

# Índice de contenidos

1. Resumen ejecutivo
2. Evolución y resultados del negocio
3. Accionariado y evolución bursátil

## ANEXOS

### ANEXO 1: Glosario

#### DISCLAIMER

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

# 1. Resumen ejecutivo

## PRINCIPALES MAGNITUDES DEL GRUPO

- Renta Corporación cierra el tercer trimestre de 2021 con un **resultado neto acumulado positivo de 1,6 millones de euros**, en comparación con las pérdidas por importe de -3,7 millones de euros incurridas en el mismo periodo del ejercicio 2020.

Si bien el Grupo dispone de una cartera de negocio que le permitirá alcanzar el margen de las operaciones estimado para el presente ejercicio, la proximidad del cierre de año y el corte de las operaciones podría provocar que parte del resultado previsto para este ejercicio se materializara finalmente en el 2022.

- El **margen de las operaciones** se sitúa en 9,6 millones de euros y más que duplica la cifra obtenida en el mismo periodo de 2020, concentrándose principalmente en el negocio transaccional.
- Los **costes de estructura** ascienden a 5,2 millones de euros, 1,7 millones de euros inferiores a los 6,9 millones del mismo periodo de 2020.
- La **deuda financiera neta** disminuye significativamente hasta los 31,5 millones de euros y el endeudamiento sobre el activo se sitúa en el 28%.
- La compañía mantiene diversificadas sus fuentes de financiación. En febrero de 2021, la compañía ha complementado el programa de financiación directa de ICO mediante compra de pagarés Marf, con la suscripción de un contrato bajo su programa de pagarés avalados. Por otro lado, en el mes de mayo, la compañía renovó su programa de pagarés Marf, con una vigencia de 12 meses, e incrementó su límite de saldo vivo máximo hasta 50 millones de euros.
- Con fecha 30 de julio, Renta Corporación vendió al fondo australiano Aware Super PTY LTD aproximadamente la mitad de las acciones de Vivenio de las que era titular. Esta venta ha supuesto una entrada de tesorería de 12,7 millones de euros y un resultado bruto de 2,5 millones de euros, que ha sido imputado directamente a fondos propios, neto de su efecto fiscal. Esta transacción se enmarca dentro de la operación corporativa de ampliación de capital prevista de 400 millones de euros de Vivenio, de la que Renta Corporación es gestor en exclusiva.
- La **tesorería** de la compañía sigue mostrando una posición saludable e incrementa hasta los 14,5 millones de euros a cierre del trimestre.
- La **cartera de negocio** con la que cuenta la compañía a cierre de septiembre asciende a 201,2 millones e incrementa en un 55% en comparación con la del mes de diciembre de 2020.
- El **patrimonio neto** cierra el tercer trimestre en 72,0 millones de euros, 5,2 millones de euros superior a la cifra de cierre del ejercicio 2020 por la generación de beneficio del periodo y el resultado de la operación de ampliación de capital de Vivenio con el fondo Aware.
- El Consejo de administración ha acordado, por unanimidad, aprobar la distribución a los accionistas de Renta Corporación de un dividendo de 0,03735 euros brutos por acción en circulación, a cuenta del resultado del ejercicio 2021, equivalente a un importe de 1,2 millones de euros brutos.
- La **cotización de la acción** cierra el mes de septiembre con un valor de 2,28 euros por acción, un 11% por encima de los 2,05 euros por acción de cierre del ejercicio 2020.

INGRESOS	MARGEN OPERACIONES
47,1 M€	9,6 M€
+40% vs 9M 20	+140% vs 9M 20
EBITDA	BENEFICIO NETO
4,4 M€	1,6 M€
+7,3 M€ vs 9M 20	+5,3 M€ vs 9M 20
MARGEN OPER. / INGRESOS	ENDEUDAMIENTO SOBRE ACTIVO
20%	28%
+8 pp vs 9M 20	-10 pp vs Dic'20
CARTERA	INCREMENTO PATRIMONIO NETO
201,2 M€	5,2 M€
+55% vs Dic'20	66,8 M€ Dic'20

## 2. Evolución y resultados del negocio

### 2.1 Cuenta de resultados consolidada

(M€)	9M 2021	9M 2020	%Var.
Ingresos de negocio transaccional	45,6	29,7	
Ingresos de negocio patrimonial	1,4	3,8	
Otros ingresos	0,1	0,1	
<b>INGRESOS</b>	<b>47,1</b>	<b>33,6</b>	<b>40%</b>
Margen de negocio transaccional	9,1	3,9	
Margen de negocio patrimonial	0,7	1,4	
Otros ingresos y gastos	-0,2	-1,3	
<b>MARGEN DE LAS OPERACIONES</b>	<b>9,6</b>	<b>4,0</b>	<b>140%</b>
Gastos de estructura y de personal	-5,2	-6,9	
<b>EBITDA</b>	<b>4,4</b>	<b>-2,9</b>	<b>n.a.</b>
Amortizaciones, provisiones y otros	-0,2	-0,3	
<b>EBIT</b>	<b>4,2</b>	<b>-3,2</b>	<b>n.a.</b>
Resultado financiero neto	-2,1	-2,4	
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>2,1</b>	<b>-5,6</b>	<b>n.a.</b>
Impuesto sociedades	-0,5	1,9	
<b>RESULTADO NETO</b>	<b>1,6</b>	<b>-3,7</b>	<b>n.a.</b>

#### 2.1.1 Ingresos

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

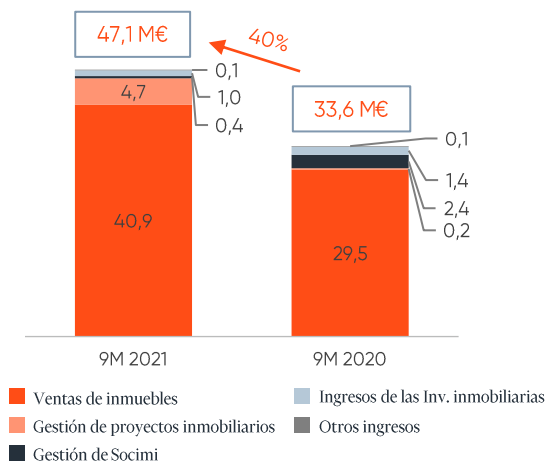
Ingresos por línea de negocio (M€)	9M 2021	9M 2020	Var.
Ventas de inmuebles	40,9	29,5	11,4
Gestión de proyectos inmobiliarios	4,7	0,2	4,5
<b>Total ingresos Negocio Transaccional</b>	<b>45,6</b>	<b>29,7</b>	<b>15,9</b>
Gestión de Socimi	0,4	2,4	-2,0
Ingresos de las inversiones inmobiliarias	1,0	1,4	-0,4
<b>Total ingresos Negocio Patrimonial</b>	<b>1,4</b>	<b>3,8</b>	<b>-2,4</b>
Otros ingresos	0,1	0,1	0,0
<b>INGRESOS</b>	<b>47,1</b>	<b>33,6</b>	<b>13,5</b>

Los ingresos del **Negocio transaccional** han aumentado en 15,9 millones de euros respecto al mismo periodo del ejercicio 2020 y se componen, principalmente, de una operación logística en la Carretera del Mig de l'Hospitalet de Llobregat; dos operaciones residenciales en las calles Euterpe y Francesc de Bolós, una operación de oficinas en la Gran Vía de les Corts Catalanes y tres operaciones hoteleras, todas ellas en Barcelona; y la venta de un lote de cinco edificios en Ciudad Lineal, en Madrid.

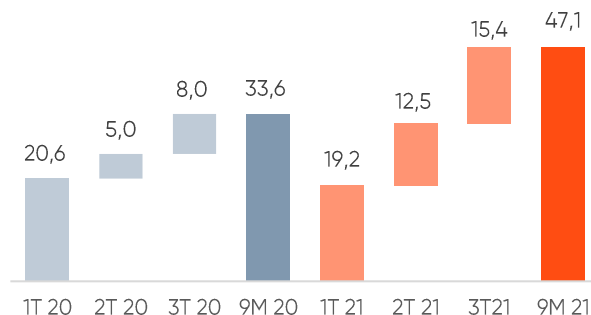
La línea de negocio **Gestión de Socimi** ha obtenido unos ingresos de 0,4 millones de euros, y ha disminuido en 2,0 millones de euros en comparación con el mismo periodo de 2020 debido, fundamentalmente, a la internalización de la gestión de los activos por parte de Vivenio. En términos de la comisión por originación, se ve muy impactada por el periodo COVID y por el proceso de ampliación de capital de Vivenio. La entrada del fondo australiano Aware Super PTY LTD en el capital social de la Socimi supondrá un punto de inflexión en esta tendencia ya que le permitirá invertir alrededor de 1.000 millones de euros en los próximos ejercicios.

Finalmente, los ingresos de las **Inversiones Inmobiliarias** ascienden a 1,0 millones de euros e incluyen los alquileres de todos los activos que tiene en el balance la compañía. Esta partida disminuye en 0,4 millones de euros en comparación con el mismo periodo de 2020 debido a una disminución en los alquileres como consecuencia de la venta de los inmuebles en existencias, que se encontraban parcialmente alquilados.

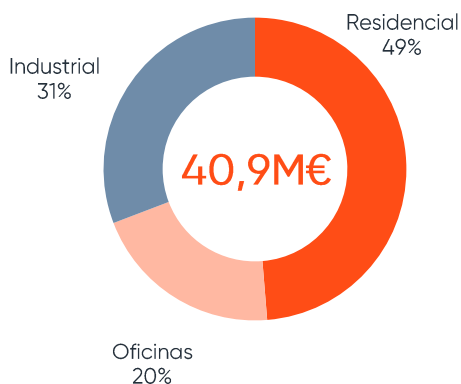
INGRESOS POR LÍNEA DE NEGOCIO



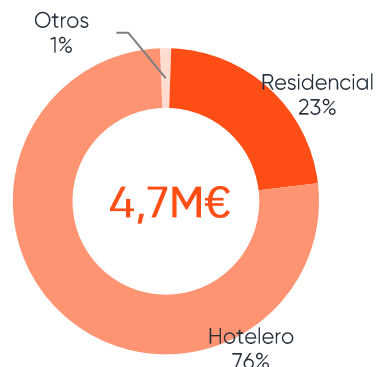
INGRESOS POR TRIMESTRE



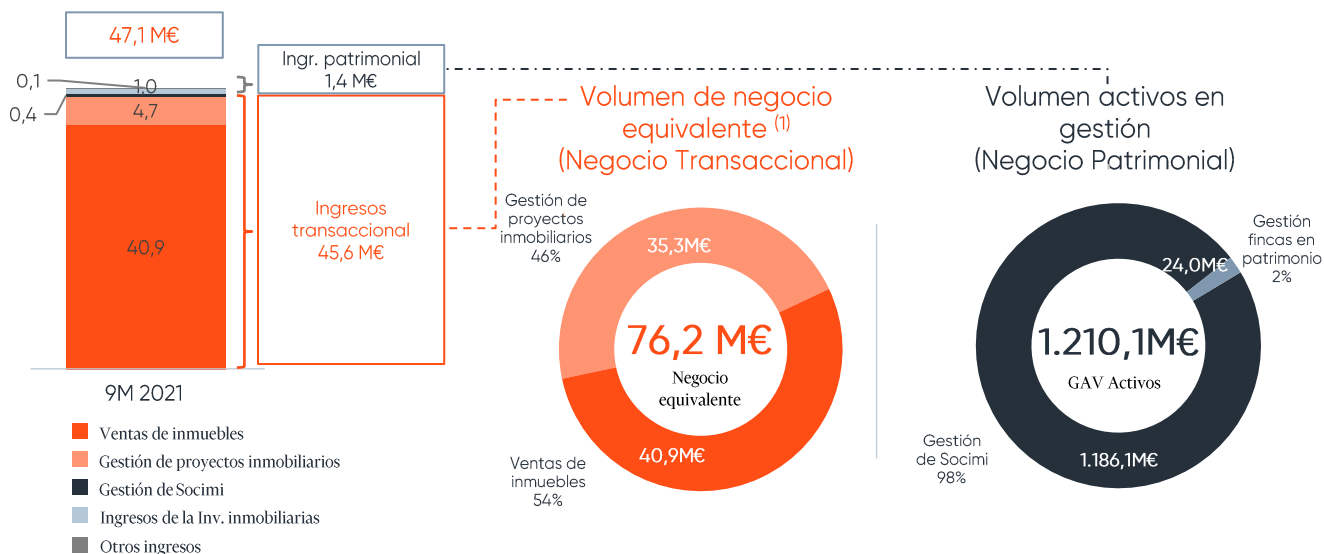
INGRESOS DE VENTAS DE INMUEBLES POR TIPO DE ACTIVO



INGRESOS DE GESTIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS POR TIPO DE ACTIVO



VOLUMEN DE NEGOCIO EQUIVALENTE 9M 2021



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

2.1.2 Margen de operaciones

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

Margen por línea de negocio (M€)	9M 2021	9M 2020	Var.
Margen de Ventas de inmuebles	5,5	3,8	1,7
Margen de Gestión de proyectos inmobiliarios	3,6	0,1	3,5
<b>Total Margen Negocio Transaccional</b>	<b>9,1</b>	<b>3,9</b>	<b>5,2</b>
Margen de Gestión de Socimi	0,4	0,7	-0,3
Margen de las Inversiones Inmobiliarias	0,3	0,7	-0,4
<b>Total Margen Negocio Patrimonial</b>	<b>0,7</b>	<b>1,4</b>	<b>-0,7</b>
Otros ingresos y gastos	-0,2	-1,3	1,1
<b>MARGEN DE LAS OPERACIONES</b>	<b>9,6</b>	<b>4,0</b>	<b>5,6</b>

**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 5,5 millones de euros, superior en 1,7 millones de euros a la cifra que se obtuvo en el mismo periodo del ejercicio 2020.

**Margen de “Gestión de proyectos inmobiliarios”**

El margen de la línea de negocio “Gestión de proyectos inmobiliarios” asciende a 3,6 millones de euros e incrementa en 3,5 millones de euros frente al periodo enero-septiembre de 2020. Este margen procede, en gran parte, de tres operaciones hoteleras.

**Margen de “Gestión de Socimi”**

El margen de la línea de negocio “Gestión de Socimi” asciende a 0,4 millones de euros, reduciéndose prácticamente a la mitad respecto el mismo periodo del ejercicio 2020, en el cual fue registrado el cobro de una comisión de incentivo. El margen se ha generado principalmente por la originación procedente de las operaciones en desarrollo y proyectos llave en mano del portfolio de inversión.

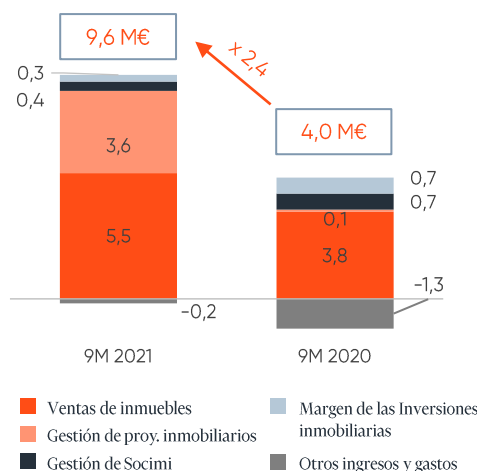
**Margen de inversiones inmobiliarias**

El margen de esta línea asciende a 0,5 millones de euros, inferior en 0,4 millones de euros a la cifra obtenida en el mismo periodo del año 2020. El margen procede, principalmente, de los alquileres netos generados por todos los activos propiedad de la compañía.

**Otros ingresos y gastos**

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

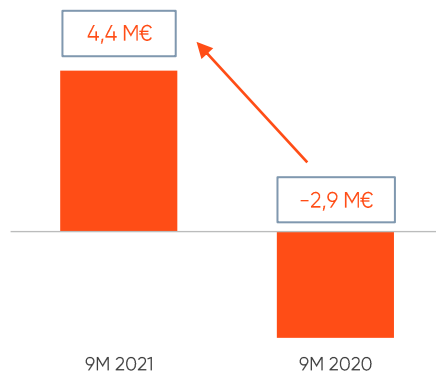
**MARGEN POR LÍNEA DE NEGOCIO**



**2.1.3 EBITDA**

Los gastos de estructura ascienden a 5,2 millones de euros, 1,7 millones de euros inferiores a los 6,9 millones de euros del mismo periodo de 2020, de los que 1,0 millones de euros correspondían a gastos no recurrentes en relación al desarrollo de nuevos vehículos de inversión inmobiliaria. Si comparamos los gastos recurrentes de ambos ejercicios, se componen de 3,6 millones de euros en gastos de personal, que disminuyen en 0,7 millones de euros respecto al ejercicio anterior; y de 1,6 millones de euros del resto de gastos de estructura, la misma cifra que a cierre del tercer trimestre del año 2020.

El EBITDA a cierre del tercer trimestre es de 4,4 millones de euros frente a los -2,9 millones de euros del mismo periodo del ejercicio 2020.



**2.1.4 Resultado Financiero**

El importe del resultado financiero asciende a -2,1 millones de euros, algo inferior al resultado obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2020, que fue de -2,4 millones de euros.

**2.1.5 Resultado neto**

El Grupo ha registrado un gasto por impuesto de Sociedades de -0,5 millones de euros, que corresponde al efecto neto de los siguientes impactos:

- Impuesto de sociedades derivado de la actividad corriente del Grupo por valor de -0,5 millones de euros, en comparación con el mismo periodo de 2020, en el que el impacto por este concepto fue nulo.
- De acuerdo con el plan estratégico revisado, respecto al cierre de 2020 no ha sido reconocido ningún activo fiscal neto adicional correspondiente a bases imponibles negativas a compensar con beneficios futuros. A cierre del tercer trimestre de 2020, el impacto contabilizado por este concepto fue de +1,9 millones de euros.

Con todo ello, Renta Corporación cierra el tercer trimestre del ejercicio 2021 con un **resultado neto acumulado positivo de 1,6 millones de euros**, en comparación con las pérdidas por importe de -3,7 millones de euros incurridas en el mismo periodo del ejercicio 2020.



## 2.2 Balance de situación consolidado

### 2.2.1 Activo

Activo (M€)	Sep-21	Dic-20	Var.
Inmovilizado y derechos de uso	1,5	1,5	0,0
Otros activos no corrientes	64,3	72,6	-8,3
<b>Activo no corriente</b>	<b>65,8</b>	<b>74,1</b>	<b>-8,3</b>
Existencias	53,4	65,2	-11,8
Deudores	11,4	4,3	7,1
Tesorería	14,5	7,7	6,8
Inversiones financieras	0,4	0,5	-0,1
<b>Activo corriente</b>	<b>79,7</b>	<b>77,7</b>	<b>2,0</b>
<b>Total activo</b>	<b>145,5</b>	<b>151,8</b>	<b>-6,3</b>

#### Activo no corriente

El activo no corriente de Renta Corporación asciende a 65,8 millones de euros, 8,3 millones de euros inferior a la cifra de cierre del ejercicio 2020. El detalle de los saldos que componen el activo no corriente son los siguientes:

(M€)	Sep-21	Dic-20	Var.
Inmovilizado y derechos de uso	1,5	1,5	0,0
Inversiones inmobiliarias	24,0	24,0	0,0
Inversiones financieras a largo plazo	13,3	21,4	-8,1
Activos por impuesto diferido	27,0	27,2	-0,2
<b>Total activo no corriente</b>	<b>65,8</b>	<b>74,1</b>	<b>-8,3</b>

- 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, la misma cifra que a cierre del ejercicio 2020.
- Los activos clasificados como **inversiones inmobiliarias** incluyen cuatro edificios de uso residencial ubicados en Barcelona.
- El epígrafe de las **inversiones financieras a largo plazo** incluye básicamente la participación de Renta Corporación en el capital social de Vivenio Socimi, y la cuenta por cobrar a largo plazo, que asciende a 0,2 millones de euros pendientes de convertir en acciones. Este epígrafe disminuye en 8,1 millones de euros en comparación con la cifra de cierre del ejercicio 2020 como consecuencia del efecto neto entre, por un lado, la venta de aproximadamente la mitad del número total de acciones de Vivenio de las que Renta Corporación era titular a cierre de junio al fondo australiano Aware Super PTY LTD; y por otro, la revalorización del resto de acciones en cartera de Vivenio.

Con fecha 30 de julio, Renta Corporación transmitió a Aware Super PTY LTD 9,0 millones de acciones de Vivenio, representativas del 1,45% del capital social de dicha sociedad, lo que se tradujo en una entrada de tesorería de 12,7 millones de euros y un resultado bruto de 2,5 millones de euros, que fue imputado, neto de su efecto fiscal, directamente a fondos propios. Esta transacción se enmarca dentro de la operación corporativa de la Socimi Vivenio mediante la cual el fondo australiano Aware Super PTY LTD entra a formar parte de su capital social con la compra de parte de las acciones de APG, el accionista mayoritario hasta la fecha, y de Renta Corporación; y se compromete, junto a APG, a invertir hasta 400 millones de euros en la Socimi durante los próximos 3 años.



- Los **activos por impuesto diferido** corresponden, en su mayor parte, a bases imponibles negativas a compensar en los próximos ejercicios, quedando pendientes de activar 64 millones de euros de bases imponibles negativas, que serán reconocidas en el activo de la compañía en función de la evolución del nuevo plan estratégico.

### Activo corriente

(M€)	Sep-21	Dic-20	Var.
Existencias	53,4	65,2	-11,8
Deudores	11,4	4,3	7,1
Tesorería	14,5	7,7	6,8
Inversiones financieras	0,4	0,5	-0,1
<b>Total activo corriente</b>	<b>79,7</b>	<b>77,7</b>	<b>2,0</b>

Al cierre del tercer trimestre de 2021, el activo corriente asciende a 79,7 millones de euros, lo que supone un incremento de 2,0 millones de euros respecto al ejercicio 2020. Esta variación se explica, principalmente, por el incremento en la cifra de deudores y la tesorería, compensado en su mayor parte con la disminución en las existencias como consecuencia de las ventas del ejercicio en curso. El detalle de los epígrafes que componen el activo corriente, así como su evolución, se detallan a continuación:



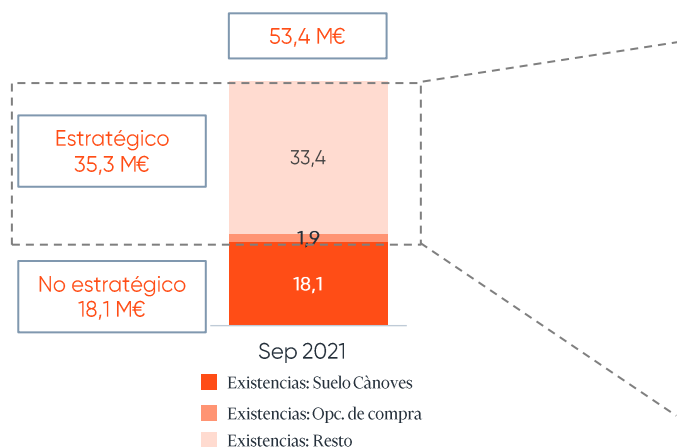
### Existencias y cartera de negocio transaccional

Renta Corporación tiene registradas existencias a cierre del trimestre por importe de 53,4 millones de euros. Esto supone una disminución de 11,8 millones de euros respecto al mes de diciembre de 2020 debido al efecto neto entre las adquisiciones de fincas y las ventas realizadas durante el ejercicio. Las adquisiciones de fincas se componen, entre otras, de un inmueble logístico en la Carretera del Mig de l'Hospitalet de Llobregat, un edificio de oficinas en la Via Augusta de Barcelona y una finca residencial en la Avenida Carabanchel Alto de Madrid. En cuanto a las ventas destacan la de un lote de cinco edificios en Ciudad Lineal, en Madrid; la operación logística antes mencionada; además de dos operaciones residenciales, en las calles Euterpe y Francesc de Bolós, y una operación de oficinas en la Gran Via de les Corts Catalanes, todas ellas en Barcelona.

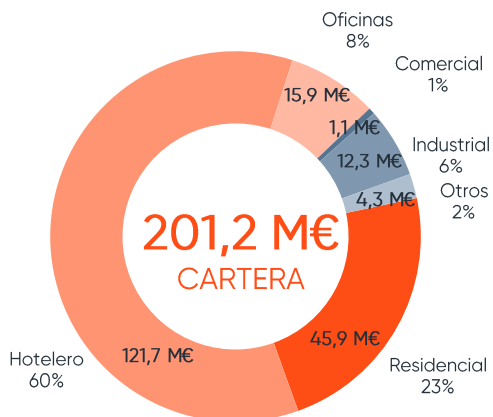
Adicionalmente, se encuentra registrado en este epígrafe el suelo residencial de Cànoves por 18,1 millones de euros. Este activo es garantía de acreedores en virtud del convenio de 2014 por el que se prevé su dación en pago en el ejercicio 2022. Por este motivo, el análisis de la cartera de existencias que se presenta a continuación, se centrará en los activos que componen los 35,3 millones de euros restantes.

Finalmente, el valor de las existencias a cierre incluye primas de opciones de compra por valor de 1,9 millones de euros que dan derecho a una compra futura de activos por valor de 167,8 millones de euros, lo que sumado a las existencias estratégicas origina una cartera de negocio de 201,2 millones de euros. Como puede observarse en los siguientes gráficos, si bien las existencias están principalmente compuestas por inmuebles residenciales y de oficinas, los derechos de compra opcionados se concentran en el segmento hotelero de acuerdo al interés que presenta el momento actual de mercado.

EXISTENCIAS (M€)



CARTERA DE NEGOCIO ESTRATÉGICA (M€)



DETALLE EXISTENCIAS ESTRATÉGICAS (1) (M€)



RESIDENCIAL

# edificios 9  
# unidades 48  
Existencias (M€) 9,3



OFICINAS

# edificios 1  
# unidades n/a  
Existencias (M€) 13,9



INDUSTRIAL/LOGÍSTICO

# edificios 3  
# unidades n/a  
Existencias (M€) 5,9



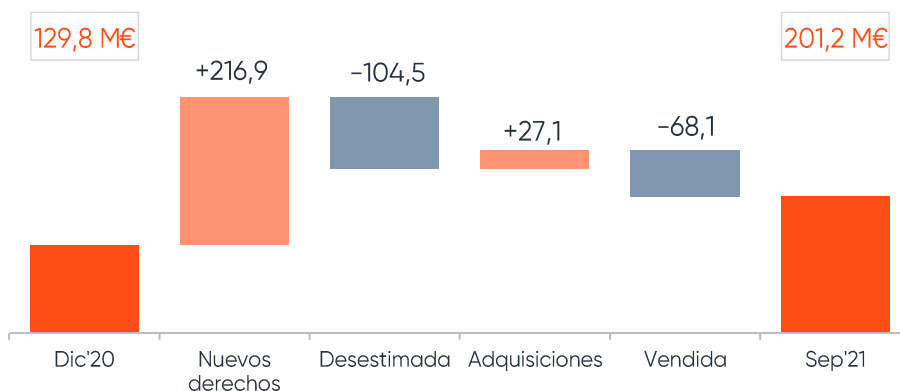
OTROS

# edificios 1  
# unidades n/a  
Existencias (M€) 4,3

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

VARIACIÓN CARTERA DE NEGOCIO TRANSACCIONAL (M€)

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



## Deudores

(M€)	Sep-21	Dic-20	Var.
Clientes y efectos a cobrar	8,7	3,0	5,7
Cuentas a cobrar con Hacienda	0,9	0,6	0,3
Otros deudores	1,8	0,7	1,1
<b>Total deudores</b>	<b>11,4</b>	<b>4,3</b>	<b>7,1</b>

Al cierre del tercer trimestre de 2021, el saldo de deudores y cuentas a cobrar asciende a 11,4 millones de euros, 7,1 millones de euros superior al del cierre del ejercicio 2020. Este saldo se desglosa en tres epígrafes:

- **Cientes y efectos a cobrar:** Este epígrafe ha aumentado en 5,7 millones de euros respecto al cierre del ejercicio anterior debido, principalmente, a la venta de la segunda parte de una operación logística en l'Hospitalet de Llobregat realizada en el último día del trimestre cuyo cobro ya se ha materializado a fecha de publicación de este informe.
- **Cuentas a cobrar con Hacienda:** Saldo deudor a favor de Renta Corporación con la Hacienda Pública que aumenta en 0,3 millones de euros, en comparación con el mes de diciembre de 2020, debido, fundamentalmente, al efecto neto entre la devolución del impuesto de sociedades de ejercicios anteriores, la contabilización del primer pago a cuenta del ejercicio y el saldo deudor con Hacienda en concepto de IVA.
- **Otros deudores:** Este epígrafe aumenta en 1,1 millones de euros respecto al cierre del ejercicio 2020 debido, principalmente, a las primas de las opciones de compra en estudio.



## 2.2.2 Pasivo

PN + Pasivo (M€)	Sep-21	Dic-20	Var.
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>72,0</b>	<b>66,8</b>	<b>5,2</b>
<b>Pasivo</b>			
Deuda financiera a largo plazo	43,3 <sup>(1)</sup>	39,0	4,3
Otras deudas a largo plazo	4,6	4,2	0,4
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>47,9</b>	<b>43,2</b>	<b>4,7</b>
Deuda financiera a largo plazo	9,3 <sup>(2)</sup>	18,7	-9,4
Deuda financiera a corto plazo	10,6 <sup>(3)</sup>	15,0	-4,4
Otras deudas a corto plazo	5,7	8,1	-2,4
<b>Pasivo corriente</b>	<b>25,6</b>	<b>41,8</b>	<b>-16,2</b>
<b>Total PN + Pasivo</b>	<b>145,5</b>	<b>151,8</b>	<b>-6,3</b>

### Patrimonio Neto

El patrimonio neto cierra el tercer trimestre en 72,0 millones de euros, 5,2 millones de euros superior a la cifra de cierre del ejercicio 2020 como consecuencia de la generación del resultado del periodo; la imputación a fondos propios del resultado, neto de su efecto fiscal, de la venta de las acciones de Vivenio al fondo australiano Aware; y la revalorización del resto de las acciones de Vivenio de las que Renta es titular tras la operación corporativa de ampliación de capital de la Socimi.

### Deuda Financiera

#### DEUDA POR TIPOLOGÍA Y CLASIFICACIÓN (M€) – Sep 2021

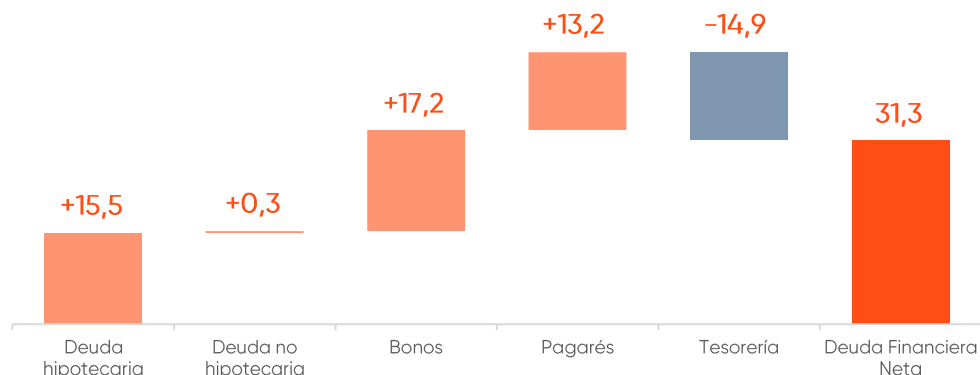
(M€)	No corriente	Corriente		Total
	l/p	l/p	c/p	
Deuda hipotecaria	5,9	9,3	0,3	15,5
Otras deudas	20,4	-	10,3	30,7
Deuda participativa	17,0	-	-	17,0
<b>Total Deuda</b>	<b>43,3<sup>(1)</sup></b>	<b>9,3<sup>(2)</sup></b>	<b>10,6<sup>(3)</sup></b>	<b>63,2</b>

#### DEUDA FINANCIERA NETA (M€)

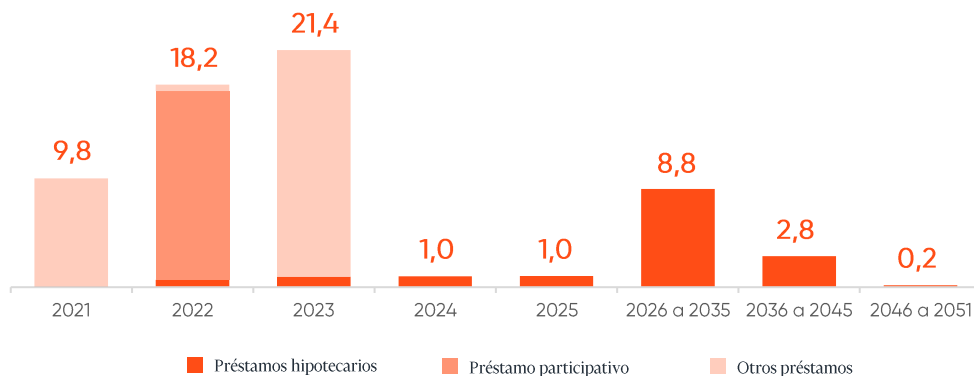
La deuda financiera neta disminuye en 16,2 millones de euros frente a los 47,5 millones de euros del cierre del ejercicio anterior como consecuencia, principalmente, del efecto neto entre la amortización de la deuda hipotecaria asociada a los activos vendidos en el periodo y el incremento en la tesorería.

(M€)	Sep-21	Dic-20	Var.
Deuda hipotecaria	15,5	26,4	-10,9
Otras deudas	30,7	29,3	1,4
( - ) Tesorería e Inv. Financieras	-14,9	-8,2	-6,7
<b>Deuda Financiera Neta</b>	<b>31,3</b>	<b>47,5</b>	<b>-16,2</b>

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 9,5 millones de euros con un “Loan to cost” sobre las existencias de la compañía del 28% y un tipo efectivo negociado del 2,72%.

La *Deuda hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias* se sitúa en los 6,0 millones de euros con un “Loan to value” del 25% y un coste medio del 3,78%.

**Otras deudas**

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

Con fecha 7 de mayo de 2021, la compañía incorporó la renovación de su programa de pagarés, con una vigencia de 12 meses, e incrementó el límite de su saldo vivo máximo hasta 50 millones de euros. El importe vivo de pagarés a cierre del tercer trimestre, a valor al descuento, es de 13,2 millones de euros, frente a los 4,8 millones de euros de cierre del 2020.



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

### Deuda participativa

Esta deuda corresponde a un préstamo participativo de nominal 18,2 millones de euros garantizado mediante constitución de una hipoteca inmobiliaria sobre el solar identificado como Cànoves. La hipoteca quedó registrada por la Sociedad a favor de los acreedores que constaban adheridos a la Alternativa B de la propuesta de pago del Convenio de Acreedores. La deuda participativa será liquidada en el 2022 mediante la dación en pago de dicho activo y, por tanto, no supondrá ninguna salida de tesorería.

### Otras deudas a largo plazo

A cierre de septiembre de 2021, Renta Corporación tiene registrado **Otras deudas a largo plazo** por importe de 4,6 millones de euros. Este saldo se desglosa en:

(M€)	Sep-21	Dic-20	Var.
Deuda Convenio a largo plazo	1,0	1,0	0,0
Impuesto diferidos	2,8	2,3	0,5
Arrendamientos NIIF 16	0,8	0,9	-0,1
<b>Total otras deudas a largo plazo</b>	<b>4,6</b>	<b>4,2</b>	<b>0,4</b>

- **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 en 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 2,8 millones de euros e incrementa en 0,5 millones de euros comparado con el cierre del ejercicio 2020 como consecuencia del impacto fiscal de la revalorización de las acciones de Vivenio de las que Renta es titular.
- **Arrendamientos NIIF 16 a largo plazo:** este epígrafe asciende a 0,8 millones de euros y surge en el ejercicio 2019 como consecuencia de la primera aplicación de la norma NIIF 16 referente a la contabilización de los arrendamientos.

### Otras deudas a corto plazo

El total de otras deudas a corto plazo ascienden a 5,7 millones de euros, 2,4 millones de euros inferior a la cifra de cierre de 2020.

(M€)	Sep-21	Dic-20	Var.
Acreedores a corto plazo	3,4	4,2	-0,8
Arras por preventas y anticipos	0,5	1,2	-0,7
Otras deudas a corto plazo	1,8	2,7	-0,9
<b>Total otras deudas a corto plazo</b>	<b>5,7</b>	<b>8,1</b>	<b>-2,4</b>

- 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 trimestre se sitúan en 3,4 millones de euros, 0,8 millones de euros inferiores a la cifra de cierre de 2020.
- Las **arras por preventas y anticipos** se sitúan en 0,5 millones de euros, inferiores en 0,7 millones de euros en comparación con el importe a cierre del ejercicio 2020, y darán lugar a una cifra de ingresos futura de 6,1 millones de euros en Barcelona, y de 0,4 millones de euros en Madrid.
- **Otras deudas a corto plazo** se compone principalmente de saldos acreedores a favor de la Administración Pública. A cierre del tercer trimestre del ejercicio ascienden a 1,8 millones de euros y disminuyen en 0,9 millones de euros en comparación con la cifra de cierre de 2020, debido fundamentalmente a la liquidación del IRPF y el IVA repercutido en las actividad de la compañía.

## Evolución del cash flow

La compañía ha generado un cash Flow operativo de 3,3 millones de euros como consecuencia del resultado procedente de las operaciones del ejercicio.

El capital corriente y los otros flujos de explotación han generado un cash Flow positivo de 2,0 millones de euros, principalmente debido a la disminución de las existencias compensada en parte con la disminución de los acreedores y el incremento de los saldos deudores; estos últimos, principalmente por el cobro pendiente de la venta de la segunda parte de una operación logística en l'Hospitalet de Llobregat.

Por otro lado, la venta de parte de las acciones de Vivenio ha generado un cash flow positivo de 12,7 millones de euros en la línea de inversión en activo no corriente, compensado por 0,1 millones de euros en otros impactos.

Finalmente, la deuda ha disminuido en 11,1 millones de euros, fundamentalmente debido a la mayor amortización de deuda hipotecaria y no hipotecaria en comparación con la emisión de pagarés, lo que ha resultado en un incremento de 6,8 millones de euros del efectivo y equivalentes a cierre de septiembre de 2021.

(M€)	Sep-21
Resultado procedente de las operaciones	3,5
Inversión en la Socimi <sup>(1)</sup>	-0,2
<b>Cash flow operativo</b>	<b>3,3</b>
Variación del capital corriente y otros flujos de explotación	2,0
Inversión en activo no corriente	12,6
<b>Cash flow libre</b>	<b>17,9</b>
Variación de la deuda	-11,1
<b>Aumento/Disminución neta del efectivo o equivalentes</b>	<b>6,8</b>

Notas: (1) Corresponde a los derechos de crédito frente a la Socimi Vivenio, de los que 0,2 millones de euros están pendientes de convertir en acciones.



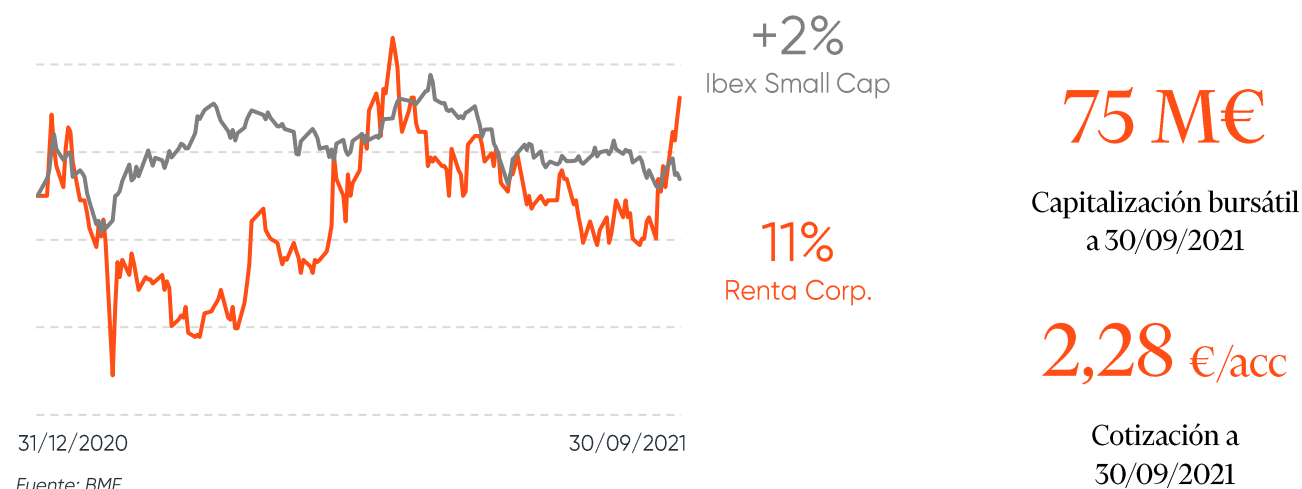


# 3. Accionariado y evolución bursátil

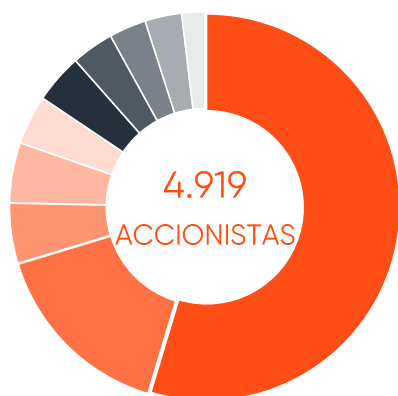
La cotización de la acción cierra el tercer trimestre de 2021 con un valor de 2,28 euros por acción, un 11% por encima de los 2,05 euros por acción de cierre del ejercicio 2020.

La capitalización bursátil al cierre del tercer trimestre es de 75,0 millones de euros, habiéndose negociado durante los nueve primeros meses del ejercicio 11,6 millones de acciones con un valor de 23,9 millones de euros.

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



## ACCIONARIADO SEP-21



- Free-float **54,6%**
- 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 **1,9%**

# Anexo 1: Glosario

<b>Cartera de negocio</b>	Se compone de los derechos de inversión y las existencias estratégicas (para la venta)
<b>Deuda financiera</b>	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
<b>Deuda financiera neta</b>	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
<b>Endeudamiento sobre activo</b>	Deuda financiera neta / Total activo - Valor neto contable del activo Cànoves (garantía del préstamo participativo) - Efectivo y otros activos líquidos equivalentes - Inversiones financieras a corto plazo
<b>EBITDA</b>	Resultado consolidado de explotación + Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias - Amortización del inmovilizado
<b>Free float</b>	Acciones de capital libremente negociadas en el mercado continuo, no controladas de forma estable por los accionistas
<b>GAV</b>	Valor de mercado ("Gross Asset Value")
<b>IBEX Small</b>	Índice de los valores de pequeña capitalización bursátil cotizados en el sistema de interconexión bursátil de las bolsas españolas
<b>LTV</b>	Deuda financiera neta / valor de mercado de los activos ("Loan to Value")
<b>LTC</b>	Deuda financiera neta/ coste en existencias de los activos ("Loan to Cost")
<b>Margen de Operaciones</b>	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
<b>M€</b>	Millones de euros
<b>Socimi</b>	Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria

