



Índice de contenidos

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

ANEXOS

ANEXO 1: Operaciones representativas a junio 2023

ANEXO 2: Existencias en curso representativas a junio 2023

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

<p>INGRESOS</p> <p>30,6 M€</p> <p>-25% vs 6M 22</p>	<p>MARGEN OPERACIONES</p> <p>4,5 M€</p> <p>-59% vs 6M 22</p>	<p>EBITDA</p> <p>0,1 M€</p> <p>- 6,8 M€ vs 6M 22</p>
<p>BENEFICIO NETO</p> <p>-3,1 M€</p> <p>-7,5 M€ vs 6M 22</p>	<p>DEUDA FINANCIERA NETA</p> <p>28,9 M€</p> <p>-34% vs Dic'22</p>	<p>ENDEUDAMIENTO SOBRE ACTIVO</p> <p>25%</p> <p>-7 pp vs Dic'22</p>

- Renta Corporación cierra el primer semestre del ejercicio 2023 con un **resultado neto acumulado negativo de -3,1 millones de euros**, en comparación con los 4,4 millones de euros obtenidos en el mismo periodo del ejercicio 2022. Al igual que en el segundo semestre de 2022, el ejercicio 2023 continúa sufriendo el frenazo del mercado y el retraso en las decisiones de inversión, lo que impacta directamente en el margen de las operaciones del Grupo y el resultado del ejercicio.
- El **margen de las operaciones** se sitúa en 4,5 millones de euros y experimenta una caída notable en comparación con la cifra registrada en el primer semestre del ejercicio 2022, que fue de 11,0 millones de euros. Esta caída se produce tanto en el **negocio transaccional** como en el **negocio patrimonial**.
- Dentro de la fase de cierre del Convenio de Acreedores, se ha producido el pago de la deuda participativa mediante la dación del activo de Cànoves, hecho que, junto con el repago de la deuda subordinada pendiente, supondrá el cumplimiento total del mismo.
- Los **costes de estructura** se sitúan en 4,4 millones de euros, 0,3 millones de euros por encima de los 4,1 millones del primer semestre de 2022 como consecuencia de la actualización de los costes en función del coste de la vida y del refuerzo del equipo para acometer los nuevos proyectos vinculados al negocio patrimonial.
- La **deuda financiera neta** disminuye en un 34% y alcanza los 28,9 millones de euros como consecuencia, principalmente, de la amortización neta de deuda por importe de 13,9 millones de euros.
- A finales del mes de junio, Renta Corporación ha transmitido un total de 12,5 millones de acciones a Vivenio, representativas de un 1,78% del capital social de dicha sociedad.
- El **patrimonio neto** cierra el semestre en 71,8 millones de euros, 5,3 millones de euros inferior a la cifra de cierre del ejercicio 2022 como consecuencia, fundamentalmente, de la generación del resultado del periodo y la imputación a fondos propios de -2,5 millones de euros resultado de la venta de las acciones de Vivenio neto de su efecto fiscal.
- En relación al negocio transaccional, la compañía tiene invertidos 0,4 millones de euros en opciones de compra que dan derecho a la adquisición futura de activos por valor de 115,9 millones de euros, lo que sumado a las existencias estratégicas origina una **cartera de negocio transaccional** de 144,4 millones de euros, concentrada en activos de uso residencial y hotelero.
- La línea de negocio patrimonial sigue ganando peso dentro de la actividad del Grupo, principalmente en lo que a Cabe y la Socimi Wellder se refiere. A cierre de junio cuentan ya con 12 activos y una importante cartera de activos en estudio.
- La **cotización de la acción** cierra el mes de junio con un valor de 1,23 euros por acción, un 8% inferior a los 1,34 euros por acción de cierre del ejercicio 2022.

2. Evolución y resultados del negocio

2.1 Cuenta de resultados consolidada

(M€)	6M 2023	6M 2022	%Var.
Ingresos de negocio transaccional	27,1	33,9	
Ingresos de negocio patrimonial	3,4	6,8	
Otros ingresos	0,1	0,0	
INGRESOS	30,6	40,7	-25%
Margen de negocio transaccional	2,0	5,1	
Margen de negocio patrimonial	2,9	6,4	
Otros ingresos y gastos	-0,4	-0,5	
MARGEN DE LAS OPERACIONES	4,5	11,0	-59%
Gastos de estructura y de personal	-4,4	-4,1	
EBITDA	0,1	6,9	-99%
Amortizaciones, provisiones y otros	-0,3	-0,2	
EBIT	-0,2	6,7	n.a.
Resultado financiero neto	-2,4	-1,4	
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-2,6	5,3	n.a.
Impuesto sociedades	-0,5	-0,9	
RESULTADO NETO	-3,1	4,4	n.a.

2.1.1 Ingresos

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

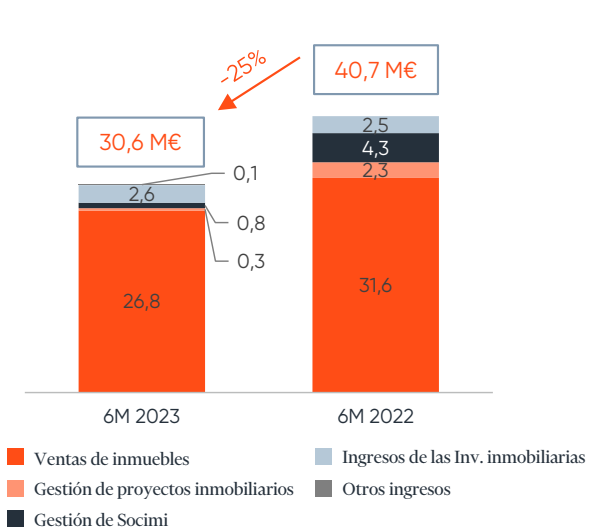
Ingresos por línea de negocio (M€)	6M 2023	6M 2022	Var.
Ventas de inmuebles	26,8	31,6	-4,8
Gestión de proyectos inmobiliarios	0,3	2,3	-2,0
Total ingresos Negocio Transaccional	27,1	33,9	-6,8
Gestión de Socimi	0,8	4,3	-3,5
Ingresos de las inversiones inmobiliarias	2,6	2,5	0,1
Total ingresos Negocio Patrimonial	3,4	6,8	-3,4
Otros ingresos	0,1	0,0	0,1
INGRESOS	30,6	40,7	-10,1

Los ingresos del primer semestre del ejercicio 2023 ascienden a 30,6 millones de euros y experimentan una notable caída en comparación con la misma cifra del ejercicio anterior. Esta disminución se ha producido como consecuencia del frenazo que sufre el mercado desde la segunda mitad del ejercicio pasado y ha tenido impacto en las dos líneas de negocio de la compañía, especialmente en el **Negocio transaccional**. En el mes de abril se ha registrado la venta del suelo residencial Cànoves al perfeccionarse la dación en pago de la deuda participativa y dando así cumplimiento a uno de los últimos hitos del concurso de acreedores.

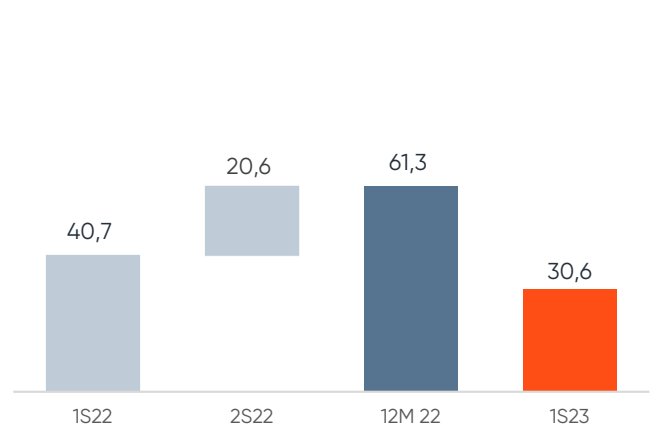
En referencia a su composición, prácticamente el 100% de los ingresos del negocio transaccional se concentran dentro del sector residencial, destacando la venta parcial de una promoción residencial en la calle Hercegovina, un edificio entero en la calle Dagueria y parte de otro en la calle Carrera, todas ellas en Barcelona; además de la venta de parte de un edificio en la calle Nuestra Señora de la Soledad de Madrid.

En lo que se refiere al **Negocio patrimonial**, los ingresos han disminuido en 3,4 millones de euros en comparación con el ejercicio 2022 e incluyen la variación de la valoración a mercado de las **Inversiones Inmobiliarias**, en especial de la cartera de trasteros urbanos Cabe adquirida en su mayor parte durante el ejercicio 2022; y la línea de negocio **Gestión de Socimi**. Esta segunda línea ha generado unos ingresos de 0,8 millones de euros, disminuyendo en 3,5 millones de euros en comparación con la cifra del mismo periodo del 2022 que, a diferencia del ejercicio actual, incluía la contabilización de una comisión de incentivo.

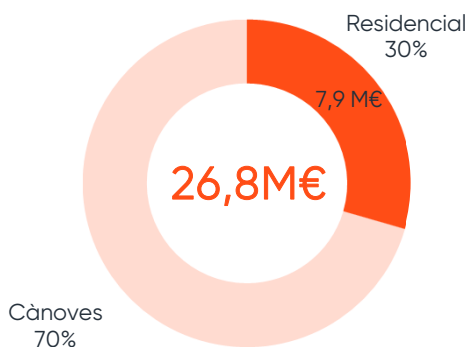
INGRESOS POR LINEA DE NEGOCIO



INGRESOS POR SEMESTRE



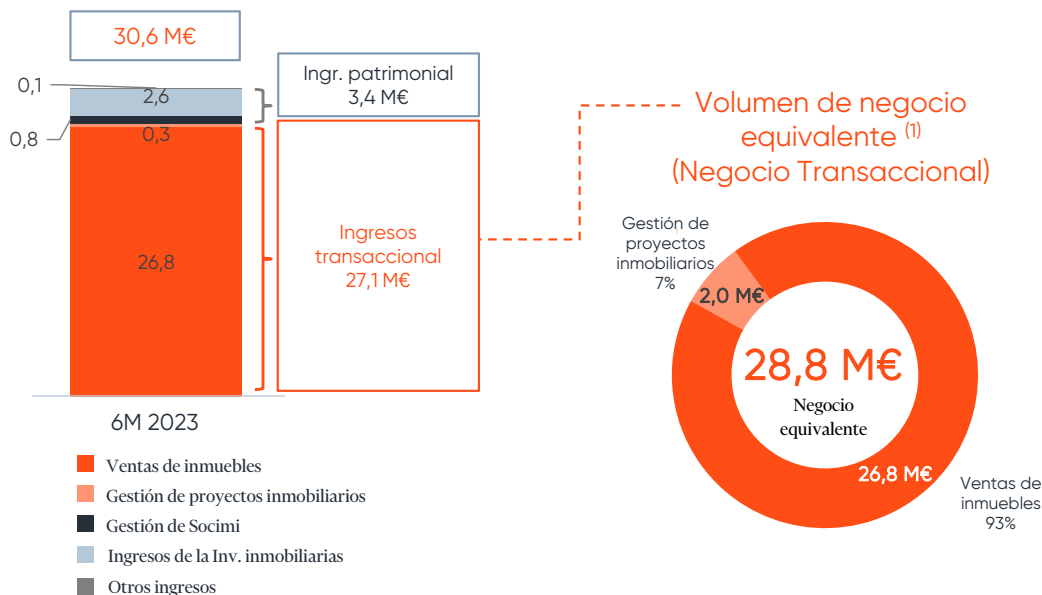
INGRESOS DE VENTAS DE INMUEBLES POR TIPO DE ACTIVO



INGRESOS DE GESTIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS POR TIPO DE ACTIVO



VOLUMEN DE NEGOCIO EQUIVALENTE 6M 2023



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 2023	6M 2022	Var.
Margen de Ventas de inmuebles	1,8	3,1	-1,3
Margen de Gestión de proyectos inmobiliarios	0,2	2,0	-1,8
Total Margen Negocio Transaccional	2,0	5,1	-3,1
Margen de Gestión de Socimi	0,6	4,2	-3,6
Margen de las Inversiones Inmobiliarias	2,3	2,2	0,1
Total Margen Negocio Patrimonial	2,9	6,4	-3,5
Otros ingresos y gastos	-0,4	-0,5	0,1
MARGEN DE LAS OPERACIONES	4,5	11,0	-6,5

Margen de “Ventas de inmuebles”

El margen de la línea de negocio “Ventas de inmuebles”, entendido como las ventas menos los costes directos de las mismas, ha ascendido a 1,8 millones de euros, 1,3 millones de euros inferior a la cifra que se obtuvo en el primer semestre del ejercicio 2022. Dentro de esta línea se incluye un impacto positivo de la dación en pago de Cánoves, mencionada anteriormente, por importe de 0,7 millones de euros.

Margen de “Gestión de proyectos inmobiliarios”

El margen de la línea de negocio “Gestión de proyectos inmobiliarios” asciende a 0,2 millones de euros y disminuye en 1,8 millones de euros frente al mismo periodo del ejercicio anterior. Este margen procede, en gran parte, de una operación residencial en Barcelona.

Margen de “Gestión de Socimi”

El margen de la línea de negocio “Gestión de Socimi” asciende a 0,6 millones de euros, y disminuye notablemente en comparación con la cifra del primer semestre de 2022 ya que en el ejercicio pasado fue contabilizada una comisión de incentivo que no se ha repetido en el ejercicio actual. La cifra del ejercicio 2023 se compone, principalmente, de la comisión por originación, tanto de Vivenio como de Wellder, así como de la comisión por gestión de esta última Socimi.

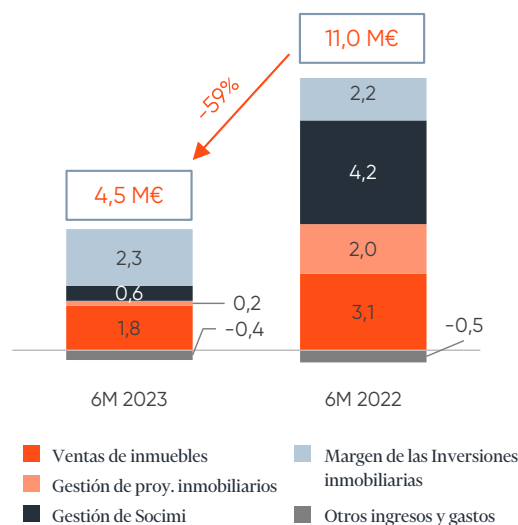
Margen de inversiones inmobiliarias

El margen de esta línea asciende a 2,3 millones de euros, en línea con la cifra obtenida en el primer semestre del año 2022, y procede principalmente de la revalorización experimentada por los activos propiedad de la compañía, que incluyen, entre otros, 1 hotel y 9 locales, estos últimos adquiridos en su mayoría durante el ejercicio 2022, que han ido entrando en explotación como trasteros urbanos durante el 2023.

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.).

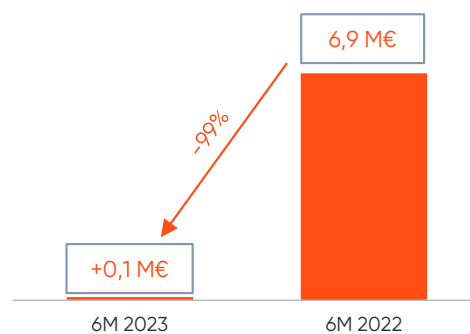
MARGEN POR LINEA DE NEGOCIO



2.1.3 EBITDA

Los gastos de estructura ascienden a 4,4 millones de euros, 0,3 millones de euros superiores a los 4,1 millones de euros del primer semestre del 2022 como consecuencia de la actualización de los costes en función del coste de la vida y del refuerzo del equipo para acometer los nuevos proyectos vinculados al negocio patrimonial. La cifra total se compone de 3,0 millones de euros en gastos de personal y de 1,4 millones de euros del resto de gastos de estructura.

El EBITDA a cierre del primer semestre del año 2023 es de 0,1 millones de euros frente a los 6,9 millones de euros del mismo periodo del ejercicio 2022.



2.1.4 Resultado Financiero

El importe del resultado financiero asciende a -2,4 millones de euros, y presenta un gasto superior en -1,0 millones de euros en comparación con la cifra registrada en el mismo periodo de 2022 como consecuencia, por un lado, del impacto negativo de la dación en pago del activo de Cànoves por importe de 0,6 millones de euros; y, por otro lado, como resultado del incremento en los costes de financiación de la deuda no hipotecaria dispuesta durante el ejercicio 2023 en comparación con el primer semestre del ejercicio 2022.

2.1.5 Resultado neto

El Grupo ha registrado un gasto por impuesto de Sociedades de -0,5 millones de euros, impacto que en el primer semestre del ejercicio 2022 fue de -0,9 millones de euros.

Por otro lado, al igual que en ejercicios anteriores, de acuerdo con el plan estratégico revisado no ha sido reconocido ningún activo fiscal neto adicional correspondiente a bases imponibles negativas a compensar con beneficios futuros.

Con todo ello, Renta Corporación cierra el primer semestre del ejercicio 2023 con un **resultado neto acumulado negativo de -3,1 millones de euros**, en comparación con los 4,4 millones de euros obtenidos en el mismo periodo del ejercicio 2022.

2.2 Balance de situación consolidado

2.2.1 Activo

Activo (M€)	Jun-23	Dic-22	Var.
Inmovilizado y derechos de uso	4,6	2,9	1,7
Otros activos no corrientes	78,0	92,6	-14,6
Activo no corriente	82,6	95,5	-12,9
Existencias	29,1	52,8	-23,7
Deudores	2,9	6,6	-3,7
Tesorería	15,8	15,0	0,8
Inversiones financieras	0,7	0,3	0,4
Activo corriente	48,5	74,7	-26,2
Total activo	131,1	170,2	-39,1

Activo no corriente

El activo no corriente de Renta Corporación asciende a 82,6 millones de euros, 12,9 millones de euros inferior a la cifra de cierre del ejercicio 2022. El detalle de los saldos que componen el activo no corriente son los siguientes:

(M€)	Jun-23	Dic-22	Var.
Inmovilizado y derechos de uso	4,6	2,9	1,7
Inversiones inmobiliarias	46,6	44,3	2,3
Inversiones financieras a largo plazo	4,3	21,2	-16,9
Activos por impuesto diferido	27,1	27,1	0,0
Total activo no corriente	82,6	95,5	-12,9

- La cifra de **inmovilizado y derechos de uso**, que corresponde fundamentalmente a la contabilización de los arrendamientos bajo la NIIF 16, es de 4,6 millones de euros. Esta partida incrementa en 1,7 millones de euros en comparación con la cifra de cierre del ejercicio 2022 como consecuencia, principalmente, de la adquisición de nuevos derechos de uso en relación a contratos de arrendamiento de algunos locales vinculados al negocio de los trasteros urbanos.
- Los activos clasificados como **inversiones inmobiliarias** aumentan en 2,3 millones de euros en comparación con la cifra registrada a cierre del ejercicio 2022 debido, principalmente, a la valoración a mercado que han experimentado los activos que forman parte de esta partida, que se compone de dieciséis inmuebles ubicados en Barcelona y Madrid, seis de ellos de uso residencial, un hotel y 9 locales.
- El epígrafe de las **inversiones financieras a largo plazo** incluye básicamente la participación de Renta Corporación en el capital social de Vivenio Socimi y disminuye en 16,9 millones de euros debido a la venta de 12,5 millones de acciones titularidad de Renta Corporación a Vivenio, lo que ha supuesto una entrada de tesorería de 14,0 millones de euros y un impacto en fondos propios de -2,5 millones de euros, neto de su efecto fiscal.
Esta venta se produce dentro del programa de recompra de acciones de Vivenio, aprobado a finales del mes de junio, que permite la compra de un máximo de 17,2 millones de acciones propias a un precio de 1,115 euros por acción dentro de un plazo máximo de 1 año desde la celebración de la Junta.
- Los **activos por impuesto diferido** corresponden, en su mayor parte, a bases imponibles negativas a compensar en los próximos ejercicios, quedando pendientes de activar 70 millones de euros de bases imponibles negativas.

Activo corriente

(M€)	Jun-23	Dic-22	Var.
Existencias	29,1	52,8	-23,7
Deudores	2,9	6,6	-3,7
Tesorería	15,8	15,0	0,8
Inversiones financieras	0,7	0,3	0,4
Total activo corriente	48,5	74,7	-26,2

Al cierre del mes de junio de 2023, el activo corriente asciende a 48,5 millones de euros, lo que supone una disminución de 26,2 millones de euros respecto al ejercicio 2022. Esta variación se explica, principalmente, por la reducción en la cifra de existencias y deudores:

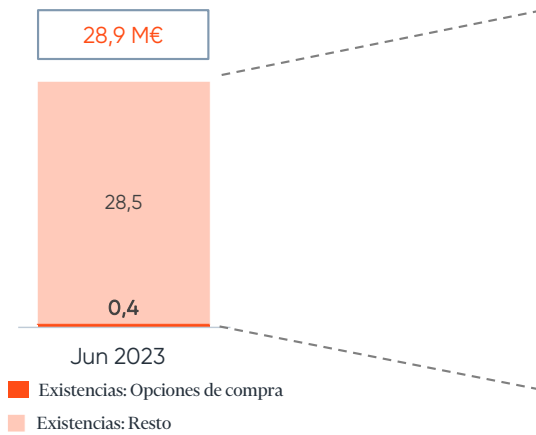


Existencias y cartera de negocio transaccional

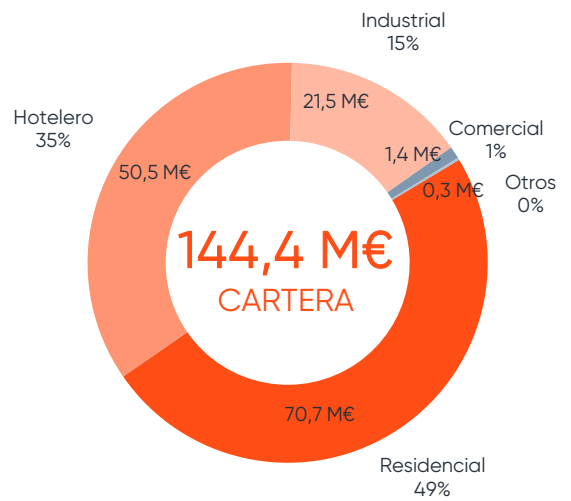
Renta Corporación tiene registradas existencias por importe de 29,1 millones de euros a cierre del primer semestre, 23,7 millones de euros inferiores a las de cierre del 2022 debido principalmente a las ventas realizadas durante el ejercicio, entre las que destaca la dación en pago del suelo residencial de Cànoves, con un valor en existencias de 18,1 millones de euros. Además de Cànoves, durante el ejercicio se han dado de baja existencias, principalmente, por la venta parcial de una promoción residencial en la calle Hercegovina y de parte de un edificio en la calle Carrera y otro en la calle Camèlies, todas ellas en Barcelona; además de la venta de parte de un edificio en la calle Nuestra Señora de la Soledad de Madrid. En cuanto a las altas de existencias se corresponden con inversión en transformación realizada en activos adquiridos.

Por otro lado, el valor de las existencias a cierre de junio de 2023 incluye primas de opciones de compra por valor de 0,6 millones de euros, de los que 0,4 millones corresponden a opciones sobre fincas del negocio transaccional y dan derecho a una compra futura de activos por valor de 115,9 millones de euros, lo que sumado a las existencias estratégicas origina una cartera de negocio transaccional de 144,4 millones de euros, un 88% superior a la cartera de cierre del ejercicio 2022.

EXISTENCIAS ESTRATÉGICAS (M€)



CARTERA DE NEGOCIO TRANSACCIONAL (M€) ⁽¹⁾



Notas: (1) Adicionalmente, la compañía cuenta con 0,2 millones de euros en opciones de compra que dan derecho a la compra futura de 69,4 millones de euros en activos de trasteros y residencias.

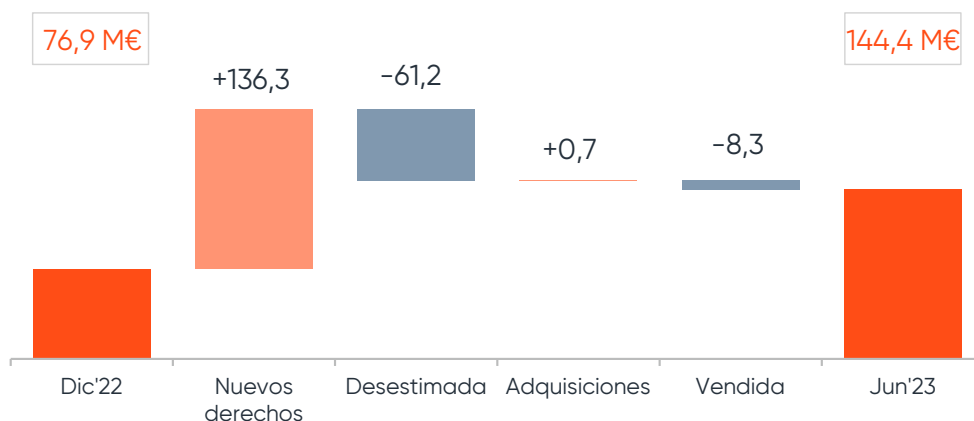
DETALLE EXISTENCIAS ESTRATÉGICAS ⁽²⁾ (M€)

Icono	Categoría	# edificios	# unidades	Existencias (M€)
	RESIDENCIAL	4	23	9,9
	INDUSTRIAL/LOGÍSTICO	5	n/a	16,9
	COMERCIAL/OTROS	1	n/a	1,7

Notas: (2) 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 2022 hasta el mes de junio de 2023 es el siguiente:



Deudores

(M€)	Jun-23	Dic-22	Var.
Clientes y efectos a cobrar	1,1	3,9	-2,8
Cuentas a cobrar con Hacienda	1,0	1,0	0,0
Otros deudores	0,8	1,7	-0,9
Total deudores	2,9	6,6	-3,7

Al cierre del primer semestre de 2023, el saldo de deudores y cuentas a cobrar asciende a 2,9 millones de euros, 3,7 millones de euros inferior al del cierre del ejercicio 2022. Este saldo se desglosa en tres epígrafes:

- **Clientes y efectos a cobrar:** Este epígrafe ha disminuido en 2,8 millones de euros respecto al cierre del ejercicio anterior debido, principalmente, al cobro del avance de obra de una promoción delegada de oficinas en Barcelona y de la venta, realizada en los últimos días del año 2022, de una vivienda de una promoción residencial.
- **Cuentas a cobrar con Hacienda:** Saldo deudor a favor de Renta Corporación con la Hacienda Pública que se mantiene al mismo nivel que en el cierre del mes de diciembre de 2022. Esta partida incluye, fundamentalmente, los saldos deudores en concepto de IVA y del impuesto de sociedades.
- **Otros deudores:** Este epígrafe disminuye en 0,9 millones de euros respecto al cierre del ejercicio 2022 debido, principalmente, al menor importe en cantidades depositadas para subastas o de opciones de compra en due diligence.



2.2.2 Pasivo

PN + Pasivo (M€)	Jun-23	Dic-22	Var.
Patrimonio Neto	71,8	77,1	-5,3
Pasivo			
Deuda hipotecaria a largo plazo	7,2 ⁽¹⁾	7,0	0,2
Otras deudas a largo plazo	8,5	7,3	1,2
Pasivo no corriente	15,7	14,3	1,4
Deuda hipotecaria a largo plazo	5,2 ⁽²⁾	7,6	-2,4
Deuda financiera a corto plazo	33,0 ⁽³⁾	44,7	-11,7
Deuda participativa	0,0	18,2	-18,2
Otras deudas a corto plazo	5,4	8,3	-2,9
Pasivo corriente	43,6	78,8	-35,2
Total PN + Pasivo	131,1	170,2	-39,1

Patrimonio Neto

El patrimonio neto cierra el semestre en 71,8 millones de euros, 5,3 millones de euros inferior a la cifra de cierre del ejercicio 2022 como consecuencia, fundamentalmente, de la generación del resultado del periodo y la imputación a fondos propios del resultado de -2,5 millones de euros resultado de la venta de las acciones de Vivenio, neto de su efecto fiscal.

Deuda Financiera

DEUDA POR TIPOLOGÍA Y CLASIFICACIÓN (M€) – Jun 2023

(M€)	No corriente		Corriente		Total
	l/p		l/p	c/p	
Deuda hipotecaria	7,2		5,2	0,4	12,8
Otras deudas	-		-	32,6	32,6
Total Deuda	7,2 ⁽¹⁾		5,2 ⁽²⁾	33,0 ⁽³⁾	45,4

Deuda participativa

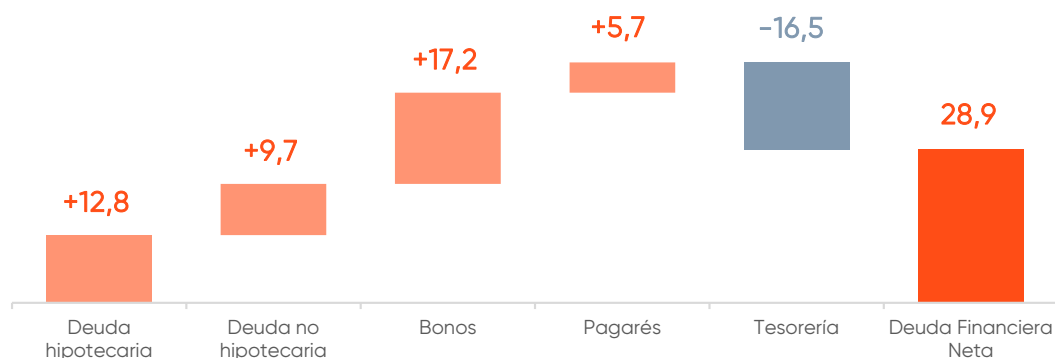
En el mes de abril de 2023 se amortizó la totalidad del préstamo participativo, de nominal 18,2 millones, mediante la dación en pago del solar identificado como Cànoves, sobre el cual se había constituido una hipoteca inmobiliaria en garantía de los acreedores que constaban adheridos a la Alternativa B de la propuesta del Convenio de Acreedores. Esta amortización no ha supuesto ninguna salida de tesorería y representa el cumplimiento de uno de los últimos hitos del concurso de acreedores, quedando únicamente pendiente el repago de la deuda subordinada por importe de 0,6 millones de euros, a coste amortizado.

DEUDA FINANCIERA NETA (M€)

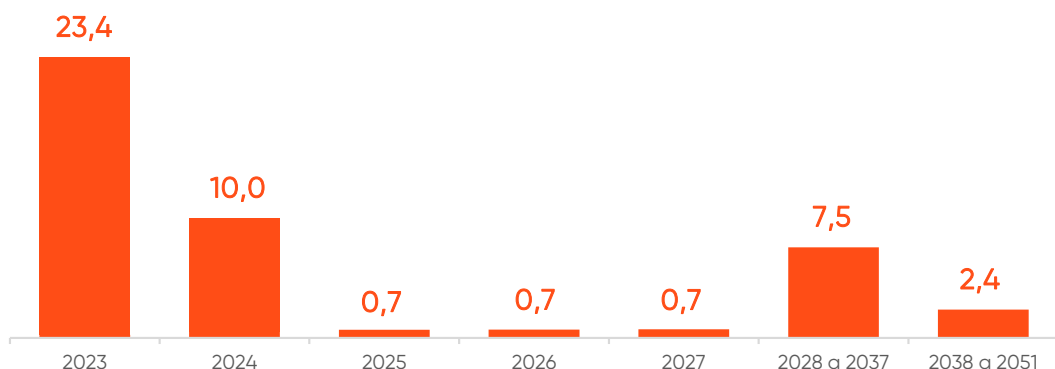
La deuda financiera neta disminuye en 15,1 millones de euros frente a los 44,0 millones de euros del cierre del ejercicio anterior como consecuencia, principalmente, de la amortización neta de deuda por importe de 15,9 millones de euros entre deuda hipotecaria asociada a los activos vendidos, pagarés y deuda no hipotecaria.

(M€)	Jun-23	Dic-22	Var.
Deuda hipotecaria	12,8	15,2	-2,4
Otras deudas	32,6	44,1	-11,5
(-) Tesorería e Inv. Financieras	-16,5	-15,3	-1,2
Deuda Financiera Neta	28,9	44,0	-15,1

DEUDA FINANCIERA NETA POR TIPOLOGÍA (M€)



CALENDARIO AMORTIZACIÓN DEUDA FINANCIERA (M€)



Vencimientos de la deuda financiera

Si bien la deuda financiera, sin tener en cuenta la deuda participativa, se ha reducido en 15,9 millones de euros en comparación con el cierre de 2022 y el endeudamiento neto ha disminuido hasta un 25% sobre el activo total, esta sigue presentando unos vencimientos significativamente concentrados en el corto plazo, que se componen, fundamentalmente, de bonos, pagarés y deuda no hipotecaria. La compañía continúa trabajando en la refinanciación o la amortización de esta deuda. En este sentido, cabe mencionar que la compañía cuenta con capacidad de disposición de hasta 50 millones de euros a través de su programa de pagarés incorporado en el mes de mayo de este año, de los que únicamente se encuentran dispuestos 4,4 millones de euros a cierre del mes de junio.

Otras deudas a largo plazo

A cierre del mes de junio de 2023, Renta Corporación tiene registrado **Otras deudas a largo plazo** por importe de 8,5 millones de euros. Este saldo se desglosa en:

(M€)	Jun-23	Dic-22	Var.
Deuda Convenio a largo plazo	0,6	0,6	0,0
Impuesto diferidos	5,3	5,2	0,1
Arrendamientos NIIF 16	2,6	1,5	1,1
Total otras deudas a largo plazo	8,5	7,3	1,2

- **Deuda Convenio a largo plazo:** en este epígrafe se registra la deuda subordinada con el conjunto de acreedores pre-concursales que asciende a 0,6 millones de euros. La deuda está actualizada a tipo de interés efectivo de mercado, efecto este último que se revierte a lo largo de los años en los que se amortiza esta deuda.
- **Impuestos diferidos:** este epígrafe se sitúa en 5,3 millones de euros, prácticamente la misma cifra de cierre del ejercicio 2022 e incluye, fundamentalmente, el efecto neto entre el impacto fiscal de la revalorización de las inversiones inmobiliarias y de la venta de las acciones de Vivienio.
- **Arrendamientos NIIF 16 a largo plazo:** este epígrafe asciende a 2,6 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. Al igual que los derechos de uso del activo no corriente, esta partida incrementa en comparación con el ejercicio anterior como consecuencia, principalmente, de la adquisición de nuevos derechos de uso en relación a contratos de arrendamiento de algunos locales vinculados al negocio de los trasteros urbanos.

Otras deudas a corto plazo

El total de otras deudas a corto plazo ascienden a 5,4 millones de euros, 2,9 millones de euros inferior a la cifra de cierre de 2022.

(M€)	Jun-23	Dic-22	Var.
Acreedores a corto plazo	4,4	7,3	-2,9
Arras por preventas y anticipos	0,3	0,2	0,1
Otras deudas a corto plazo	0,7	0,8	-0,1
Total otras deudas a corto plazo	5,4	8,3	-2,9

- 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 del mes de junio de 2023 se sitúan en 4,4 millones de euros, disminuyendo en 2,9 millones de euros en comparación con la cifra de cierre de 2022 como consecuencia, principalmente, de la disminución en las provisiones de obras y transformación de las operaciones.
- Las **arras por preventas y anticipos** se sitúan en 0,3 millones de euros, en línea con el importe de cierre del ejercicio 2022, y darán lugar a una cifra de ingresos futura de 4,0 millones de euros en Barcelona, y de 0,5 millones de euros en Madrid.
- **Otras deudas a corto plazo** se compone, principalmente, de saldos acreedores a favor de la Administración Pública y de las remuneraciones pendientes de pago.

Evolución del cash flow

La compañía ha generado un cash flow negativo de 1,7 millones de euros como consecuencia del resultado procedente de las operaciones del ejercicio.

El capital corriente y los otros flujos de explotación arrojan un cash flow positivo de 5,3 millones de euros, debido en su mayor parte a la disminución de las existencias y los deudores.

Por otro lado, la inversión en activo no corriente ha generado un cash flow también positivo de 12,7 millones de euros como consecuencia, principalmente, de la venta de gran parte de las acciones de Vivenio.

Finalmente, el flujo de financiación ha sido negativo en 15,5 millones de euros, derivado fundamentalmente del efecto neto entre la amortización y la entrada de financiación hipotecaria y no hipotecaria.

Todo ello ha resultado en un incremento de 0,8 millones de euros del efectivo y equivalentes a cierre del mes de junio de 2023.

(M€)	Jun-23
Resultado procedente de las operaciones	-1,7
Inversión en la Socimi ⁽¹⁾	0,0
Cash flow operativo	-1,7
Variación del capital corriente y otros flujos de explotación	5,3
Inversión en activo no corriente	12,7
Cash flow libre	16,3
Variación del flujo de financiación	-15,5
Aumento/Disminución neta del efectivo o equivalentes	0,8

Notas: (1) Corresponde a los derechos de crédito frente a la Socimi Vivenio, pendientes de convertir en acciones en su totalidad.



3. Insight del negocio patrimonial

Renta Corporación cuenta con dos líneas de negocio claramente diferenciadas, transaccional y patrimonial, que va adaptando periódicamente a las distintas realidades del mercado inmobiliario español sin perder la esencia del modelo de negocio de cada una de ellas. Por su parte, la línea de negocio patrimonial gana peso progresivamente dentro de la actividad del Grupo con el objetivo de conseguir una menor exposición al carácter cíclico del sector y una mayor recurrencia en los ingresos del Grupo. Dentro de la línea de negocio patrimonial se distinguen dos divisiones:

GAV
VIVENIO
31/12/22

1.449 M€

CARTERA
WELDER

72,5 M€

CARTERA
CABE

21,8 M€

INVERSIONES
INMOBILIARIAS

30,7 M€

a. División “Asset Management”/ “Fund management”

Consistente en la creación y gestión de vehículos inmobiliarios con terceros, devenga unas comisiones vinculadas tanto a la originación como a la gestión de los inmuebles. Dentro de esta división se encuentra:

La **Socimi Vivenio**, de la que Renta Corporación es Investment manager exclusivo, especializada en activos residenciales en alquiler y creada en 2017 con un capital mayoritario de la gestora de fondos de pensiones holandeses APG. En el 2021, el fondo australiano Aware Super PTY LTD entra a formar parte del capital social de la Socimi, lo que contribuye a que actualmente Vivenio disponga de más de 800 millones de euros adicionales de capacidad de inversión. A cierre del ejercicio 2022, Vivenio contaba con una cartera de activos valorada en 1.449 millones de euros y compuesta por 41 promociones inmobiliarias en explotación, 5 desarrollos propios y 3 proyectos llave en mano. Renta Corporación devenga comisiones derivadas de la presentación de propuestas de inversión y desinversión para una adecuada rotación de activos, además de una comisión de incentivo.

La **Socimi Wellder**, especializada en residencias para personas mayores, creada a finales del ejercicio 2022 junto, de nuevo, con APG. Este vehículo, del que Renta Corporación es gestora en exclusiva, nace con el objetivo de adquirir, en una primera fase, activos inmobiliarios en España por valor de 250 millones de euros, de alta calidad y elevados estándares ESG. La Socimi Wellder invertirá en activos situados en localidades de más de 100.000 habitantes, preferiblemente en capitales de provincia, con superficies de entre 4.000 y 7.500 m² y con un rango de entre 80 - 140 camas por centro. La inversión se realizará tanto mediante la compra de centros existentes como desarrollando nuevos proyectos.

A cierre del primer semestre de 2023, este vehículo ha adquirido su primer activo, una residencia geriátrica en la ciudad de Burgos de 4.500 m² y 98 habitaciones, que se encuentra operativa y gestionada por uno de los principales operadores en España. Por otro lado, también cuenta con una cartera de inversión en estudio de 65,2 millones de euros compuesta por 8 activos, que suman alrededor de 1.200 habitaciones, operativas en su práctica totalidad.

b. División “Patrimonio Propio”

Esta división engloba la adquisición y gestión de cualquier inversión inmobiliaria con vocación de permanecer en el balance de la compañía por un periodo prolongado de tiempo, con el objetivo de contribuir a la regularidad de los ingresos.

Dentro de esta división la compañía ha creado **Cabe**, un negocio dedicado al alquiler de trasteros urbanos que ofrece un producto diferencial, tanto por la ubicación de sus activos en el centro de las ciudades, como por su elevado nivel de digitalización en todo el proceso, tanto en la contratación como en su operativa. Desde finales del año 2021 la compañía cuenta con 11 locales ubicados en Barcelona y Madrid, con un valor de mercado de 17,6 millones de euros. Adicionalmente, a cierre del primer semestre de 2023, Cabe cuenta con una cartera de inversión en estudio de 4,2 millones de euros, compuesta por 12 activos ubicados, además de en Barcelona y Madrid, en Zaragoza y Palma de Mallorca; no descartándose la apertura de nuevos centros en nuevas localizaciones dada la alta escalabilidad de este negocio.

Por otro lado, dentro de la división de **Patrimonio Propio**, Renta Corporación tiene seis activos de uso residencial y otro de uso hotelero con un valor de mercado de 30,7 millones de euros.

4. Información sobre la evolución del mercado

El primer semestre de 2023 ha seguido fuertemente marcado por un entorno macroeconómico y geopolítico incierto, fundamentalmente derivado del conflicto bélico entre Rusia y Ucrania, una inflación todavía persistente y la subida continuada de los tipos de interés, que alcanzan el nivel más alto desde 2008. A este complejo escenario se le suma el clima de incertidumbre política nacional en un año marcado por las elecciones municipales, autonómicas y generales.

A pesar de la coyuntura macroeconómica, según los datos del Instituto Nacional de Estadística, la economía española ha crecido un 0,6% en el primer trimestre del año, empujada principalmente por el impulso de las exportaciones y del turismo, aunque el Banco de España alerta sobre las señales de desaceleración vinculadas al endurecimiento de la política monetaria por parte del Banco Central Europeo, que ya ha situado los tipos de interés en un 4%.

En el sector inmobiliario, las tensiones inflacionistas y la subida de tipos se han traducido en un incremento de los costes de financiación, lo que ha conllevado un desplome de las transacciones y una caída en el volumen de inversión estimada de entre el 30% y el 40% durante el primer semestre del ejercicio, así como la aprobación de la Ley de Vivienda el pasado mes de mayo, no ha hecho sino agravar la incertidumbre y contribuir al frenazo en el cierre de las operaciones y en las nuevas decisiones de inversión.

Además, el endurecimiento de la política monetaria ha provocado incrementos en las rentabilidades exigidas de todos los segmentos. Paradójicamente, también se ha observado un incremento en las rentas debido a las presiones inflacionistas y a la polarización entre los activos prime y el resto.

Por su parte, la digitalización, la sostenibilidad y la flexibilidad de usos se posicionan como las principales tendencias del sector inmobiliario. En este sentido, seguirán ganando importancia los criterios Medioambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo (ESG, Environmental, Social and Governance) como factores clave para aumentar la rentabilidad y resiliencia de los activos inmobiliarios.

Segmento residencial

Tras un 2022 en que el segmento residencial batió récord de cifras de compraventas, en el primer semestre del 2023, la subida de los tipos de interés y el coste de financiación han debilitado la demanda de vivienda produciéndose un retroceso en el número de compraventas y presentando señales de desaceleración en los precios. Asimismo, la demanda extranjera, que se impulsó con fuerza en el pasado ejercicio, también experimenta una moderación en el presente ejercicio. Se prevé que el incremento de los tipos de interés siga lastrando la evolución de los indicadores en los próximos meses.

Con todo, el apetito inversor por el residencial resiste ligeramente la embestida, siendo este segmento el que ha liderado la inversión del sector inmobiliario en el primer semestre. Concretamente, el residencial en alquiler se posiciona como el mayor segmento por volumen de inversión. Asimismo, las residencias de estudiantes, el coliving y el senior living se posicionan como principales tendencias en el presente ejercicio.

Por su parte, la sostenibilidad y los criterios ESG se consolidan como una prioridad, tanto para los inversores como para los usuarios, con el objetivo de transformar el sector y generar un mayor impacto.

Segmento oficinas

El actual escenario macroeconómico y la elevada incertidumbre también han lastrado las expectativas del mercado de oficinas, que en la primera mitad del año ha registrado una caída de la actividad y del volumen de inversión.

Asimismo, con el auge del teletrabajo, el cambio de hábitos de los trabajadores ha cambiado en los últimos años, provocando que las compañías reduzcan sus oficinas y ocupen espacios más pequeños pero de más calidad.

En este sentido, en 2023 se están consolidando las oficinas flexibles, ya que representan una fórmula que permite modular el espacio que necesitan las empresas y también los tiempos de ocupación.

Asimismo, el entorno de subida de tipos continúa presionando al alza los niveles de rentabilidad exigida, si bien las previsiones para la segunda mitad del año apuntan a una ligera recuperación de la demanda.

Segmento retail

En la primera mitad de 2023, se ha observado una ralentización en la actividad de inversión en retail motivada, principalmente, por la subida de los tipos de interés. Asimismo, el incremento de los costes de financiación ha impactado en las rentabilidades exigidas, que han subido de manera gradual.

Por su parte, el comercio online sigue creciendo en España y se consolida como una alternativa de compra de los usuarios, aprovechando la inteligencia artificial para mejorar la experiencia del cliente.

Las perspectivas de consumo se han suavizado debido al impacto de la inflación y la consecuente pérdida de poder adquisitivo de los hogares, lo que ha provocado un descenso en la confianza del consumidor.

Las previsiones para la segunda mitad del año son moderadas y estarán muy ligadas a la evolución de la economía si bien los centros comerciales siguen recuperándose y se prevé que los indicadores alcancen niveles similares a los de prepandemia.

Segmento logístico

Tras un 2022 con cifras récord de inversión y superficie contratada, el sector logístico sigue mostrando dinamismo aunque registra una ralentización de la actividad inversora ante la actual coyuntura. Así, se espera que la contratación en 2023 disminuya respecto a los años anteriores.

A pesar de que la Zona Centro, con Madrid como epicentro de la actividad, y Cataluña, con Barcelona como protagonista, se posicionan como los principales mercados, otras zonas como Valencia, Zaragoza y Andalucía siguen creciendo.

En este segmento, las rentas registran un crecimiento progresivo de los precios del alquiler tanto en la Zona Centro como en Cataluña. Asimismo, en Madrid, las ubicaciones situadas en la periferia de la ciudad cobran mayor protagonismo como punto estratégico de la última milla. Respecto a Barcelona, la actividad del mercado continúa limitada por la escasez de oferta, lo que, sumado a la entrega de activos de primera calidad, ha elevado las rentas prime.

Asimismo, los criterios de sostenibilidad toman mayor protagonismo para inversores y usuarios.

Segmento hoteles

La recuperación del turismo se ha consolidado en 2023 y el sector ha regresado a niveles prepandemia. En los cuatro primeros meses de 2023, España recibió 21 millones de turistas internacionales con un gasto total de 25.681 millones de euros.

A pesar de que el sector también registra una caída en la inversión como consecuencia del contexto macroeconómico, sigue dando muestras de buen dinamismo y, junto al segmento residencial, ha acaparado gran parte del volumen total de la inversión inmobiliaria, especialmente los hoteles de alta gama.

La tendencia inversora para la segunda mitad del año dependerá de la evolución macroeconómica y de la subida de los tipos de interés, ya que el coste de financiación está ralentizando el ritmo de las operaciones.

Por su parte, el segmento del lujo seguirá teniendo un fuerte protagonismo entre los inversores, ya que se posiciona como el más resiliente e inelástico. Además, la búsqueda de experiencias y la digitalización se imponen como principales tendencias del sector.

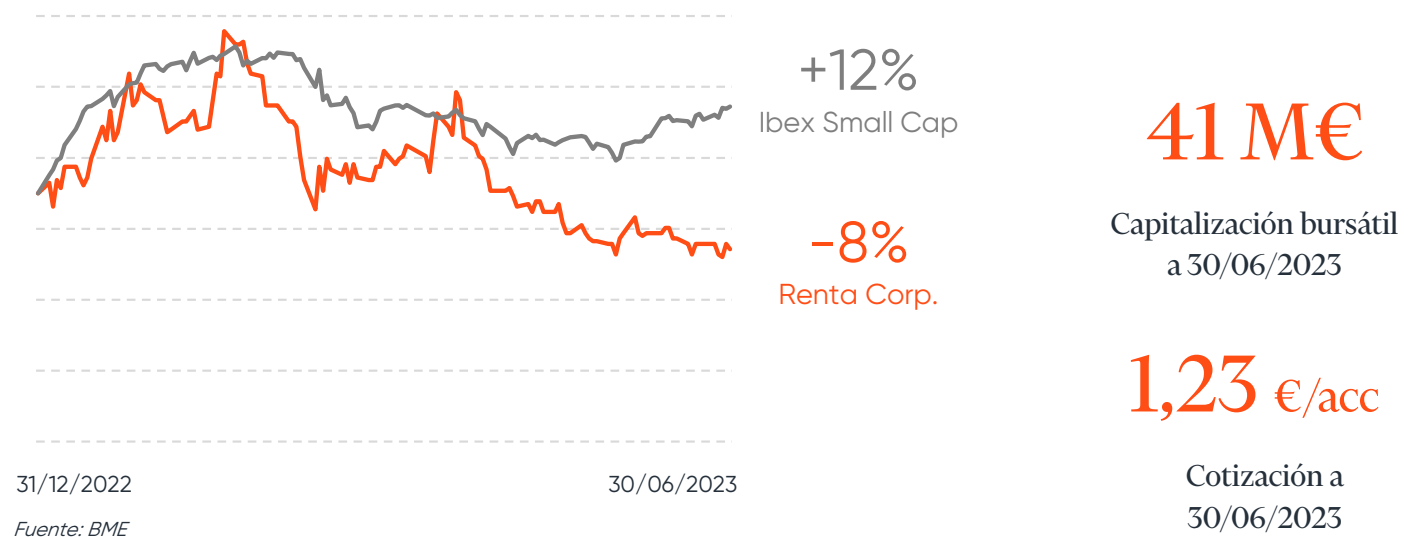


5. Accionariado y evolución bursátil

La cotización de la acción cierra el primer semestre de 2023 con un valor de 1,23 euros por acción, un 8% inferior a los 1,34 euros por acción de cierre del ejercicio 2022.

La capitalización bursátil al cierre del mes de junio es de 40,5 millones de euros, habiéndose negociado 2,8 millones de acciones con un valor de 3,9 millones de euros durante el ejercicio.

EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN EN BASE 100 (DESDE DIC-22)



ACCIONARIADO JUN-23



Free-float	53,7%
Luís Hernández de Cabanyes (Presidente)	12,7%
El Baile de Ibiza/Firmamento Estelar	6,9%
Oravla Inversiones, S.L.	5,0%
Clervaux Invest, S.A.R.L.	5,0%
Vanesa Herrero Vallina	4,1%
Blas Herrero Vallina	4,1%
Fundación Renta	3,5%
Acción concertada - Wilcox	3,0%
Autocartera	2,0%

Anexo 1: Operaciones representativas a junio 2023

Negocio transaccional

HERCEGOVINA

Barcelona



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

CAMÈLIES

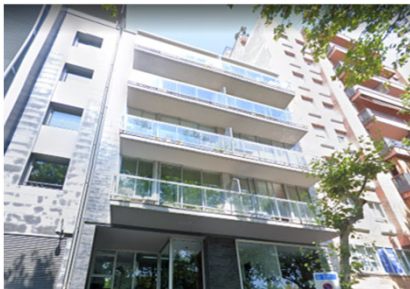
Barcelona



- **Proyecto:** Rehabilitación zonas comunes. Negociación con inquilinos. Venta fraccionada.
- **Superficie:** 2.471 m²

CARRERA

Barcelona



- **Proyecto:** Negociación con inquilinos. Venta fraccionada.
- **Superficie:** 723 m² s/r+200 b/r

NTRA SRA DE LA SOLEDAD

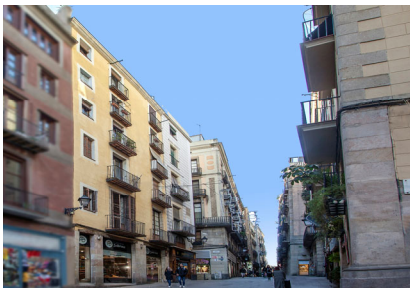
Madrid



- **Proyecto:** Negociación con inquilinos. Rehabilitación de zonas comunes. Venta fraccionada.
- **Superficie:** 1.022 m²

DAGUERIA

Barcelona



- **Proyecto:** Venta a una mano.
- **Superficie:** 842 m²

Negocio patrimonial

HOSPITAL/LA RAMBLA

Barcelona



- **Uso:** Hotel
- **Superficie:** 1.500 m²

GRECO

Barcelona



- **Uso:** Trastero
- **Superficie:** 1.422 m²
- **Unidades:** 577

BISCAIA

Barcelona



- **Uso:** Trastero
- **Superficie:** 279 m²
- **Unidades:** 81

JUAN PRADILLO

Madrid



- **Uso:** Trastero
- **Superficie:** 697 m²
- **Unidades:** 208

PICOS DE EUROPA

Madrid



- **Uso:** Trastero
- **Superficie:** 890 m²
- **Unidades:** 205

VILLARROEL

Barcelona



- **Uso:** Trastero
- **Superficie:** 283 m²
- **Unidades:** 94

Anexo 2: Existencias en curso representativas a junio 2023

EDIFICIO VANGUARD

Barcelona



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

CARRETERA DE SABADELL

Rubí (Barcelona)



- **Proyecto:** Promoción de naves logísticas.
- **Superficie:** 7.000 m²

VIA AUGUSTA

Barcelona



- **Proyecto:** Obras en zonas comunes y construcción de piscina y gimnasio en cubierta. Negociación con inquilinos. Venta fraccionada.
- **Superficie:** 4.650 m² s/r+1.500 m² b/r

EMBAJADORES

Madrid



- **Proyecto:** Local en distrito Arganzuela, esquinero y con una fachada de más de 60m, con posible uso de supermercado.
- **Superficie:** 1.850 m² s/r

ZAPATEROS

Toledo



- **Proyecto:** Promoción de una nave logística.
- **Superficie:** 17.576 m² s/r

INDÚSTRIA

Ripollet



- **Proyecto:** Promoción de naves logísticas.
- **Superficie:** 9.500 m² s/r

Anexo 3: Glosario

Cartera de negocio	Se compone de los derechos de inversión y las existencias estratégicas (para la venta)
Deuda financiera	Deuda hipotecaria + Otras deudas
Deuda financiera neta	Deuda hipotecaria + Otras deudas - Tesorería- Inversiones financieras a corto plazo
Endeudamiento sobre activo	Deuda financiera neta / Total activo -Tresorería- Inversiones financieras a corto plazo
EBITDA	Resultado consolidado de explotación + Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias - Amortización del inmovilizado
Free float	Acciones de capital libremente negociadas en el mercado continuo, no controladas de forma estable por los accionistas
GAV	Valor de mercado (" <i>Gross Asset Value</i> ")
IBEX Small	Índice de los valores de pequeña capitalización bursátil cotizados en el sistema de interconexión bursátil de las bolsas españolas
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 2023, 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 2022. 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 2022.

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 2023, 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 de importe significativo.

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 2023 respecto al periodo anterior.

HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

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