

# Índice de contenidos

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

## ANEXOS

ANEXO 1: Operaciones representativas a junio 2020

ANEXO 2: 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

Fruto de la situación excepcional que vivimos, los resultados de Renta Corporación del primer semestre confirman la evolución desfavorable ya anticipada en el trimestre anterior. El clima de desconfianza creado por la pandemia y la ralentización sin precedentes de la actividad inmobiliaria ha tenido su máximo impacto durante el segundo trimestre del año y se ha traducido en un retraso en la materialización de las operaciones. La prolongación de la situación de menor actividad dependerá en gran medida del control de la pandemia, por lo que creemos que el año 2020 será un año de transición, aunque se prevé un cambio de tendencia en el sector al final del segundo semestre del año, que debería permitir a la compañía un aumento de la actividad, especialmente en el negocio transaccional.

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

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

A fecha de publicación de este informe, es todavía prematuro realizar una valoración detallada de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre Renta Corporación debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias a corto y medio plazo. En una evaluación preliminar de la situación actual cabe destacar los siguientes aspectos:

## Comité COVID-19

La compañía ha creado un comité COVID-19 integrado por el Presidente del Comité de Auditoría, el Consejero Delegado y el Director General Corporativo, con la finalidad de supervisar muy de cerca la evolución de la salud de los empleados y de los impactos financieros y no financieros que puedan producirse, así como de hacer seguimiento de las medidas de contingencia que la compañía está poniendo en marcha para afrontar las amenazas derivadas de esta crisis.

## Liquidez

El semestre cierra con una buena posición de liquidez, con un nivel de apalancamiento sostenible del 40% y una tesorería de 8 millones de euros. En cualquier caso, la tesorería sigue siendo una prioridad para la compañía, por lo que se realiza un seguimiento periódico y detallado.

La situación general de los mercados está provocando un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. El Grupo está llevando a cabo las gestiones oportunas para hacer frente a esta situación y minimizar su impacto, incorporando nuevas vías de financiación a las ya existentes, entre otras acciones. La compañía cuenta con una estructura financiera diversificada, con vencimientos medios a largo plazo y tipos de interés bajos, compuesta tanto por financiación bancaria como no bancaria, esta última en forma, principalmente, de bonos y pagarés.

Adicionalmente, a la vista de la situación derivada del COVID-19, la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el pasado 16 de junio aprobó una nueva propuesta de distribución del resultado que no incluía el pago de un dividendo complementario del ejercicio 2019.

## Plan de negocio

La evolución del negocio desde el inicio de la pandemia ha sido claramente desfavorable, especialmente en el segundo trimestre, y se prevé que incluso se pueda ver afectada hasta finales de año. Ello se ha traducido en un retraso en la materialización de las operaciones previstas en el plan para el primer semestre del año, lo que ha impactado directamente en el margen de operaciones y, por tanto, en el resultado del periodo. Con todo, Renta Corporación cuenta con una saludable cartera de activos en balance, compuesta por activos altamente líquidos y bien localizados, lo que nos permitirá revertir la situación en cuanto la actividad del mercado se normalice.

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

La compañía no prevé una erosión del valor de sus activos aunque el momento en que se materializará el margen es incierto y dependerá de factores exógenos, lo que podría llevar a la compañía a aprovechar ventanas de liquidez del mercado, incluso a cambio de una parte del margen previsto.

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

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

## 2. Resumen ejecutivo

### PRINCIPALES MAGNITUDES DEL GRUPO

- Renta Corporación cierra el primer semestre de 2020 con un **resultado neto de -1,3 millones de euros**, frente a los 5,1 millones de euros obtenidos en el mismo periodo del ejercicio 2019. Este resultado es consecuencia del abrupto frenazo en toda la actividad económica a causa de la crisis provocada por la pandemia del COVID-19.
- El **margen de las operaciones** es la principal magnitud afectada por el retraso en la materialización de las operaciones y se sitúa en 4,0 millones de euros. Se compone de 3,6 millones de euros procedentes del negocio transaccional, y de 0,4 millones de euros, del negocio patrimonial, frente a los 8,8 y los 2,3 millones de euros, respectivamente, del primer semestre de 2019.
- Los **costes de estructura** ascienden a 4,8 millones de euros y se componen de 4,1 millones de euros de costes recurrentes, en comparación con los 4,3 millones de euros del ejercicio pasado; y de 0,7 millones de euros de costes no recurrentes, como consecuencia del desarrollo de los nuevos proyectos.
- El **EBITDA** se sitúa en -0,8 millones de euros frente a los 6,8 millones de euros del mismo periodo de 2019.
- La **deuda neta** disminuye un 9% hasta los 74,2 millones de euros.
- La compañía continúa avanzando en los proyectos de implementación de dos vehículos de inversión especializados en la adquisición de activos inmobiliarios en España, reenfocados al segmento logístico y hotelero oportunista.
- El **patrimonio neto** a cierre del mes de junio se sitúa en 74,3 millones de euros, 1,5 millones de euros inferior a la cifra de cierre de 2019.
- La compañía celebró la Junta General Ordinaria de Accionistas, inicialmente prevista para el día 22 de abril de 2020, el pasado 16 de junio con asistencia telemática por razones de seguridad, en la que se aprobó una nueva propuesta de distribución del resultado que no incluía el pago de un dividendo complementario del ejercicio 2019.
- Debido a la incertidumbre de la situación actual, Renta Corporación no puede mantener para el ejercicio 2020 las asunciones en las previsiones de resultados que ha venido haciendo hasta la fecha.
- La **cotización de la acción** cierra el mes de junio con un valor de 1,79 euros por acción y cae un 43% en comparación con los 3,15 euros por acción del cierre del ejercicio 2019.

INGRESOS	MARGEN OPERACIONES
25,6 M€	4,0 M€
-19% vs 6M 19	-64% vs 6M 19
EBITDA	BENEFICIO NETO
-0,8 M€	-1,3 M€
-7,6 M€ vs 6M 19	-6,4 M€ vs 6M 19
MARGEN OPER. / INGRESOS	ENDEUDAMIENTO SOBRE ACTIVO
16%	40%
-19pp vs 6M 19	-1 pp vs Dic'19
ROE*	ROA*
17%	9%
* Últimos 12 meses	* Últimos 12 meses
-8pp vs Dic'19	-4pp vs Dic'19
CARTERA	ROTACIÓN
129,3 M€	14,2 meses
-39% vs Dic'19	8,8 meses Dic'19

## 3. Evolución y resultados del negocio

### 3.1 Cuenta de resultados consolidada

(M€)	6M 2020	6M 2019	%Var.
Ingresos de negocio transaccional	22,8	27,5	
Ingresos de negocio patrimonial	2,8	4,2	
<b>INGRESOS</b>	<b>25,6</b>	<b>31,7</b>	<b>-19%</b>
Margen de negocio transaccional	3,6	8,8	
Margen de negocio patrimonial	0,4	2,3	
<b>MARGEN DE LAS OPERACIONES</b>	<b>4,0</b>	<b>11,1</b>	<b>-64%</b>
Gastos de estructura y de personal	-4,8	-4,3	
<b>EBITDA</b>	<b>-0,8</b>	<b>6,8</b>	<b>n.a.</b>
Amortizaciones, provisiones y otros	-0,2	-0,2	
<b>EBIT</b>	<b>-1,0</b>	<b>6,6</b>	<b>n.a.</b>
Resultado financiero neto	-1,6	-1,4	
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>-2,6</b>	<b>5,2</b>	<b>n.a.</b>
Impuesto sociedades	1,3	-0,1	
<b>RESULTADO NETO</b>	<b>-1,3</b>	<b>5,1</b>	<b>n.a.</b>

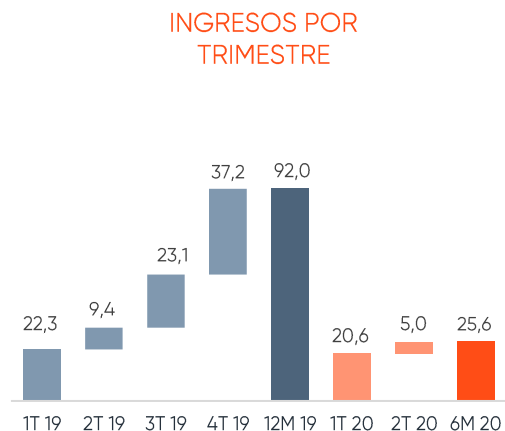
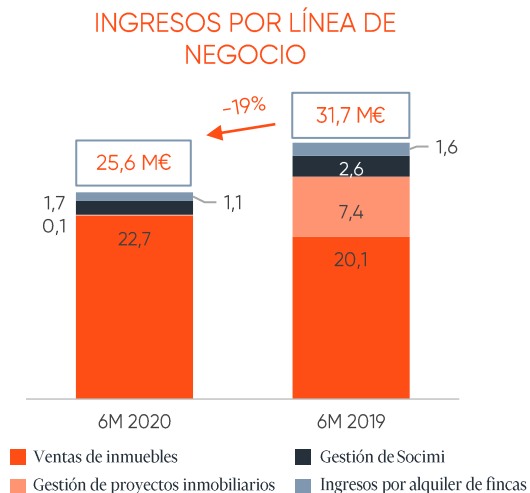
#### 3.1.1 Ingresos

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

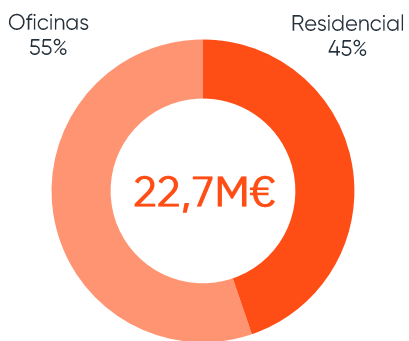
Ingresos por línea de negocio (M€)	6M 2020	6M 2019	Var.
Ventas de inmuebles	22,7	20,1	2,6
Gestión de proyectos inmobiliarios	0,1	7,4	-7,3
<b>Total ingresos Negocio Transaccional</b>	<b>22,8</b>	<b>27,5</b>	<b>-4,7</b>
Gestión de Socimi	1,7	2,6	-0,9
Ingresos por alquiler de fincas/revalorización inversiones inmobiliarias	1,1	1,6	-0,5
<b>Total ingresos Negocio Patrimonial</b>	<b>2,8</b>	<b>4,2</b>	<b>-1,4</b>
<b>INGRESOS</b>	<b>25,6</b>	<b>31,7</b>	<b>-6,1</b>

Los ingresos por **Ventas de inmuebles** han incrementado en 2,6 millones de euros respecto al mismo periodo del ejercicio 2019, incremento que ha sido más que compensado por la disminución de los ingresos por **Gestión de proyectos inmobiliarios** de 7,3 millones de euros. Las operaciones que componen los ingresos provenientes del negocio transaccional son, principalmente, dos operaciones de oficinas en la Gran Vía y en la calle Badajoz de Barcelona; y dos operaciones residenciales en las calles Palencia y Añoover de Tajo de Madrid.

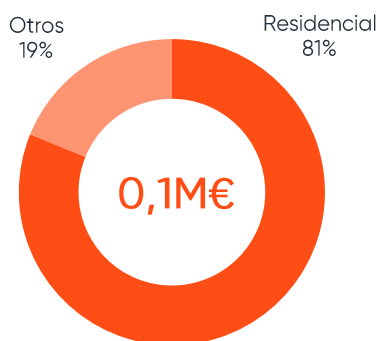
La línea de negocio **Gestión de Socimi** ha obtenido unos ingresos de 1,7 millones de euros. Estos ingresos provienen, principalmente, de la gestión de los activos adquiridos por la **Socimi Vivienio** que, a cierre del primer semestre de 2020, tienen un valor bruto aproximado de 1.005,1 millones de euros.



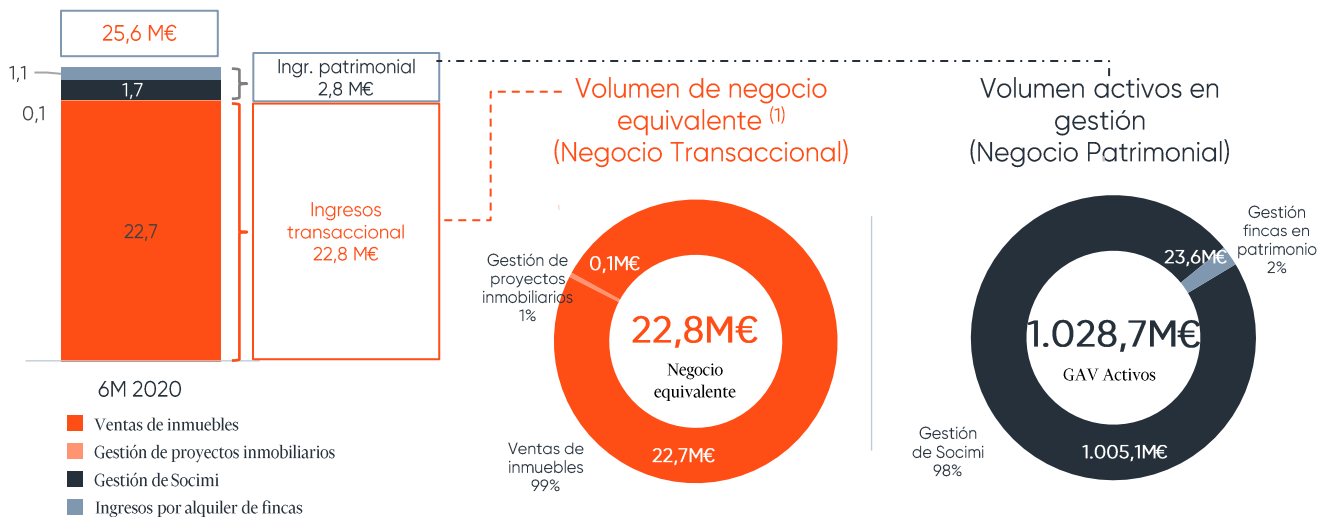
### INGRESOS DE VENTAS DE INMUEBLES POR TIPO DE ACTIVO



### INGRESOS DE GESTIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS POR TIPO DE ACTIVO



VOLUMEN DE NEGOCIO EQUIVALENTE 6M 2020



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

### 3.1.2 Margen de operaciones

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

Margen por línea de negocio (M€)	6M 2020	6M 2019	Var.
Margen de Ventas de inmuebles	3,5	3,5	0,0
Margen de Gestión de proyectos inmobiliarios	0,1	5,3	-5,2
<b>Total Margen Negocio Transaccional</b>	<b>3,6</b>	<b>8,8</b>	<b>-5,2</b>
Margen de Gestión de Socimi	0,6	1,7	-1,1
Margen de alquileres y otros gastos variables	-0,2	0,6	-0,8
<b>Total Margen Negocio Patrimonial</b>	<b>0,4</b>	<b>2,3</b>	<b>-1,9</b>
<b>MARGEN DE LAS OPERACIONES</b>	<b>4,0</b>	<b>11,1</b>	<b>-7,1</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 3,5 millones de euros, la misma cifra que se obtuvo en el primer semestre de 2019.

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

El margen de la línea de negocio “Gestión de proyectos inmobiliarios” asciende a 0,1 millones de euros y disminuye en 5,2 millones de euros frente a la cifra obtenida en el mismo periodo de 2019.

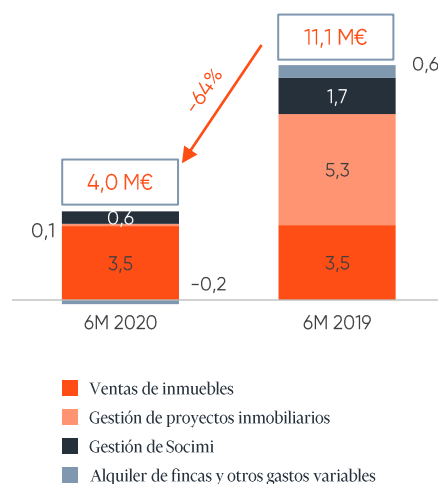
**Margen de “Gestión de Socimi”**

El margen de la línea de negocio “Gestión de Socimi” asciende a 0,6 millones de euros, 1,1 millones de euros inferior a la cifra obtenida en el mismo periodo del ejercicio 2019. El margen se ha generado principalmente por la originación procedente de las operaciones en desarrollo y proyectos llave en mano del portfolio de inversión.

**Margen de ingresos por alquileres de fincas y otros gastos variables**

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

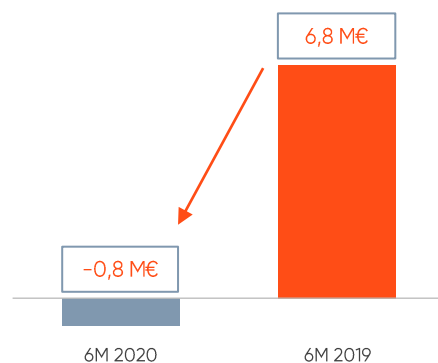
**MARGEN POR LÍNEA DE NEGOCIO**



**3.1.3 EBITDA**

El importe de los gastos de estructura asciende a 4,8 millones de euros e incrementa en 0,5 millones de euros en comparación con el primer semestre de 2019. La cifra total se compone de 3,1 millones de euros en gastos de personal, que disminuyen en 0,1 millones de euros respecto al mismo periodo del ejercicio anterior; y de 1,7 millones de euros del resto de gastos de estructura, que incrementan en 0,6 millones de euros respecto al citado periodo debido, principalmente, a los costes incurridos en el desarrollo de los nuevos proyectos de vehículos de inversión inmobiliaria, que ascienden a 0,7 millones de euros y que no serán recurrentes una vez entren en funcionamiento.

El EBITDA a cierre del primer semestre de 2020 asciende a -0,8 millones de euros frente a los 6,8 millones de euros obtenidos en el mismo periodo de 2019.



**3.1.4 Resultado Financiero**

El importe del resultado financiero asciende a -1,6 millones de euros e incrementa en -0,2 millones de euros en comparación con el primer semestre del año anterior como consecuencia, principalmente, de los costes financieros relacionados con el programa de pagarés que se puso en marcha al cierre del primer trimestre de 2019.

**3.1.5 Resultado neto**

El Grupo ha registrado un gasto por impuesto de Sociedades de 1,3 millones de euros, que corresponde al efecto neto de los siguientes impactos:

- Impuesto de sociedades derivado de la actividad corriente del Grupo por valor de 0,0 millones de euros, en comparación con los -0,8 millones de euros del mismo periodo de 2019.
- Reconocimiento de un activo fiscal por un importe total de +1,3 millones de euros correspondiente a bases impositivas negativas a compensar con beneficios futuros, en comparación con la cifra contabilizada por este concepto en el primer semestre de 2019, que fue de +0,7 millones de euros.

En consecuencia, Renta Corporación cierra el primer semestre del ejercicio 2020 con un **resultado neto de -1,3 millones de euros**, frente a los 5,1 millones de euros obtenidos en el mismo periodo del ejercicio 2019.

## 3.2 Balance de situación consolidado

### 3.2.1 Activo

Activo (M€)	Jun-20	Dic-19	Var.
Inmovilizado	1,7	1,7	0,0
Otros activos no corrientes	72,8	71,6	1,2
<b>Activo no corriente</b>	<b>74,5</b>	<b>73,3</b>	<b>1,2</b>
Existencias	74,6	88,3	-13,7
Deudores	12,4	10,7	1,7
Tesorería	7,8	5,3	2,5
Inversiones financieras	0,4	0,4	0,0
<b>Activo corriente</b>	<b>95,2</b>	<b>104,7</b>	<b>-9,5</b>
<b>Total activo</b>	<b>169,7</b>	<b>178,0</b>	<b>-8,3</b>

#### Activo no corriente

El activo no corriente de Renta Corporación asciende a 74,5 millones de euros e incrementa en 1,2 millones de euros respecto al ejercicio 2019. El detalle de los saldos que componen el activo no corriente son los siguientes:

(M€)	Jun-20	Dic-19	Var.
Inmovilizado	1,7	1,7	0,0
Inversiones inmobiliarias	23,6	23,6	0,0
Inversiones financieras a largo plazo	20,9	21,0	-0,1
Activos por impuesto diferido	28,3	27,0	1,3
<b>Total activo no corriente</b>	<b>74,5</b>	<b>73,3</b>	<b>1,2</b>

- La cifra de **inmovilizado** asciende a 1,7 millones de euros, la misma cifra que la del mes de diciembre del ejercicio pasado.
- Los activos clasificados como **inversiones inmobiliarias** incluyen 4 edificios de uso residencial ubicados en Barcelona, totalmente alquilados.
- El epígrafe de las **inversiones financieras a largo plazo** incluye básicamente la participación y la cuenta por cobrar a largo plazo de Renta Corporación en el capital social de Vivenio Socimi, quedando pendientes de convertir en acciones 0,2 millones de euros.
- Los **activos por impuesto diferido** corresponden, en su mayor parte, a bases imponibles negativas a compensar en los próximos ejercicios, quedando pendientes de activar 57 millones de euros de bases imponibles negativas.

## Activo corriente

(M€)	Jun-20	Dic-19	Var.
Existencias	74,6	88,3	-13,7
Deudores	12,4	10,7	1,7
Tesorería	7,8	5,3	2,5
Inversiones financieras	0,4	0,4	0,0
<b>Total activo corriente</b>	<b>95,2</b>	<b>104,7</b>	<b>-9,5</b>

A cierre del mes de junio de 2020, el activo corriente asciende a 95,2 millones de euros, lo que supone una disminución de 9,5 millones de euros respecto al cierre del ejercicio 2019. Esta variación se explica, principalmente, por la disminución en las existencias como consecuencia de las ventas del primer semestre del ejercicio, compensada parcialmente por el incremento en la tesorería. El detalle de los epígrafes que componen el activo corriente, así como su evolución, se detallan a continuación.



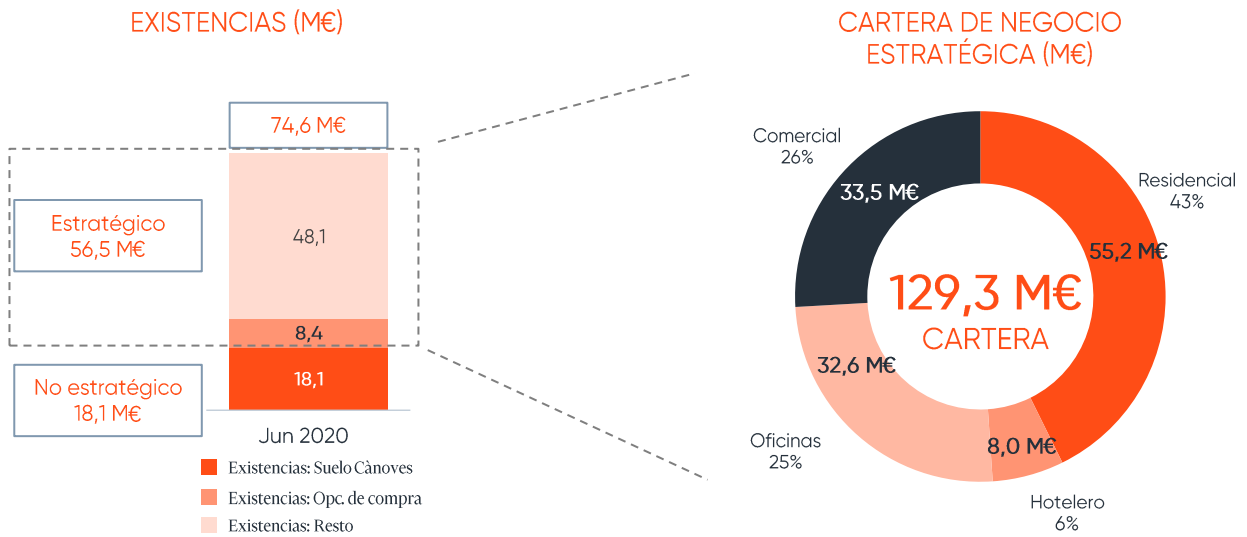
## Existencias y cartera de negocio transaccional

Renta Corporación tiene registradas existencias a cierre de junio por importe de 74,6 millones de euros. Esto supone una disminución de 13,7 millones de euros respecto al ejercicio 2019 debido a las ventas realizadas durante la primera mitad del año, entre las que destacan dos operaciones de oficinas en la Gran Vía y en la calle Rosselló de Barcelona, así como dos operaciones residenciales en las calles Palencia y Añover de Tajo de Madrid.

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. Por este motivo, el análisis de la cartera de existencias que se presenta a continuación, se centrará en los activos que componen los 56,5 millones de euros restantes.

El valor de las existencias a cierre incluye primas de opciones de compra por valor de 8,4 millones de euros que dan derecho a una compra futura de activos por valor de 81,2 millones de euros. Así pues, el valor de la cartera de negocio asciende a 129,3 millones de euros, 82,0 millones de euros inferior a la del cierre del ejercicio 2019 debido, principalmente, a la pérdida de las opciones de compra sobre determinados activos de los que, por su tipología y por la inactividad del mercado de los últimos meses, se ha decidido desestimar su adquisición, siguiendo la política de prudencia del Grupo.

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



### DETALLE EXISTENCIAS ESTRATÉGICAS <sup>(1)</sup> (M€)



#### RESIDENCIAL

# edificios	13
# unidades	152
Existencias (M€)	31,3



#### OFICINAS

# edificios	1
# unidades	n/a
Existencias (M€)	7,0



#### INDUSTRIAL/LOGÍSTICO

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



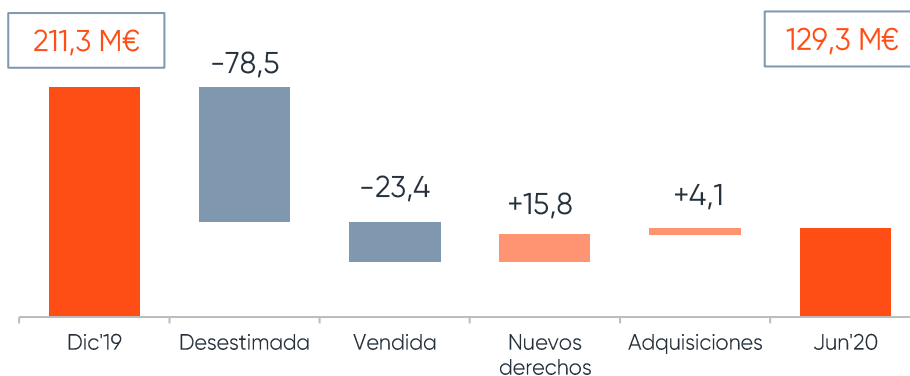
#### LOCALES

# 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 mes de junio del ejercicio 2020 es el siguiente:



## Deudores

(M€)	Jun-20	Dic-19	Var.
Clientes y efectos a cobrar	9,4	7,1	2,3
Cuentas a cobrar con Hacienda	0,7	1,1	-0,4
Otros deudores	2,3	2,5	-0,2
<b>Total deudores</b>	<b>12,4</b>	<b>10,7</b>	<b>1,7</b>

Al cierre del mes de junio de 2020, el saldo de deudores y cuentas a cobrar asciende a 12,4 millones de euros. Este saldo se desglosa en tres epígrafes:

- **Clientes y efectos a cobrar:** Saldo deudor a favor del Grupo compuesto, principalmente, por el reconocimiento del grado de avance de una promoción delegada de un proyecto de oficinas situado en el distrito 22@ de Barcelona, vendido a un inversor institucional; y por el cobro aplazado de otra operación en Barcelona, vendida a un promotor especializado en el desarrollo de equipamientos que, a fecha de publicación de este informe, ya ha sido cobrada.
- **Cuentas a cobrar con Hacienda:** Saldo deudor a favor de Renta Corporación con la Hacienda Pública que disminuye en 0,4 millones de euros, en comparación con el mes de diciembre de 2019, por la devolución del impuesto de sociedades de ejercicios anteriores.
- **Otros deudores:** Este epígrafe disminuye en 0,2 millones de euros en comparación con diciembre 2019 debido, básicamente, a la variación en los importes de opciones de compra en estudio y gastos de compraventa depositados en notaría.



### 3.2.2 Pasivo

PN + Pasivo (M€)	Jun-20	Dic-19	Var.
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>74,3</b>	<b>75,8</b>	<b>-1,5</b>
<b>Pasivo</b>			
Deuda financiera a largo plazo	39,6	39,5	0,1
Otras deudas a largo plazo	4,7	4,8	-0,1
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>44,3</b>	<b>44,3</b>	<b>0,0</b>
Deuda financiera a corto plazo	19,1	19,5	-0,4
Deuda financiera a largo plazo	23,7	27,9	-4,2
Otras deudas a corto plazo	8,3	10,5	-2,2
<b>Pasivo corriente</b>	<b>51,1</b>	<b>57,9</b>	<b>-6,8</b>
<b>Total PN + Pasivo</b>	<b>169,7</b>	<b>178,0</b>	<b>-8,3</b>

### Deuda Financiera

#### DEUDA FINANCIERA POR TIPOLOGÍA Y CLASIFICACIÓN JUN-20

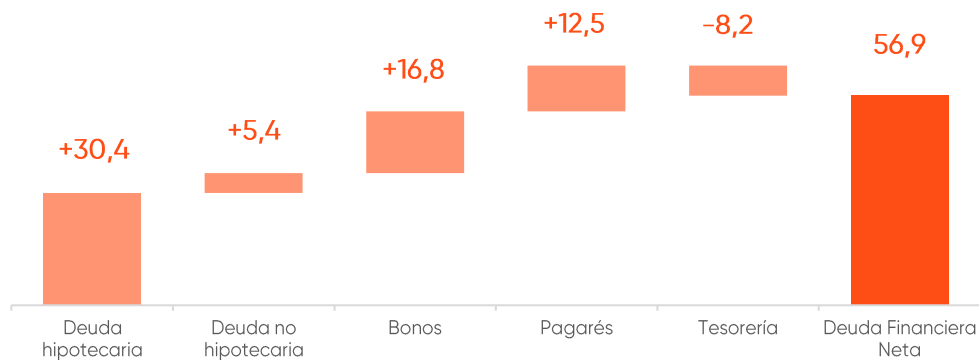
(M€)	No corriente	Corriente	Total
Deuda hipotecaria	6,1	24,3	30,4
Otras deudas	16,3	18,4	34,7
Deuda participativa	17,2	0,1	17,3
<b>Total Deuda Financiera</b>	<b>39,6</b>	<b>42,8</b>	<b>82,4</b>

#### DEUDA NETA

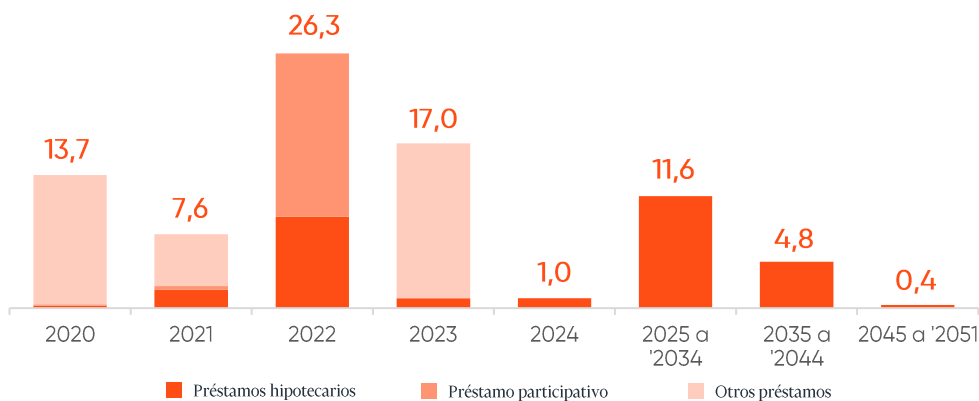
(M€)	Jun-20	Dic-19	Var.
Deuda hipotecaria	30,4	35,6	-5,2
Otras deudas	34,7	34,0	0,7
( - ) Tesorería e Inv. Financieras	-8,2	-5,7	-2,5
<b>Deuda Financiera Neta</b>	<b>56,9</b>	<b>63,9</b>	<b>-7,0</b>
Deuda participativa	17,3	17,3	0,0
<b>Total Deuda Neta</b>	<b>74,2</b>	<b>81,2</b>	<b>-7,0</b>

La deuda neta disminuye hasta los 74,2 millones de euros frente a los 81,2 millones de euros del cierre del ejercicio anterior como consecuencia de las ventas realizadas, lo que ha permitido reducir la deuda hipotecaria en un importe neto de 5,2 millones de euros; y del incremento de la tesorería.

DEUDA FINANCIERA NETA POR TIPOLOGÍA (M€)



CALENDARIO AMORTIZACIÓN DEUDA FINANCIERA (M€)



**Vencimientos de la deuda financiera**

La deuda vinculada a "Existencias" se debe registrar en su totalidad como "Deudas corrientes", distinguiéndose entre corto y largo plazo según su vencimiento. Las "Existencias" se clasifican como corrientes por tratarse de activos que han de realizarse en el ciclo normal de explotación del Grupo.

**Deuda hipotecaria**

La *Deuda hipotecaria sobre existencias* vinculada al negocio transaccional (línea de negocio de "Ventas de inmuebles") se sitúa en los 24,2 millones de euros con un LTC sobre las existencias de la compañía del 50% y un coste medio del 2,05%.

La *Deuda hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias* se sitúa en los 6,2 millones de euros con un LTV del 27% y un coste medio del 3,74%.

**Otras deudas**

Este epígrafe incluye la deuda no hipotecaria, principalmente bonos y pagarés.

Con fecha 7 de mayo de este año, la compañía ha puesto en marcha un nuevo programa de pagarés por un importe de saldo vivo máximo de 50 millones de euros y una vigencia de 12 meses. El importe vivo de pagarés a cierre del primer semestre del año, a valor al descuento, es de 12,5 millones de euros. Las distintas emisiones y amortizaciones de pagarés están vinculadas al curso de las operaciones.

Durante el primer semestre del año se han generado intereses por la deuda no bancaria por importe de 1,0 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 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. Se prevé la dación en pago de dicho activo en 2022.

## Otras deudas a largo plazo

A cierre de junio de 2020, Renta Corporación tiene registradas **Otras deudas a largo plazo** por importe de 4,7 millones de euros. Este saldo se desglosa en:

(M€)	Jun-20	Dic-19	Var.
Deuda Convenio a largo plazo	1,4	1,4	0,0
Impuesto diferidos	2,2	2,3	-0,1
Arrendamientos NIIF 16	1,1	1,1	0,0
<b>Total otras deudas a largo plazo</b>	<b>4,7</b>	<b>4,8</b>	<b>-0,1</b>

- **Deuda Convenio a largo plazo:** en este epígrafe se registra la deuda con el conjunto de acreedores pre-concursales que asciende a 1,4 millones de euros, pagadera durante este ejercicio y en los 2 próximos años. La deuda está actualizada a un tipo de interés efectivo de mercado, efecto este último que ha sido y será revertido a lo largo de los años en los que se amortice esta deuda.
- **Impuestos diferidos:** este epígrafe se sitúa en 2,2 millones de euros, en línea respecto al cierre del ejercicio 2019.
- **Arrendamientos NIIF 16 a largo plazo:** este epígrafe asciende a 1,1 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 8,3 millones de euros, 2,2 millones de euros inferior a la cifra de cierre de 2019.

(M€)	Jun-20	Dic-19	Var.
Acreedores a corto plazo	5,5	5,6	-0,1
Arras por preventas y anticipos	1,4	2,4	-1,0
Otras deudas a corto plazo	1,4	2,5	-1,1
<b>Total otras deudas a corto plazo</b>	<b>8,3</b>	<b>10,5</b>	<b>-2,2</b>

- Los **acreedores a corto plazo** se sitúan en 5,5 millones de euros, levemente por debajo de la cifra de cierre de 2019. Se componen de los acreedores relacionados con la actividad de compra, transformación y venta de las operaciones de la compañía.
- Las **arras por preventas y anticipos** se sitúan en 1,4 millones de euros, 1,0 millones de euros inferiores a las de cierre del ejercicio 2019, y darán lugar a una cifra de ingresos futura de 7,3 millones de euros en Madrid, y de 2,6 millones de euros en Barcelona.
- **Otras deudas a corto plazo** ascienden a 1,4 millones de euros, disminuyendo en 1,1 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 -0,9 millones de euros como consecuencia del resultado procedente de las operaciones del periodo, por importe de -0,5 millones de euros; y de la inversión en la Socimi, por importe de -0,4 millones de euros.

Por otro lado, el capital corriente y los otros flujos de explotación han generado un cash flow positivo de 9,1 millones de euros, principalmente debido a la venta de existencias del primer semestre del ejercicio, parcialmente compensado por el cobro aplazado de algunas operaciones realizadas y por la disminución en las arras por preventas y los saldos acreedores a favor de la Administración Pública.

Finalmente, el cash flow libre generado ha sido aplicado a la amortización de la deuda por importe de 5,6 millones de euros, lo que ha resultado en un incremento de 2,5 millones de euros del efectivo y equivalentes a cierre de junio de 2020.

(M€)	Jun-20
Resultado procedente de las operaciones	-0,5
Inversión en la Socimi <sup>(1)</sup>	-0,4
<b>Cash flow operativo</b>	<b>-0,9</b>
Variación del capital corriente y otros flujos de explotación	9,1
Inversión en activo no corriente	-0,1
<b>Cash flow libre</b>	<b>8,1</b>
Variación de la deuda	-5,6
<b>Aumento/Disminución neta del efectivo o equivalentes</b>	<b>2,5</b>

Notas: (1) Corresponde a los derechos de crédito de 0,4 millones de euros frente a la Socimi Vivenio, de los que 0,2 millones de euros están pendientes de convertir en acciones.

# 4. Información sobre la evolución del mercado

A diferencia de la anterior crisis financiera, la crisis sanitaria actual se caracteriza por una interrupción abrupta de la actividad económica, lo que ha generado una paralización de la demanda global sin precedentes. Existe una elevada incertidumbre sobre el impacto económico de esta crisis sobre el sector inmobiliario, que variará según sea la evolución de la enfermedad, los tratamientos que se descubran, o las medidas sanitarias y la duración de las mismas. En definitiva, la visibilidad económica dependerá de la visibilidad médica.

Las primeras estimaciones del Banco de España apuntan a una caída de entre el 9% y el 12% del PIB para el ejercicio 2020, y un incremento de la tasa de paro hasta situarse por encima del 20%. Se espera una reducción de la renta de los hogares, un deterioro de la confianza de la población y la caída de la demanda de extranjeros.

A pesar de ello, el sector inmobiliario parte de una mejor base que en la anterior crisis. El nivel de precios es sensiblemente inferior al del año 2008 y no existe sobreoferta de producto, está menos endeudado y más profesionalizado. Todo ello determina que el sector inmobiliario siga manteniendo las variables diferenciales que le hacen atractivo frente a otras propuestas de inversión.

## Segmento residencial

La evolución del segmento residencial está estrechamente vinculada a la evolución del PIB, la tasa de desempleo y el acceso al crédito de los hogares. La desaceleración de las ventas que, por otro lado, ya se empezó a notar en el ejercicio 2019, contrasta con la tendencia al alza de la vivienda en alquiler y del apetito inversor en este sentido.

## Segmento oficinas

La evolución del segmento oficinas es la que presenta un mayor impacto. Si bien es cierto que hay escasez de oferta de calidad en las zonas más demandadas, la instauración del teletrabajo en las organizaciones podría tener un efecto mitigador. Se prevé un incremento en la rentabilidad exigida debido a la percepción de riesgo. Además se anticipa una disminución de la ocupación por lo que los contratos a largo plazo con inquilinos solventes serán muy apreciados.

## Segmento retail

Este segmento ha tenido una evolución muy diversa dependiendo de la tipología. En el caso de los centros comerciales, locales comerciales o espacios orientados al ocio se han visto fuertemente impactados por los meses de confinamiento; mientras que los espacios destinados a venta de productos de primera necesidad han experimentado una evolución más favorable. En algunos casos, como el de los grandes operadores, parte de las ventas se han podido recuperar gracias a las plataformas online. A pesar del mayor peso del comercio online, la mayor parte de la actividad seguirá desarrollándose en las tiendas físicas y su recuperación dependerá de la evolución del mercado laboral y de la confianza del consumidor.

## Segmento logístico

Este segmento ha sido uno de los menos perjudicados durante este primer semestre del ejercicio ya que constituye uno de los elementos clave para garantizar la distribución de los suministros, tanto de la venta online como en los establecimientos físicos. Se espera que el mercado logístico continúe creciendo como consecuencia, en parte, del aumento del comercio electrónico.

La necesidad de mejorar la capacidad de respuesta y agilizar la entrega de pedidos fuera de las grandes ciudades está promoviendo la aparición de nuevos núcleos logísticos descentralizados. La mayor resiliencia de este segmento inmobiliario lo hace más atractivo para los inversores.

# 5. Accionariado y evolución bursátil

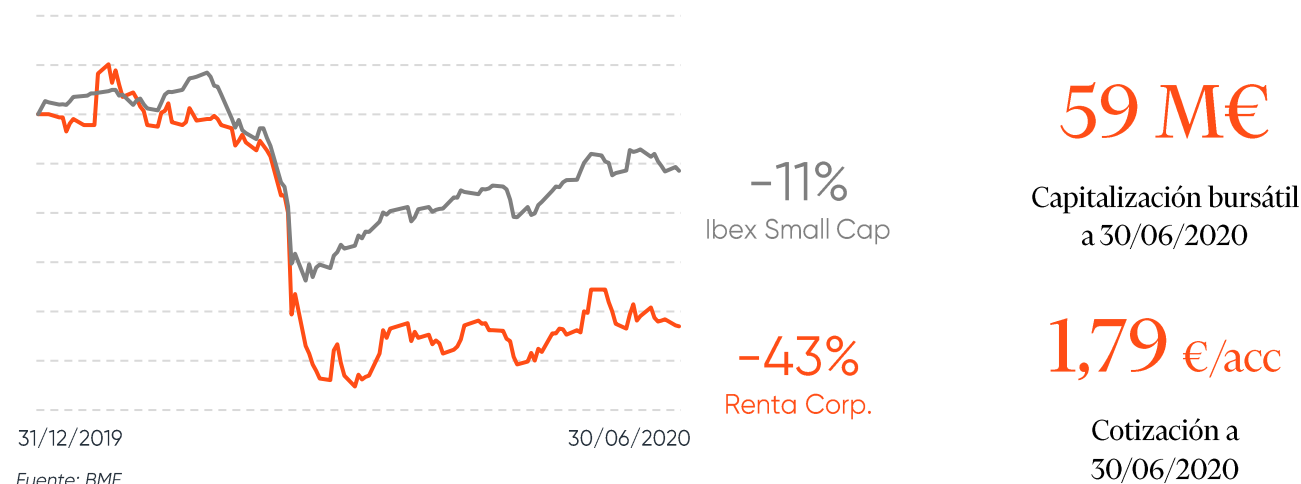
La cotización de la acción cierra el primer semestre de 2020 con un valor de 1,79 euros por acción, un 43% por debajo de los 3,15 euros por acción de cierre del ejercicio 2019.

La capitalización bursátil al cierre del mes de junio de 2020 es de 59,0 millones de euros, frente a los 103,6 millones de euros del cierre del ejercicio 2019, habiéndose negociado durante el ejercicio 8,2 millones de acciones por un valor de 17,3 millones de euros.

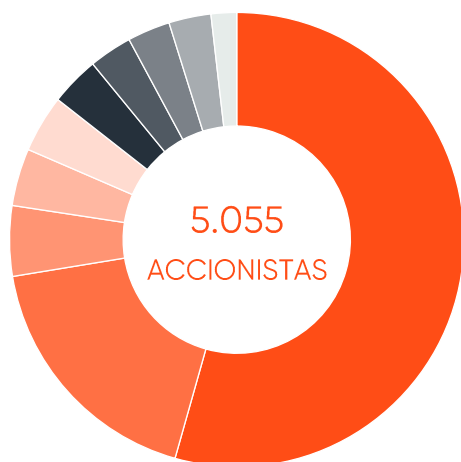
La compañía cuenta con un contrato de liquidez suscrito en el mes de noviembre de 2019, con el único objetivo de favorecer la liquidez y regularidad en la cotización de las acciones de la Sociedad, dentro de los límites establecidos por la Junta General de Accionistas y por la normativa vigente de aplicación.

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

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



## ACCIONARIADO JUN-20



- Free-float **54,4%**
- Luís Hernández de Cabanyes (Presidente) **18,0%**
- Oravla Inversiones, S.L. **5,0%**
- Blas Herrero Vallina **4,1%**
- Vanesa Herrero Vallina **4,1%**
- Fundación Renta **3,5%**
- Camac Fund, LP **3,1%**
- Acción concertada - Wilcox **3,0%**
- Naturinvest, S.A.R.L. **3,0%**
- Autocartera **1,8%**

# Anexo 1: Operaciones representativas a junio 2020

## Negocio transaccional

### PALENCIA Madrid



- **Proyecto:** Gestión arrendaticia. Finalización de obra y venta individual
- **Superficie:** 1.009 m<sup>2</sup>

### ROSSELLÓ Barcelona



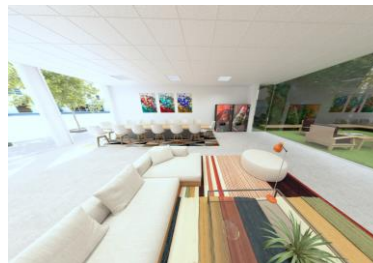
- **Proyecto:** Gestión arrendaticia. Venta en rentabilidad.
- **Superficie:** 430 m<sup>2</sup>

### CORAZÓN DE MARÍA Madrid



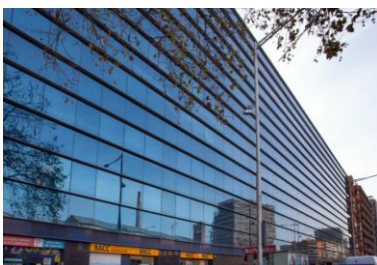
- **Proyecto:** Gestión arrendaticia. Venta fraccionada
- **Superficie:** 753 m<sup>2</sup>

### BADAJOS Barcelona



- **Proyecto:** Promoción edificio oficinas
- **Superficie:** 2.340 m<sup>2</sup> s/r + 541 b/r

### GRAN VIA DE LES CORTS CATALANES Barcelona



- **Proyecto:** Gestión situación arrendaticia. Facility management
- **Superficie:** 11.486 m<sup>2</sup> s/r + 3.000 m<sup>2</sup> b/r

### AÑOVER DE TAJO Madrid



- **Proyecto:** Gestión arrendaticia. Adecuación viviendas. Venta fraccionada
- **Superficie:** 2.409 m<sup>2</sup>

## Negocio patrimonial

HERMOSILLA  
Madrid



- Viviendas: 78
- Superficie: 7.150 m<sup>2</sup>

TROLE  
Madrid



- Viviendas: 99
- Superficie: 7.575 m<sup>2</sup>

AVDA SAN LUÍS  
Madrid



- Viviendas: 146
- Superficie: 12.531 m<sup>2</sup>

ENSANCHE DE VALLECAS  
Madrid



- Viviendas previstas: 220
- Superficie: 18.350 m<sup>2</sup>

PADILLA  
Madrid



- Viviendas: 38
- Superficie: 2.347 m<sup>2</sup>

NUEVO MAHOU CALDERÓN  
Madrid



- Viviendas previstas: 400
- Superficie: 30.330 m<sup>2</sup>

ATOCHA  
Madrid



- Viviendas: 47
- Superficie: 2.549 m<sup>2</sup>

PIONEER  
Barcelona - Madrid



- Viviendas: 510
- Superficie: 39.150 m<sup>2</sup>

# Anexo 2: Glosario

<b>Cartera de negocio</b>	Se compone de los derechos de inversión y las existencias estratégicas (para la venta)
<b>Deuda financiera</b>	Deuda financiera a largo plazo (pasivo no corriente) + Deuda financiera a corto y largo plazo (pasivo corriente)
<b>Deuda financiera neta</b>	Deuda financiera a largo plazo (pasivo no corriente) + Deuda financiera a corto y largo plazo (pasivo corriente) - Tesorería - Inversiones financieras
<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 (“ <i>Gross Asset Value</i> ”)
<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 (“ <i>Loan to Value</i> ”)
<b>LTC</b>	Deuda financiera neta/ coste en existencias de los activos (“ <i>Loan to Cost</i> ”)
<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



## **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS**

Conforme a las Instrucciones para la cumplimentación del modelo general del Informe financiero semestral de la C.N.M.V., en relación a las Notas explicativas a los Estados financieros intermedios del capítulo V y al apartado 16 de la NIC 34 en vigor, se describen seguidamente los sucesos y transacciones, atendiendo al principio de importancia relativa, producidos desde la fecha del último informe anual que resultan relevantes para comprender los cambios en la situación financiera, el rendimiento de la empresa o los cambios significativos en las cantidades y la comparabilidad con los estados financieros anuales.

### **BASES DE PRESENTACIÓN**

Los Estados Financieros Intermedios Consolidados incluidos en el primer semestre del 2020, que han sido revisados y aprobados por los Administradores, se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad matriz y sus sociedades dependientes y han sido preparados de acuerdo con lo establecido en Norma Internacional de Contabilidad nº 34 (NIC 34) "Información Financiera Intermedia".

Los importes contenidos en estos Estados Financieros Intermedios Consolidados están expresados, salvo indicación en contrario, en miles de euros. El euro es la moneda funcional y de presentación del Grupo.

Las políticas, principios y métodos contables utilizados por la Dirección del Grupo en la elaboración de los Estados Financieros Intermedios Consolidados incluidos en este Informe Financiero Semestral no difieren significativamente de los utilizados en la preparación de las Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2019. No obstante, este Informe Financiero Semestral no incluye la información y el desglose exigidos en las Cuentas Anuales Consolidadas, motivo por el cual debe ser leído conjuntamente con las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo de 31 de diciembre de 2019.

### **ESTACIONALIDAD**

Las actividades llevadas a cabo por la Sociedad matriz y sus sociedades dependientes no tienen carácter estacional ni existen ciclos dentro del ejercicio económico anual que afecten significativamente al patrimonio, resultado y situación financiera de las mismas.

### **PARTIDAS NO USUALES**

Durante el primer semestre de 2020, no han existido partidas no usuales que afecten significativamente a los activos, pasivos, patrimonio neto, ganancia neta o flujos de efectivo del Grupo.

En particular, no se han originado pagos significativos derivados de litigios y no se han realizado correcciones de errores de periodos anteriores.



#### **ESTIMACIONES CONTABLES**

No se han llevado a cabo cambios con efectos significativos en las estimaciones contables de partidas de periodos contables intermedios anteriores dentro del mismo periodo contable, ni en las estimaciones de los importes presentados para periodos contables anteriores.

#### **EMISIONES, RECOMPRAS Y REEMBOLSOS DE TÍTULOS REPRESENTATIVOS DEL CAPITAL DE LA ENTIDAD**

No se han producido emisiones ni reembolsos de títulos representativos del capital de la entidad. Tampoco en este periodo se han realizado recompras de títulos propios.

#### **INFORMACIÓN SEGMENTADA**

En el apartado IV. Información Financiera Seleccionada, Información Segmentada, del Informe Financiero Semestral, se indica la estructura de negocio del Grupo en Negocio Transaccional y Negocio Patrimonial.

#### **ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES**

No existen en el Grupo a la fecha de cierre del semestre activos ni pasivos contingentes significativos.

#### **TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS**

En el capítulo IV del Informe Financiero semestral presentado, se incluye el desglose de las transacciones efectuadas por el grupo con partes vinculadas. Dichas operaciones forman parte del tráfico habitual de la compañía.

#### **VARIACIONES EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN**

No se han producido variaciones significativas en el perímetro de consolidación que afecten a los datos comparativos a cierre del primer semestre de 2020 respecto al periodo anterior.

#### **HECHOS PORTERIORES AL CIERRE**

No se han producido hechos posteriores significativos a la fecha de emisión del presente informe.