

Índice de contenidos

1. Crisis del COVID-19
2. Resumen ejecutivo
3. Descripción del Grupo
4. Evolución y resultados del negocio
5. Información sobre la evolución previsible del Grupo
6. Accionariado y evolución bursátil

ANEXOS

ANEXO 1: Operaciones representativas 2020

ANEXO 2: Existencias en curso representativas a cierre 2020

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. Crisis del COVID-19

Después de una cierta relajación de las restricciones durante los meses de verano, la tercera ola de la pandemia ha sido la protagonista en el último trimestre del ejercicio. Como era de esperar, ello ha venido acompañado de nuevas restricciones a la movilidad de la población y al normal desarrollo de la actividad económica, provocando la mayor caída histórica del PIB en España. El hallazgo de una vacuna eficaz contra el virus de la COVID-19 y el comienzo de la administración de la vacuna a los sectores más vulnerables de la población cierran el año con mejores perspectivas para el ejercicio 2021.

Con todo, el impacto de la crisis sobre las empresas y los hogares es profundo y las expectativas económicas siguen estando muy vinculadas a la evolución de la epidemia. Se espera que la recuperación económica sea visible de manera progresiva, a medida que se vaya ganando terreno a la movilidad de la población y en la aplicación de la vacuna. Aún así, no se prevé una recuperación a niveles pre-COVID hasta el año 2022.

La actividad inversora se ha visto fuertemente interrumpida por las circunstancias excepcionales pero se pronostica un gradual retorno a la normalidad en 2021. El sector inmobiliario sigue siendo un valor atractivo, sobre todo los sectores logístico y residencial en alquiler que, a pesar de contar con un entorno de financiación limitado y selectivo, se ve beneficiado por el contexto de inflación y de tipos de interés muy bajos.

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 permitirá aprovechar las oportunidades que se presenten en el futuro, que serán acometidas siempre que tengan una clara visibilidad.

Tras la evaluación de la situación actual cabe destacar los siguientes impactos de la crisis del COVID-19 sobre la situación de Renta Corporación:

Comité COVID-19

La compañía ha creado un comité COVID-19 integrado por el Presidente del Comité de Auditoría y Consejero Coordinador, el Consejero Delegado y el Director General Corporativo, con la finalidad de supervisar muy de cerca la evolución de la salud de los empleados 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

La tesorería ha sido una prioridad durante el ejercicio y, por tanto, objeto de seguimiento periódico y detallado. El ejercicio cierra con una posición de liquidez saludable, con un nivel de apalancamiento sostenible del 38% sobre el activo y una tesorería de 7,7 millones de euros, que permite afrontar las obligaciones de pago y las necesidades de inversión del Grupo en el medio plazo.

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 sigue 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 principalmente en forma de bonos y pagarés. Esta estructura diversificada aporta una mayor flexibilidad al Grupo para hacer frente a operaciones que, por su naturaleza, son más difíciles de financiar por parte de la banca tradicional, que se ha vuelto más restrictiva.

Igualmente, ante la evolución de los resultados de la compañía durante el ejercicio 2020 como consecuencia de la situación de mercado actual, el Grupo ha llegado a un acuerdo con los bonistas de la emisión de 2018 que contempla suspender el cálculo del covenant hasta el ejercicio 2022.

Plan de negocio

El inicio de la pandemia ha llevado a una desfavorable evolución del negocio. La fuerte irrupción de la crisis sanitaria y su carácter global ha provocado la paralización del mercado de inversión, el retraso en la materialización de las operaciones previstas en el plan, así como una menor inversión de la compañía en nuevos proyectos, lo cual ha impactado directamente en la cartera de negocio, el margen de operaciones y, por tanto, en el resultado del ejercicio.

Como consecuencia del entorno de mercado actual y viendo que sus efectos se prolongarán en el tiempo más de lo previsto inicialmente, la compañía ha revisado su plan estratégico a cinco años, reflejando un retraso en su implantación y proyectando recuperar los niveles pre-COVID en el ejercicio 2022. El Grupo no ha variado las hipótesis del plan ni sus palancas de valor, que siguen siendo el desarrollo del negocio patrimonialista, por un lado, y el incremento del tamaño de las operaciones transaccionales, por otro.

Renta Corporación cuenta con una saludable cartera de activos en balance, compuesta por activos altamente líquidos y bien localizados, que le proporciona una alta visibilidad, sobre todo en lo que al negocio transaccional se refiere, que permitirá revertir la situación en cuanto la actividad del mercado se normalice, probablemente, en el segundo semestre de 2021.

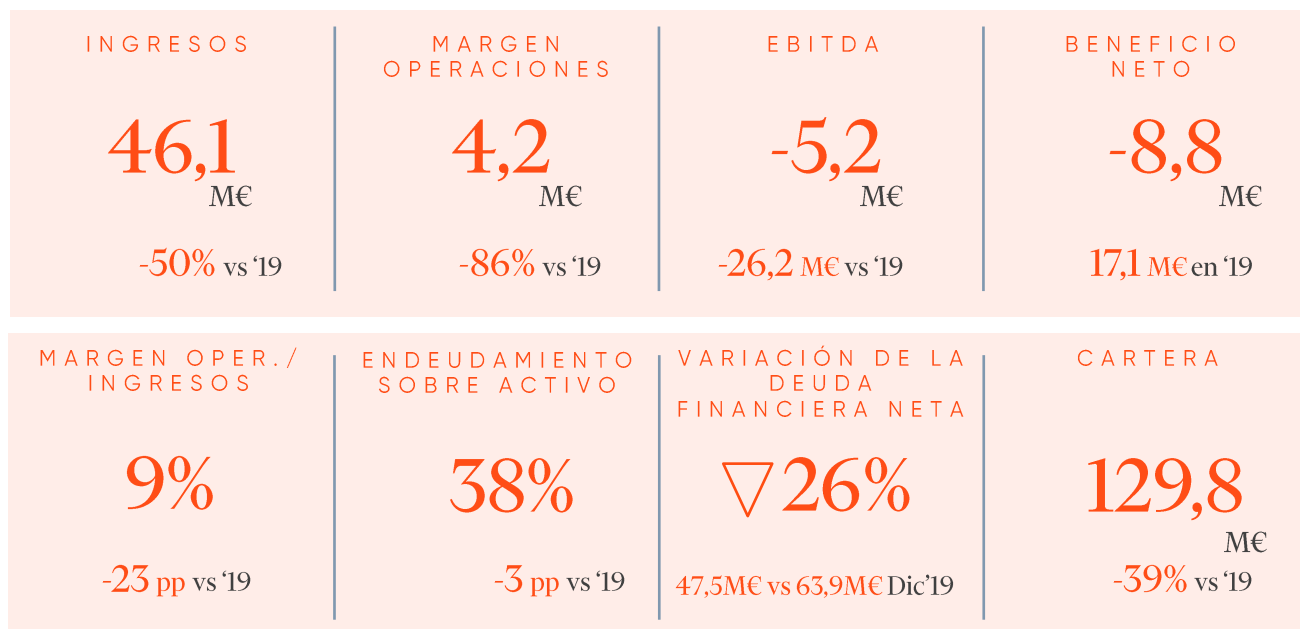
Tal y como se informó en publicaciones anteriores, la compañía no ha observado una erosión del valor de sus activos más allá de la que reflejan sus libros, aunque si existe más incertidumbre sobre el momento en el que se materializará su margen, que dependerá en gran parte de la evolución de la crisis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

Por otro lado, si bien no existen dudas sobre la recuperabilidad de los créditos fiscales activados, la compañía ha decidido no incrementar los activos por impuestos anotados en su balance a cierre del ejercicio 2019 y adaptar su reconocimiento en función de la evolución del nuevo plan estratégico.

Finalmente, no han sido dotados riesgos adicionales como consecuencia de la situación de mercado actual, más allá de las provisiones relacionadas con el normal funcionamiento de la compañía, que no han tenido un impacto significativo.

2. Resumen ejecutivo

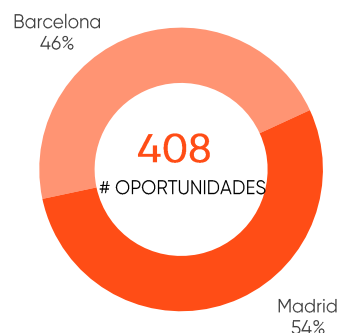
PRINCIPALES MAGNITUDES DEL GRUPO



NEGOCIO TRANSACCIONAL

	VTA INMUEBLES	GESTIÓN PROYECTOS INMOB.	TOTAL
# operaciones 2020	10	1	11
Margen negocio transaccional (M€)	3,6	1,5	5,1
Margen medio por operación (M€)	0,4	1,5	0,5

OPORTUNIDADES ANALIZADAS EN VOLUMEN DE NEGOCIO %



NEGOCIO PATRIMONIAL

	GESTIÓN SOCIMI	INVERS. INMOBIL.	TOTAL
GAV activos (M€)	1.116,6	24,0	1.140,6
Margen negocio patrimonial (M€)	1,5	1,3	2,8
# activos en gestión	31	4	35
# activos en desarrollo	14	-	14
Tamaño medio activos (M€)	24,8	6,0	23,3

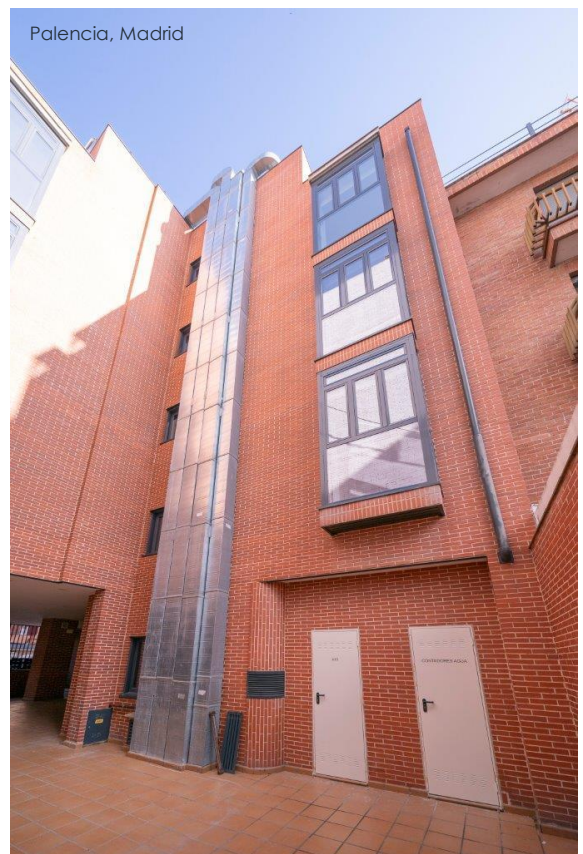
OPORTUNIDADES ANALIZADAS EN GAV %



- Renta Corporación cierra el ejercicio 2020 con un **resultado neto acumulado de -8,8 millones de euros**, frente a los 17,1 millones de euros obtenidos en el ejercicio 2019, como consecuencia de la paralización económica provocada por la pandemia del COVID-19.
- El margen de las operaciones sufre un importante descenso en comparación con el ejercicio 2019 debido al retraso en la materialización de las operaciones, y cae desde los 29,7 millones de euros del ejercicio 2019 a 4,2 millones en el año 2020. Se compone de 5,1 millones de euros procedentes del negocio transaccional, 2,8 millones de euros del negocio patrimonial y -3,7 millones de euros de otros ingresos y gastos.
- Los **costes de estructura** ascienden a 9,4 millones de euros y se componen de 8,1 millones de euros recurrentes, en comparación con los 8,7 millones de euros del ejercicio 2019; y de 1,3 millones de euros no recurrentes como consecuencia del desarrollo de nuevos proyectos, que todavía no han visto materializada su implementación.
- La deuda financiera neta cae en un 26% hasta los 47,5 millones de euros, con una reducción superior al 20% de la deuda a corto plazo, como consecuencia de las ventas del ejercicio y una menor actividad inversora. El endeudamiento disminuye hasta el 38% sobre el activo.
- La compañía ha consolidado la diversificación de las fuentes de financiación, lo que le aporta flexibilidad para afrontar proyectos más complejos de financiar a través de la banca tradicional. En este sentido, en el mes de mayo de 2020, la compañía renovó su programa de pagarés y entró, en el último trimestre del ejercicio, en el programa de financiación directa de ICO mediante pagarés Marfy, en febrero de 2021, en su programa de pagarés avalados. Finalmente, a cierre del ejercicio 2020, el Grupo llegó a un acuerdo con los bonistas de la emisión de 2018 para cambiar los términos y condiciones de los bonos.
- La compañía cierra el ejercicio con una buena posición de **tesorería** de 7,7 millones de euros, si bien sigue siendo prioritaria y objeto de seguimiento constante.
- La **cartera de negocio** con la que cuenta la compañía a cierre de ejercicio es de 129,8 millones y, a pesar de disminuir en un 39% en comparación con la del cierre del ejercicio anterior, aporta una importante visibilidad sobre el margen transaccional previsto para el año 2021.
- El **patrimonio neto** cierra el ejercicio en 66,8 millones de euros, 9,0 millones de euros inferior a la cifra de cierre del ejercicio 2019.
- Si bien la situación de crisis ha retrasado la implementación de los nuevos vehículos de inversión especializados en la adquisición de activos en el segmento logístico y en el hotelero, la compañía continúa trabajando para que su puesta en funcionamiento se produzca en los próximos trimestres.
- La compañía celebró la Junta General de Accionistas el pasado 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.
- La **cotización de la acción** cierra el ejercicio con un valor de 2,05 euros por acción, un 35% por debajo de los 3,15 euros por acción de cierre del ejercicio 2019.



Euterpe, Barcelona



Palencia, Madrid

3. Descripción del Grupo

3.1 Introducción al Grupo

Renta Corporación es un Grupo con un alto componente diferencial dentro del sector inmobiliario en España, que cuenta con más de 30 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



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



Solidez financiera y fuentes de financiación diversificadas

Dos líneas de negocio diferenciadas: transaccional y patrimonial

3.2 Negocio transaccional

El negocio transaccional se basa en la realización de operaciones de valor añadido para los distintos usos de los activos. El valor añadido 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, con el objetivo de creación de valor, en el negocio transaccional se pueden suceder conjunta o individualmente actuaciones tales como las descritas en la Figura de “Palancas de creación de valor”.

El gran conocimiento de las necesidades de la demanda y del stock disponible en los mercados que opera 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 “Ventas de inmuebles”

Renta Corporación compra y rehabilita el edificio y lo vende a un tercero final. El plazo medio de maduración de estas operaciones se puede situar alrededor de 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, generalmente, inferior al de las operaciones de “Venta de inmuebles”.



3.3 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 con la creación, junto con la gestora de fondos de pensiones APG, de la Socimi Vivenio, en abril del mismo año. La Socimi Vivenio está 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 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.

La compañía continúa avanzando con los proyectos de implementación de dos vehículos de inversión especializados en las adquisiciones de activos inmobiliarios en España, uno de ellos con foco en el segmento logístico y el segundo, en el sector hotelero.

Por otro lado, el Grupo gestiona inmuebles residenciales de su propiedad, que se encuentran en arrendamiento.



Méndez Álvaro, Madrid

Imagen orientativa

4. Evolución y resultados del negocio

4.1 Cuenta de resultados consolidada

(M€)	12M 2020	12M 2019	%Var.
Ingresos de negocio transaccional	38,8	77,3	
Ingresos de negocio patrimonial	6,2	14,1	
Otros ingresos	1,1	0,6	
INGRESOS	46,1	92,0	-50%
Margen de negocio transaccional	5,1	19,8	
Margen de negocio patrimonial	2,8	11,0	
Otros ingresos y gastos	-3,7	-1,1	
MARGEN DE LAS OPERACIONES	4,2	29,7	-86%
Gastos de estructura y de personal	-9,4	-8,7	
EBITDA	-5,2	21,0	n.a.
Amortizaciones, provisiones y otros	-0,5	-0,3	
EBIT	-5,7	20,7	n.a.
Resultado financiero neto	-3,1	-3,5	
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-8,8	17,2	n.a.
Impuesto sociedades	0,0	-0,1	
RESULTADO NETO	-8,8	17,1	n.a.

4.1.1 Ingresos

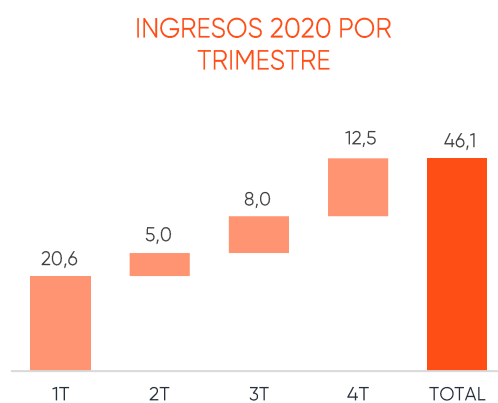
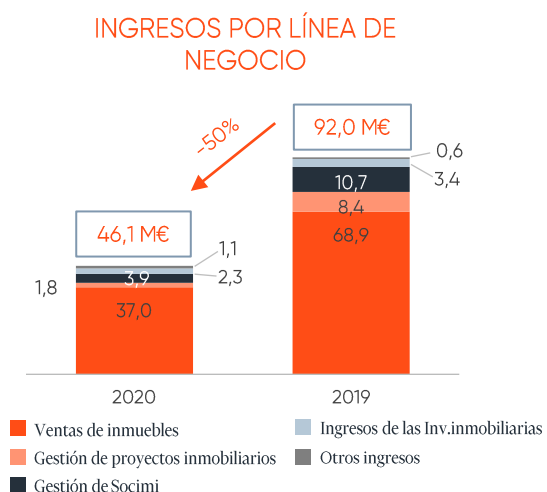
La composición de los ingresos por línea de negocio es la siguiente:

Ingresos por línea de negocio (M€)	12M 2020	12M 2019	Var.
Ventas de inmuebles	37,0	68,9	-31,9
Gestión de proyectos inmobiliarios	1,8	8,4	-6,6
Total ingresos Negocio Transaccional	38,8	77,3	-38,5
Gestión de Socimi	3,9	10,7	-6,8
Ingresos de las inversiones inmobiliarias	2,3	3,4	-1,1
Total ingresos Negocio Patrimonial	6,2	14,1	-7,9
Otros ingresos	1,1	0,6	0,5
INGRESOS	46,1	92,0	-45,9

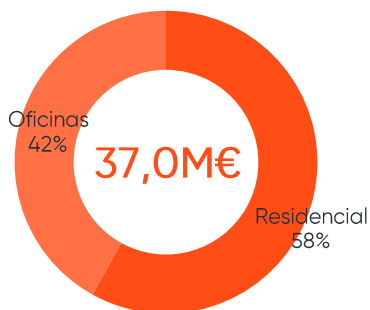
Los ingresos del **Negocio transaccional** han disminuido en 38,5 millones de euros respecto al ejercicio 2019, disminución que se ha producido tanto en las **Ventas de inmuebles** como en los ingresos procedentes de la **Gestión de proyectos inmobiliarios**. Las operaciones que componen los ingresos del negocio transaccional son, principalmente, dos operaciones de oficinas en la Gran Vía y en la calle Badajoz, además de una operación hotelera “off-market” en Barcelona; y dos operaciones residenciales en las calles Palencia y Marqués de Monteagudo en Madrid.

La línea de negocio **Gestión de Socimi** ha obtenido unos ingresos de 3,9 millones de euros, y ha disminuido a más de la mitad en comparación con el ejercicio 2019 como consecuencia de la disminución en los ingresos procedentes de la originación de portfolio de inversión, muestra de los efectos de la pandemia, así como por el cobro de una comisión de incentivo en el ejercicio 2019 que no se ha repetido en el 2020.

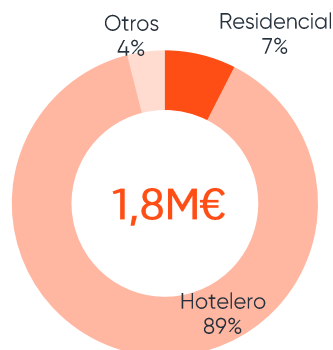
Finalmente, los ingresos de las **Inversiones Inmobiliarias** son de 2,3 millones de euros e incluyen los alquileres de todos los activos que tiene en balance la compañía, además de las revalorización de las inversiones inmobiliarias. Esta partida disminuye en 1,1 millones de euros en comparación con el cierre del ejercicio 2019 debido a que las inversiones inmobiliarias han sufrido una revalorización muy inferior a la registrada a cierre del ejercicio 2019.



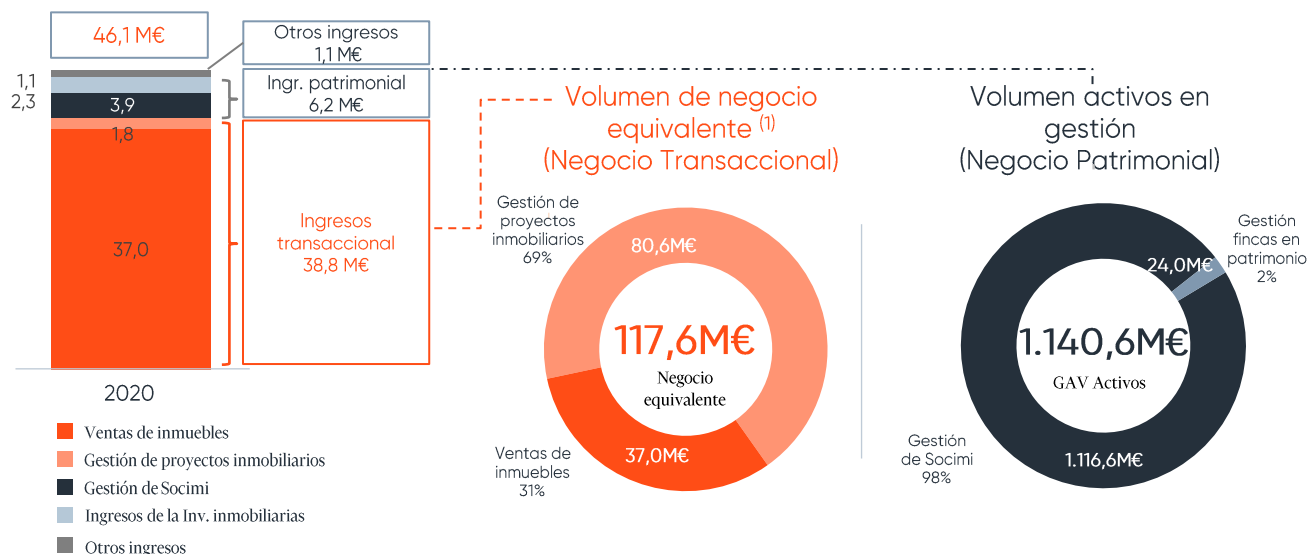
INGRESOS DE VENTAS DE INMUEBLES POR TIPO DE ACTIVO



INGRESOS DE GESTIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS POR TIPO DE ACTIVO



VOLUMEN DE NEGOCIO EQUIVALENTE 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 transaccionadas.

4.1.2 Margen de operaciones

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

Margen por línea de negocio (M€)	12M 2020	12M 2019	Var.
Margen de Ventas de inmuebles	3,6	12,8	-9,2
Margen de Gestión de proyectos inmobiliarios	1,5	7,0	-5,5
Total Margen Negocio Transaccional	5,1	19,8	-14,7
Margen de Gestión de Socimi	1,5	8,3	-6,8
Margen de las Inversiones Inmobiliarias	1,3	2,7	-1,4
Total Margen Negocio Patrimonial	2,8	11,0	-8,2
Otros ingresos y gastos	-3,7	-1,1	-2,6
MARGEN DE LAS OPERACIONES	4,2	29,7	-25,5

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 3,6 millones de euros, inferior en 9,2 millones de euros a la cifra que se obtuvo en el ejercicio 2019, que fue de 12,8 millones de euros.

Margen de “Gestión de proyectos inmobiliarios”

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

Margen de “Gestión de Socimi”

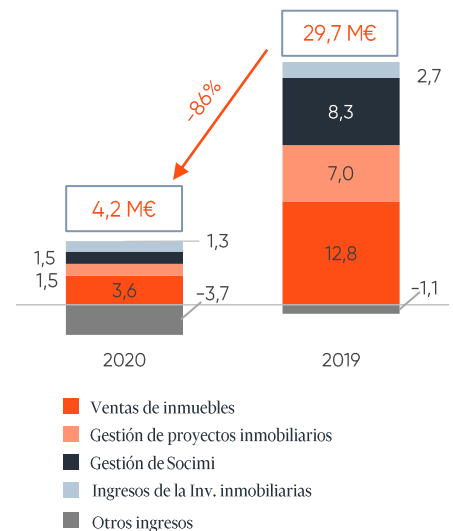
El margen de la línea de negocio “Gestión de Socimi” asciende a 1,5 millones de euros, 6,8 millones de euros inferior a la cifra obtenida en el ejercicio 2019. El margen se generó principalmente por la originación procedente de las operaciones en desarrollo y proyectos llave en mano del portfolio de inversión.

Margen de inversiones inmobiliarias

El margen de esta línea asciende a 1,5 millones de euros, inferior en 1,4 millones de euros a la cifra obtenida en el ejercicio 2019. El margen se genera, principalmente, por los alquileres netos de todos los activos en balance de la compañía y la variación de valor de las inversiones inmobiliarias.

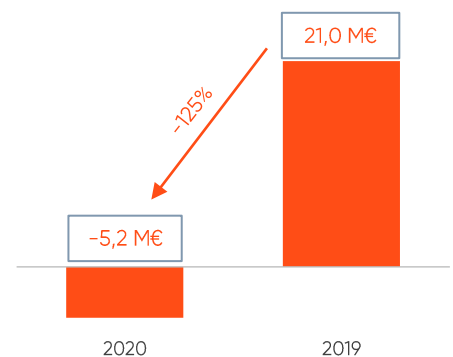
Otros ingresos y gastos

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

MARGEN POR LÍNEA DE NEGOCIO**4.1.3 EBITDA**

El importe de los gastos de estructura asciende a 9,4 millones de euros e incrementa en 0,7 millones de euros en comparación con el ejercicio 2019. La cifra total se compone de 5,8 millones de euros en gastos de personal, que disminuyen en 0,4 millones de euros respecto al ejercicio anterior; y de 3,6 millones de euros del resto de gastos de estructura, que incrementan en 1,1 millones de euros respecto al año 2019, de los que 1,3 millones de euros corresponden al desarrollo de nuevos vehículos de inversión inmobiliaria y no son recurrentes.

El EBITDA a cierre de ejercicio es de -5,2 millones de euros frente a los 21,0 millones de euros obtenidos en el ejercicio 2019.

**4.1.4 Resultado Financiero**

El importe del resultado financiero asciende a -3,1 millones de euros y disminuye en 0,4 millones de euros en comparación con el año 2019 debido, fundamentalmente, al efecto conjunto de un incremento de los gastos financieros en -0,6 millones de euros en comparación con el ejercicio 2019, y un impacto positivo de 1,0 millones de euros por el menor gasto asociado a la remuneración del préstamo participativo, en base al nuevo plan estratégico aprobado.

4.1.5 Resultado neto

Como consecuencia de un resultado antes de impuestos de -8,8 millones de euros, en el ejercicio 2020 no hay impacto en el impuesto de sociedades derivado de la actividad corriente, en comparación con los -3,1 millones de euros registrados en el ejercicio 2019.

Por otro lado, de acuerdo con el plan estratégico revisado a cierre de año, no se ha reconocido ningún activo fiscal adicional respecto al cierre de 2019, correspondiente a bases imponibles negativas a compensar con beneficios futuros. A cierre de 2019, el impacto contabilizado por este concepto fue de +3,0 millones de euros.

Con todo ello, Renta Corporación cierra el ejercicio 2020 con un **resultado neto de -8,8 millones de euros**, frente a los 17,1 millones de euros obtenidos en el ejercicio 2019.



4.2 Balance de situación consolidado

4.2.1 Activo

Activo (M€)	Dic-20	Dic-19	Var.
Inmovilizado y derechos de uso	1,5	1,7	-0,2
Otros activos no corrientes	72,6	71,6	1,0
Activo no corriente	74,1	73,3	0,8
Existencias	65,2	88,3	-23,1
Deudores	4,3	10,7	-6,4
Tesorería	7,7	5,3	2,4
Inversiones financieras	0,5	0,4	0,1
Activo corriente	77,7	104,7	-27,0
Total activo	151,8	178,0	-26,2

Activo no corriente

El activo no corriente de Renta Corporación asciende a 74,1 millones de euros, 0,8 millones de euros superior al del mes de diciembre de 2019. El detalle de los saldos que componen el activo no corriente son los siguientes:

(M€)	Dic-20	Dic-19	Var.
Inmovilizado y derechos de uso	1,5	1,7	-0,2
Inversiones inmobiliarias	24,0	23,6	0,4
Inversiones financieras a largo plazo	21,4	21,0	0,4
Activos por impuesto diferido	27,2	27,0	0,2
Total activo no corriente	74,1	73,3	0,8

- La cifra de **inmovilizado y derechos de uso**, que corresponde fundamentalmente a la contabilización de los arrendamientos bajo la NIIF 16, es de 1,5 millones de euros, y disminuye en 0,2 millones de euros respecto al mes de diciembre del ejercicio pasado debido a la amortización.
- Los activos clasificados como **inversiones inmobiliarias** incluyen cuatro edificios de uso residencial ubicados en Barcelona, que han incrementado su valor en 0,4 millones de euros respecto al cierre del año 2019.
- El epígrafe de las **inversiones financieras a largo plazo** incluye básicamente la participación de Renta Corporación en el capital social de Vivenio Socimi, y la cuenta por cobrar a largo plazo, que asciende a 0,7 millones de euros pendientes de convertir en acciones.
- Los **activos por impuesto diferido** corresponden, en su mayor parte, a bases imponibles negativas a compensar en los próximos ejercicios, quedando pendientes de activar 65 millones de euros de bases imponibles negativas. Si bien no existen dudas sobre la recuperabilidad de los créditos fiscales activados, la compañía ha decidido no incrementar esta partida de su activo y adaptar su reconocimiento a la evolución del nuevo plan estratégico.

Activo corriente

(M€)	Dic-20	Dic-19	Var.
Existencias	65,2	88,3	-23,1
Deudores	4,3	10,7	-6,4
Tesorería	7,7	5,3	2,4
Inversiones financieras	0,5	0,4	0,1
Total activo corriente	77,7	104,7	-27,0

Al cierre del ejercicio 2020, el activo corriente asciende a 77,7 millones de euros, lo que supone una disminución de 27,0 millones de euros respecto al ejercicio 2019. Esta variación se explica, principalmente, por la disminución en las existencias como consecuencia de las ventas acumuladas del ejercicio y, en menor medida, por la disminución en la cifra de deudores. El detalle de los epígrafes que componen el activo corriente, así como su evolución, se detallan a continuación.



Provença-Rosselló, Barcelona

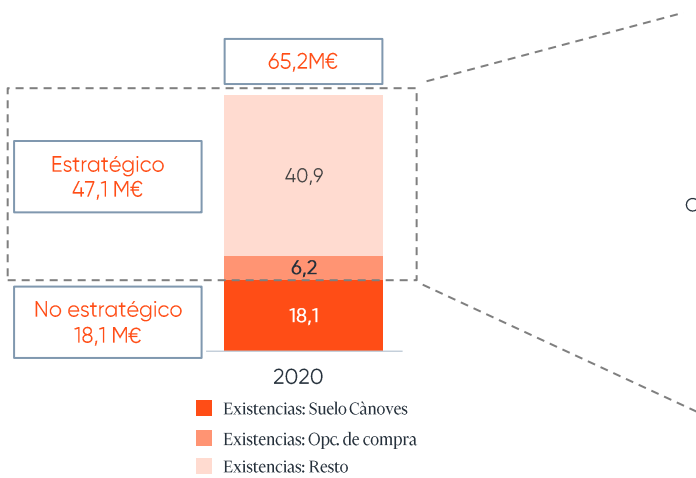
Existencias y cartera de negocio transaccional

Renta Corporación tiene registradas existencias a cierre de ejercicio por importe de 65,2 millones de euros. Esto supone una disminución de 23,1 millones de euros respecto al ejercicio 2019 debido a las ventas realizadas durante el ejercicio, entre las que destacan dos operaciones residenciales en las calles Rosselló y Monterols, además de una operación de oficinas en la Gran Vía en Barcelona; así como dos operaciones residenciales en las calles Marqués de Monteagudo y Palencia en Madrid. En el ejercicio 2020 y como consecuencia de la pandemia, las adquisiciones de fincas han disminuido de manera muy significativa en comparación con el ejercicio anterior, lo cual queda reflejado también en la disminución de las existencias.

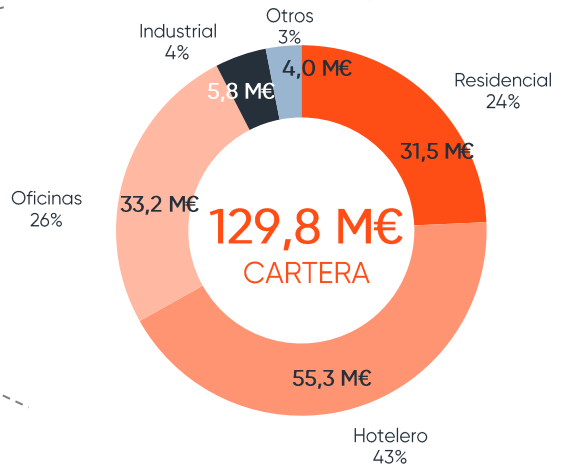
Renta Corporación tiene registrado en este epígrafe el suelo residencial de Cànoves por 18,1 millones de euros. Este activo es garantía de acreedores en virtud del convenio de 2014 por el que se prevé su dación en pago en el ejercicio 2022. Por este motivo, el análisis de la cartera de existencias que se presenta a continuación, se centrará en los activos que componen los 47,1 millones de euros restantes.

Finalmente, el valor de las existencias a cierre incluye primas de opciones de compra por valor de 6,2 millones de euros que dan derecho a una compra futura de activos por valor de 88,9 millones de euros, lo que sumado a las existencias estratégicas origina una cartera de negocio de 129,8 millones de euros. Esta cartera, según tipología de activo, se distribuyen tal y como sigue:

EXISTENCIAS (M€)



CARTERA DE NEGOCIO ESTRATÉGICA (M€)



DETALLE EXISTENCIAS ESTRATÉGICAS ⁽¹⁾ (M€)



RESIDENCIAL

# edificios	12
# unidades	123
Existencias (M€)	23,0



OFICINAS

# edificios	2
# unidades	n/a
Existencias (M€)	8,1



INDUSTRIAL/LOGÍSTICO

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



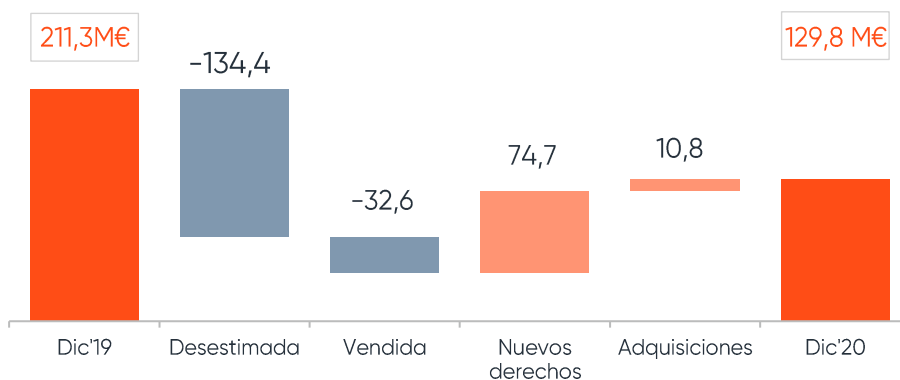
OTROS

# edificios	1
# unidades	n/a
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 cierre del ejercicio 2020 es el siguiente:

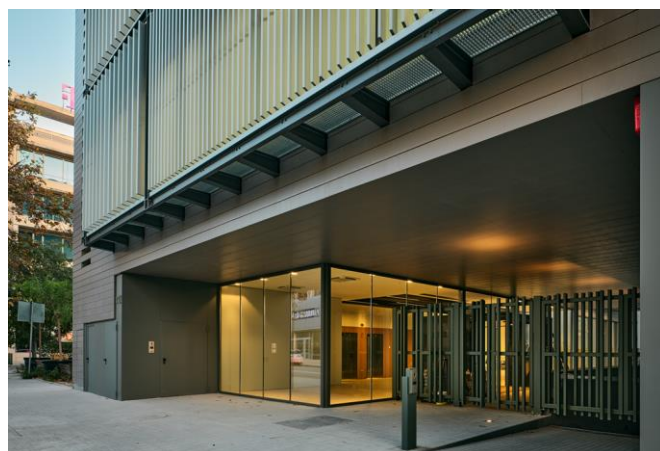
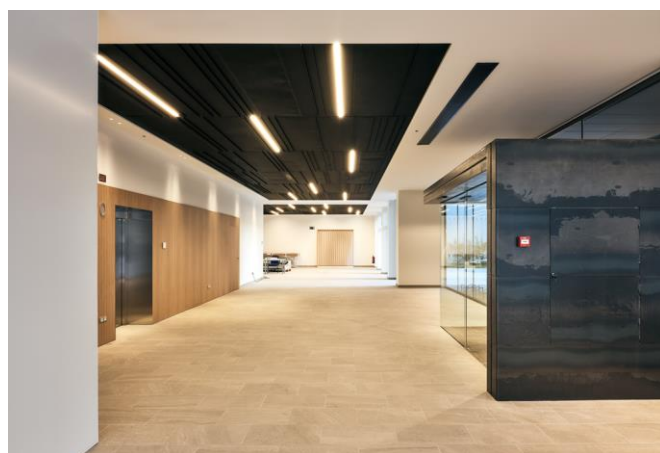
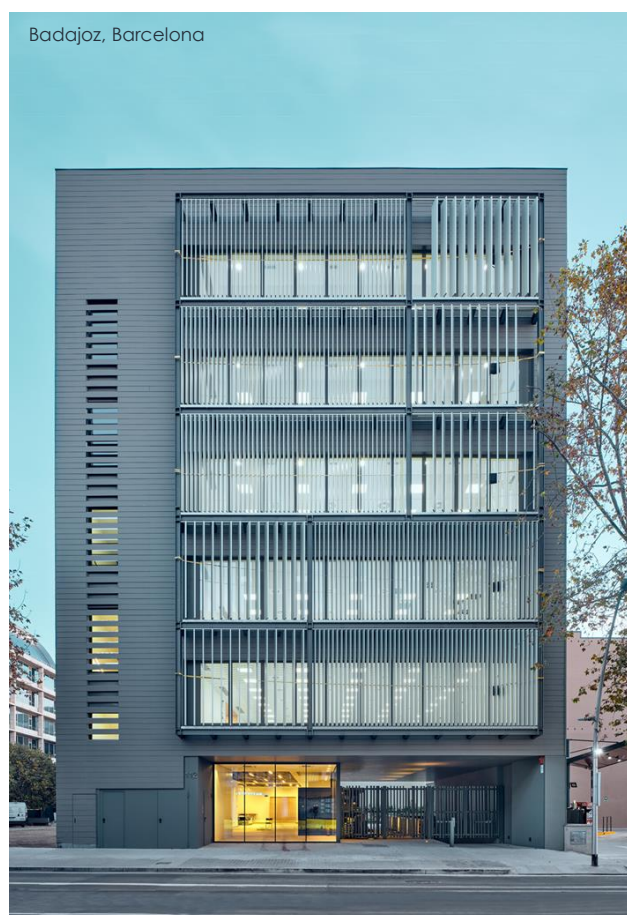


Deudores

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

Al cierre de ejercicio 2020, el saldo de deudores y cuentas a cobrar asciende a 4,3 millones de euros, 6,4 millones de euros inferior al del cierre del ejercicio 2019. Este saldo se desglosa en tres epígrafes:

- **Clientes y efectos a cobrar:** Este epígrafe ha disminuido en 4,1 millones de euros respecto al cierre del ejercicio anterior debido, de una parte, al cobro de una promoción delegada de un proyecto de oficinas situado en el distrito 22@ de Barcelona, vendido a un inversor institucional, y que ha sido entregada a cierre del ejercicio 2020. Por otra parte, la disminución del saldo también se debe al cobro de la venta de un equipamiento en el barrio del Guinardó realizada a finales del ejercicio 2019.
- **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 1,8 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.



4.2.2 Pasivo

PN + Pasivo (M€)	Dic-20	Dic-19	Var.
Patrimonio Neto	66,8	75,8	-9,0
Pasivo			
Deuda financiera a largo plazo	39,0 ⁽¹⁾	39,5	-0,5
Otras deudas a largo plazo	4,2	4,8	-0,6
Pasivo no corriente	43,2	44,3	-1,1
Deuda financiera a largo plazo	18,7 ⁽²⁾	27,9	-9,2
Deuda financiera a corto plazo	15,0 ⁽³⁾	19,5	-4,5
Otras deudas a corto plazo	8,1	10,5	-2,4
Pasivo corriente	41,8	57,9	-16,1
Total PN + Pasivo	151,8	178,0	-26,2

Deuda Financiera

DEUDA POR TIPOLOGÍA Y CLASIFICACIÓN (M€) – Dic 2020

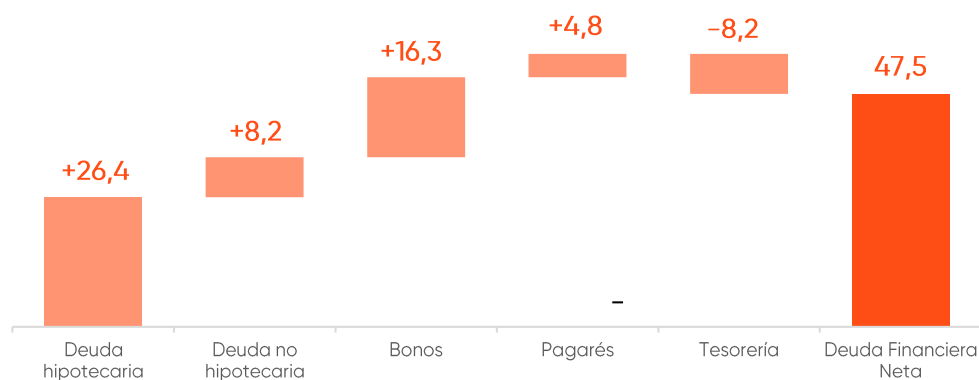
(M€)	No corriente	Corriente		Total
	l/p	l/p	c/p	
Deuda hipotecaria	5,9	18,7	1,8	26,4
Otras deudas	16,1	-	13,2	29,3
Deuda participativa	17,0	-	0,0	17,0
Total Deuda	39,0 ⁽¹⁾	18,7 ⁽²⁾	15,0 ⁽³⁾	72,7

DEUDA FINANCIERA NETA (M€)

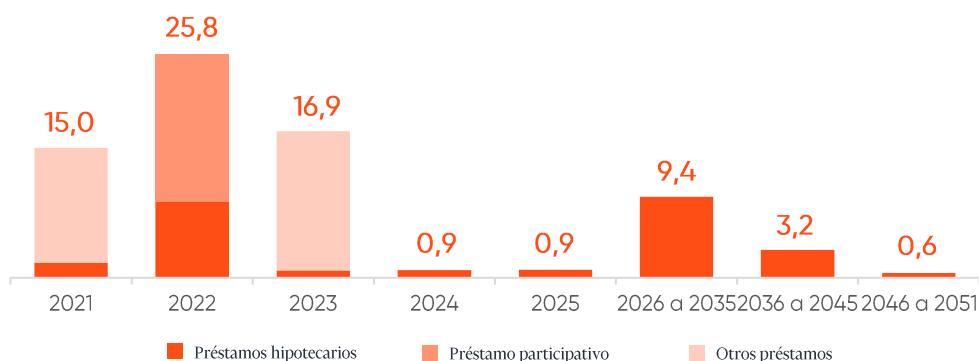
(M€)	Dic-20	Dic-19	Var.
Deuda hipotecaria	26,4	35,6	-9,2
Otras deudas	29,3	34,0	-4,7
(-) Tesorería e Inv. Financieras	-8,2	-5,7	-2,5
Deuda Financiera Neta	47,5	63,9	-16,4

La deuda financiera neta disminuye de manera muy significativa hasta los 47,5 millones de euros frente a los 63,9 millones de euros del cierre del ejercicio anterior como consecuencia, principalmente, de la amortización de la deuda hipotecaria y otras deudas asociadas a los activos vendidos.

DEUDA FINANCIERA NETA POR TIPOLOGÍA (M€)



CALENDARIO AMORTIZACIÓN DEUDA FINANCIERA (M€)

**Vencimientos de la deuda financiera**

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

Deuda hipotecaria

La *Deuda hipotecaria sobre existencias* vinculada al negocio transaccional (línea de negocio de "Ventas de inmuebles") se sitúa en los 20,2 millones de euros con un "Loan to cost" sobre las existencias de la compañía del 49% y un coste medio del 2,11%.

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

Otras deudas

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

Con fecha 7 de mayo de 2020, la compañía renovó su programa de pagarés por un importe de saldo vivo máximo de 30 millones de euros y una vigencia de 12 meses. El importe vivo de pagarés a cierre del ejercicio, a valor al descuento, es de 4,8 millones de euros, frente a los 12,7 millones de euros de cierre del 2019.

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

Ante el cambio de tendencia del mercado durante el año 2020 a consecuencia de la crisis del COVID-19, el Grupo ha llegado a un acuerdo con los bonistas de la emisión de 2018 que contempla suspender el cálculo del covenant hasta el ejercicio 2022.

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 Cánoves. La hipoteca quedó registrada por la Sociedad a favor de los acreedores que constaban adheridos a la Alternativa B de la propuesta de pago del Convenio de Acreedores. La deuda participativa será liquidada en el 2022 mediante la dación en pago de dicho activo.

Otras deudas a largo plazo

A cierre del ejercicio 2020, Renta Corporación tiene registrado **Otras deudas a largo plazo** por importe de 4,2 millones de euros. Este saldo se desglosa en:

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

- **Deuda Convenio a largo plazo:** en este epígrafe se registra la deuda con el conjunto de acreedores pre-concursales que asciende a 1,0 millones de euros, aproximadamente la mitad de la cual, pagadera hasta el año 2022. La deuda está actualizada a tipo de interés efectivo de mercado, efecto este último que ha sido y será revertido a lo largo de los años en los que se amortice esta deuda.
- **Impuestos diferidos:** este epígrafe se sitúa en 2,3 millones de euros y se mantiene al mismo nivel que a cierre del ejercicio 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€)	Dic-20	Dic-19	Var.
Acreedores a corto plazo	4,2	5,6	-1,4
Arras por preventas y anticipos	1,2	2,4	-1,2
Otras deudas a corto plazo	2,7	2,5	0,2
Total otras deudas a corto plazo	8,1	10,5	-2,4

- Los **acreedores a corto plazo** se componen de los acreedores relacionados con la actividad de compra, transformación y venta de las operaciones de la compañía. A cierre de ejercicio se sitúan en 4,2 millones de euros y disminuyen en 1,4 millones de euros en comparación con la cifra de cierre de 2019 como consecuencia, en gran parte, de la devolución de una cuenta en participación constituida para una operación que finalmente ha sido desestimada.
- Las **arras por preventas y anticipos** se sitúan en 1,2 millones de euros, inferiores en el mismo importe a las de cierre del ejercicio 2019, y darán lugar a una cifra de ingresos futura de 10,3 millones de euros en Madrid, y de 5,5 millones de euros en Barcelona.
- **Otras deudas a corto plazo** ascienden a 2,7 millones de euros, incrementando en 0,2 millones de euros en comparación con la cifra de cierre de 2019 y se compone principalmente de saldos acreedores a favor de la Administración Pública.

Evolución del cash flow

La compañía ha consumido un cash Flow operativo de -2,3 millones de euros como consecuencia del resultado procedente de las operaciones del ejercicio, por importe de -1,4 millones de euros; y de la inversión en la Socimi, por importe de -0,9 millones de euros.

Por otro lado, el capital corriente y los otros flujos de explotación han generado un cash Flow positivo de 20,6 millones de euros, principalmente debido a la venta de existencias del ejercicio y el cobro de deudores, parcialmente compensado por la disminución en los saldos acreedores.

Finalmente, el cash flow libre generado ha sido aplicado a la amortización de la deuda por importe de 15,5 millones de euros, lo que ha resultado en un incremento de 2,4 millones de euros del efectivo y equivalentes a cierre del 2020.

(M€)	Dic-20
Resultado procedente de las operaciones	-1,4
Inversión en la Socimi ⁽¹⁾	-0,9
Cash flow operativo	-2,3
Variación del capital corriente y otros flujos de explotación	20,6
Inversión en activo no corriente	-0,4
Cash flow libre	17,9
Variación de la deuda	-15,5
Aumento/Disminución neta del efectivo o equivalentes	2,4

Notas: (1) Corresponde a los derechos de crédito de 0,9 millones de euros frente a la Socimi Vivenio, de los que 0,7 millones de euros están pendientes de convertir en acciones.

5. Información sobre la evolución previsible del Grupo

El ejercicio 2020 ha estado marcado en su totalidad por la crisis sanitaria a nivel mundial causada por el virus del COVID-19, siendo España uno de los países más afectados. La irrupción a finales de año de una posible vacuna efectiva frente al virus de la Covid-19 marcan un cambio de tendencia en el mercado, empezándose a vislumbrar la luz al final del túnel.

Las previsiones del Banco de España estiman una caída en el PIB, para el ejercicio 2020, de alrededor del -11%. La nota positiva de este escenario está en el cuarto trimestre del año donde el PIB mantiene cifras positivas, con un crecimiento trimestral del 0,4%. Las previsiones del Banco de España para el año 2021 son de mejora, sobre todo en la segunda mitad del ejercicio, que puede dar lugar a un PIB anual positivo que podría variar entre un 4% y un 9%, según nos situemos en un escenario más severo o más suave. Probablemente, la recuperación del nivel de PIB previo al Covid-19 no se producirá hasta finales del año 2022. Por su parte, la tasa del paro cerrará el año 2020 con un valor de alrededor del 16%, para situarse en valores de entre el 17% y el 20% durante el año 2021 en función de la evolución de la pandemia.

En este entorno, las expectativas de inflación se sitúan en niveles negativos o modestos para los ejercicios 2021 y 2022; y los tipos de interés a largo plazo se mantendrán en niveles bajos, lo cual es un factor favorable para el sector inmobiliario, que seguirá siendo un sector atractivo para la inversión.

Se espera que la financiación bancaria siga siendo aún restrictiva y selectiva durante el ejercicio 2021, aunque los activos menos afectados por la crisis sanitaria como el sector logístico y el residencial en alquiler serán los que previsiblemente consigan financiación más fácilmente y con mejores condiciones. Como consecuencia de las restricciones de la banca a financiar determinados activos, durante el año 2021 también se espera un fuerte incremento en la demanda de financiación alternativa.

Por tanto, si bien se espera un crecimiento más fuerte para el año 2021, las perspectivas económicas siguen estando muy vinculadas a la evolución epidemiológica, la mejora en las restricciones a la movilidad y la aplicación de la vacuna a la población. El impacto de la crisis sobre la solvencia de los hogares y las empresas será otro factor que marcará la evolución de la economía.

Segmento residencial

Durante el ejercicio 2020 han disminuido las ventas de viviendas respecto al año anterior pero se prevé una ligera recuperación para el año 2021. En cuanto a los precios, se estima una leve caída que afectará en mayor medida a la segunda mano frente a la obra nueva, de la misma manera que los mercados de Madrid o Barcelona sufrirán ajustes mucho más leves dado que son ubicaciones con una mayor demanda y una oferta más limitada.

Se continúa observando un cambio de tendencia con el incremento de hogares en alquiler, por lo que el sector residencial en alquiler y de residencias para estudiantes y para la tercera edad siguen centrando el interés inversor y acusan, en menor medida, las restricciones en la financiación.

Segmento oficinas

La contratación de oficinas durante el año 2020 cayó un 35% en Madrid y un 51% en Barcelona, en comparación con la media de los últimos 5 años. Aunque las perspectivas para el ejercicio 2021 son más favorables, siguen siendo todavía inferiores a años anteriores.

La tasa de desocupación seguirá aumentando como consecuencia tanto de los reajustes en costes de las empresas a causa del impacto de la crisis económica; como por la incorporación de nueva oferta procedente de proyectos en construcción que han sido finalizados, o bien por la vuelta a mercado de activos de segunda mano. La evolución del teletrabajo como práctica de futuro también tendrá impacto en la demanda de oficinas. Este incremento en la oferta impactará en las rentas prime, que podrían sufrir un ligero reajuste a la baja.

Los inversores del sector oficinas mantienen su interés aunque son más selectivos hacia activos prime en cuanto a localización, calidad del activo y seguridad de ingresos.

Segmento retail

Se prevé que la evolución de este sector vaya de la mano de la recuperación del consumo de las familias, con la progresiva administración de la vacuna y la vuelta a la normalidad en la movilidad de la población.

El escenario post-COVID estará marcado por el incremento de las compras online de forma gradual y constante en los próximos años. En este nuevo entorno, se buscará una integración óptima entre el mundo online y offline, por lo que el papel de la tecnología irá adquiriendo una mayor relevancia.

Los supermercados previsiblemente seguirán siendo un valor seguro para los inversores.

Segmento logístico

Sin duda alguna, el sector logístico ha sido uno de los más resilientes en 2020, mostrando una demanda firme que se prevé continúe aumentando a lo largo del año 2021. Los principales impulsores de este sólido comportamiento son los sectores de la alimentación, el farmacéutico, la tecnología y los deportes, además del comercio online.

Las rentas también han permanecido estables a lo largo del año 2020 y se prevé que continúen así a lo largo del ejercicio 2021 ya que, pese a la elevada demanda, la incorporación al mercado de nueva superficie limitará el incremento de las mismas.

El sector logístico seguirá siendo un sector muy atractivo para la inversión durante 2021, con foco en los grandes portafolios y en la logística de proximidad.

Segmento hoteles

La industria turística ha sido una de las más perjudicadas del año 2020, con una contracción en la demanda sin precedentes y una oferta abocada al cierre durante gran parte del año. Se prevé que el sector se empiece a recuperar a partir de mediados del año 2021, una vez las restricciones a la movilidad se relajen, aunque la recuperación total no se espera hasta 2023-2024.

Por su parte, el mercado de inversión parece empezar a despertarse y probablemente incremente en los próximos meses como consecuencia, por un lado, de las tensiones de liquidez de algunos propietarios y, por otro, del entorno de tipos bajos y la menor rentabilidad de otros tipos de activos.

A pesar de que se espera una corrección en los precios, la previsión de una elevada competencia en procesos de compraventa mitigarán en cierta medida los descuentos en precio, en especial para las operaciones más prime o estratégicas.

Previsiones de negocio

El Grupo no ha variado las hipótesis del plan estratégico, si bien es cierto que la crisis provocada como consecuencia de la pandemia por el COVID-19, ha provocado un retraso en su implantación, proyectándose la recuperación de los niveles pre-COVID en el ejercicio 2022.

El plan estratégico a largo plazo del Grupo define sus palancas de valor en el desarrollo del negocio patrimonialista y el incremento del tamaño de las operaciones transaccionales, y éstas se mantienen intactas, permitiendo impulsar la recuperación del ritmo de crecimiento en tanto en cuanto haya una cierta normalización de la situación sanitaria en España.

El plan de Renta Corporación para el ejercicio 2021 prevé mantener una distribución muy similar a la del ejercicio 2019 entre el negocio transaccional y el negocio patrimonial, si bien con un nivel de actividad algo inferior. La visibilidad del negocio transaccional para el año en que entramos es considerablemente alta debido a la cartera de negocio con que cierra el Grupo el ejercicio 2020 y el negocio patrimonial prevé recuperar una parte considerable del nivel de inversión a partir del segundo semestre del 2021.

En referencia a los costes de estructura, está previsto una disminución en los mismos respecto al ejercicio 2020, mientras que los costes financieros se mantendrán al mismo nivel que en el año que cerramos.

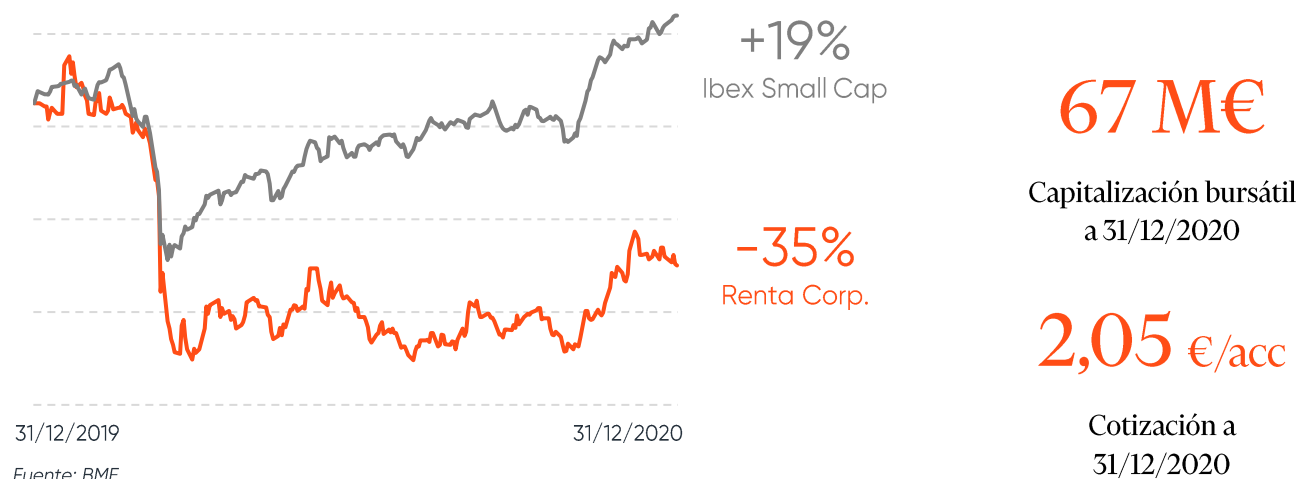


6. Accionariado y evolución bursátil

La cotización de la acción cierra el ejercicio 2020 con un valor de 2,05 euros por acción, un 35% por debajo de los 3,15 euros por acción de cierre del ejercicio 2019.

La capitalización bursátil al cierre del año 2020 es de 67,4 millones de euros, frente a los 103,6 millones de euros del cierre de ejercicio 2019, habiéndose negociado durante el ejercicio 13,6 millones de acciones con un valor de 27,5 millones de euros.

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



ACCIONARIADO DIC-20



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

Anexo 1: Operaciones representativas 2020

Negocio transaccional

PALENCIA Madrid



- **Proyecto:** Gestión arrendaticia. Finalización de obra y venta individual
- **Superficie:** 1.009 m²

ROSSELLÓ Barcelona



- **Proyecto:** Gestión arrendaticia. Venta en rentabilidad.
- **Superficie:** 450 m²

MARQUÉS DE MONTEAGUDO Madrid



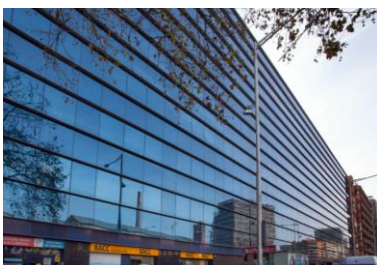
- **Proyecto:** Proyecto residencial de obra nueva. Transformación y rehabilitación integral de un edificio de oficinas.
- **Superficie:** 1.346 m²

BADAJOS Barcelona



- **Proyecto:** Promoción edificio oficinas
- **Superficie:** 2.340 m² s/r + 541 b/r

GRAN VIA DE LES CORTS CATALANES Barcelona



- **Proyecto:** Gestión situación arrendaticia. Facility management
- **Superficie:** 11.486 m² s/r + 3.000 m² b/r

AÑOVER DE TAJO Madrid



- **Proyecto:** Gestión arrendaticia. Adecuación viviendas. Venta fraccionada
- **Superficie:** 2.409 m²

Negocio patrimonial

HERMOSILLA

Madrid



- Viviendas: 80
- Superficie: 6.619 m²

MONTESA

Madrid



- Viviendas: 68
- Superficie: 7.067 m²

AVDA SAN LUÍS

Madrid



- Viviendas: 170
- Superficie: 14.865 m²

ENSANCHE DE VALLECAS

Promoción en Madrid



- Viviendas previstas: 216
- Superficie: 18.953 m²

MÉNDEZ ÁLVARO

Promoción en Madrid



- Viviendas: 273
- Superficie: 18.308 m²

NUEVO MAHOU CALDERÓN

Promoción en Madrid



- Viviendas previstas: 408
- Superficie: 33.680 m²

ATOCHA

Madrid



- Viviendas: 47
- Superficie: 2.799 m²

PIONEER

Barcelona - Madrid

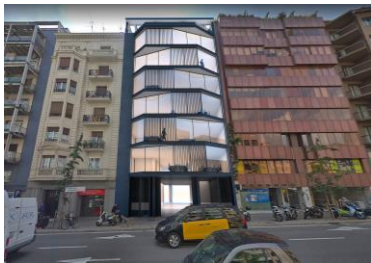


- Viviendas: 510
- Superficie: 39.152 m²

Anexo 2: Existencias en curso representativas a cierre de 2020

VIA AUGUSTA

Barcelona



- **Proyecto:** Rehabilitación integral de edificio de oficinas. Venta en rentabilidad.
- **Superficie:** 3.105 m² s/r+799 m² b/r

GARMUR

Madrid



- **Proyecto:** Lote de 5 edificios en Ciudad Lineal. Proyecto de rehabilitación de zonas comunes y transformación de locales en viviendas.
- **Superficie:** 3.546 m² s/r+1.178 m² patios

EUTERPE

Barcelona



- **Proyecto:** Promoción de obra nueva en el barrio de Sarrià, que constará de 7 viviendas.
- **Superficie:** 602 m² + 159 m² terrazas.

EDIFICIO VANGUARD

Barcelona



- **Proyecto:** Transformación del inmueble a uso hotelero y residencial.
- **Superficie:** 21.025 m² s/r+2.496 m² b/r

FRANCESC DE BOLÓS

Barcelona



- **Proyecto:** Transformación integral de edificio en 16 viviendas de obra nueva.
- **Superficie:** 1.362 m²

GRAN VIA DE LES CORTS CATALANES

Barcelona



- **Proyecto:** Gestión situación arrendaticia. Facility management.
- **Superficie:** 11.486 m² s/r+3.000 m² b/r

Anexo 3: Glosario

Cartera de negocio	Se compone de los derechos de inversión y las existencias estratégicas (para la venta)
Covenant	Garantía para el prestamista de la devolución de su deuda
Deuda financiera	Deudas con entidades de crédito en el pasivo no corriente + Deudas con entidades de crédito corrientes (a largo y a corto plazo) en el pasivo corriente + Otros pasivos financieros corrientes (a largo y a corto plazo) en el pasivo corriente
Deuda financiera neta	Deudas con entidades de crédito en el pasivo no corriente + Deudas con entidades de crédito corrientes (a corto y a largo plazo) en el pasivo corriente + Otros pasivos financieros corrientes (a largo y a corto plazo) en el pasivo corriente - Efectivo y otros activos líquidos equivalentes - Inversiones financieras a corto plazo
EBITDA	Resultado consolidado de explotación + Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias - Amortización del inmovilizado
Free float	Acciones de capital libremente negociadas en el mercado continuo, no controladas de forma estable por los accionistas
GAV	Valor de mercado (“ <i>Gross Asset Value</i> ”)
IBEX Small	Índice de los valores de pequeña capitalización bursátil cotizados en el sistema de interconexión bursátil de las bolsas españolas
LTV	Deuda financiera neta / valor de mercado de los activos (“ <i>Loan to Value</i> ”)
LTC	Deuda financiera neta/ coste en existencias de los activos (“ <i>Loan to Cost</i> ”)
Margen de Operaciones	Importe neto de la cifra de negocios + Otros ingresos de explotación + Variaciones de valor en inversiones financieras - Variación de existencias de edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación - otros gastos de explotación imputados al margen de operaciones
M€	Millones de euros
Socimi	Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria
Waiver	Dispensa de carácter temporal en relación al cumplimiento de determinadas condiciones de una deuda
Off-market	Operaciones fuera de mercado

