

Índice de contenidos

1. Resumen ejecutivo
2. Descripción del Grupo
3. Evolución y resultados del negocio
4. Información sobre la evolución previsible del Grupo
5. Acciones propias e información bursátil

ANEXOS

ANEXO 1: Operaciones relevantes 2018

ANEXO 2: Existencias en curso a cierre 2018

ANEXO 3: 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€)	2018	2017	Var.
Ingresos	92,4	45,8	46,6
Margen Operaciones	26,6	18,3	8,3
EBITDA	19,7	11,4	8,3
Resultado Neto	16,6	12,5	4,1

+102%

Ingresos '18 vs. '17

+45%

Margen '18 vs. '17

+73%

Ebitda '18 vs. '17

33%

Resultado Neto '18vs'17

Balance de situación consolidado (M€)	Dic-18	Dic-17	Var.
Total activo	131,2	92,7	38,5
Activo Corriente	72,2	49,9	22,3
Patrimonio Neto	61,5	45,6	15,9
Deuda Financiera Neta ⁽¹⁾	29,2	15,7	13,5

27%

ROE 2018

134

Cartera de negocio a cierre (M€)

1,5x

DFN ⁽¹⁾/ EBITDA

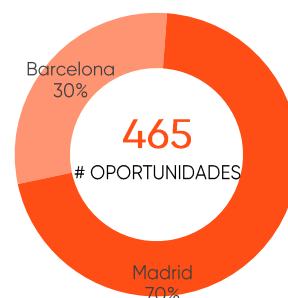
26%

DFN ⁽¹⁾/ ACTIVO TOTAL ⁽²⁾

	VTA. INMUEBLES	GESTIÓN PROJ.INMOB.
# OPERACIONES 2018	14	6
VOLUMEN NEGOCIO EQUIVALENTE (M€)	74,1	51,5
TAMAÑO MEDIO OPERACIONES (M€)	5,3	8,6

Negocio transaccional

OPORTUNIDADES ANALIZADAS EN VOLUMEN DE NEGOCIO %



	GESTIÓN SOCIMI
GAV ACTIVOS EN GESTIÓN (M€)	524
# ACTIVOS EN GESTIÓN	23
# ACTIVOS EN DESARROLLO	10
TAMAÑO MEDIO ACTIVOS EN GESTIÓN (M€)	22,8

Negocio patrimonial

OPORTUNIDADES ANALIZADAS EN GAV %



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

- Renta Corporación cierra el ejercicio 2018 con un **resultado neto de 16,6 millones de euros**, un 33% superior al obtenido en el ejercicio 2017, que fue de 12,5 millones de euros.
- El último trimestre del año, en comparación con el del mismo período del año anterior, presenta un comportamiento muy positivo con un incremento del resultado neto del 129%.
- Los **ingresos totales** crecen un 102%, hasta los 92,4 millones de euros, destacando la venta en Barcelona de una finca en la calle Mare de Déu de Montserrat, un edificio en la calle Unió y otro en la calle Diputació; así como la venta en Madrid de viviendas en Alcalde Sainz de Baranda, Orense, y un edificio en la calle Luchana.
- La **cartera de negocio**, entendida como los derechos de inversión y las existencias para la venta, asciende a 133,9 millones de euros a cierre del mes de diciembre. Adicionalmente, el Grupo gestiona activos para la venta en alianza con fondos inmobiliarios, con un importe estimado de inversión de aproximadamente 35 millones de euros.
- La **cotización de la acción** cierra el ejercicio 2018 con un valor de 3,19 euros, un 9% superior a los 2,93 euros por acción al cierre de 2017.
- Durante el ejercicio 2018, la **Socimi Vivenio**, gestionada por Renta Corporación, ha adquirido 18 inmuebles residenciales en explotación con alrededor de 1.400 viviendas, y firmado un acuerdo para la adquisición de 10 nuevos activos “llave en mano” con otras 1.100 viviendas, todo ello por un importe total de 579 millones de euros. Estos proyectos se ubican en Madrid, Barcelona, Valencia, Palma de Mallorca y Málaga.

En diciembre de 2018 la Socimi Vivenio inició su cotización en el MAB con un valor de referencia de 1,15 euros por acción, lo que supone una capitalización de 329,4 millones de euros.

- El 2 de octubre la compañía cerró una emisión de bonos senior no garantizados a 5 años, dirigida a inversores cualificados e institucionales, por un importe total de 16,5 millones de euros, varias veces sobreescrita. La emisión permite optimizar la estructura financiera de la compañía para acompañar el considerable crecimiento que está experimentando.
- El Consejo de Administración acordó en el mes de octubre aprobar la distribución a los accionistas de Renta Corporación, de un dividendo a cuenta del resultado de la Sociedad Dominante, del ejercicio en curso 2018 de 1,1 millones de euros brutos, pagado en fecha 6 de noviembre de 2018.

Edificio Vanguard, Hospitalet de Llobregat



2. Descripción del Grupo

2.1 Introducción al Grupo

Renta Corporación es un Grupo con un alto componente diferencial dentro del sector inmobiliario en España, que cuenta con más de 25 años de experiencia. Ha desarrollado su modelo de negocio, basado en la adquisición de inmuebles para adaptarlos a las necesidades de la demanda y la posterior venta a terceras partes.

Los pilares del Grupo



Modelo de negocio con alto potencial de crecimiento en mercados líquidos.



Profundo conocimiento de mercado y reputación de marca.



Solvencia contrastada basada en estructura financiera sostenible.



Equipo con elevada experiencia y capacidad de gestión.



Amplia red de contactos y gran conocimiento de la demanda. Alta capilaridad en el mercado.



Agilidad y eficiencia en la ejecución de las operaciones.

Dos líneas de negocio diferenciadas: transaccional y patrimonial

2.2 Negocio transaccional

El negocio transaccional se basa en la búsqueda de creación de valor en todas sus 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.

MODELO DE CREACIÓN DE VALOR

OFERTA

- Posee un stock de activos generalmente no actualizados.
- No dispuesta a llevar a cabo inversiones adicionales.



 **Renta**
Corporación



DEMANDA

- Búsqueda de activos optimizados y muy concretos.
- Cierta aversión al riesgo.

1. IDENTIFICACIÓN



2. REHABILITACIÓN



3. VENTA



En concreto, en el negocio transaccional, y con el objetivo de creación de valor, se pueden suceder conjunta o individualmente actuaciones tales como las descritas en la Figura 1.

El gran conocimiento de las necesidades de la demanda, por una parte, y del stock disponible en los mercados en los que opera, por la otra, es lo que permite identificar operaciones en las que generar valor. La totalidad del diseño de las operaciones se genera dentro del propio Grupo, y en función de la operación, Renta Corporación puede ejecutar la transformación o ser el comprador quién la realice por su cuenta.

Líneas de negocio transaccional

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

a. Línea de “Venta de inmuebles”

Renta Corporación compra y rehabilita el edificio y lo vende a un tercero final. El plazo medio de maduración de estas operaciones va de los 6 a los 12 meses.

b. Línea de “Gestión de proyectos inmobiliarios”

Renta Corporación adquiere el derecho de compra de un inmueble y desarrolla todo el diseño de transformación del proyecto, que vende a un tercero. Las mejoras y transformaciones propuestas las puede desarrollar o no el propio Grupo, a petición del comprador. El plazo medio de maduración de estas operaciones es de entre 3 y 9 meses, en función del alcance de cada operación.

Tipología de operaciones

A nivel de negocio transaccional, dentro de las dos líneas de negocio descritas, existen dos tipos de operaciones diferenciadas por mercados y volumen de inversión:

- **Operaciones “Core”:** Adquisición de edificios residenciales de hasta 10 millones de euros para su transformación y posterior venta.
- **Grandes Operaciones y Operaciones Singulares:** Adquisición de grandes edificios urbanos, residenciales y terciarios (oficinas, hoteleros, industriales) para su transformación y posterior venta.



2.3 Negocio patrimonial

Línea de negocio “Gestión de Socimi”

En el año 2017, Renta Corporación inicia una nueva línea de negocio enfocada a la creación y gestión de carteras inmobiliarias que se materializa, en abril del mismo año, en la creación, junto con la gestora de fondos de pensiones APG, de la Socimi Vivenio, especializada en el segmento residencial en alquiler en España.

Renta Corporación es accionista y el gestor en exclusiva de este vehículo, cuya actividad mayoritaria se centra en Madrid y Barcelona, habiéndose invertido ya en alguna otra capital de provincia española. Con la incorporación de esta nueva línea de negocio, la compañía aumenta su mercado objetivo y obtiene mayores ingresos de manera más recurrente.

APG, accionista mayoritario de la Socimi con un porcentaje de participación superior al 95% del capital, es uno de los mayores fondos de pensiones del mundo, con un largo recorrido en el sector inmobiliario residencial, y desembarca en el mercado español a través de este vehículo, de la mano de Renta Corporación, por las grandes oportunidades de sinergia y el alto grado de penetración de Renta Corporación en el mercado.

Por último, y no considerándose una línea de negocio en sí mismo, el Grupo gestiona inmuebles residenciales de su propiedad, que se encuentran en arrendamiento.



3. Evolución y resultados del negocio

3.1 Cuenta de resultados consolidada

(M€)	2018	2017	%Var.
Ingresos de negocio transaccional	78,6	42,8	
Ingresos de negocio patrimonial	13,8	3,0	
INGRESOS	92,4	45,8	102%
Margen de negocio transaccional	16,3	17,6	
Margen de negocio patrimonial	10,3	0,7	
MARGEN DE LAS OPERACIONES	26,6	18,3	45%
Gastos de estructura y de personal	-6,9	-6,9	
EBITDA	19,7	11,4	73%
Amortizaciones, provisiones y otros	-0,3	-0,1	
EBIT	19,4	11,3	72%
Resultado financiero neto	-3,3	-1,4	
Resultado por puesta en equivalencia		-0,1	
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	16,1	9,8	64%
Impuesto sociedades	0,5	2,6	
RESULTADO NETO	16,6	12,5	33%

Renta Corporación cierra el ejercicio 2018 con un volumen de ingresos de 92,4 millones de euros, 46,6 millones de euros superior al del ejercicio 2017, concentrándose este incremento en el negocio transaccional.

El Margen de las Operaciones de Renta Corporación ha sido de 26,6 millones de euros, lo que supone un incremento del 45% respecto ejercicio 2017, en el que alcanzó una cifra de 18,3 millones de euros, con una considerable aportación de la línea de negocio patrimonial.

El importe de los gastos de estructura se mantiene constante, en comparación con el año 2017, a pesar del incremento de la actividad de la compañía.

Por su parte, el EBITDA ha alcanzado los 19,7 millones de euros, 8,3 millones de euros por encima del generado en el año 2017.

Finalmente, el Resultado Neto de Renta Corporación ha sido de 16,6 millones de euros, un 33% superior al obtenido en el ejercicio anterior, que fue de 12,5 millones de euros e incluía un impacto positivo superior en la línea del impuesto.

92,4M

Ingresos 2018

26,6M

Margen op. 2018

19,7M

Ebitda 2018

3.1.1 Ingresos

Los ingresos de Renta Corporación del ejercicio 2018 han ascendido a 92,4 millones de euros. Por línea de negocio se desglosan en:

Ingresos por línea de negocio (M€)	2018	2017	Var.
Ventas de inmuebles	74,1	29,7	44,4
Gestión de proyectos inmobiliarios	4,5	13,1	-8,6
Total ingresos Negocio Transaccional	78,6	42,8	35,8
Gestión de Socimi	10,8	1,5	9,3
Ingresos por alquiler de fincas/revalorización inversiones inmobiliarias	3,0	1,5	1,5
Total ingresos Negocio Patrimonial	13,8	3,0	10,8
INGRESOS	92,4	45,8	46,6

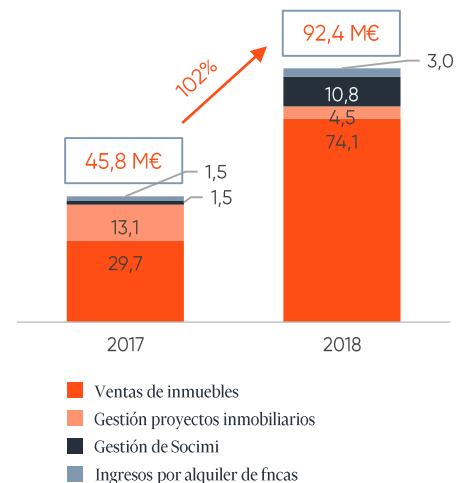
Los ingresos por **Ventas de inmuebles** han aumentado en 44,4 millones de euros respecto al ejercicio 2017 y corresponden prácticamente en su totalidad a activos de uso residencial en zonas prime. Dentro de las operaciones de este grupo destacan las de Mare de Déu de Montserrat, Unió y Santa Eulalia, en Barcelona, y Alcalde Sainz de Baranda y Orense, en Madrid.

Por otro lado, los ingresos por **Gestión de proyectos inmobiliarios** han ascendido a 4,5 millones de euros, donde destacan las operaciones de La Font del Lleó y Major de Sarrià en Barcelona; y las operaciones, en Madrid, de un edificio residencial en la calle Luchana, otro de uso hotelero en Méndez Álvaro y la segunda fase de la venta de un edificio en la Plaza Isabel II.

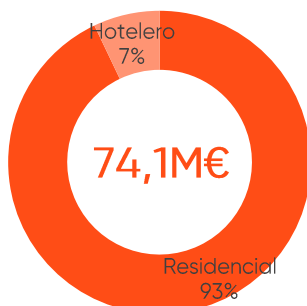
El cambio en el mix de los ingresos de la línea de negocio transaccional respecto al ejercicio 2017, se produce para conseguir una mejor adaptación a las características de la oferta en el mercado inmobiliario existente en cada momento, y para mantener la ventaja competitiva que supone esa capacidad de adaptación al mercado en momentos exigentes. Todo ello sin perder el foco en la rotación de la cartera inmobiliaria, que se mantiene inalterable respecto al ejercicio anterior, y es una de las características esenciales del modelo de negocio de Renta Corporación.

Cabe destacar la línea de negocio **Gestión de Socimi**, que inició su actividad en abril de 2017, con unos ingresos de 10,8 millones de euros. Durante el ejercicio 2018, la **Socimi Vivienio**, gestionada por Renta Corporación, ha adquirido 18 inmuebles residenciales en explotación con alrededor de 1.400 viviendas, y firmado un acuerdo para la adquisición de 10 nuevos activos "llave en mano" con otras 1.100 viviendas, todo ello por un importe total de 579 millones de euros. Estos proyectos se ubican en Madrid, Barcelona, Valencia, Palma de Mallorca y Málaga.

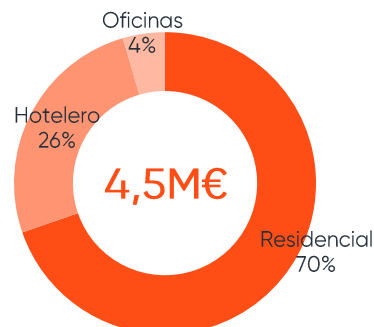
INGRESOS POR LÍNEA DE NEGOCIO



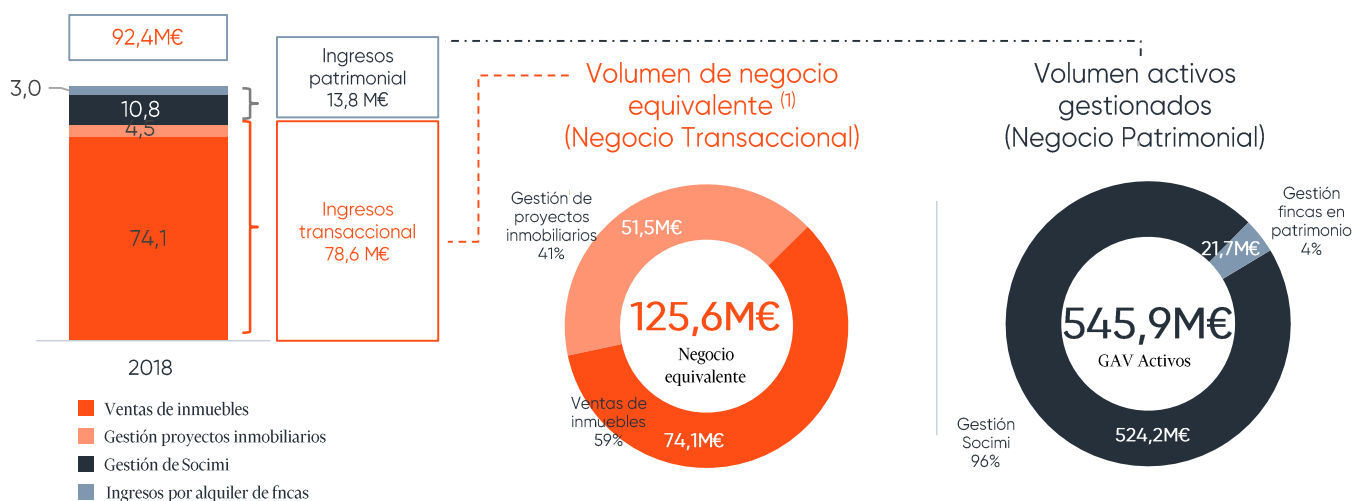
INGRESOS DE VENTAS DE INMUEBLES POR TIPO DE ACTIVO



INGRESOS DE GESTIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS POR TIPO DE ACTIVO



VOLUMEN DE NEGOCIO EQUIVALENTE 2018



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

3.1.2 Margen de operaciones

El margen de las operaciones del ejercicio 2018 ha sido de **26,6 millones de euros**, lo que supone un incremento del 45% en relación con la cifra del año 2017, que fue de 18,3 millones de euros.

Margen por línea de negocio (M€)	2018	2017	Var.
Margen de Ventas de inmuebles	12,7	6,8	5,9
Margen de Gestión de proyectos inmobiliarios	3,6	10,8	-7,2
Total Margen Negocio Transaccional	16,3	17,6	-1,3
Margen de Gestión de Socimi	9,6	1,3	8,3
Margen de alquileres y otros gastos variables	0,7	-0,6	1,3
Total Margen Negocio Patrimonial	10,3	0,7	9,6
MARGEN DE LAS OPERACIONES	26,6	18,3	8,3

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 12,7 millones de euros, en comparación con los 6,8 millones de euros obtenidos en 2017, lo que supone un incremento del 87%.

Margen de “Gestión de proyectos inmobiliarios”

El margen de la línea de negocio “Gestión de proyectos inmobiliarios” asciende a 3,6 millones de euros y disminuye en un 67% debido al cambio en la composición explicado en el epígrafe de los “Ingresos”.

Este mix entre las líneas de negocio transaccional confiere a la cartera de negocio un mayor peso de activos prime residenciales con menor riesgo y volatilidad.

Margen de “Gestión de Socimi”

El margen de la línea de negocio “Gestión de Socimi” asciende a 9,6 millones de euros y proviene de la originación del portfolio de inversión, la comisión de éxito y la gestión de la cartera.

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.).

3.1.3 EBITDA

El importe de los gastos de estructura asciende a 6,9 millones de euros, manteniéndose constante en comparación con el año 2017. La cifra total se compone de 4,7 millones de euros en gastos de personal, que incrementa en 0,8 millones de euros respecto al año 2017 como consecuencia del incremento del equipo vinculado a la “Gestión de Socimi”; y de 2,2 millones de euros del resto de gastos de estructura, que disminuyen en 0,8 millones de euros respecto al ejercicio 2017, siguiendo la tónica de contención de gastos de la compañía.

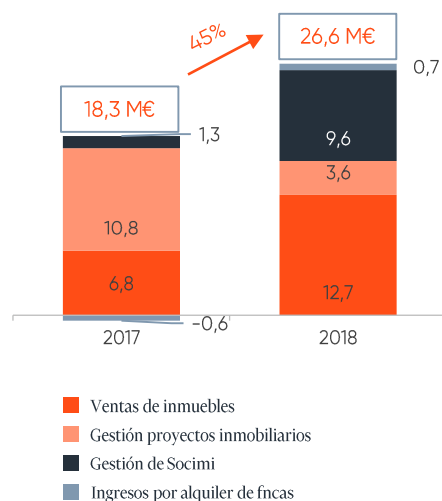
Renta Corporación ha generado un EBITDA a cierre del 2018 de 19,7 millones de euros. Esto supone un incremento de 8,3 millones de euros respecto al EBITDA del ejercicio 2017.

3.1.4 Resultado Financiero

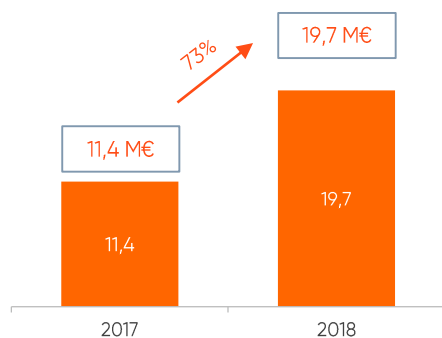
El importe del resultado financiero asciende a -3,3 millones de euros e incrementa en -1,9 millones de euros en comparación con el año 2017. Este incremento es debido, por un lado, al incremento de actividad del ejercicio, que se ha traducido tanto en un aumento en la financiación de operaciones, como en una mayor diversificación de las fuentes de financiación. En este sentido, en el mes de octubre del ejercicio 2018, la compañía cerró una emisión de bonos senior no garantizados a 5 años, dirigida a inversores cualificados e institucionales, por un importe total de 16,5 millones de euros.

Por otro lado, la mejora en las previsiones de resultado para los próximos ejercicios ha conllevado el reconocimiento de un gasto financiero adicional asociado al préstamo participativo por importe de 0,8 millones de euros y con vencimiento hasta el año 2022.

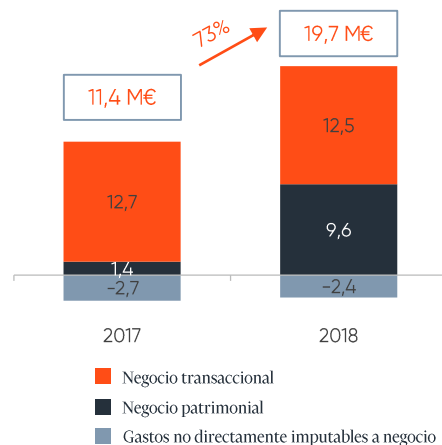
MARGEN POR LÍNEA DE NEGOCIO



EBITDA



COMPOSICIÓN EBITDA POR LÍNEA DE NEGOCIO (M€)



3.1.5 Resultado neto

El Grupo ha registrado un impacto positivo por impuesto de Sociedades de +0,5 millones de euros, sustancialmente inferior a los +2,6 millones de euros del año 2017, que se compone de:

- Impuesto de sociedades derivado de la actividad corriente del Grupo por valor de -2,9 millones de euros, en comparación con los -0,9 millones de euros del año 2017.
- Reconocimiento de un activo fiscal y de un impuesto anticipado por un importe total de +3,4 millones de euros, correspondientes, por un lado, a bases imponibles negativas a compensar con beneficios futuros y, por otro, a los gastos financieros no deducidos en ejercicios anteriores y que se estima recuperar en los próximos 5 años. La cifra contabilizada por este concepto en el ejercicio 2017 fue de +3,5 millones de euros.

En consecuencia, Renta Corporación cierra el ejercicio 2018 con un **resultado neto de 16,6 millones de euros**, un 33% superior al obtenido en el ejercicio 2017, que fue de 12,5 millones de euros.

3.1.6 Otros indicadores de gestión

Indicadores financieros	2018	2017
ROE	27%	27%
ROA	15%	12%

3.2 Balance de situación consolidado

3.2.1 Activo

Activo (M€)	Dic-18	Dic-17	Var.
Inmovilizado	0,3	0,1	0,2
Otros activos no corrientes	58,7	42,7	16,0
Activo no corriente	59,0	42,8	16,2
Existencias	57,4	41,5	15,9
Deudores	6,0	4,6	1,4
Tesorería + Inv. Financieras	8,8	3,8	5,0
Activo corriente	72,2	49,9	22,3
Total activo	131,2	92,7	38,5

Activo no corriente

El activo no corriente de Renta Corporación asciende a 59,0 millones de euros e incrementa en 16,2 millones de euros respecto al ejercicio 2017. El detalle de los saldos que componen el activo no corriente son los siguientes:

(M€)	Dic-18	Dic-17	Var.
Inmovilizado	0,3	0,1	0,2
Inversiones inmobiliarias	21,7	19,6	2,1
Participaciones en vehículos	12,9	2,6	10,3
Activos por impuesto diferido	24,1	20,5	3,6
Total activo no corriente	59,0	42,8	16,2

- Los activos clasificados como **inversiones inmobiliarias** se componen de 4 edificios de uso residencial ubicados en Barcelona y totalmente alquilados. Estos inmuebles han experimentado una revalorización dentro del ejercicio que asciende a 2,1 millones de euros.
- El epígrafe de las **participaciones en vehículos** incluyen básicamente la participación y la cuenta por cobrar a largo plazo de Renta Corporación en el capital social de Vivenio Socimi, que ha incrementado en 10,3 millones de euros durante el ejercicio, de los que están pendientes de convertir en acciones 9,8 millones de euros.
- Los **activos por impuesto diferido** incrementan en 3,6 millones de euros debido al reconocimiento de un activo fiscal por valor de +2,3 millones de euros por bases imponibles negativas a compensar con beneficios futuros, la contabilización de un impuesto anticipado derivado de diferencias temporales por valor de +0,2 millones de euros y el reconocimiento de un impuesto anticipado por valor de +1,1 millones de euros correspondiente a los gastos financieros no deducidos en ejercicios anteriores. A cierre del ejercicio 2018 restan 82 millones de euros de bases imponibles negativas pendientes de activar.

Activo corriente

(M€)	Dic-18	Dic-17	Var.
Existencias	57,4	41,5	15,9
Deudores	6,0	4,6	1,4
Tesorería + Inv. Financieras	8,8	3,8	5,0
Total activo corriente	72,2	49,9	22,3

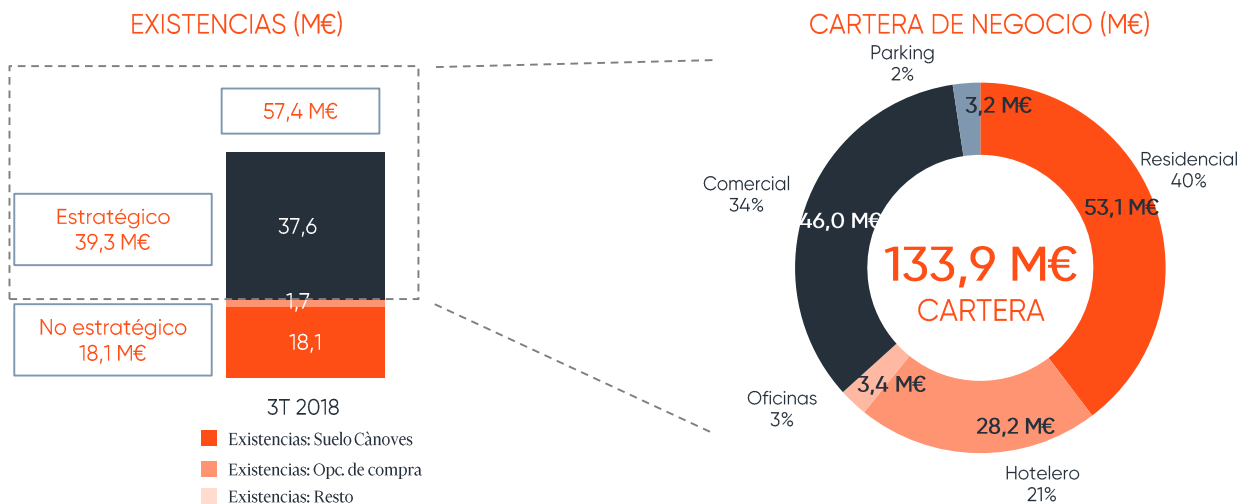
El activo corriente a cierre de 2018 asciende a 72,2 millones de euros, lo que supone un incremento de 22,3 millones de euros respecto al ejercicio 2017. Esta variación se explica principalmente por la inversión que Renta Corporación ha realizado en la compra de nuevos activos. El detalle de los epígrafes 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 ejercicio por 57,4 millones de euros. Esto supone un aumento de 15,9 millones de euros respecto al ejercicio 2017, principalmente por las adquisiciones que se han realizado en el ejercicio. Durante el ejercicio 2018 se han adquirido fincas por importe de 65 millones de euros, la mayoría de ellas de uso residencial.

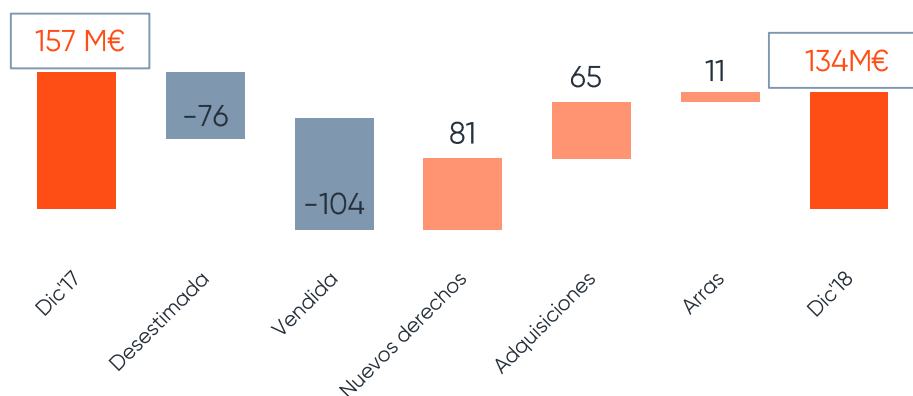
En las existencias Renta Corporación tiene registrado el suelo residencial de Cànoves por 18,1 millones de euros. Este activo es garantía de acreedores en virtud del convenio de 2014 por el que se prevé su dación en pago en el ejercicio 2022. Dado que este activo no es estratégico para el Grupo, el análisis de la cartera de existencias, que se presenta a continuación, se centrará en los activos que componen los 39,3 millones de euros restantes.

El valor de las existencias a cierre incluye primas brutas de opciones de compra por valor de 1,9 millones de euros que dan derecho a una compra futura de activos por valor de 96,3 millones de euros. Así pues, el valor de la cartera de negocio asciende a 133,9 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 2017 hasta el cierre del 2018 es el siguiente:



Deudores

(M€)	Dic-18	Dic-17	Var.
Clientes y efectos a cobrar	1,1	1,1	0,0
Cuentas a cobrar con Hacienda	2,2	2,4	-0,2
Otros deudores	2,7	1,1	1,6
Total deudores	6,0	4,6	1,4

Al cierre del ejercicio 2018, el saldo de deudores y cuentas a cobrar asciende a 6,0 millones de euros. Este saldo se desglosa en tres epígrafes:

- **Clientes y efectos a cobrar:** Este epígrafe asciende a 1,1 millones de euros y se mantiene al mismo nivel que en el mes de diciembre 2017.
- **Cuentas a cobrar con Hacienda:** Saldo deudor a favor de Renta Corporación con la Hacienda Pública que disminuye en 0,2 millones de euros respecto al cierre de diciembre 2017.
- **Otros deudores:** Este epígrafe incrementa en 1,6 millones de euros en comparación con diciembre 2017 debido, básicamente, a los importes de opciones de compra y gastos de compraventa depositados en notaría.

3.2.2 Pasivo

PN + Pasivo (M€)	Dic-18	Dic-17	Var.
Patrimonio Neto	61,5	45,6	15,9
Deuda financiera a largo plazo	38,9	21,5	17,4
Otras deudas a largo plazo	3,4	6,1	-2,7
Pasivo no corriente	42,3	27,6	14,7
Deuda financiera a corto plazo	16,0	13,3	2,7
Otras deudas a corto plazo	11,4	6,2	5,2
Pasivo corriente	27,4	19,5	7,9
Total	131,2	92,7	38,5
Total Deuda Financiera	54,9	34,8	20,1

Otras deudas a largo plazo

A cierre del ejercicio 2018, Renta Corporación tiene registrado **Otras deudas a largo plazo** por importe de 3,4 millones de euros. Este saldo se desglosa en:

- Deuda concursal a largo plazo: en este epígrafe se registra la deuda con el conjunto de acreedores concursales que asciende a 1,8 millones de euros, pagadera en los próximos 4 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. Este epígrafe disminuye en 3,4 millones de euros respecto al cierre del año 2017 debido principalmente a los pagos anticipados del Convenio Singular con la Hacienda Pública realizados durante el ejercicio.
- Impuestos diferidos: este epígrafe asciende a 1,6 millones de euros e incrementa en 0,7 millones de euros debido fundamentalmente al efecto fiscal de la revalorización de las inversiones inmobiliarias.

Otras deudas a corto plazo

El total de otras deudas a corto plazo ascienden a 11,4 millones de euros, lo que representa un incremento de 5,2 millones de euros respecto al cierre de 2017.

(M€)	Dic-18	Dic-17	Var.
Acreedores a corto plazo	8,2	3,2	5,0
Arras por preventas y anticipos	1,3	0,7	0,6
Otras deudas a corto plazo	1,9	2,3	-0,4
Total otras deudas a corto plazo	11,4	6,2	5,2

- Los **acreedores a corto plazo** aumentan en 5,0 millones de euros en comparación con el cierre de 2017 debido, principalmente, al pago aplazado de la compra de algunos activos y los costes relacionados con la adquisición y la transformación de algunas operaciones compradas durante el ejercicio.
- Las **arras por preventas y anticipos** se sitúan en 1,3 millones de euros e incrementan en 0,6 millones de euros respecto al cierre del ejercicio 2017. Este incremento se corresponde con arras de ventas que se materializarán dentro del próximo trimestre en su mayor parte.
- **Otras deudas a corto plazo** ascienden a 1,9 millones de euros, disminuyendo en 0,4 millones de euros respecto al ejercicio 2017 por las variaciones netas que se han producido en la deuda con la Hacienda Pública fruto, principalmente, del pago de la deuda concursal y la deuda derivada de los impuestos relacionados con la actividad del Grupo.

Deuda Financiera

(M€)	Dic-18	Dic-17	Var.
Deuda hipotecaria	18,9	14,9	4,0
Otras deudas	19,1	4,6	14,5
(-) Tesorería e Inv. Financieras	-8,8	-3,8	-5,0
Deuda Financiera Neta	29,2	15,7	13,5
Deuda participativa	16,9	15,3	1,6
Total Deuda Neta	46,1	31,0	15,1

La deuda financiera neta asciende a 46,1 millones de euros frente a los 31,0 millones de euros del cierre del ejercicio anterior, lo que supone un incremento de 15,1 millones de euros debido, principalmente, al incremento en la financiación de nuevas operaciones y a la emisión de bonos realizada.

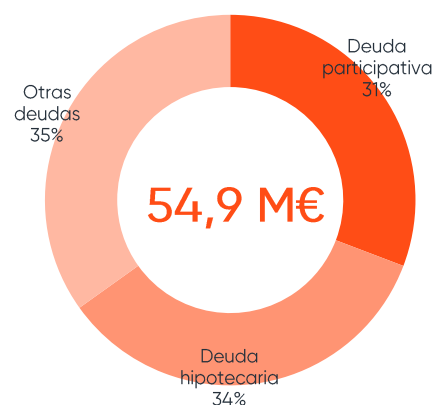
El 2 de octubre la compañía cerró una emisión de bonos senior no garantizados a 5 años, dirigida a inversores cualificados e institucionales, por un importe total de 16,5 millones de euros. La emisión permite optimizar la estructura financiera para acompañar el considerable crecimiento que está experimentando la actividad del Grupo. En este sentido, continúa siendo un objetivo prioritario el adecuado equilibrio entre la financiación de las operaciones y la exposición a la deuda. Muestra de ello, es el nivel de deuda financiera neta con el que cierra el ejercicio, que asciende a 29,2 millones de euros sin contar con el participativo bancario, y que representa apenas un 26% del activo total de la compañía, descontando el colateral de esta deuda.

La mencionada deuda participativa, que asciende a 16,9 millones de euros, no supondrá una salida de caja ya que tiene, como colateral, un activo en Cánoves que se dacionará en el año 2022.

DEUDA FINANCIERA POR TIPOLOGÍA Y CLASIFICACIÓN DIC-18

(M€)	No corriente	Corriente	Total
Deuda hipotecaria	6,4	12,5 ⁽¹⁾	18,9
Otras deudas	15,8	3,3	19,1
Deuda participativa	16,7	0,2	16,9
Total Deuda Financiera	38,9	16,0	54,9
(-) Tesorería e Inv. Financieras		-8,8	-8,8
Total Deuda Financiera	38,9	7,2	46,1

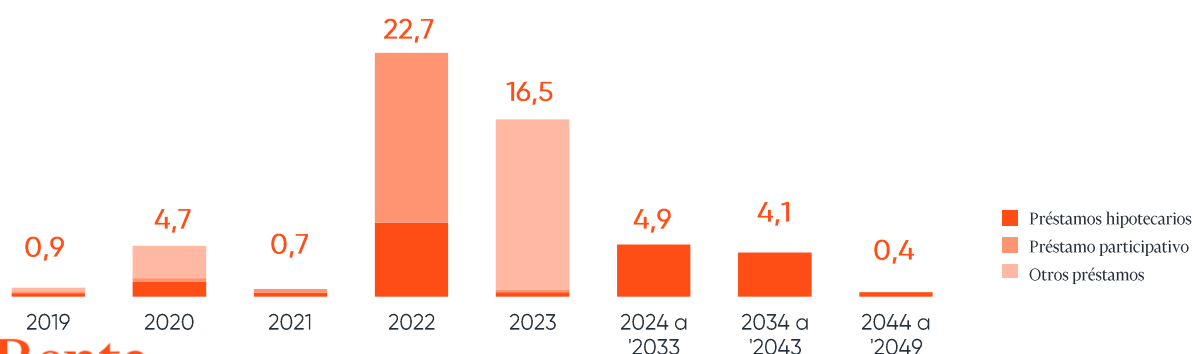
Notas: (1) Incluye 0,2 millones de euros de deuda hipotecaria correspondiente a las inversiones inmobiliarias



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 los activos que figuran en dicho epígrafe, se clasifica 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 el total de las existencias estratégicas* vinculada al negocio transaccional (línea “Ventas de inmuebles”) se sitúa en los 12,3 millones de euros con un LTC del 33% y un coste medio del 2,41%. Esta deuda está ligada a los activos ubicados en Carretera Collblanc, calle Rosselló, Travesía de Sant Antoni, calle Divino Vallés, calle Mare de Déu de Montserrat, calle Alcalá, calle Fernando VII y calle Palencia.

La *Deuda hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias* se sitúa en los 6,6 millones de euros con un LTV del 30% y un coste medio del 3,69%. Esta deuda está ligada a los activos Camelias, Roig, Picalquers y Valencia, actualmente en explotación.

Otras deudas

Adicionalmente, para la financiación de las operaciones, el Grupo ha incrementado las otras deudas en 14,5 millones debido fundamentalmente a que ha diversificado sus fuentes de financiación mediante la emisión del bono ya mencionado. Durante este ejercicio se han generado intereses por éstos por valor de 1,1 millones de euros.

Deuda participativa

La deuda principal del Grupo corresponde a un préstamo participativo de nominal 18 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 constataban adheridos a la Alternativa B de la propuesta de pago del Convenio de Acreedores. Para dicho activo se prevé una dación en pago en 2022.

Evolución del cash flow

El Grupo ha generado un resultado procedente de las operaciones en el periodo de 18,0 millones de euros que ha sido aplicado a:

- Inversión en la Socimi por importe de 9,8 millones de euros.
- Variación del capital circulante, principalmente para la compra de inmuebles para su posterior venta, por importe de 18,5 millones de euros.
- Inversión en activo no corriente, por importe de 0,4 millones de euros.
- Pago de un dividendo a cuenta del resultado de la Sociedad del ejercicio en curso 2018 por importe de 1,1 millones de euros.

Este crecimiento de la actividad ha sido financiado con un incremento neto de la deuda de 16,8 millones de euros, lo que resulta en un aumento de 5,0 millones de euros del efectivo y equivalentes a cierre del ejercicio 2018.

<u>(M€)</u>	<u>Dic-18</u>
Resultado procedente de las operaciones	18,0
Inversión en la Socimi ⁽¹⁾	-9,8
Cash flow operativo	8,2
Variación del capital corriente	-18,5
Inversión en activo no corriente	-0,4
Cash flow libre	-10,7
Variación de la deuda	16,8
Pago de dividendos a cuenta	-1,1
Aumento/Disminución neta del efectivo o equivalentes	5,0

Notas: (1) Corresponde a los derechos de crédito de 9,8 millones de euros frente a la Socimi Vivenio pendientes de convertir en acciones, que se materializarán en el ejercicio 2019

4. Información sobre la evolución previsible del Grupo

Entorno Macro - Principales magnitudes

El PIB en España ha aumentado un 2,5% en 2018, en línea con lo esperado, y se prevé un crecimiento similar al de este año para el 2019, lo que hace que se mantenga como una de las economías más dinámicas de la zona Euro. Por otra parte, la tasa de desempleo continúa bajando hasta situarse, a final de año, en el 14,6%, lo que supone una caída de dos puntos porcentuales respecto al cierre de 2017.

La economía española, que ha consolidado cuatro años de buen comportamiento, encara 2019 con la perspectiva de mantener el crecimiento y dar continuidad a la corrección de los principales desequilibrios económicos, todo ello en un entorno de tipos de interés bajos y un cumplimiento del déficit público objetivo aceptable.

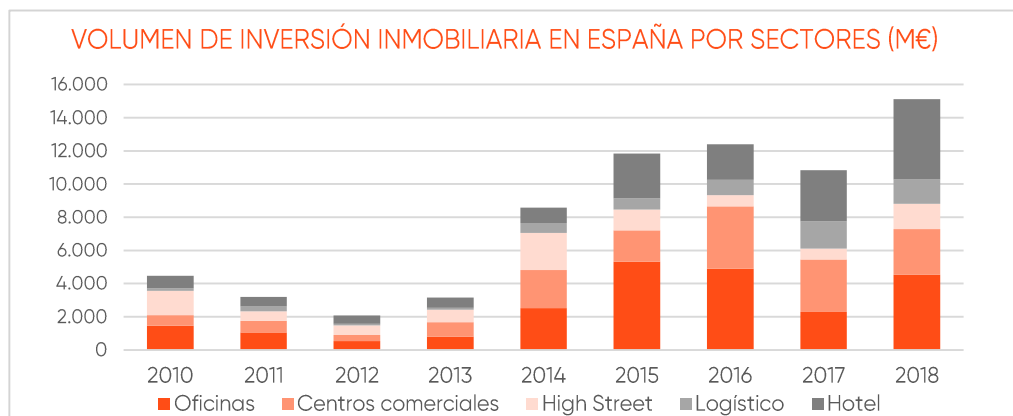
Mercado de inversión y rentabilidades

Inversión

En 2018, la inversión en el sector inmobiliario español mantuvo la tendencia positiva de años anteriores, respaldada por la evolución de la economía y de los fundamentales del mercado. El volumen invertido en 2018 creció en un 40% respecto al último año, alcanzando una cifra de 15.100 millones de euros frente a los 10.800 de 2017, si bien, cabe destacar que las cifras de 2018 incluyen operaciones corporativas dentro del sector de aproximadamente 4.400 millones de euros frente a las 1.600 millones de 2017.

Considerando las buenas previsiones económicas para España, las favorables condiciones de financiación y el ciclo de madurez del mercado, se prevé que 2019 sea, de nuevo, un año de alta actividad en el conjunto de España y que alcance niveles en línea con los de 2018.

En un entorno de elevada liquidez y costes de financiación aún bajos, el gran reto para los inversores, cada vez más especializados, es encontrar el producto que encaje con su estrategia de inversión. Así, en 2019 prevemos que seguirá habiendo mucho apetito y actividad por parte de todos los perfiles de inversor, desde el segmento más *core* hasta el oportunista.



Rentabilidades

La elevada liquidez en el mercado y la falta de inversiones alternativas por parte de los inversores institucionales en 2018 ha servido para mantener unas yields prime que ya se encontraban en mínimos históricos. Así, a finales de 2018, éstas se situaron en torno al 4,5% en centros comerciales, 3,25% en high-street, 3,75% en oficinas y 5,75% en hoteles.

Cabe destacar el fuerte interés que sigue despertando el residencial en alquiler entre los inversores, un producto que en España tiene campo abonado para su expansión en las ciudades y áreas metropolitanas más importantes, impulsado por los fuertes aumentos de los alquileres registrados en los últimos años, llegándose a registrar máximos históricos en algunas ciudades como Barcelona o Madrid. Un claro ejemplo de este interés inversor es el rápido crecimiento que Renta Corporación ha conseguido con su Socimi residencial, que ha pasado de tener unos activos valorados en aproximadamente 100 millones de euros a algo más de 500 millones de euros en un período de 1 año.

Por último, destacar que las nuevas tendencias en el comercio electrónico han catapultado el sector logístico hasta convertirlo en uno de los sectores de moda y con un mayor potencial de revalorización.

Segmento Residencial

El mercado residencial continúa en un ciclo alcista, con un crecimiento del precio de la vivienda continuado desde el año 2014, llegando a alcanzar el doble dígito en algunas zonas. La recuperación del sector es sólida, se apoya en una notable recuperación de la actividad y en el auge de la demanda, propiciada por el dinamismo del mercado laboral y la mejora de las condiciones financieras.

El escaso número de obra nueva empezada en los últimos dos años hace que la demanda se canalice, mayoritariamente, a través de la vivienda de segunda mano, lo que provoca que el stock existente vaya disminuyendo.

El nuevo perfil de inversor institucional residencial suele corresponderse con Socimis o Sociedades Patrimonialistas, principalmente nacionales, alcanzando un 60% del volumen. Estos vehículos formales buscan un activo que genere una rentabilidad inmediata y con un potencial de revalorización en el medio plazo. Las transacciones son de tamaño medio, entre 10 y 15 millones de euros, y el vendedor suele ser una entidad financiera, propietario privado de carácter nacional o pequeña sociedad patrimonialista.

El mercado del suelo finalista, considerado un indicador adelantado del estado del mercado inmobiliario, empezó a recuperarse en 2010, mostrando una tendencia de recuperación para los siguientes años. Se trata de un producto muy escaso en ciudades como Madrid y Barcelona, lo que implicará mayores repercusiones de precio.

El alquiler se ha consolidado como una opción para una parte importante de la demanda de vivienda, pasando de un 19,5% en 2007 a estar en torno al 25% en 2017, si bien, sigue siendo menor en comparación con el resto de países de nuestro entorno. El aumento de la demanda ha ido acompañado de una expansión de la oferta y una concentración de producto por parte de compañías profesionalizadas en la gestión del residencial en alquiler. El aumento de la demanda y el repunte de rentas están generando rentabilidades brutas superiores a inversiones alternativas equivalentes. Si históricamente la rentabilidad media de la vivienda en alquiler se situaba alrededor del 2,5-3%, en el año 2018, la rentabilidad bruta media se sitúa en el 4,3% anual aproximadamente. La evolución en el alquiler de la vivienda está permitiendo consolidar el segmento residencial como tipología de inversión.

Segmento de Oficinas

Madrid y Barcelona representan más del 85% del stock de oficinas en España con 13,0 millones y 6,1 millones de metros cuadrados, respectivamente.

Madrid

Las tasa de desocupación media cierra el 2018 con un ratio del 9,5%, reduciéndose en 390 puntos básicos desde 2014 debido a la reactivación de la demanda en los años recientes.

Las rentas medias mensuales en zona CBD alcanzan los 33 euros/m² frente a los 30,5 euros del año anterior. El volumen de inversión del año 2018 en este segmento ha sido de 3.145 millones de euros, con una oferta nueva equivalente a 75.600 metros cuadrados.

3,50%

Yield media CBD
Madrid

Barcelona

El mercado de oficinas en Barcelona ha presentado un comportamiento excelente en términos de contrataciones e inversiones como consecuencia de una demanda robusta que ha hecho decrecer la desocupación a mínimos históricos, situándose en torno al 6,1%.

Las rentas medias mensuales en zona CBD alcanzan los 25 euros/m² frente a los 22,5 euros del año anterior. El volumen de inversión en 2018 ha sido de 1.049 millones de euros, con una oferta nueva equivalente a 153.900 metros cuadrados.

3,75%

Yield media CBD
Barcelona

Segmento Hotelero

Madrid y Barcelona

La buena marcha del sector turístico, junto con la yield que ofrece el producto hotelero, ha generado un gran atractivo tanto para los inversores nacionales como los internacionales. El volumen de inversión alcanzó los 4.850 millones de euros en el año 2018, el nivel más elevado, con diferencia, de la serie histórica de los últimos 10 años. Las yields medias se sitúan alrededor del 6,25% y el 6,00% en Madrid y Barcelona, respectivamente.

6,25%

Yield media
Madrid

6,00%

Yield media
Barcelona

Segmento Comercial

La recuperación del consumo y el aumento del índice de confianza del consumidor ha provocado que este segmento se haya convertido en uno de los más interesantes para los inversores en los últimos años. El 2018 presenta unos niveles de inversión próximos a los 4.500 millones de euros frente a los 3.820 millones de euros del año 2017, aunque con un cambio en el peso de la inversión a favor de *high street* frente al centro comercial.

4,25%

Yield media Madrid
y Barcelona

5,25%

Yield media
resto

Segmento Logístico

Empujado por las nuevas tendencias del comercio electrónico, la inversión en este segmento presenta un incremento considerable y cierra el año 2018 con una cifra cercana a los 1.500 millones de euros.

La alta demanda supone cifras récord en la superficie contratada, tanto en las áreas metropolitanas de Barcelona como en Madrid.

5,80%

Yield media
Madrid

5,70%

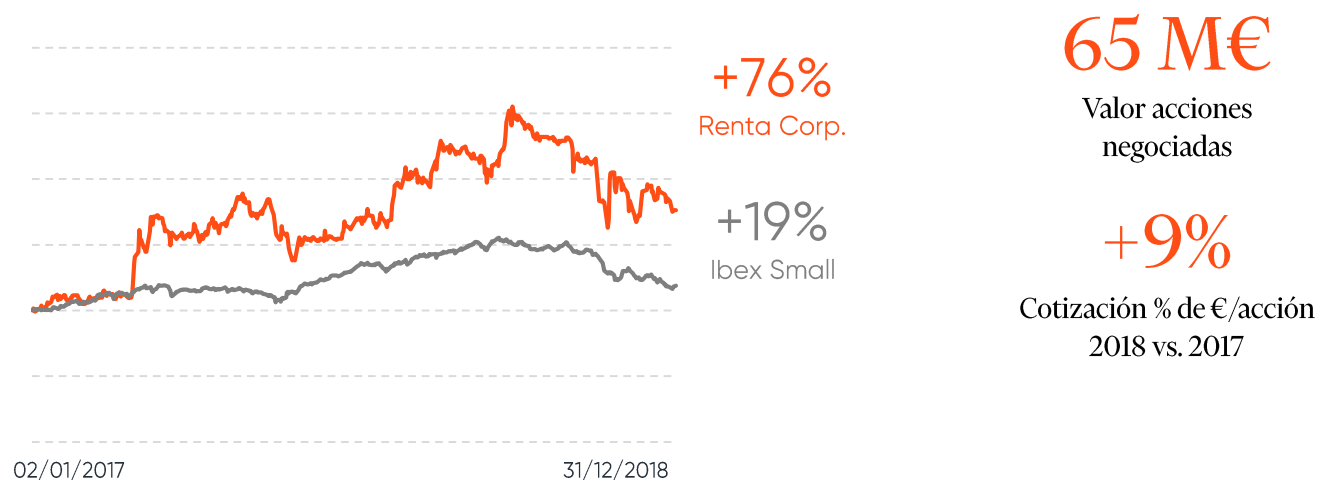
Yield media
Barcelona

5. Acciones propias e información bursátil

La cotización de la acción cierra el ejercicio 2018 con un valor de 3,19 euros por acción, un 9% por encima de los 2,93 euros por acción a cierre del ejercicio 2017.

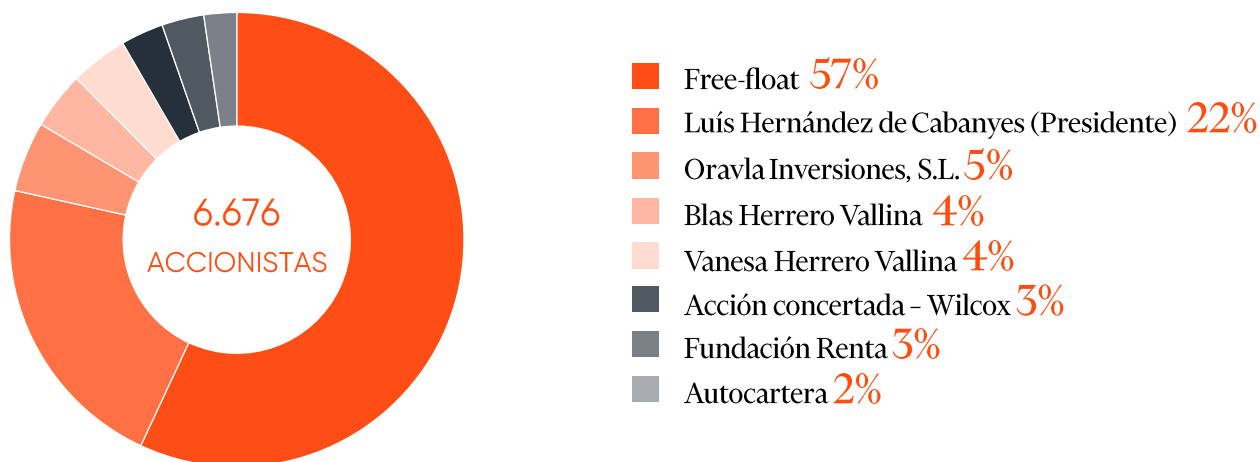
La capitalización bursátil al cierre del ejercicio 2018 es de 104,9 millones de euros, frente a los 96,2 millones de euros del cierre del ejercicio 2017, habiéndose negociado durante el período 17,6 millones de acciones con un valor de 65,0 millones de euros.

EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN EN BASE 100 (DESDE ENE-17)



Fuente: Invertia

ACCIONARIADO DIC-18



Anexo 1: Operaciones relevantes 2018

Negocio transaccional

DIPUTACIÓ

Barcelona



- **Línea:** Ventas de inmuebles
- **Proyecto:** Gestión arrendaticia y rehabilitación zonas comunes.
- **Superficie:** 1.374 m²

ALCALDE SÁINZ DE BARANDA

Madrid



- **Línea:** Ventas de inmuebles
- **Proyecto:** Gestión arrendaticia. Rehabilitación de las zonas comunes. Venta individual.
- **Superficie:** 2.852 m²

ORENSE

Madrid



- **Línea:** Ventas de inmuebles
- **Proyecto:** Gestión arrendaticia. Venta individual.
- **Superficie:** 1.021 m²

RAFAEL DE RIEGO

Madrid



- **Línea:** Ventas de inmuebles
- **Proyecto:** Gestión arrendaticia. Venta a inversor.
- **Superficie:** 760 m²

PLAZA ISABEL II

Madrid



- **Línea:** Gestión de proyectos inmobiliarios
- **Proyecto:** Diseño del cambio de uso a hotelero.
- **Superficie:** 2.500 m² s/r
900 m² b/r

COMTE BORRELL

Barcelona



- **Línea:** Gestión de proyectos inmobiliarios
- **Proyecto:** Gestión jurídica. Gestión arrendaticia. Diseño de sede corporativa.
- **Superficie:** 914 m²

Negocio transaccional

MAJOR DE SARRIÀ

Barcelona



- **Línea:** Gestión de proyectos inmobiliarios
- **Proyecto:** Gestión arrendaticia. Venta a inversor.
- **Superficie:** 585 m²

MÉNDEZ ÁLVARO

Madrid



- **Línea:** Gestión de proyectos inmobiliarios
- **Proyecto:** Diseño del cambio de uso a hotelero. Negociación arrendaticia.
- **Superficie:** 3.490 m²

COLLBLANC

Barcelona



- **Línea:** Ventas de inmuebles
- **Proyecto:** Rehabilitación y venta individual.
- **Superficie:** 2.864 m²

DIVINO VALLÉS

Madrid



- **Línea:** Ventas de inmuebles
- **Proyecto:** Rehabilitación de un edificio residencial y venta individual.
- **Superficie:** 4.071 m²

LUCHANA

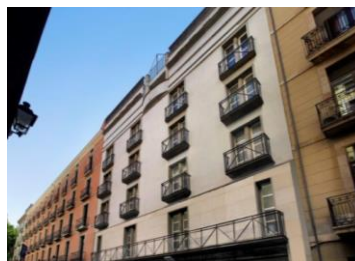
Madrid



- **Línea:** Gestión de proyectos inmobiliarios
- **Proyecto:** Gestión arrendaticia y jurídica
- **Superficie:** 2.955 m²s/r
325 m²b/r

UNIÓ

Barcelona



- **Línea:** Ventas de inmuebles
- **Proyecto:** Rehabilitación y transformación de un inmueble de oficinas en residencial.
- **Superficie:** 2.117 m² + 95 pkg

Negocio patrimonial

ARAVACA II

Madrid



- Línea: Gestión Socimi
- Precio: 45,8 M€
- Viviendas: 158
- Superficie: 15.600 m²

VALLECAS I

Madrid



- Línea: Gestión Socimi
- Precio: 13,5 M€
- Viviendas: 83
- Superficie: 5.800 m²

VALLECAS II

Madrid



- Línea: Gestión Socimi
- Precio: 16,2 M€
- Viviendas: 107
- Superficie: 7.000 m²

MONTESA

Madrid



- Línea: Gestión Socimi
- Precio: 36,6 M€
- Viviendas: 68
- Superficie: 7.000 m²

SANT CUGAT I

Barcelona



- Línea: Gestión Socimi
- Precio: 29,6 M€
- Viviendas: 95
- Superficie: 10.200 m²

SANT CUGAT II

Barcelona



- Línea: Gestión Socimi
- Precio: 27,8 M€
- Viviendas: 74
- Superficie: 8.500 m²

Negocio patrimonial

BARBERÀ DEL VALLÉS

Barcelona



- **Línea:** Gestión Socimi
- **Precio:** 21,6 M€
- **Viviendas:** 112
- **Superficie:** 12.000 m²

RIERETA

Barcelona



- **Línea:** Gestión Socimi
- **Precio:** 11,8 M€
- **Viviendas:** 51
- **Superficie:** 4.500 m²

Otras adquisiciones



- **Línea:** Gestión Socimi
- **Precio:** 376 M€
- **Viviendas:** 680 + 1.095 Llave en mano
- **# activos:** 10 + 10 Llave en mano
- **Localizaciones:** Valencia, Teià, Sant Adrià, Palma de Mallorca, Móstoles...

Anexo 2: Existencias en curso a cierre 2018

MARE DE DÉU DE MONTSERRAT

Barcelona



- **Línea:** Ventas de inmuebles
- **Proyecto:** Gestión arrendaticia. Rehabilitación de las zonas comunes. Venta individual.
- **Superficie:** 5.636 m²

PALENCIA

Madrid



- **Línea:** Ventas de inmuebles
- **Proyecto:** Gestión arrendaticia, finalización de obra y venta individual.
- **Superficie:** 1.009 m²

MARE DE DÉU DE MONTSERRAT

Barcelona



- **Línea:** Ventas de inmuebles
- **Proyecto:** Proyecto de segregación originando desarrollo residencial y futuro proyecto de equipamiento.
- **Superficie:** 11.591 m² s/r+8.616 m² b/r

EDIFICIO VANGUARD

Barcelona



- **Línea:** Ventas de inmuebles
- **Proyecto:** Transformación del inmueble a uso hotelero y/o residencial.
- **Superficie:** 21.023 m² s/r+2.496 m² b/r

ROSELLÓN

Barcelona



- **Línea:** Ventas de inmuebles
- **Proyecto:** Gestión arrendaticia. Venta individual.
- **Superficie:** 4.200 m²

Anexo 3: Glosario

B/R	Bajo rasante
Cartera de negocio	Se compone de los derechos de inversión y las existencias estratégicas (para la venta)
CBD	Central Business District (prime business área)
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 bruto de los activos (" <i>Gross Asset Value</i> ")
High-street	Principales calles comerciales de las principales ciudades
IBEX Small	Índice de los valores de pequeña capitalización bursátil cotizados en el sistema de interconexión bursátil de las bolsas españolas
Inversor Core	Inversor focalizado en la rentabilidad (no oportunista)
LTV	Deuda financiera neta / valor de mercado de los activos (" <i>Loan to Value</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
MC	Millones de euros
PIB	Producto interior bruto
ROA	(Resultado consolidado de explotación + Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias) / Total Activo (" <i>Return on Assets</i> ")
ROE	Resultado consolidado del ejercicio / Patrimonio neto (" <i>Return on Equity</i> ")
Socimi	Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria
S/R	Sobre rasante
XS	X Semestre
XT	X Trimestre
Yield	Rentabilidad de un activo

