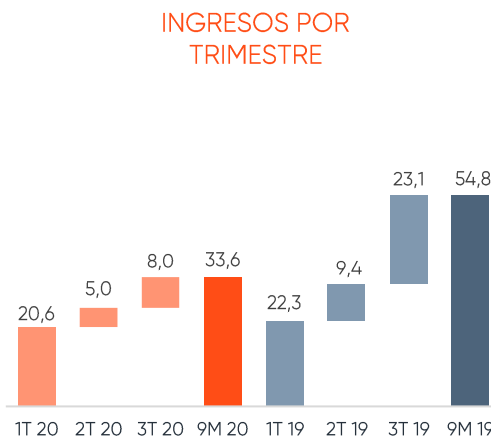
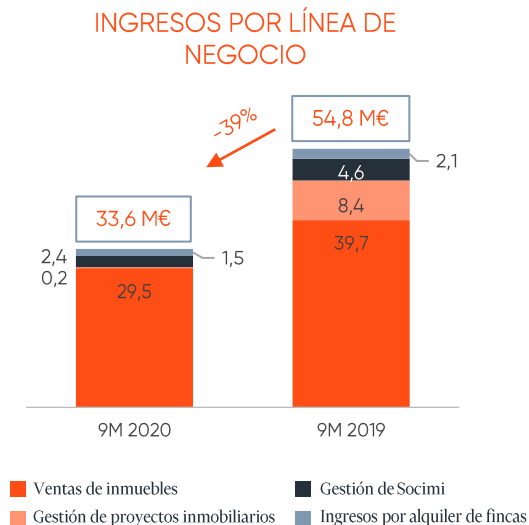
3.1.1 Ingresos

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

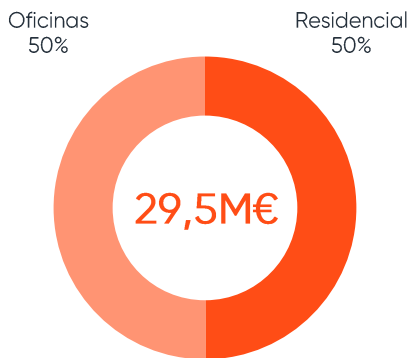
Ingresos por línea de negocio (M€)	9M 2020	9M 2019	Var.
Ventas de inmuebles	29,5	39,7	-10,2
Gestión de proyectos inmobiliarios	0,2	8,4	-8,2
Total ingresos Negocio Transaccional	29,7	48,1	-18,4
Gestión de Socimi	2,4	4,6	-2,2
Ingresos por alquiler de fincas/revalorización inversiones inmobiliarias	1,5	2,1	-0,6
Total ingresos Negocio Patrimonial	3,9	6,7	-2,8
INGRESOS	33,6	54,8	-21,2

Los ingresos del **Negocio transaccional** han disminuido respecto al mismo periodo del ejercicio 2019 en 18,4 millones de euros, disminución que se ha producido tanto en las **Ventas de inmuebles** como en los ingresos procedentes de la **Gestión de proyectos inmobiliarios**. Las operaciones que componen los ingresos del negocio transaccional son, principalmente, dos operaciones de oficinas en la Gran Vía y en la calle Badajoz, además de una operación residencial en la calle Nápoles en Barcelona; y dos operaciones residenciales en las calles Palencia y Añover de Tajo en Madrid.

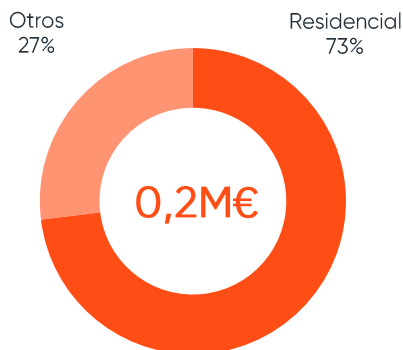
La línea de negocio **Gestión de Socimi** ha obtenido unos ingresos de 2,4 millones de euros y ha disminuido prácticamente a la mitad en comparación con la cifra del mismo periodo del ejercicio 2019 como consecuencia, principalmente, de la disminución en los ingresos procedentes de la originación del portfolio de inversión, muestra, una vez más, de los efectos de la pandemia.



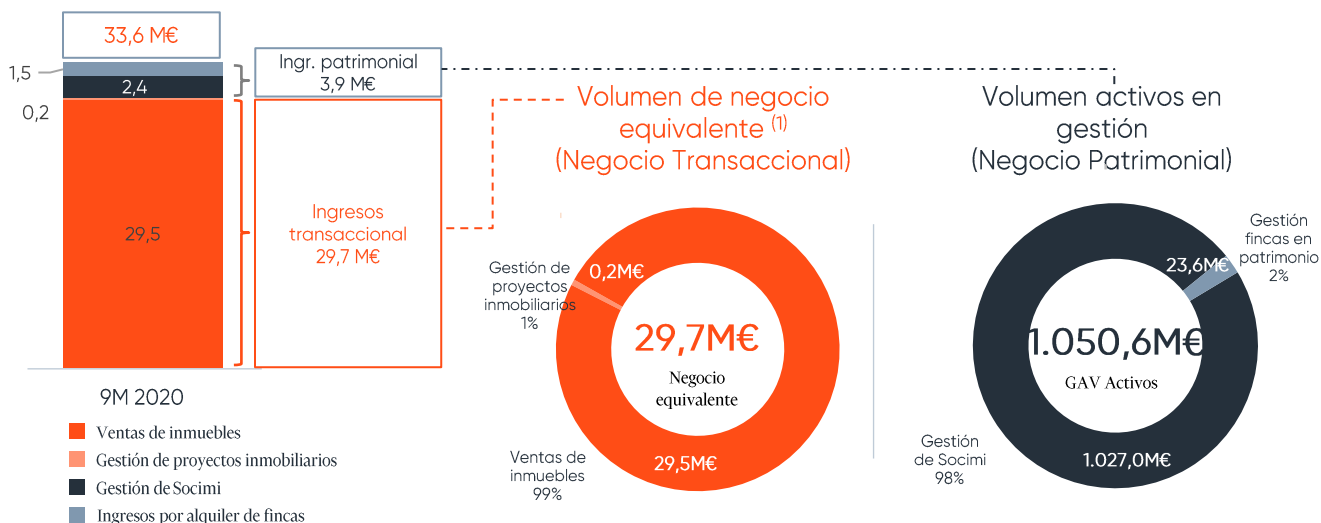
INGRESOS DE VENTAS DE INMUEBLES POR TIPO DE ACTIVO



INGRESOS DE GESTIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS POR TIPO DE ACTIVO



VOLUMEN DE NEGOCIO EQUIVALENTE 9M 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€)	9M 2020	9M 2019	Var.
Margen de Ventas de inmuebles	3,8	8,4	-4,6
Margen de Gestión de proyectos inmobiliarios	0,1	5,4	-5,3
Total Margen Negocio Transaccional	3,9	13,8	-9,9
Margen de Gestión de Socimi	0,7	3,2	-2,5
Margen de alquileres y otros gastos variables	-0,6	0,4	-1,0
Total Margen Negocio Patrimonial	0,1	3,6	-3,5
MARGEN DE LAS OPERACIONES	4,0	17,4	-13,4

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 3,8 millones de euros, inferior en 4,6 millones de euros a la cifra que se obtuvo en el mismo periodo del 2019, que fue de 8,4 millones de euros.

Margen de “Gestión de proyectos inmobiliarios”

El margen de la línea de negocio “Gestión de proyectos inmobiliarios” asciende a 0,1 millones de euros y disminuye en 5,3 millones de euros frente a la cifra obtenida en el mismo periodo de 2019.

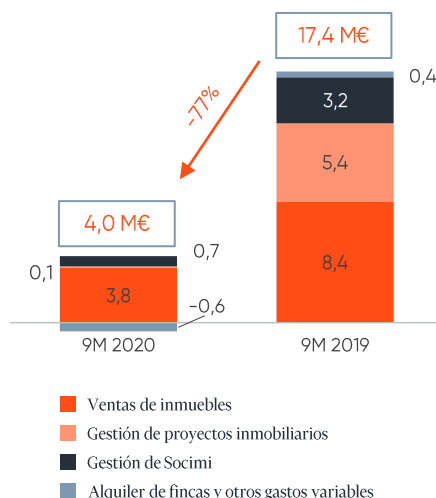
Margen de “Gestión de Socimi”

El margen de la línea de negocio “Gestión de Socimi” asciende a 0,7 millones de euros, 2,5 millones de euros inferior a la cifra obtenida en el mismo periodo del ejercicio 2019. 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 ingresos por alquileres de fincas y otros gastos variables

Adicionalmente, para calcular el margen total de las operaciones, se deben considerar los ingresos 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.).

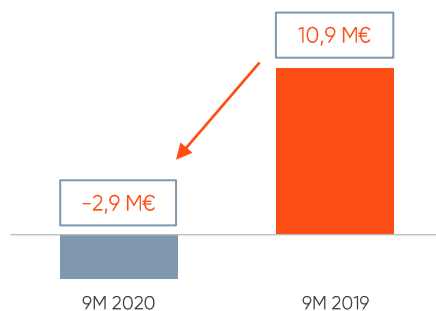
MARGEN POR LÍNEA DE NEGOCIO



3.1.3 EBITDA

El importe de los gastos de estructura asciende a 6,9 millones de euros e incrementa en 0,4 millones de euros en comparación con el periodo enero-septiembre de 2019. La cifra total se compone de 4,3 millones de euros en gastos de personal, que disminuyen en 0,4 millones de euros respecto al mismo periodo del ejercicio anterior; y de 2,6 millones de euros del resto de gastos de estructura, que incrementan en 0,8 millones de euros respecto al citado periodo debido, principalmente, a los costes incurridos en el desarrollo de los nuevos proyectos de vehículos de inversión inmobiliaria, que ascienden a 1,0 millones de euros y que no serán recurrentes una vez entren en funcionamiento.

El EBITDA a cierre del tercer trimestre de 2020 asciende a -2,9 millones de euros frente a los 10,9 millones de euros obtenidos en el mismo periodo de 2019.



3.1.4 Resultado antes de impuestos

Durante el periodo enero-septiembre de 2020, Renta Corporación ha generado un gasto por amortización y provisiones de -0,3 millones de euros. Asimismo, el resultado financiero del Grupo arroja unos gastos de -2,4 millones de euros, en línea con la cifra del mismo periodo de 2019.

3.1.5 Resultado neto

El Grupo ha registrado un gasto por impuesto de Sociedades de 1,9 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 0,0 millones de euros, en comparación con los -1,2 millones de euros del mismo periodo de 2019.
- Reconocimiento de un activo fiscal por un importe total de +1,9 millones de euros correspondiente a bases impositivas negativas a compensar con beneficios futuros, de acuerdo con el plan estratégico actual que será revisado a final de año, en comparación con la cifra contabilizada por este concepto en el mismo periodo de 2019, que fue de +1,1 millones de euros.

En consecuencia, Renta Corporación cierra el tercer trimestre del ejercicio 2020 con un **resultado neto de -3,7 millones de euros**, frente a los 8,1 millones de euros obtenidos en el mismo periodo del ejercicio 2019.

3.2 Balance de situación consolidado

3.2.1 Activo

Activo (M€)	Sep-20	Dic-19	Var.
Inmovilizado y derechos de uso	1,6	1,7	-0,1
Otros activos no corrientes	73,5	71,6	1,9
Activo no corriente	75,1	73,3	1,8
Existencias	72,8	88,3	-15,5
Deudores	10,7	10,7	0,0
Tesorería	9,7	5,3	4,4
Inversiones financieras	0,4	0,4	0,0
Activo corriente	93,6	104,7	-11,1
Total activo	168,7	178,0	-9,3

Activo no corriente

El activo no corriente de Renta Corporación asciende a 75,1 millones de euros e incrementa en 1,8 millones de euros respecto al ejercicio 2019. El detalle de los saldos que componen el activo no corriente son los siguientes:

(M€)	Sep-20	Dic-19	Var.
Inmovilizado y derechos de uso	1,6	1,7	-0,1
Inversiones inmobiliarias	23,6	23,6	0,0
Inversiones financieras a largo plazo	20,9	21,0	-0,1
Activos por impuesto diferido	29,0	27,0	2,0
Total activo no corriente	75,1	73,3	1,8

- La cifra de **inmovilizado y derechos de uso**, que corresponde fundamentalmente a la contabilización de los arrendamientos bajo la NIIF 16, es de 1,6 millones de euros, y desciende 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, que no han sufrido ningún cambio de valor.
- 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, quedando pendientes de convertir en acciones 0,3 millones de euros.
- Los **activos por impuesto diferido** corresponden, en su mayor parte, a bases imponibles negativas a compensar en los próximos ejercicios. A fecha de cierre quedan pendientes de activar 57 millones de euros de bases imponibles negativas.

Activo corriente

(M€)	Sep-20	Dic-19	Var.
Existencias	72,8	88,3	-15,5
Deudores	10,7	10,7	0,0
Tesorería	9,7	5,3	4,4
Inversiones financieras	0,4	0,4	0,0
Total activo corriente	93,6	104,7	-11,1

A cierre del mes de septiembre de 2020, el activo corriente asciende a 93,6 millones de euros, lo que supone una disminución de 11,1 millones de euros respecto al cierre del ejercicio 2019. Esta variación se explica, principalmente, por la disminución en las existencias como consecuencia de las ventas acumuladas al tercer trimestre del ejercicio, compensada parcialmente por el incremento en la tesorería. El detalle de los epígrafes que componen el activo corriente, así como su evolución, se detallan a continuación.



Provença, Barcelona

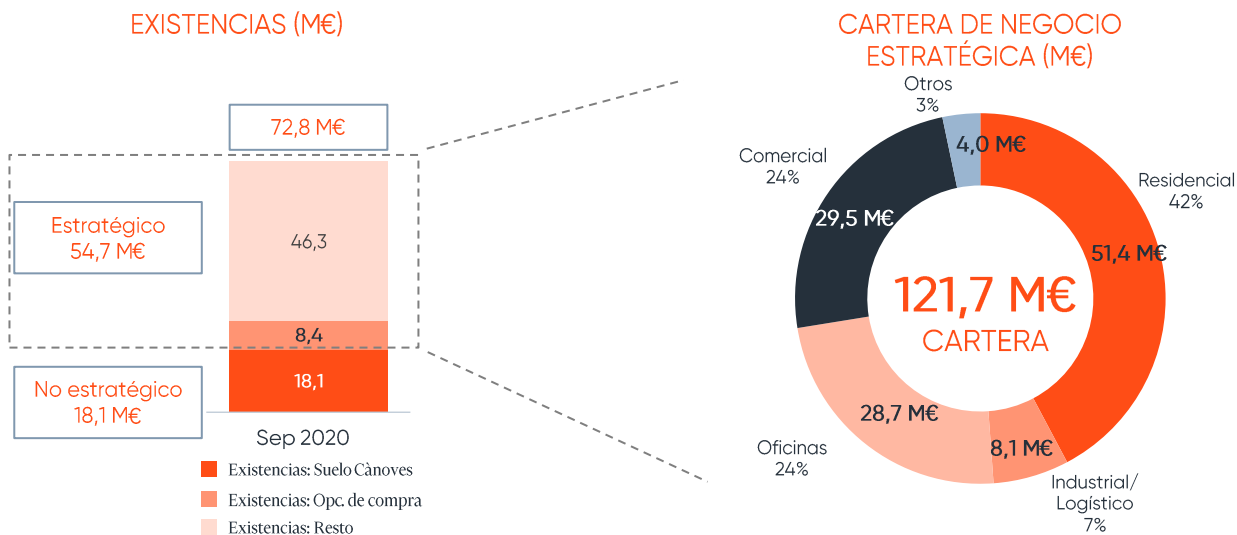
Existencias y cartera de negocio transaccional

Renta Corporación tiene registradas existencias a cierre de septiembre por importe de 72,8 millones de euros. Esto supone una disminución de 15,5 millones de euros respecto al ejercicio 2019 debido a las ventas realizadas durante el periodo de enero a septiembre, entre las que destacan dos operaciones de oficinas en la Gran Vía y en la calle Rosselló, además de una operación residencial en la calle Nápoles en Barcelona, así como dos operaciones residenciales en las calles Palencia y Añoover de Tajo en Madrid.

Dentro de este epígrafe, 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 54,7 millones de euros restantes.

El valor de las existencias a cierre incluye primas de opciones de compra por valor de 8,4 millones de euros que dan derecho a una compra futura de activos por valor de 75,4 millones de euros. Así pues, el valor de la cartera de negocio asciende a 121,7 millones de euros, 89,6 millones de euros inferior a la del cierre del ejercicio 2019 debido, principalmente, a la no ejecución de las opciones de compra sobre determinados activos de los que, por su tipología y por la inactividad del mercado de los últimos meses, se ha decidido desestimar su adquisición, de acuerdo con la política de prudencia del Grupo.

La cartera de negocio se distribuye, según tipología de activo, tal y como sigue:



DETALLE EXISTENCIAS ESTRATÉGICAS ⁽¹⁾ (M€)

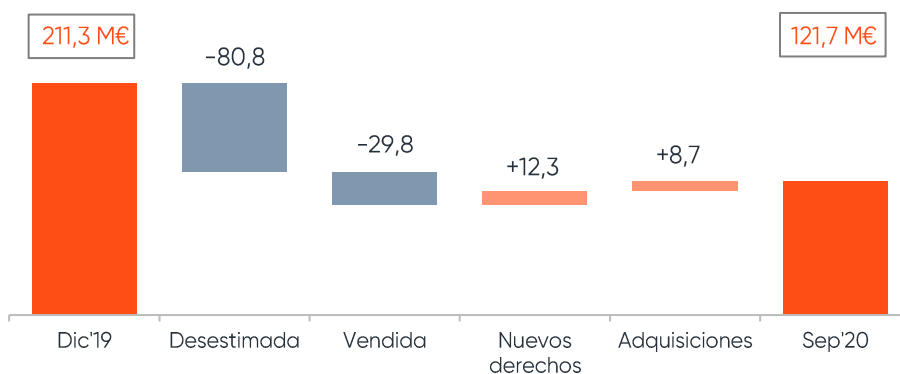


RESIDENCIAL		OFICINAS		INDUSTRIAL/LOGÍSTICO		OTROS	
# edificios	12	# edificios	2	# edificios	2	# edificios	1
# unidades	131	# unidades	n/a	# unidades	n/a	# unidades	n/a
Existencias (M€)	28,5	Existencias (M€)	7,9	Existencias (M€)	5,9	Existencias (M€)	4,0

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 2019 hasta el mes de septiembre del ejercicio 2020 es el siguiente:



Deudores

(M€)	Sep-20	Dic-19	Var.
Clientes y efectos a cobrar	8,4	7,1	1,3
Cuentas a cobrar con Hacienda	0,6	1,1	-0,5
Otros deudores	1,7	2,5	-0,8
Total deudores	10,7	10,7	0,0

Al cierre del mes de septiembre de 2020, el saldo de deudores y cuentas a cobrar asciende a 10,7 millones de euros. Este saldo se desglosa en tres epígrafes:

- **Clientes y efectos a cobrar:** Saldo deudor a favor del Grupo compuesto, principalmente, por el reconocimiento del grado de avance de una promoción delegada correspondiente a un proyecto de oficinas situado en el distrito 22@ de Barcelona, vendido a un inversor institucional.
- **Cuentas a cobrar con Hacienda:** Saldo deudor a favor de Renta Corporación con la Hacienda Pública que disminuye en 0,5 millones de euros, en comparación con el mes de diciembre de 2019, por la devolución del impuesto de sociedades de ejercicios anteriores.
- **Otros deudores:** Este epígrafe disminuye en 0,8 millones de euros en comparación con diciembre 2019 debido, básicamente, a una disminución de las primas de las opciones de compra en estudio y gastos de compraventa depositados en notaría.



3.2.2 Pasivo

PN + Pasivo (M€)	Sep-20	Dic-19	Var.
Patrimonio Neto	72,0	75,8	-3,8
Pasivo			
Deuda financiera a largo plazo	39,6 ⁽¹⁾	39,5	0,1
Otras deudas a largo plazo	4,6	4,8	-0,2
Pasivo no corriente	44,2	44,3	-0,1
Deuda financiera a largo plazo	21,5 ⁽²⁾	19,5	2,0
Deuda financiera a corto plazo	22,9 ⁽³⁾	27,9	-5,0
Otras deudas a corto plazo	8,1	10,5	-2,4
Pasivo corriente	52,5	57,9	-5,4
Total PN + Pasivo	168,7	178,0	-9,3

Deuda Financiera

DEUDA FINANCIERA POR TIPOLOGÍA Y CLASIFICACIÓN SEP-20

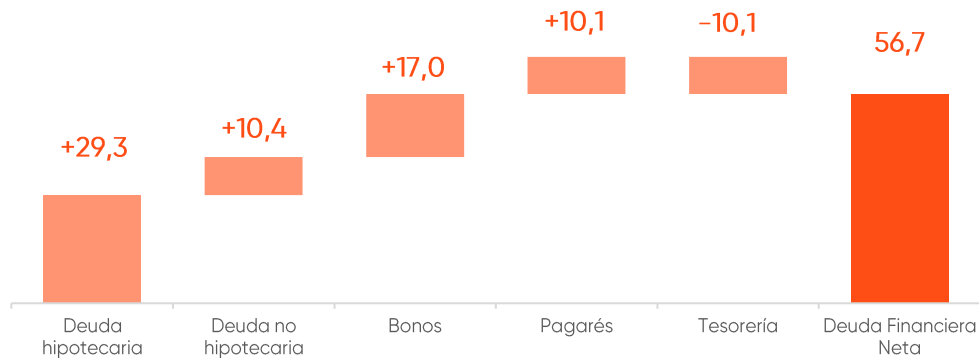
(M€)	No corriente	Corriente		Total
	I/p	I/p	c/p	
Deuda hipotecaria	6,2	21,5	1,6	29,3
Otras deudas	16,2	-	21,3	37,5
Deuda participativa	17,2	-	0,0	17,2
Total Deuda Financiera	39,6⁽¹⁾	21,5⁽²⁾	22,9⁽³⁾	84,0

DEUDA NETA

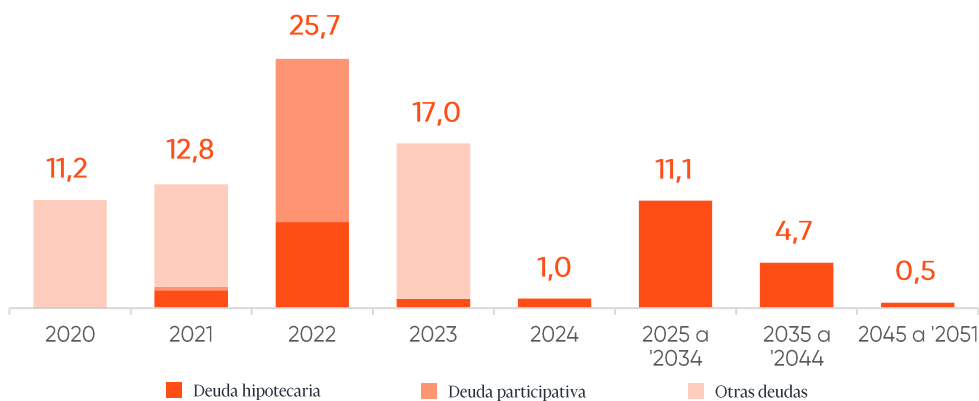
(M€)	Sep-20	Dic-19	Var.
Deuda hipotecaria	29,3	35,6	-6,3
Otras deudas	37,5	34,0	3,5
(-) Tesorería e Inv. Financieras	-10,1	-5,7	-4,4
Deuda Financiera Neta	56,7	63,9	-7,2
Deuda participativa	17,2	17,3	-0,1
Total Deuda Neta	73,9	81,2	-7,3

La deuda neta disminuye hasta los 73,9 millones de euros frente a los 81,2 millones de euros del cierre del ejercicio anterior como consecuencia de las ventas realizadas, lo que ha permitido reducir la deuda hipotecaria en un importe neto de 6,3 millones de euros; y del incremento de la tesorería.

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 se debe registrar 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 23,1 millones de euros con un LTC sobre las existencias de la compañía del 50% y un coste medio del 2,09%.

La *Deuda hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias* se sitúa en los 6,2 millones de euros con un LTV del 26% y un coste medio del 3,78%.

Otras deudas

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

Con fecha 7 de mayo de este año, la compañía renovado 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 mes de septiembre de 2020, a valor al descuento, es de 10,1 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. Se prevé la dación en pago de dicho activo en 2022.

Otras deudas a largo plazo

A cierre del mes de septiembre de 2020, Renta Corporación tiene registradas **Otras deudas a largo plazo** por importe de 4,6 millones de euros. Este saldo se desglosa en:

(M€)	Sep-20	Dic-19	Var.
Deuda Convenio a largo plazo	1,5	1,4	0,1
Impuesto diferidos	2,2	2,3	-0,1
Arrendamientos NIIF 16	0,9	1,1	-0,2
Total otras deudas a largo plazo	4,6	4,8	-0,2

- **Deuda Convenio a largo plazo:** en este epígrafe se registra la deuda con el conjunto de acreedores pre-concursales que asciende a 1,5 millones de euros, pagadera durante los 2 próximos años. La deuda está actualizada a un 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 2,2 millones de euros, en línea respecto al cierre del ejercicio 2019.
- **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 8,1 millones de euros, 2,4 millones de euros inferior a la cifra de cierre de 2019.

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

- Los **acreedores a corto plazo** se sitúan en 5,4 millones de euros, levemente por debajo de la cifra 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 2,0 millones de euros, 0,4 millones de euros inferiores a las de cierre del ejercicio 2019, y darán lugar a una cifra de ingresos futura de 6,7 millones de euros en Madrid, y de 5,7 millones de euros en Barcelona.
- **Otras deudas a corto plazo** ascienden a 0,7 millones de euros, 1,8 millones de euros inferior a la cifra de cierre de 2019 por la disminución en los saldos acreedores a favor de la Administración Pública.

Evolución del cash flow

La compañía ha consumido un cash flow operativo de -2,9 millones de euros como consecuencia del resultado procedente de las operaciones del periodo, por importe de -2,5 millones de euros; y de la inversión en la Socimi, por importe de -0,4 millones de euros.

Por otro lado, el capital corriente y los otros flujos de explotación han generado un cash flow positivo de 12,1 millones de euros, principalmente debido a la venta de existencias hasta el tercer trimestre del ejercicio, parcialmente compensado por la disminución en los saldos acreedores a favor de la Administración Pública.

Finalmente, el cash flow libre generado ha sido aplicado a la amortización de la deuda por importe de 4,5 millones de euros, lo que ha resultado en un incremento de 4,4 millones de euros del efectivo y equivalentes a cierre de septiembre de 2020.

(M€)	Sep-20
Resultado procedente de las operaciones	-2,5
Inversión en la Socimi ⁽¹⁾	-0,4
Cash flow operativo	-2,9
Variación del capital corriente y otros flujos de explotación	12,1
Inversión en activo no corriente	-0,3
Cash flow libre	8,9
Variación de la deuda	-4,5
Aumento/Disminución neta del efectivo o equivalentes	4,4

Notas: (1) Corresponde a los derechos de crédito de 0,4 millones de euros frente a la Socimi Vivenio, de los que 0,3 millones de euros están pendientes de convertir en acciones.

4. Accionariado y evolución bursátil

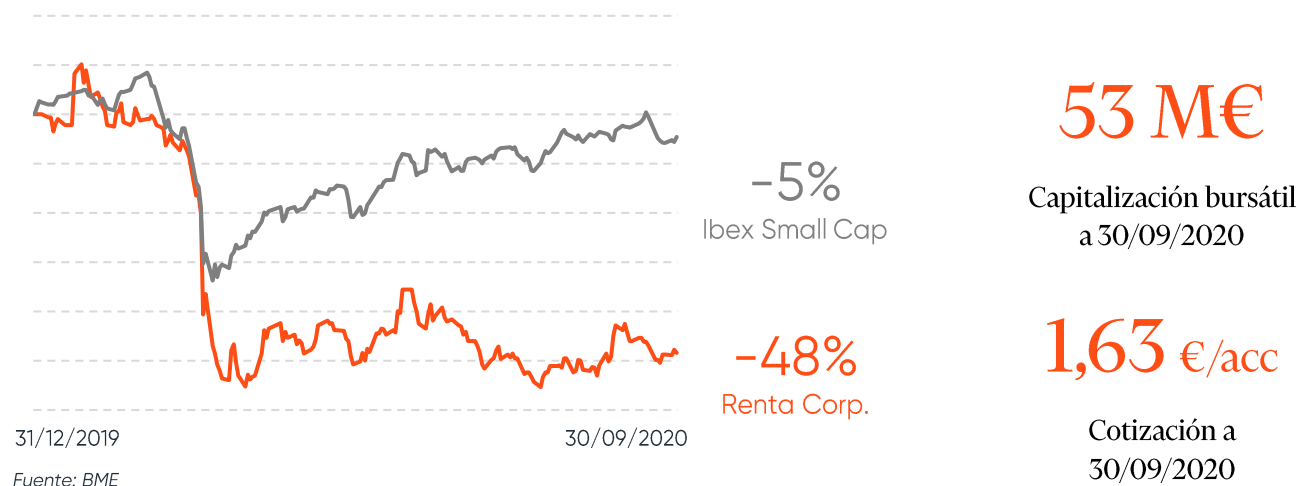
La cotización de la acción cierra el mes de septiembre de 2020 con un valor de 1,63 euros por acción, un 48% por debajo de los 3,15 euros por acción de cierre del ejercicio 2019.

La capitalización bursátil al cierre del tercer trimestre de 2020 es de 53,4 millones de euros, frente a los 103,6 millones de euros del cierre del ejercicio 2019, habiéndose negociado durante el ejercicio 9,8 millones de acciones por un valor de 20,1 millones de euros.

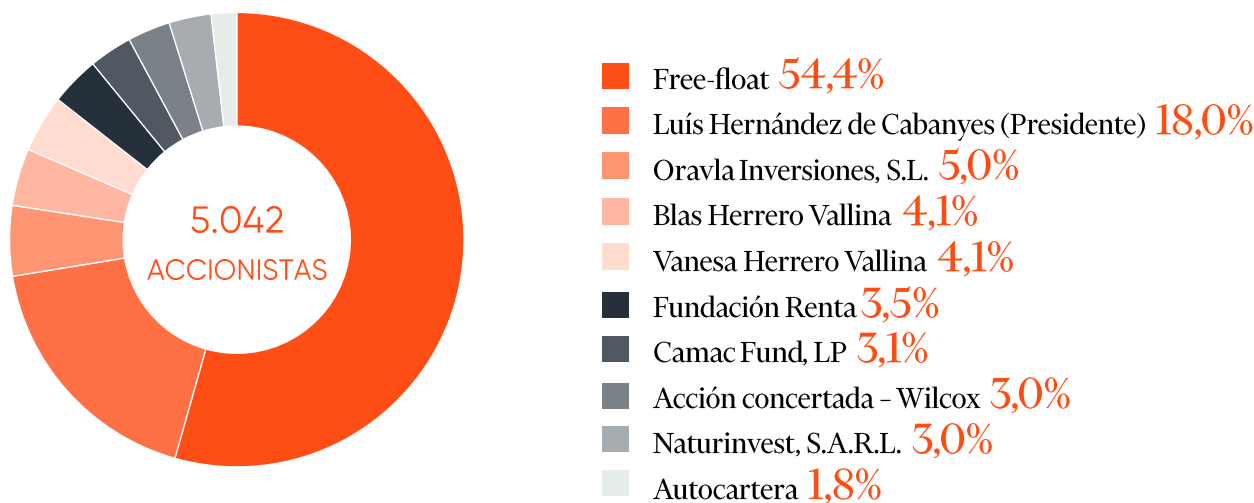
La compañía cuenta con un contrato de liquidez suscrito en el mes de noviembre de 2019, con el único objetivo de favorecer la liquidez y regularidad en la cotización de las acciones de la Sociedad, dentro de los límites establecidos por la Junta General de Accionistas y por la normativa vigente de aplicación.

En junio de 2019, el Comité Asesor Técnico (CAT) incorporó a Renta Corporación en el índice Ibex Small Cap.

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



ACCIONARIADO SEP-20



Anexo 1: Glosario

Cartera de negocio	Se compone de los derechos de inversión y las existencias estratégicas (para la venta)
Deuda financiera	Deuda financiera a largo plazo (pasivo no corriente) + Deuda financiera a corto y largo plazo (pasivo corriente)
Deuda financiera neta	Deuda financiera a largo plazo (pasivo no corriente) + Deuda financiera a corto y largo plazo (pasivo corriente) - Tesorería - Inversiones financieras
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 - otros gastos de explotación imputados al margen de operaciones
M€	Millones de euros
Socimi	Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria

