

Índice de contenidos

1. Resumen ejecutivo
2. Evolución y resultados del negocio
3. Información sobre la evolución del mercado
4. Accionariado y evolución bursátil

ANEXOS

ANEXO 1: Operaciones representativas a junio 2021

ANEXO 2: Existencias en curso representativas a junio 2021

ANEXO 3: Glosario

DISCLAIMER

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

1. Resumen ejecutivo

PRINCIPALES MAGNITUDES DEL GRUPO

- Renta Corporación cierra el primer semestre de 2021 con un **resultado neto acumulado positivo de 2,4 millones de euros**, en comparación con las pérdidas por importe de -1,5 millones de euros incurridas en el mismo periodo del ejercicio 2020.
- El margen de las operaciones se sitúa en 8,2 millones de euros y duplica la cifra obtenida en el primer semestre de 2020. Se compone de 7,6 millones de euros procedentes del negocio transaccional, 0,5 millones de euros del negocio patrimonial y 0,1 millones de euros de otros ingresos y gastos.
- Los **costes de estructura** ascienden a 3,5 millones de euros, 1,3 millones de euros inferiores a los 4,8 millones del mismo periodo de 2020, de los que 0,7 millones de euros fueron no recurrentes y relacionados con el desarrollo de nuevos vehículos de inversión inmobiliaria. Si nos centramos en los costes recurrentes, éstos han disminuido en un 15% respecto al primer semestre de 2020.
- La deuda financiera neta se sitúa en 53,7 millones de euros y el endeudamiento sobre el activo incrementa ligeramente hasta el 41%.
- La compañía ha consolidado la diversificación de las fuentes de financiación. En este sentido, 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, con una vigencia de 12 meses, e incrementó su límite de saldo vivo máximo hasta 50 millones de euros.
- Con fecha 30 de junio, Renta Corporación ha acordado la venta al fondo australiano Aware Super PTY LTD de aproximadamente la mitad de las acciones de las que es titular de Vivenio, representativas del 1,45% de su capital social, que se materializará el próximo 30 de julio. Esta venta supondrá una entrada de tesorería de 12,7 millones de euros y un resultado bruto de 2,5 millones de euros, que será imputado directamente a fondos propios. Esta transacción se enmarca dentro de la operación corporativa de ampliación de capital de Vivenio, de la que Renta Corporación es gestor en exclusiva.
- La **tesorería** de la compañía sigue mostrando una posición saludable y cierra el semestre en 8,6 millones de euros.
- La **cartera de negocio** con la que cuenta la compañía a cierre de semestre asciende a 169,1 millones, incrementándose en un 30% en comparación con la del cierre del ejercicio anterior.
- El **patrimonio neto** cierra el primer semestre en 69,3 millones de euros, 2,5 millones de euros superior a la cifra de cierre del ejercicio 2020 por la generación del resultado del periodo.
- Si bien la situación de COVID 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 **cotización de la acción** cierra el semestre en los mismos niveles que a cierre del ejercicio 2020, con un valor de 2,05 euros por acción.

INGRESOS	MARGEN OPERACIONES
31,7 M€	8,2 M€
+24% vs 6M 20	+105% vs 6M 20
EBITDA	BENEFICIO NETO
4,7 M€	2,4 M€
+5,5 M€ vs 6M 20	+3,7 M€ vs 6M 20
MARGEN OPER. / INGRESOS	ENDEUDAMIENTO SOBRE ACTIVO
26%	41%
+10pp vs 6M 20	+3 pp vs Dic'20
CARTERA	ROTACIÓN
169,1 M€	10,5 meses
+30% vs Dic'20	17,7 meses Dic'20

NOTA COVID-19

La pandemia seguirá marcando la evolución del mercado inmobiliario durante el año 2021. La capacidad de los gobiernos para minimizar las olas de contagio y extender la administración de la vacuna entre la población serán claves en la disminución de la incertidumbre sobre la evolución de la economía. Aún así, las previsiones del Banco de España para el año 2021 son de mejora respecto al ejercicio 2020 en lo que se refiere al crecimiento del PIB, proyectando un PIB anual positivo alrededor del 6%.

La etapa del COVID está acelerando las tendencias ya existentes en el sector como el teletrabajo, el mundo online, la digitalización o las cuestiones medioambientales y de sostenibilidad, entre otras. Con todo, el sector inmobiliario sigue siendo un valor refugio para la inversión por su capacidad de generar rentabilidades atractivas en el entorno actual de tipos de interés muy bajos.

Renta Corporación afronta este nuevo periodo con unas buenas perspectivas que ya se adivinan en los resultados del primer semestre del ejercicio, esperando retomar una relativa normalización de la actividad durante el segundo semestre del año. La compañía cuenta con unos cimientos sólidos, 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.

Los impactos durante el 2021 de la crisis del COVID-19 sobre la situación de Renta Corporación serán menores, por lo que, con la finalización del estado de alarma, el Consejo ha decidido disolver el Comité COVID.

La liquidez ha sido y sigue siendo una prioridad y, por tanto, objeto de seguimiento periódico y detallado. El semestre cierra con una posición de liquidez saludable, con un nivel de apalancamiento sostenible del 41% sobre el activo y una tesorería de 8,6 millones de euros, que permite afrontar las obligaciones de pago y las necesidades de inversión del Grupo en el medio plazo.

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, que le aporta una mayor flexibilidad y agilidad a la hora de 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.

Por otro lado, a cierre del ejercicio 2020, la compañía revisó su plan estratégico a cinco años reflejando un retraso en su implantación y proyectando recuperar los niveles pre-COVID en el ejercicio 2022. Las hipótesis del plan y sus palancas de valor no han variado y siguen siendo el desarrollo del negocio patrimonialista y el incremento del tamaño de las operaciones transaccionales. Según el plan revisado, el Grupo prevé cerrar el ejercicio 2021 con un beneficio neto alrededor de los 9,5 millones de euros.

La compañía no ha observado una erosión del valor de sus activos más allá de la que reflejan sus libros.



2. Evolución y resultados del negocio

2.1 Cuenta de resultados consolidada

(M€)	6M 2021	6M 2020	%Var.
Ingresos de negocio transaccional	30,6	22,8	
Ingresos de negocio patrimonial	1,0	2,7	
Otros ingresos	0,1	0,1	
INGRESOS	31,7	25,6	24%
Margen de negocio transaccional	7,6	3,6	
Margen de negocio patrimonial	0,5	1,2	
Otros ingresos y gastos	0,1	-0,8	
MARGEN DE LAS OPERACIONES	8,2	4,0	105%
Gastos de estructura y de personal	-3,5	-4,8	
EBITDA	4,7	-0,8	n.a.
Amortizaciones, provisiones y otros	-0,2	-0,2	
EBIT	4,5	-1,0	n.a.
Resultado financiero neto	-1,6	-1,6	
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	2,9	-2,6	n.a.
Impuesto sociedades	-0,5	1,3	
RESULTADO NETO	2,4	-1,3	n.a.

2.1.1 Ingresos

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

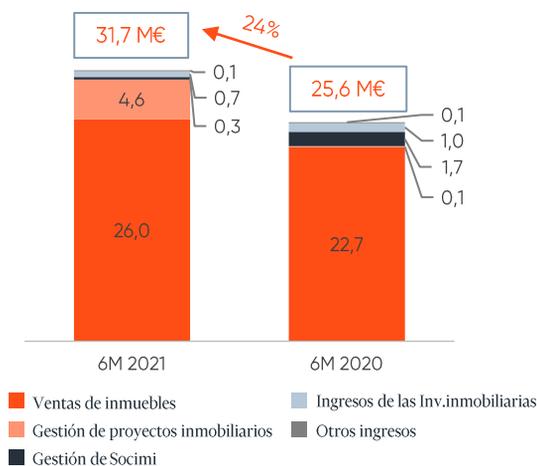
Ingresos por línea de negocio (M€)	6M 2021	6M 2020	Var.
Ventas de inmuebles	26,0	22,7	3,3
Gestión de proyectos inmobiliarios	4,6	0,1	4,5
Total ingresos Negocio Transaccional	30,6	22,8	7,8
Gestión de Socimi	0,3	1,7	-1,4
Ingresos de las inversiones inmobiliarias	0,7	1,0	-0,3
Total ingresos Negocio Patrimonial	1,0	2,7	-1,7
Otros ingresos	0,1	0,1	0,0
INGRESOS	31,7	25,6	6,1

Los ingresos del **Negocio transaccional** han aumentado en 7,8 millones de euros respecto al mismo periodo del ejercicio 2020, incremento que se ha repartido entre las **Ventas de inmuebles** y la **Gestión de proyectos inmobiliarios**. Las operaciones que componen los ingresos del negocio transaccional son, principalmente, una operación logística en la Carretera del Mig de l'Hospitalet de Llobregat; dos operaciones residenciales en las calles Euterpe y Francesc de Bolós; dos operaciones de oficinas en la Gran Vía de les Cortes Catalanes y en el Passeig de Gràcia, y tres operaciones hoteleras, todas ellas en Barcelona; y una operación residencial en la calle Marqués de Monteagudo en Madrid.

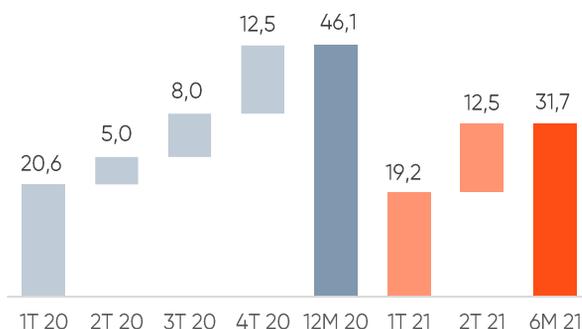
La línea de negocio **Gestión de Socimi** ha obtenido unos ingresos de 0,3 millones de euros, y ha disminuido en 1,4 millones de euros en comparación con el primer semestre de 2020 debido, fundamentalmente, a la internalización de la gestión de los activos por parte de Vivenio. En términos de la comisión por originación, desde inicios del año pasado, Vivenio no ha realizado ninguna inversión en activos nuevos más allá de las que ya tenía comprometidas con el capital disponible. La entrada del fondo australiano Aware Super PTY LTD en el capital social de la Socimi supondrá un punto de inflexión en esta tendencia.

Finalmente, los ingresos de las **Inversiones Inmobiliarias** ascienden a 0,7 millones de euros e incluyen los alquileres de todos los activos que tiene en el balance la compañía. Esta partida disminuye en 0,5 millones de euros en comparación con el primer semestre de 2020 debido a una disminución en los alquileres como consecuencia de la venta de los inmuebles en existencias, y que se encontraban parcialmente alquilados.

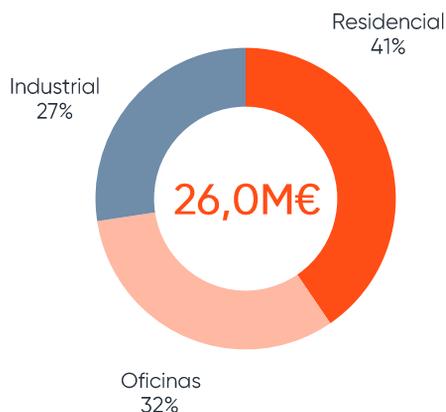
INGRESOS POR LÍNEA DE NEGOCIO



INGRESOS POR TRIMESTRE



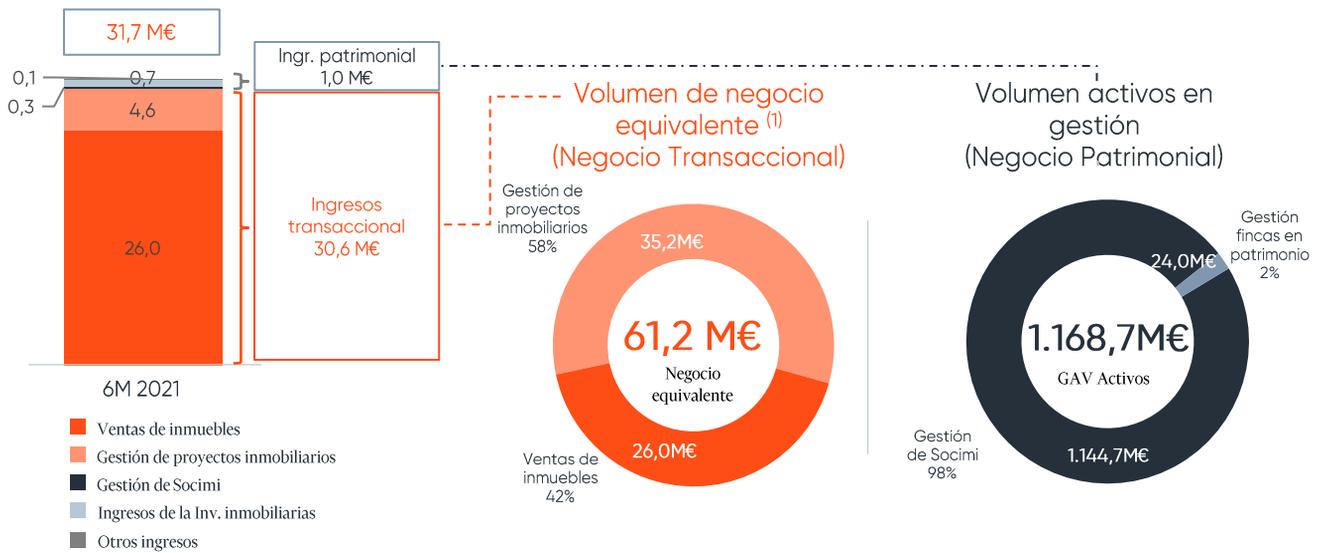
INGRESOS DE VENTAS DE INMUEBLES POR TIPO DE ACTIVO



INGRESOS DE GESTIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS POR TIPO DE ACTIVO



VOLUMEN DE NEGOCIO EQUIVALENTE 6M 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€)	6M 2021	6M 2020	Var.
Margen de Ventas de inmuebles	4,0	3,5	0,5
Margen de Gestión de proyectos inmobiliarios	3,6	0,1	3,5
Total Margen Negocio Transaccional	7,6	3,6	4,0
Margen de Gestión de Socimi	0,3	0,6	-0,3
Margen de las Inversiones Inmobiliarias	0,2	0,6	-0,4
Total Margen Negocio Patrimonial	0,5	1,2	-0,7
Otros ingresos y gastos	0,1	-0,8	0,9
MARGEN DE LAS OPERACIONES	8,2	4,0	4,2

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 4,0 millones de euros, superior en 0,5 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 primer semestre 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 0,5 millones de euros, reduciéndose a la mitad respecto el primer semestre del ejercicio 2020. El margen se ha generado principalmente por la originación procedente de las operaciones en desarrollo y proyectos llave en mano del portfolio de inversión.

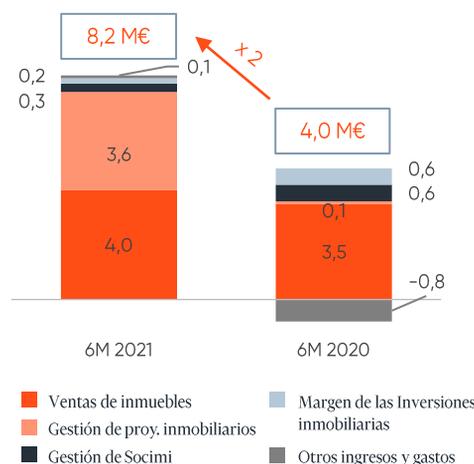
Margen de inversiones inmobiliarias

El margen de esta línea asciende a 0,2 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 5,5 millones de euros, 1,5 millones de euros inferiores a los 4,8 millones de euros del mismo periodo de 2020, de los que 0,7 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 2,4 millones de euros en gastos de personal, que disminuyen en 0,7 millones de euros respecto al ejercicio anterior; y de 1,1 millones de euros del resto de gastos de estructura, que aumentan en 0,1 millones de euros en comparación con la cifra del primer semestre del año 2020.

El EBITDA a cierre del primer semestre es de 4,7 millones de euros frente a los -0,8 millones de euros del mismo periodo del ejercicio 2020.



2.1.4 Resultado Financiero

El importe del resultado financiero asciende a -1.6 millones de euros y se mantiene en línea con el resultado obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2020.

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, no ha sido reconocido ningún activo fiscal neto adicional respecto al cierre de 2020 correspondiente a bases imponibles negativas a compensar con beneficios futuros. A cierre del primer semestre de 2020, el impacto contabilizado por este concepto fue de +1,3 millones de euros.

Con todo ello, Renta Corporación cierra el primer semestre del ejercicio 2021 con un **resultado neto acumulado positivo de 2,4 millones de euros**, en comparación con las pérdidas por importe de -1,5 millones de euros incurridas en el mismo periodo del ejercicio 2020.

2.2 Balance de situación consolidado

2.2.1 Activo

Activo (M€)	Jun-21	Dic-20	Var.
Inmovilizado y derechos de uso	1,4	1,5	-0,1
Otros activos no corrientes	72,4	72,6	-0,2
Activo no corriente	73,8	74,1	-0,3
Existencias	60,8	65,2	-4,4
Deudores	15,2	4,3	10,9
Tesorería	8,6	7,7	0,9
Inversiones financieras	0,4	0,5	-0,1
Activo corriente	85,0	77,7	7,3
Total activo	158,8	151,8	7,0

Activo no corriente

El activo no corriente de Renta Corporación asciende a 73,8 millones de euros, en línea con la cifra de cierre del ejercicio 2020. El detalle de los saldos que componen el activo no corriente son los siguientes:

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

- La cifra de **inmovilizado y derechos de uso**, que corresponde fundamentalmente a la contabilización de los arrendamientos bajo la NIIF 16, es de 1,4 millones de euros, y disminuye en 0,1 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.
- 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 0,1 millones de euros pendientes de convertir en acciones.

Con fecha 30 de junio, Renta Corporación y el fondo australiano Aware Super PTY LTD firmaron un contrato de compraventa de acciones en virtud del cual Renta Corporación se compromete a transmitirle 9,0 millones de acciones de Vivenio, representativas del 1,45% del capital social de dicha sociedad. Estas acciones, que serán transmitidas el próximo 30 de julio, representan aproximadamente la mitad del número total de acciones de Vivenio de las que Renta Corporación es titular a cierre de junio; y supondrá una entrada de tesorería de 12,7 millones de euros y un resultado bruto de 2,5 millones de euros, que será 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 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€)	Jun-21	Dic-20	Var.
Existencias	60,8	65,2	-4,4
Deudores	15,2	4,3	10,9
Tesorería	8,6	7,7	0,9
Inversiones financieras	0,4	0,5	-0,1
Total activo corriente	85,0	77,7	7,3

Al cierre del primer semestre de 2021, el activo corriente asciende a 85,0 millones de euros, lo que supone un incremento de 7,3 millones de euros respecto al ejercicio 2020. Esta variación se explica, principalmente, por el incremento en la cifra de deudores, compensado en parte con la disminución en las existencias como consecuencia de las ventas del primer semestre del ejercicio. 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 semestre por importe de 60,8 millones de euros. Esto supone una disminución de 4,4 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, entre las que destacan una operación residencial en la calle Marqués de Monteagudo en Madrid, una operación logística en la Carretera del Mig de l'Hospitalet de Llobregat; además de dos operaciones residenciales, en las calles Euterpe y Francesc de Bolós, y dos operaciones de oficinas, en la Gran Vía de les Corts Catalanes y en el Passeig de Gràcia, todas ellas en Barcelona.

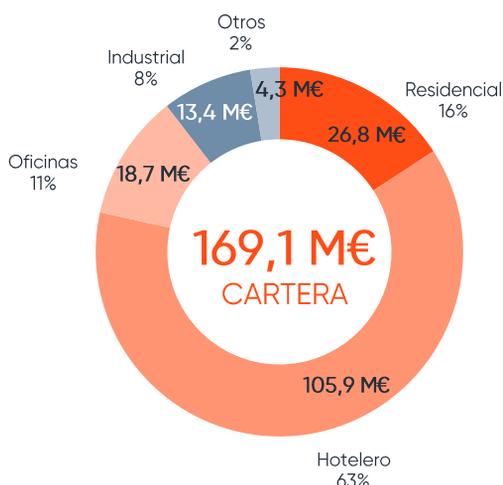
Renta Corporación tiene registrado en este epígrafe el suelo residencial de Cànoves por 18,1 millones de euros. Este activo es garantía de acreedores en virtud del convenio de 2014 por el que se prevé su dación en pago en el ejercicio 2022. Por este motivo, el análisis de la cartera de existencias que se presenta a continuación, se centrará en los activos que componen los 42,7 millones de euros restantes.

Finalmente, el valor de las existencias a cierre incluye primas de opciones de compra por valor de 0,6 millones de euros que dan derecho a una compra futura de activos por valor de 127,0 millones de euros, lo que sumado a las existencias estratégicas origina una cartera de negocio de 169,1 millones de euros. Esta cartera, tal y como se puede ver en el siguiente gráfico, está diversificada de acuerdo con el momento actual de mercado, concentrándose coyunturalmente en la tipología hotelera, lo que permitirá a la compañía aprovechar las oportunidades que puedan presentarse en este segmento.

EXISTENCIAS (M€)



CARTERA DE NEGOCIO ESTRATÉGICA (M€)



DETALLE EXISTENCIAS ESTRATÉGICAS (1) (M€)



RESIDENCIAL

# edificios	9
# unidades	94
Existencias (M€)	15,0



OFICINAS

# edificios	1
# unidades	n/a
Existencias (M€)	13,2



INDUSTRIAL/LOGÍSTICO

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



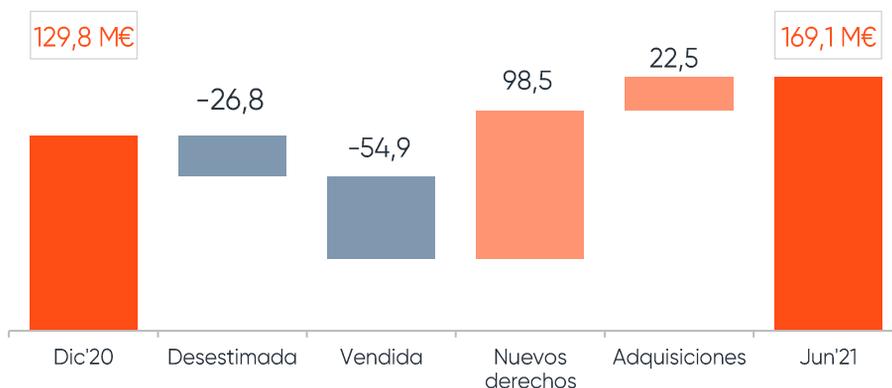
OTROS

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

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 cierre del primer semestre de 2021 es el siguiente:



Deudores

(M€)	Jun-21	Dic-20	Var.
Clientes y efectos a cobrar	10,2	3,0	7,2
Cuentas a cobrar con Hacienda	0,9	0,6	0,3
Otros deudores	4,1	0,7	3,4
Total deudores	15,2	4,3	10,9

Al cierre del primer semestre de 2021, el saldo de deudores y cuentas a cobrar asciende a 15,2 millones de euros, 10,9 millones de euros superior al del cierre del ejercicio 2020. Este saldo se desglosa en tres epígrafes:

- **Clientes y efectos a cobrar:** Este epígrafe ha aumentado en 7,2 millones de euros respecto al cierre del ejercicio anterior debido a una operación de ventas logística en l’Hospitalet de Llobregat realizada en el último día del semestre cuyo cobro se materializará en el mes de julio.
- **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 de la devolución del impuesto de sociedades de ejercicios anteriores y la contabilización del primer pago a cuenta del ejercicio.
- **Otros deudores:** Este epígrafe aumenta en 3,4 millones de euros respecto al cierre del ejercicio 2020 debido, principalmente, a las primas de las opciones de compra en estudio, además de otros importes depositados relacionados con operaciones en curso.



2.2.2 Pasivo

PN + Pasivo (M€)	Jun-21	Dic-20	Var.
Patrimonio Neto	69,3	66,8	2,5
Pasivo			
Deuda financiera a largo plazo	43,2 ⁽¹⁾	39,0	4,2
Otras deudas a largo plazo	4,1	4,2	-0,1
Pasivo no corriente	47,3	43,2	4,1
Deuda financiera a largo plazo	14,1 ⁽²⁾	18,7	-4,6
Deuda financiera a corto plazo	22,4 ⁽³⁾	15,0	7,4
Otras deudas a corto plazo	5,7	8,1	-2,4
Pasivo corriente	42,2	41,8	0,4
Total PN + Pasivo	158,8	151,8	7,0

Deuda Financiera

DEUDA POR TIPOLOGÍA Y CLASIFICACIÓN (M€) – Jun 2021

(M€)	No corriente	Corriente		Total
	l/p	l/p	c/p	
Deuda hipotecaria	5,9	14,1	1,3	21,3
Otras deudas	20,3	-	21,1	41,4
Deuda participativa	17,0	-	-	17,0
Total Deuda	43,2⁽¹⁾	14,1⁽²⁾	22,4⁽³⁾	79,7

DEUDA FINANCIERA NETA (M€)

(M€)	Jun-21	Dic-20	Var.
Deuda hipotecaria	21,3	26,4	-5,1
Otras deudas	41,4	29,3	12,1
(-) Tesorería e Inv. Financieras	-9,0	-8,2	-0,8
Deuda Financiera Neta	53,7	47,5	6,2

La deuda financiera neta aumenta en 6,2 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 las otras deudas, básicamente, por nuevas emisiones de pagarés.

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 15,3 millones de euros con un “Loan to cost” sobre las existencias de la compañía del 36% y un tipo efectivo negociado del 2,68%.

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 semestre, a valor al descuento, es de 16,3 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.

Otras deudas a largo plazo

A cierre del primer semestre de 2021, Renta Corporación tiene registrado **Otras deudas a largo plazo** por importe de 4,1 millones de euros. Este saldo se desglosa en:

(M€)	Jun-21	Dic-20	Var.
Deuda Convenio a largo plazo	1,0	1,0	0,0
Impuesto diferidos	2,3	2,3	0,0
Arrendamientos NIIF 16	0,8	0,9	-0,1
Total otras deudas a largo plazo	4,1	4,2	-0,1

- **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 2020.
- **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€)	Jun-21	Dic-20	Var.
Acreedores a corto plazo	4,2	4,2	0,0
Arras por preventas y anticipos	0,3	1,2	-0,9
Otras deudas a corto plazo	1,2	2,7	-1,5
Total otras deudas a corto plazo	5,7	8,1	-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, la misma cifra que a cierre de 2020.
- Las **arras por preventas y anticipos** se sitúan en 0,3 millones de euros, inferiores en 0,9 millones de euros en comparación con el importe a cierre del ejercicio 2020, y darán lugar a una cifra de ingresos futura de 8,4 millones de euros en Madrid, y de 0,4 millones de euros en Barcelona.
- **Otras deudas a corto plazo** se compone principalmente de saldos acreedores a favor de la Administración Pública. A cierre del primer semestre del ejercicio ascienden a 1,2 millones de euros y disminuyen en 1,5 millones de euros en comparación con la cifra de cierre de 2020, debido fundamentalmente a la liquidación del IVA repercutido en las operaciones de la compañía.

Evolución del cash flow

La compañía ha generado un cash Flow operativo de 4,3 millones de euros como consecuencia del resultado procedente de las operaciones del ejercicio.

Por otro lado, el capital corriente y los otros flujos de explotación han generado un cash Flow negativo de -9,5 millones de euros, principalmente debido al incremento de los saldos deudores por el cobro pendiente de la venta de una operación logística en l'Hospitalet de Llobregat realizada en el último día del semestre; compensado, en parte, por la disminución en las existencias.

Finalmente, la deuda ha incrementado en 6,1 millones de euros, fundamentalmente debido a la emisión de pagarés, lo que ha resultado en un incremento de 0,9 millones de euros del efectivo y equivalentes a cierre del primer semestre de 2021.

(M€)	Jun-21
Resultado procedente de las operaciones	4,3
Inversión en la Socimi ⁽¹⁾	-0,1
Cash flow operativo	4,2
Variación del capital corriente y otros flujos de explotación	-9,5
Inversión en activo no corriente	0,1
Cash flow libre	-5,2
Variación de la deuda	6,1
Aumento/Disminución neta del efectivo o equivalentes	0,9

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



3. Información sobre la evolución del mercado

Después de un ejercicio 2020 que será recordado por el impacto sanitario, económico y social de la pandemia por COVID-19, las perspectivas para el ejercicio 2021 son de recuperación, sobre todo en la segunda parte del año según sea el avance de la vacunación de la población, la movilidad cada vez menos restringida de la misma y la paulatina recuperación de la actividad económica.

Según previsiones del Banco de España, el PIB crecerá alrededor del 6% en el ejercicio 2021, frente a la caída del -11% experimentada durante el ejercicio 2020. Por otro lado, las previsiones de la tasa del paro se sitúan alrededor del 16%, en línea con la del ejercicio 2020. El consumo general continuará siendo limitado dada la baja confianza y la incertidumbre del consumidor. En cualquier caso, la evolución de la economía seguirá condicionada por la evolución de la pandemia y por el impacto que está teniendo esta crisis en la solvencia de los hogares y las empresas. No se prevé una vuelta a los niveles pre-COVID hasta finales de 2022-2023, dependiendo del sector de actividad.

El entorno de bajos tipos de interés se espera que continúe en el medio plazo, lo cual impulsa el atractivo del sector inmobiliario frente a otras alternativas de inversión.

Se espera que la financiación bancaria siga siendo aún restrictiva y selectiva durante todo el ejercicio 2021.

Segmento residencial

Los fundamentales del segmento residencial continúan siendo sólidos, lo que augura una tendencia positiva para este sector. Se espera un aumento de la demanda de vivienda en el año 2021 que se concentrará principalmente en la obra nueva, mientras que la segunda mano sufrirá reajustes.

En cuanto al precio medio de la vivienda se prevé una leve disminución, que será algo más notable en la segunda mano, mientras que la obra nueva se mantendrá estable.

El segmento residencial en alquiler y de residencias de estudiantes (“Multifamily”) fue uno de los principales sectores de inversión durante 2020 y se prevé que lo continúe siendo durante 2021. En los últimos años se viene observando una tendencia creciente del mercado de alquiler, fundamentalmente entre la población más joven y extranjera, motivado por el endurecimiento en las condiciones de acceso a la compra de vivienda, el incremento del interés inversor en este segmento y la profesionalización generalizada del mismo. Es probable que en un futuro se produzca un cambio de paradigma en las tendencias de propiedad de viviendas en España a medida que se desarrolle el mercado de alquiler.

Segmento oficinas

La contratación de oficinas en el conjunto de Madrid y Barcelona ha aumentado en los primeros meses del 2021 en comparación con el ejercicio pasado y las previsiones son que esta tendencia continúe durante la segunda mitad del ejercicio. Aún así, la disponibilidad ha aumentado en todos los submercados de este segmento durante los primeros meses del año y se prevé que siga en aumento como consecuencia, no sólo de los impactos del COVID, sino también a causa del teletrabajo y la entrada de nuevo producto en el mercado.

En cuanto a las rentabilidades, se prevén ligeros aumentos de las mismas debido a la mayor percepción de riesgo y menor interés inversor. Por su parte, las rentas prime se han mantenido estables.

Segmento retail

La evolución de este segmento está directamente ligado al gasto de los consumidores que, a pesar de su debilidad durante los primeros meses del ejercicio, se espera que aumente en la segunda mitad del año. Además, existen varias fuentes de incertidumbre en este segmento entre las que encontramos la finalización de las ayudas e incentivos de los propietarios a los inquilinos de los locales, un incremento del desempleo y la afluencia de turismo todavía escasa como consecuencia de la vacunación limitada y la amenaza de las nuevas cepas del virus. La mayor presencia del comercio electrónico tras el paso de la pandemia también es un hecho que marca el escenario post-COVID de este segmento.

Por su lado, la inversión en supermercados mantiene su impulso.

Segmento logístico

Tras un periodo de estabilidad de rentas tanto en Madrid como en Barcelona, las rentas prime han incrementado en los primeros meses del año como resultado de la fortaleza de la demanda y su aumento generado por el auge del e-commerce, y la disponibilidad relativamente limitada.

La contratación también ha experimentado un incremento muy sustancial, durante el ejercicio, en ambas ciudades. Los cada vez menores tiempos de entrega están incrementando el interés por los activos logísticos de “última milla”, con menor superficie pero situados lo más cerca posible del centro de las ciudades.

El sector logístico sigue siendo un sector muy atractivo para la inversión.

Segmento hoteles

El foco se centra en la campaña de vacunación y la recuperación de la actividad turística, a pesar del contratiempo ocasionado por la aparición de las nuevas cepas del virus. Se espera una recuperación importante del sector turístico a partir del segundo semestre del año, aunque previsiblemente no se recuperarán los niveles previos al COVID hasta 2023-2024.

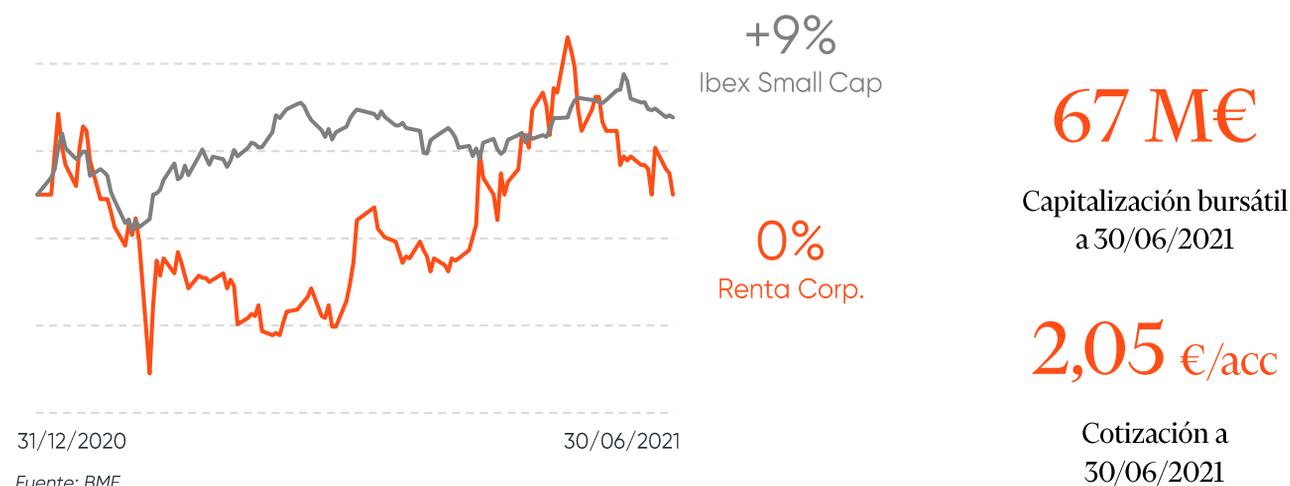
Se está observando una caída en el valor de los activos hoteleros como consecuencia de las tensiones de liquidez de algunos propietarios, si bien posiblemente sea una situación coyuntural y las valoraciones se recuperen una vez se haya absorbido el exceso de activos en venta.

4. Accionariado y evolución bursátil

La cotización de la acción cierra el primer semestre de 2021 con un valor de 2,05 euros por acción, el mismo valor que a cierre del ejercicio 2020.

La capitalización bursátil al cierre del primer semestre es de 67,4 millones de euros, habiéndose negociado durante el primer semestre 8,7 millones de acciones con un valor de 17,8 millones de euros.

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



ACCIONARIADO JUN-21



- Free-float **54,8%**
- 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 **1,7%**

Anexo 1: Operaciones representativas a junio 2021

Negocio transaccional

EUTERPE
Barcelona



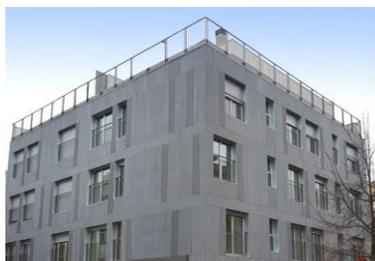
- **Proyecto:** Transformación integral de edificio de oficinas a residencial de obra nueva.
- **Superficie:** 602 m²

FRANCESC DE BOLÓS
Barcelona



- **Proyecto:** Transformación integral de edificio industrial a residencial de obra nueva. Gestión arrendaticia
- **Superficie:** 1.362 m²

MARQUÉS DE MONTEAGUDO
Madrid



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

MONTEROLS
Barcelona



- **Proyecto:** Rehabilitación integral del edificio. Cambio uso de la planta baja. Gestión arrendaticia.
- **Superficie:** 1.400 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

PASEO DE GRACIA
Barcelona



- **Proyecto:** Rehabilitación integral de una planta de oficinas y venta.
- **Superficie:** 255 m²

HOTEL GRAN DUCAT

Barcelona



- **Proyecto:** Negociación contrato alquiler con operador de primer nivel y venta a inversor.
- **# habitaciones:** 64

HOTEL GRAN RONDA

Barcelona



- **Proyecto:** Venta a fondo de inversión para transformar en apartamentos. Legalización de la licencia de actividad.
- **# habitaciones:** 65

CORNET I MAS

Barcelona



- **Proyecto:** Proyecto de rehabilitación.
- **Superficie:** 693 m²

ROCAFORT

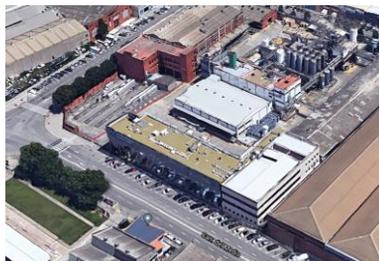
Barcelona



- **Proyecto:** Proyecto de rehabilitación. Gestión arrendaticia
- **Superficie:** 1.566 m²

CARRETERA DEL MIG

Hospitalet de Llobregat



- **Proyecto:** Promoción de naves logísticas.
- **Superficie:** 20.400 m² s/r+3.900 b/r

Negocio patrimonial

HERMOSILLA

Madrid



- Viviendas: 80
- Superficie: 6.619 m²
- Rehabilitación integral en curso

LOTE CARABANCHEL

Madrid



- Viviendas: 517
- Superficie: 33.559 m²
- Operación en desarrollo

AVDA SAN LUÍS

Madrid



- Viviendas: 170
- Superficie: 14.865 m²
- Rehabilitación integral en curso

ENSANCHE DE VALLECAS

Promoción en Madrid



- Viviendas previstas: 216
- Superficie: 18.953 m²
- Operación en desarrollo

MÉNDEZ ÁLVARO

Promoción en Madrid



- Viviendas: 273
- Superficie: 18.308 m²
- Operación en desarrollo

NUEVO MAHOU CALDERÓN

Promoción en Madrid



- Viviendas previstas: 408
- Superficie: 33.680 m²
- Operación en desarrollo

VALENCIA

Barcelona



- Viviendas: 72
- Superficie: 5.051 m²
- Rehabilitación integral en curso

PIONEER

Barcelona - Madrid

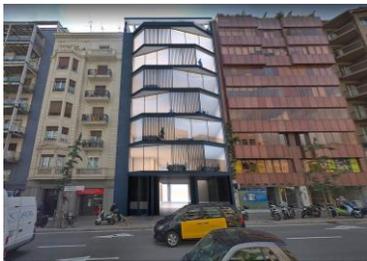


- Viviendas: 510
- Superficie: 39.152 m²

Anexo 2: Existencias en curso representativas a junio 2021

VIA AUGUSTA

Barcelona



- **Proyecto:** Rehabilitación integral de edificio de oficinas. Venta en rentabilidad.
- **Superficie:** 3.103 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

EDIFICIO VANGUARD

Barcelona



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

PROVENÇA

Barcelona



- **Proyecto:** Cambio de uso de aparcamiento a oficina o local comercial.
- **Superficie:** 3.163 m²

HERCEGOVINA

Barcelona



- **Proyecto:** Proyecto de obra nueva de dos viviendas unifamiliares.
- **Superficie:** 667 m²

JOAN MARAGALL

Barcelona



- **Proyecto:** Proyecto de obra nueva de un edificio sostenible con 8 viviendas. Joint-Venture entre RC y OIHH.
- **Superficie:** 675 m²

Anexo 3: Glosario

Cartera de negocio	Se compone de los derechos de inversión y las existencias estratégicas (para la venta)
Deuda financiera	Deudas con entidades de crédito en el pasivo no corriente + Deudas con entidades de crédito corrientes (a largo y a corto plazo) en el pasivo corriente + Otros pasivos financieros corrientes (a largo y a corto plazo) en el pasivo corriente
Deuda financiera neta	Deudas con entidades de crédito en el pasivo no corriente + Deudas con entidades de crédito corrientes (a corto y a largo plazo) en el pasivo corriente + Otros pasivos financieros corrientes (a largo y a corto plazo) en el pasivo corriente - Efectivo y otros activos líquidos equivalentes - Inversiones financieras a corto plazo
Endeudamiento sobre activo	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
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 ("Gross Asset Value")
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 ("Loan to Value")
LTC	Deuda financiera neta/ coste en existencias de los activos ("Loan to Cost")
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

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 2021, 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 2020. 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 2020.

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 2021, 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

El 14 de mayo de 2021 se ha formalizado la constitución de la sociedad Terra Green Living, S.A. mediante la creación de 100.000 acciones de 1 euro de valor nominal de cada una de ellas, que se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas, participando el Grupo Renta Corporación en un 50%.

No se han producido otras variaciones significativas en el perímetro de consolidación que afecten a los datos comparativos a cierre del primer semestre de 2021 respecto al periodo anterior.

HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 30 de junio, Renta Corporación y el fondo australiano Aware Super PTY LTD firmaron un contrato de compraventa de acciones en virtud del cual Renta Corporación se compromete a transmitirle 9,0 millones de acciones de Vivenio, representativas del 1,45% del capital social de dicha sociedad. Estas acciones, que serán transmitidas el próximo 30 de julio, representan aproximadamente la mitad del número total de acciones de Vivenio de las que Renta Corporación es titular a cierre de junio; y supondrá una entrada de tesorería de 12,7 millones de euros y un resultado bruto de 2,5 millones de euros, que será imputado, neto de su efecto fiscal, directamente a fondos propios.