

Índice de contenidos

1. Resumen ejecutivo
2. Evolución y resultados del negocio
3. Acciones propias e información bursátil

ANEXOS

ANEXO 1: Glosario

DISCLAIMER

Los porcentajes y cifras que aparecen en este informe han sido redondeados por lo que pueden presentar en algunos casos divergencias con las cifras reales en euros. Por otro lado, la información del presente informe puede contener manifestaciones que suponen previsiones o estimaciones sobre la evolución futura de la compañía. Analistas e inversores deberán tener en cuenta que tales manifestaciones de futuro no implican ninguna garantía de cual vaya a ser el comportamiento de la compañía, y asumen riesgos e incertidumbres, por lo que el comportamiento real podría diferir sustancialmente del que se desprende de dichas previsiones.

1. Resumen ejecutivo

PRINCIPALES MAGNITUDES DEL GRUPO

Cuenta de resultados (M€)	3T2018	3T2017	Var.		
Ingresos	49,1	33,7	15,4	+46%	Ingresos '18 vs. '17
Margen Operaciones	17,0	14,1	2,9	+21%	Margen '18 vs. '17
EBITDA	12,0	9,0	3,0	+33%	Ebitda '18 vs. '17
Resultado Neto	11,7	10,3	1,4	24%	Ebitda s/ingresos

Balance de situación (M€)	Sep-18	Dic-17	Var.
Total activo	121,4	92,7	28,7
Activo Corriente	71,2	49,9	21,3
Patrimonio Neto	57,4	45,6	11,8
Deuda Financiera Neta ⁽¹⁾	27,6	15,7	11,9

179
Cartera de negocio
a cierre (M€)

27%
DFN ⁽¹⁾ / ACTIVO TOTAL ⁽²⁾

- Renta Corporación cierra el periodo enero-septiembre del ejercicio 2018 con un **resultado neto de 11,7 millones de euros**, un 14% superior al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2017, que fue de 10,3 millones de euros.
- Los **ingresos totales** crecen un 46%, hasta los 49,1 millones de euros, destacando dentro del ejercicio la venta en Barcelona de parte de una finca en la calle Unió, Mare de Déu de Montserrat, un edificio en Diputación y la venta de viviendas en el edificio de Collblanc; así como la venta en Madrid de viviendas en Alcalde Sainz de Baranda, Orense, Rafael de Riego y Divino Vallés.
- La **cartera de negocio**, entendida como los derechos de inversión y las existencias para la venta, asciende a 179 millones de euros a cierre del mes de septiembre. Adicionalmente, el Grupo gestiona activos para la venta en alianza con fondos inmobiliarios, con un importe estimado de inversión de unos 35 millones de euros.
- La **cotización de la acción** cierra el mes de septiembre con un valor de 3,85 euros, un 31% superior a los 2,95 euros por acción al cierre de 2017.
- Durante el ejercicio 2018, la **Socimi Vivienio**, gestionada por Renta Corporación, ha adquirido 15 inmuebles residenciales en explotación y firmado un acuerdo para la adquisición de 1.095 viviendas "llaves en mano", todo ello por un importe total de 533 millones de euros. Estos proyectos se ubican en Madrid, Barcelona, Valencia, Palma y Málaga.

El Consejo de Administración de la Socimi acordó un nuevo compromiso de capital de 253 millones de euros que, adicionalmente a los 130 millones de euros iniciales, permitirá una inversión cercana a los 700 millones de euros en activos residenciales.

- 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 diversificar y ampliar la estructura financiera de la compañía, hasta la fecha basada en préstamos bancarios con garantía hipotecaria, para acompañar el considerable crecimiento que se está experimentando.
- El Consejo de Administración ha acordado, por unanimidad, aprobar la distribución a los accionistas de Renta Corporación de un dividendo a cuenta del resultado de la Sociedad del ejercicio en curso 2018 de 0,03424 euros brutos por acción.

Notas: (1) No incluye la deuda participativa por valor de 15,1 millones de euros (2) No incluye el activo de Cánovas en garantía de la deuda participativa por valor de 18,1 millones de euros

2. Evolución y resultados del negocio

2.1 Cuenta de resultados

(M€)	3T2018	3T2017	%Var.
Ingresos de negocio transaccional	42,7	32,1	
Ingresos de negocio patrimonial	6,4	1,6	
INGRESOS	49,1	33,7	46%
Margen de negocio transaccional	13,0	13,7	
Margen de negocio patrimonial	4,0	0,4	
MARGEN DE LAS OPERACIONES	17,0	14,1	21%
Gastos de estructura y de personal	-5,0	-5,1	
EBITDA	12,0	9,0	33%
Amortizaciones, provisiones y otros	-0,1	-0,1	
EBIT	11,9	8,9	34%
Resultado financiero neto	-0,9	-0,4	
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	11,0	8,5	29%
Impuesto sociedades	0,7	1,8	
RESULTADO NETO	11,7	10,3	14%

Renta Corporación cuenta con dos líneas de negocio diferenciadas:

Negocio transaccional

Se basa en la búsqueda de creación de valor en todas las transacciones. El “added-value” se genera a través de la transformación de los inmuebles que suele comprender cambios y/o redistribución de usos, mejoras físicas de los inmuebles y su reposicionamiento en el mercado, a través de la mejora de la rentabilidad.

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

- “Ventas de inmuebles”: Compra, rehabilitación y venta a un tercero final, registrando toda esta operativa en el balance del Grupo.
- “Gestión de proyectos inmobiliarios”: Adquisición del derecho de compra de un inmueble y desarrollo del proyecto de transformación para su posterior venta a un tercero, por lo que en dicho caso la operativa no pasa por el balance del Grupo.

Negocio patrimonial

Renta Corporación y la compañía holandesa APG crearon en abril de 2017 la **Socimi Vivenio**, de la que Renta Corporación es el gestor en exclusiva. Su actividad se centra en activos residenciales principalmente en Madrid y Barcelona, si bien no se descartan incursiones en otras capitales de provincia españolas.

Adicionalmente, el Grupo gestiona inmuebles residenciales de su propiedad que se encuentran en arrendamiento.

Renta Corporación cierra el periodo enero-septiembre de 2018 con un volumen de ingresos de 49,1 millones de euros, 15,4 millones de euros superior al del mismo periodo del ejercicio 2017, produciéndose un incremento en los dos tipos de negocio.

A nivel de Margen de las Operaciones, Renta Corporación ha generado un margen de 17,0 millones de euros, lo que supone un incremento del 21% respecto al mismo periodo de 2017, cuando se obtuvo un margen de 14,1 millones de euros.

El importe de los gastos de estructura se mantiene constante en comparación con el periodo enero-septiembre de 2017 a pesar del incremento de la actividad de la compañía.

Por su parte, el EBITDA ha alcanzado los 12,0 millones de euros, 5,0 millones de euros por encima del generado en el mismo periodo de 2017.

Finalmente, el Resultado Neto de Renta Corporación ha sido de 11,7 millones de euros, un 14% superior al obtenido en el mismo periodo del ejercicio anterior, que fue de 10,3 millones de euros.

49,1M

Ingresos 3T 2018

17,0M

Margen op. 3T 2018

12,0M

Ebitda 3T 2018

2.1.1 Ingresos

Los ingresos de Renta Corporación hasta septiembre del ejercicio 2018 han ascendido a 49,1 millones de euros. Por línea de negocio se desglosan en:

Ingresos por línea de negocio (M€)	3T2018	3T2017	Var.
Ventas de inmuebles	38,3	20,4	17,9
Gestión de proyectos inmobiliarios	4,4	11,7	-7,3
Total ingresos Negocio Transaccional	42,7	32,1	10,6
Gestión Socimi	5,1	1,1	4,0
Ingresos por alquiler de fincas	1,3	0,5	0,8
Total ingresos Negocio Patrimonial	6,4	1,6	4,8
INGRESOS	49,1	33,7	15,4

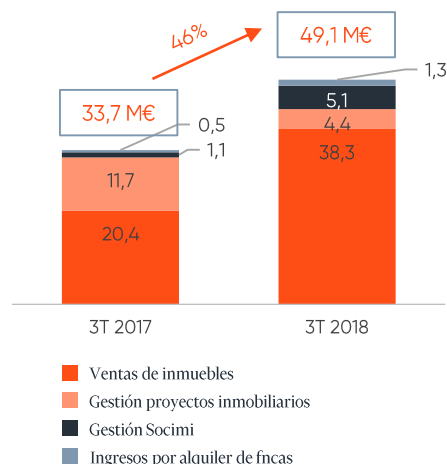
Los ingresos por **Ventas de inmuebles** han aumentado en 17,9 millones de euros respecto al mismo periodo del ejercicio 2017. El 100% de los ingresos procedentes de "Ventas de inmuebles" corresponden a activos de uso residencial donde destacan las operaciones de Mare de Déu de Montserrat, Unió y Diputación en Barcelona, y Alcalde Sainz de Baranda, Orense y Rafael de Riego, en Madrid.

Por otro lado, los ingresos por **Gestión de proyectos inmobiliarios** han ascendido a 4,4 millones de euros, fruto del cierre de tres operaciones en Barcelona, Mayor de Sarrià, Comte Borrell y La Font del Lleó; y otras tres en Madrid, un edificio de uso hotelero en Méndez Álvaro, otro de naturaleza residencial situado en Luchana y la segunda fase de la venta de un edificio en la Plaza Isabel II.

Cabe destacar la línea de negocio **Gestión Socimi**, con unos ingresos de 5,1 millones de euros, que no inició su actividad hasta abril del 2017 y que hasta septiembre de 2018 ha adquirido 15 inmuebles residenciales en explotación y firmado un acuerdo para la adquisición de 1.095 viviendas "llaves en mano", todo ello por un importe total de 533 millones de euros. Estos proyectos se ubican en Madrid, Barcelona, Valencia, Palma y Málaga.

El cambio en el mix de los ingresos de la línea de negocio transaccional respecto al ejercicio 2017 obedece a una mejor adaptación a las características de la oferta existente en cada momento y a la ampliación de las fuentes de financiación del grupo.

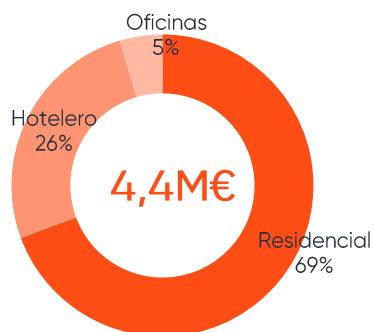
INGRESOS POR LÍNEA DE NEGOCIO



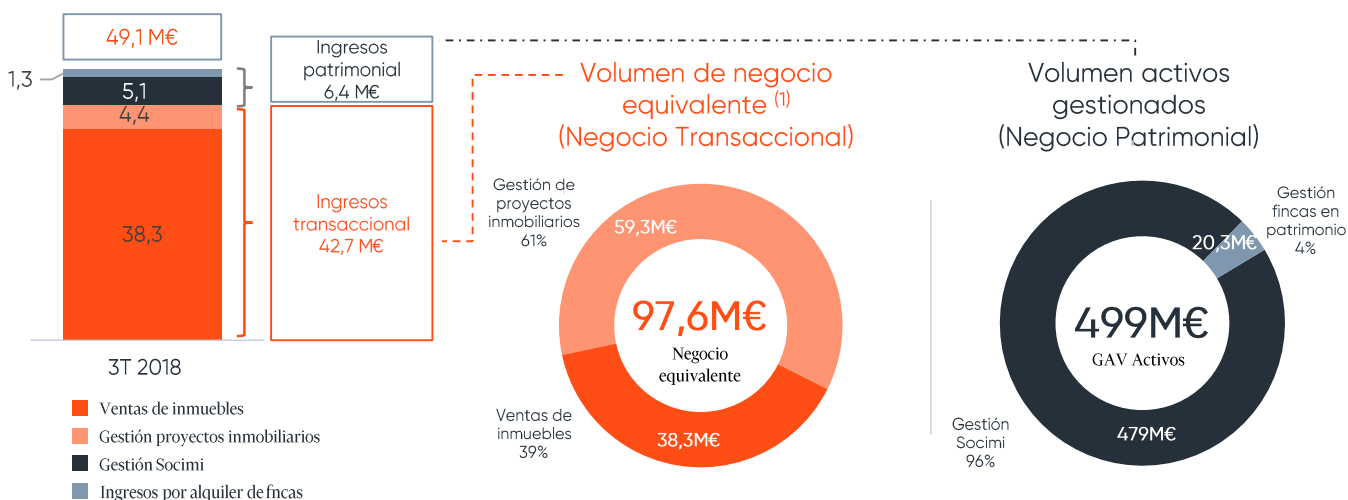
INGRESOS DE VENTAS DE INMUEBLES POR TIPO DE ACTIVO



INGRESOS DE GESTIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS POR TIPO DE ACTIVO



VOLUMEN DE NEGOCIO EQUIVALENTE 3T 2018



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

2.1.2 Margen de operaciones

El margen de las operaciones hasta el mes de septiembre del ejercicio 2018 ha sido de **17,0 millones de euros**, lo que supone un incremento del 21% en relación con la cifra del mismo periodo de 2017, que fue de 14,1 millones de euros.

Margen por línea de negocio (M€)	3T2018	3T2017	Var.
Margen de Ventas de inmuebles	9,4	3,7	5,7
Margen de Gestión de proyectos inmobiliarios	3,6	10,0	-6,4
Total Margen Negocio Transaccional	13,0	13,7	-0,7
Margen de Gestión Socimi	4,4	1,1	3,3
Margen de alquileres y otros gastos variables	-0,4	-0,7	0,3
Total Margen Negocio Patrimonial	4,0	0,4	3,6
MARGEN DE LAS OPERACIONES	17,0	14,1	2,9

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 9,4 millones de euros en comparación con los 3,7 millones de euros obtenidos en 2017, lo que supone un incremento del 154%.

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 64% debido al cambio en la composición explicado en el epígrafe de los “Ingresos”

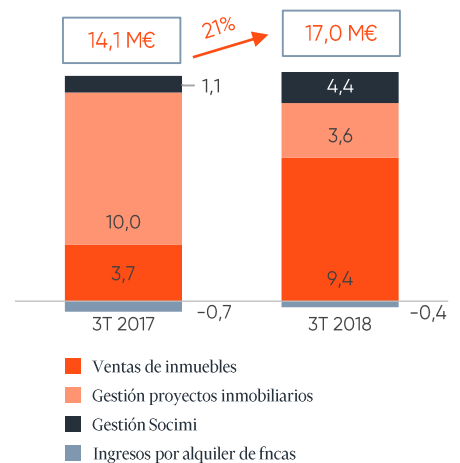
Margen de “Gestión Socimi”

El margen de la línea de negocio “Gestión Socimi”, creada en abril del ejercicio 2017, asciende a 4,4 millones de euros y proviene principalmente de la originación del portfolio de inversión.

Margen de ingresos por alquileres de fincas y otros gastos variables

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

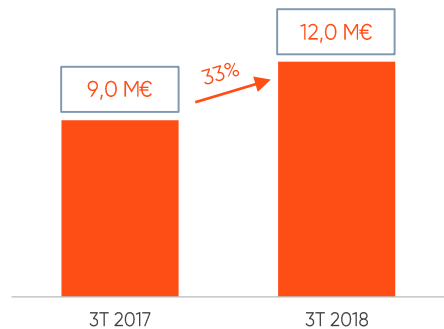
MARGEN POR LÍNEA DE NEGOCIO



2.1.3 EBITDA

El importe de los gastos de estructura asciende a 5,0 millones de euros, manteniéndose constante en comparación con el mismo periodo de 2017. La cifra total se compone de 3,4 millones de euros en gastos de personal, que incrementa en 0,5 millones de euros respecto al mismo periodo del 2017 consecuencia del incremento del equipo vinculado a la “Gestión Socimi”; y de 1,6 millones de euros del resto de gastos de estructura, que disminuyen en 0,6 millones de euros respecto al mismo periodo de 2017, siguiendo la tónica de contención de gastos de la compañía.

Renta Corporación ha generado un EBITDA a cierre del mes de septiembre de 2018 de 12,0 millones de euros. Esto supone un incremento de 3,0 millones de euros respecto al EBITDA del mismo periodo del ejercicio 2017.



2.1.4 Resultado antes de impuestos

Durante el periodo enero-septiembre de 2018, Renta Corporación ha generado un gasto por amortización y provisiones de -0,1 millones de euros. Asimismo, el resultado financiero neto del Grupo arroja unos gastos de -0,9 millones de euros, lo que supone un aumento de -0,5 millones de euros en relación con el mismo periodo del 2017. Este aumento se debe, por un lado, a que en el ejercicio 2017 se cobraron dividendos por 0,2 millones de euros provenientes de la participación en vehículos de inversión y, por otro lado, a un incremento en el ejercicio 2018 de la financiación de las operaciones.

2.1.5 Resultado neto

El Grupo ha registrado un ingreso por impuesto de Sociedades de +0,7 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 -2,4 millones de euros, en comparación con los -1,8 millones de euros del mismo periodo de 2017.
- Impuesto de sociedades derivado de diferencias temporales y reversión de la provisión de cartera por valor de -0,3 millones de euros, en comparación con los -0,5 millones de euros acumulados a septiembre de 2017.
- Reconocimiento de un activo fiscal por valor de +3,4 millones de euros por bases imposables negativas a compensar con beneficios futuros, en comparación con los +4,1 millones de euros del mismo periodo de 2017.

En consecuencia, Renta Corporación cierra el periodo enero-septiembre del ejercicio 2018 con un **resultado neto de 11,7 millones de euros**, un 14% superior al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2017, que fue de 10,3 millones de euros.

2.2 Balance de situación

2.2.1 Activo

Activo (M€)	Sep-18	Dic-17	Var.
Inmovilizado	0,2	0,1	0,1
Otros activos no corrientes	50,0	42,7	7,3
Activo no corriente	50,2	42,8	7,4
Existencias	59,8	41,5	18,3
Deudores	6,0	4,6	1,4
Tesorería + Inv. Financieras	5,4	3,8	1,6
Activo corriente	71,2	49,9	21,3
Total activo	121,4	92,7	28,7

Activo no corriente

El activo no corriente de Renta Corporación asciende a 50,2 millones de euros. Respecto al ejercicio 2017, este epígrafe ha aumentado en 7,4 millones de euros principalmente por el incremento de la participación de Renta Corporación en el capital social de Vivenio Socimi, que ha ascendido en 4,5 millones de euros y por la activación del crédito fiscal.

El detalle de los saldos que componen el activo no corriente son los siguientes:

(M€)	Sep-18	Dic-17	Var.
Inmovilizado	0,2	0,1	0,1
Inversiones inmobiliarias	20,3	19,6	0,7
Participaciones en vehículos	7,1	2,6	4,5
Activos por impuesto diferido	22,6	20,5	2,1
Total activo no corriente	50,2	42,8	7,4

El activo no corriente de Renta Corporación se compone principalmente de:

- Los activos clasificados como **inversiones inmobiliarias**, esto es, 4 edificios de uso residencial ubicados en Barcelona y totalmente alquilados.
- Los **activos por impuesto diferido** correspondientes, en su mayor parte, a bases imponibles negativas a compensar en los próximos ejercicios, restando 86 millones de euros de bases imponibles negativas pendientes de activar.

El movimiento del periodo corresponde al reconocimiento de un activo fiscal por valor de +3,4 millones de euros por bases imponibles negativas a compensar con beneficios futuros, compensado con la aplicación de -1,3 millones de euros por la compensación del impuesto del periodo enero-septiembre.

Activo corriente

(M€)	Sep-18	Dic-17	Var.
Existencias	59,8	41,5	18,3
Deudores	6,0	4,6	1,4
Tesorería + Inv. Financieras	5,4	3,8	1,6
Total activo corriente	71,2	49,9	21,3

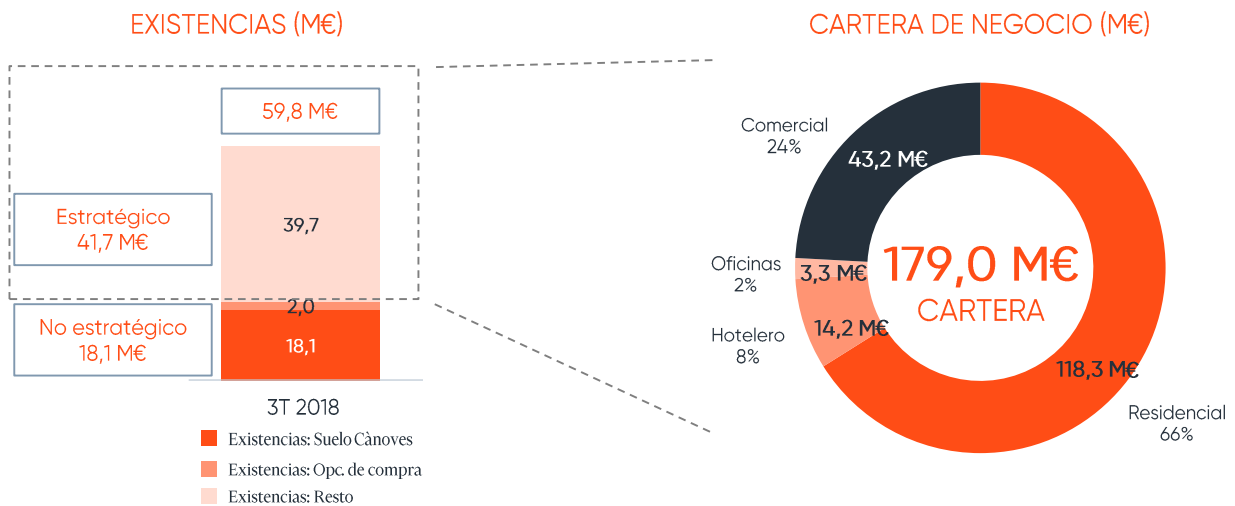
El activo corriente a mes de septiembre de 2018 asciende a 71,2 millones de euros, lo que supone un incremento de 21,3 millones de euros respecto al ejercicio 2017. Esta variación se explica principalmente por la inversión que Renta Corporación ha realizado en la compra de nuevos activos. El detalle 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 septiembre de 2018 por 59,8 millones de euros. Esto supone un aumento de 18,3 millones de euros respecto al ejercicio 2017, principalmente por las adquisiciones que se han realizado en el ejercicio: 2 fincas en la calle Mare de Déu de Montserrat, Luchana, Badajoz, Alcalá, Fernando VII, Orense y Alcalde Sáinz de Baranda, la mayoría de ellas de uso residencial.

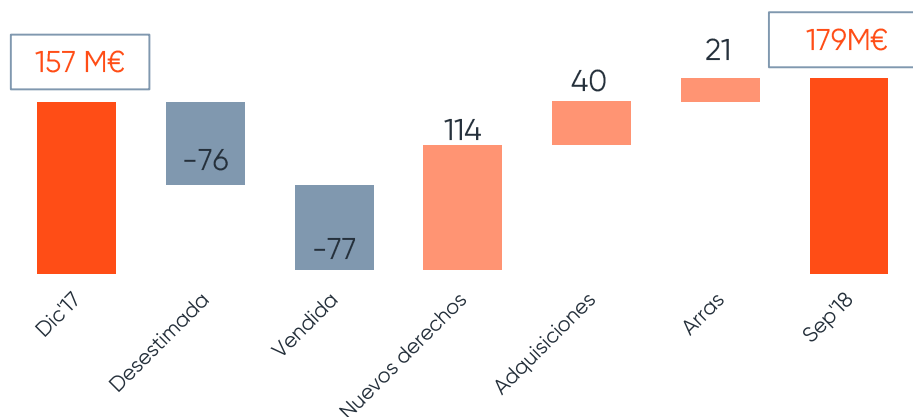
En las existencias Renta Corporación tiene registrado el suelo residencial de Cànoves por 18,1 millones de euros. Este activo es garantía de acreedores en virtud del convenio de 2014 por el que se prevé su dación en pago en el ejercicio 2022. Dado que este activo no es estratégico para el Grupo, el análisis de la cartera de existencias, que se presenta a continuación, se centrará en los activos que componen los 41,7 millones de euros restantes.

El valor de las existencias a cierre incluye primas brutas de opciones de compra por valor de 2,0 millones de euros que dan derecho a una compra futura de activos por valor de 139,3 millones de euros. Así pues, el valor de la cartera de negocio asciende a 179,0 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 de septiembre de 2018 es el siguiente:



Deudores

(M€)	Sep-18	Dic-17	Var.
Clientes y efectos a cobrar	1,8	1,1	0,7
Cuentas a cobrar con Hacienda	2,5	2,4	0,1
Otros deudores	1,7	1,1	0,6
Total deudores	6,0	4,6	1,4

Al cierre de septiembre de 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:** Se han producido variaciones por 0,7 millones de euros debido al corte de las operaciones por ventas cuyo cobro se materializará en el último trimestre del ejercicio.
- **Cuentas a cobrar con Hacienda:** Saldo deudor a favor de Renta Corporación con la Hacienda Pública que se mantiene al mismo nivel que a cierre de diciembre 2017.
- **Otros deudores:** Este epígrafe incrementa en 0,6 millones de euros en comparación con diciembre 2017 debido, básicamente, a los importes de opciones de compra y gastos de compraventa depositados en notaría.

2.2.2 Pasivo

PN + Pasivo (M€)	Sep-18	Dic-17	Var.
Patrimonio Neto	57,4	45,6	11,8
Deuda financiera a largo plazo ⁽¹⁾	21,5	21,5	0,0
Otras deudas a largo plazo	5,3	6,1	-0,8
Pasivo no corriente	26,8	27,6	-0,8
Deuda financiera a corto plazo ⁽¹⁾	26,6	13,3	13,3
Otras deudas a corto plazo	10,6	6,2	4,4
Pasivo corriente	37,2	19,5	17,7
Total	121,4	92,7	28,7
⁽¹⁾ Total Deuda Financiera	48,1	34,8	13,3

Otras deudas a largo plazo

A cierre de septiembre del ejercicio 2018, Renta Corporación tiene registrado **Otras deudas a largo plazo** por importe de 5,5 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 pre-concursales que asciende a 4,1 millones de euros, pagadera en los próximos 4 años, y ha sido amortizada en 1 millón de euros durante el presente ejercicio. 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 asciende a 1,2 millones de euros e incrementa en 0,2 millones de euros debido a la revalorización de las inversiones inmobiliarias.

Otras deudas a corto plazo

El total de otras deudas a corto plazo ascienden a 10,6 millones de euros, lo que representa un incremento de 4,4 millones de euros respecto al cierre de 2017.

(M€)	Sep-18	Dic-17	Var.
Acreedores a corto plazo	5,5	3,2	2,3
Arras por preventas y anticipos	2,4	0,7	1,7
Otras deudas a corto plazo	2,7	2,3	0,4
Total otras deudas a corto plazo	10,6	6,2	4,4

- Los **acreedores a corto plazo** aumentan en 2,3 millones de euros en comparación con el cierre de 2017. 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 2,4 millones de euros e incrementan en 1,7 millones de euros respecto al cierre del ejercicio 2017. Este incremento se corresponde con arras de ventas que se materializarán dentro de este ejercicio.
- **Otras deudas a corto plazo** ascienden a 2,7 millones de euros, incrementando 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 el incremento de la deuda derivada de los impuestos relacionados con la actividad de la compañía.

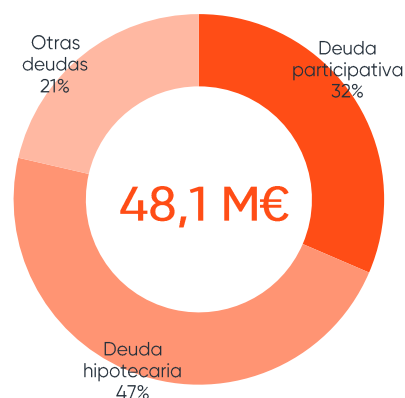
Deuda Financiera

(M€)	Sep-18	Dic-17	Var.
Deuda hipotecaria	22,7	14,9	7,8
Otras deudas	10,3	4,6	5,7
Deuda participativa	15,1	15,3	-0,2
Total Deuda Financiera	48,1	34,8	13,3
(-) Tesorería e Inv. Financieras	-5,4	-3,8	-1,6
Total Deuda Financiera Neta	42,7	31,0	11,7

La deuda financiera neta asciende a 42,7 millones de euros frente a los 31,0 millones de euros del cierre del ejercicio anterior, lo que supone un incremento de 11,7 millones de euros debido, principalmente, al incremento en la financiación de nuevas operaciones.

DEUDA FINANCIERA POR TIPOLOGÍA Y CLASIFICACIÓN JUN-18

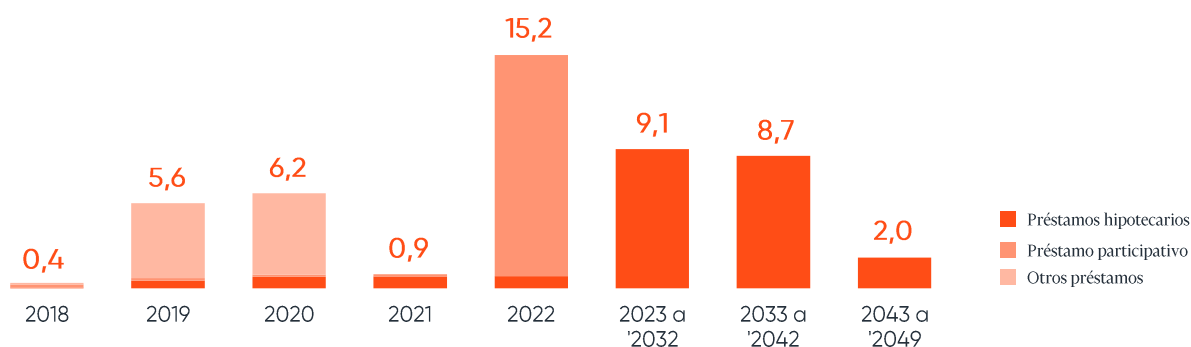
(M€)	No corriente	Corriente	Total
Deuda hipotecaria	6,6	16,1	22,7
Otras deudas	0,0	10,3	10,3
Deuda participativa	14,9	0,2	15,1
Total Deuda Financiera	21,5	26,6	48,1



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, figuran en su totalidad como “Deudas corrientes”, independientemente de cuándo sea el vencimiento de la misma.

CALENDARIO AMORTIZACIÓN DEUDA FINANCIERA (M€)



Deuda hipotecaria

La *Deuda hipotecaria sobre existencias* vinculada al negocio transaccional (línea “Ventas de inmuebles”) se sitúa en los 16,1 millones de euros con un LTV del 53% y un coste medio del 2,69%. Esta deuda está ligada a los activos ubicados en Carretera Collblanc, calle Divino Vallés, calle Unió, calle Mare de Déu de Montserrat, calle Alcalá, calle Alfonso XII, calle Palencia y calle Luchana.

La *Deuda hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias* se sitúa en los 6,6 millones de euros con un LTV del 53% 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, el Grupo ha incrementado los préstamos no bancarios en 10,5 millones de euros para la financiación de cuatro operaciones. Durante este ejercicio se han generado intereses por éstos por valor de 0,7 millones de euros.

Deuda participativa

La deuda principal de la Compañía corresponde a un préstamo participativo de nominal 18 millones de euros garantizado mediante constitución de una hipoteca inmobiliaria sobre el solar identificado como Cánovas. 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

La compañía ha generado un cash flow operativo en el periodo de 11,4 millones de euros que ha sido aplicado a:

- Variación del capital circulante, principalmente para la compra de inmuebles para su posterior venta, por importe de 17,1 millones de euros
- Inversión en activo no corriente, básicamente en incrementar la participación de Renta Corporación en el capital social de Vivenio Socimi, por importe de 4,7 millones de euros.

Este crecimiento de la actividad ha sido financiado con un incremento neto de la deuda de 12,0 millones de euros, lo que resulta en un aumento de 1,6 millones de euros del efectivo y equivalentes a cierre del tercer trimestre de 2018.

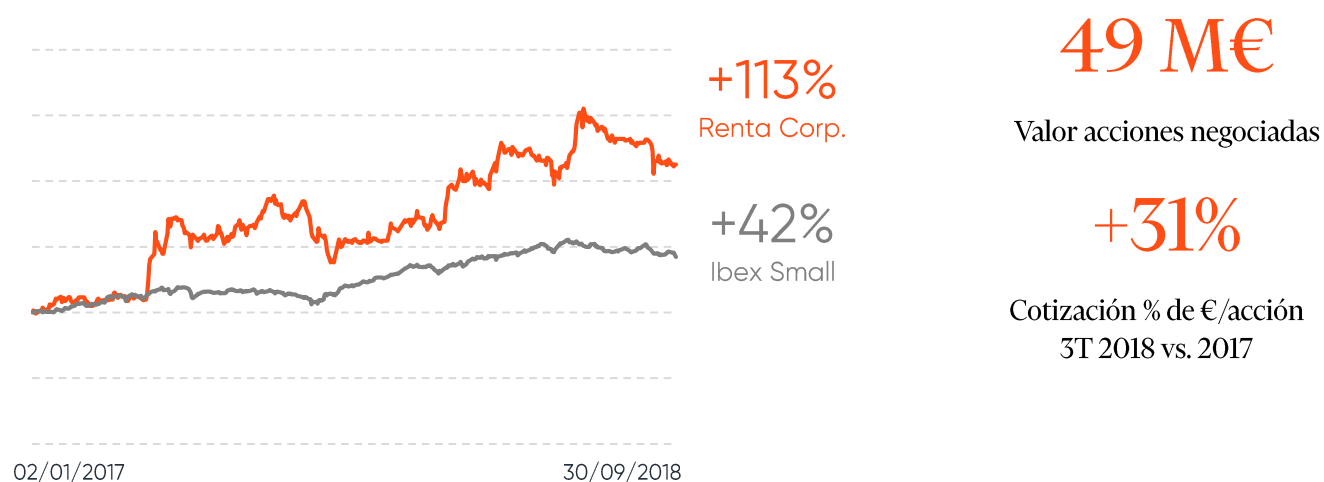
(M€)	Sep-18
Cash flow operativo	11,4
Variación del capital corriente	-17,1
Inversión en activo no corriente	-4,7
Cash flow libre	-10,4
Variación de la deuda	12,0
Aumento/Disminución neta del efectivo o equivalentes	1,6

3. Acciones propias e información bursátil

La cotización de la acción cierra el mes de septiembre del ejercicio 2018 con un valor de 3,85 euros por acción, un 31% por encima de los 2,93 euros por acción a cierre del ejercicio 2017.

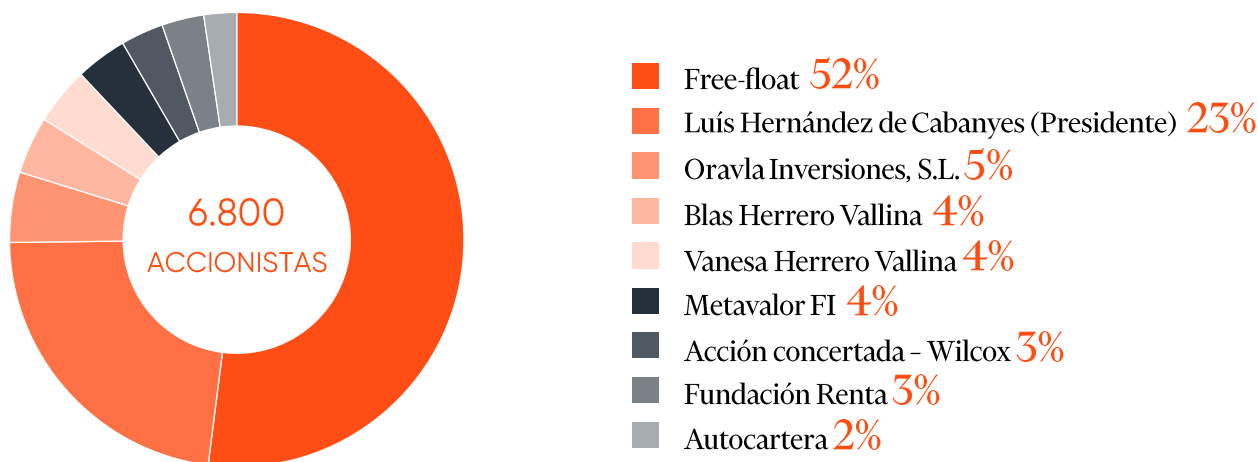
La capitalización bursátil al cierre del primer semestre de 2018 es de 126,6 millones de euros, frente a los 96,2 millones de euros del cierre de ejercicio, habiéndose negociado durante el período 12,9 millones de acciones con un valor de 49,1 millones de euros.

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



Fuente: Invertia

ACCIONARIADO SEP-18



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> ")
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 - 5.115m€ en concepto de otros gastos de explotación y gastos de personal imputados al margen de operaciones
MC	Millones de euros
PIB	Producto interior bruto
Socimi	Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria
XS	X Semestre
XT	X Trimestre

