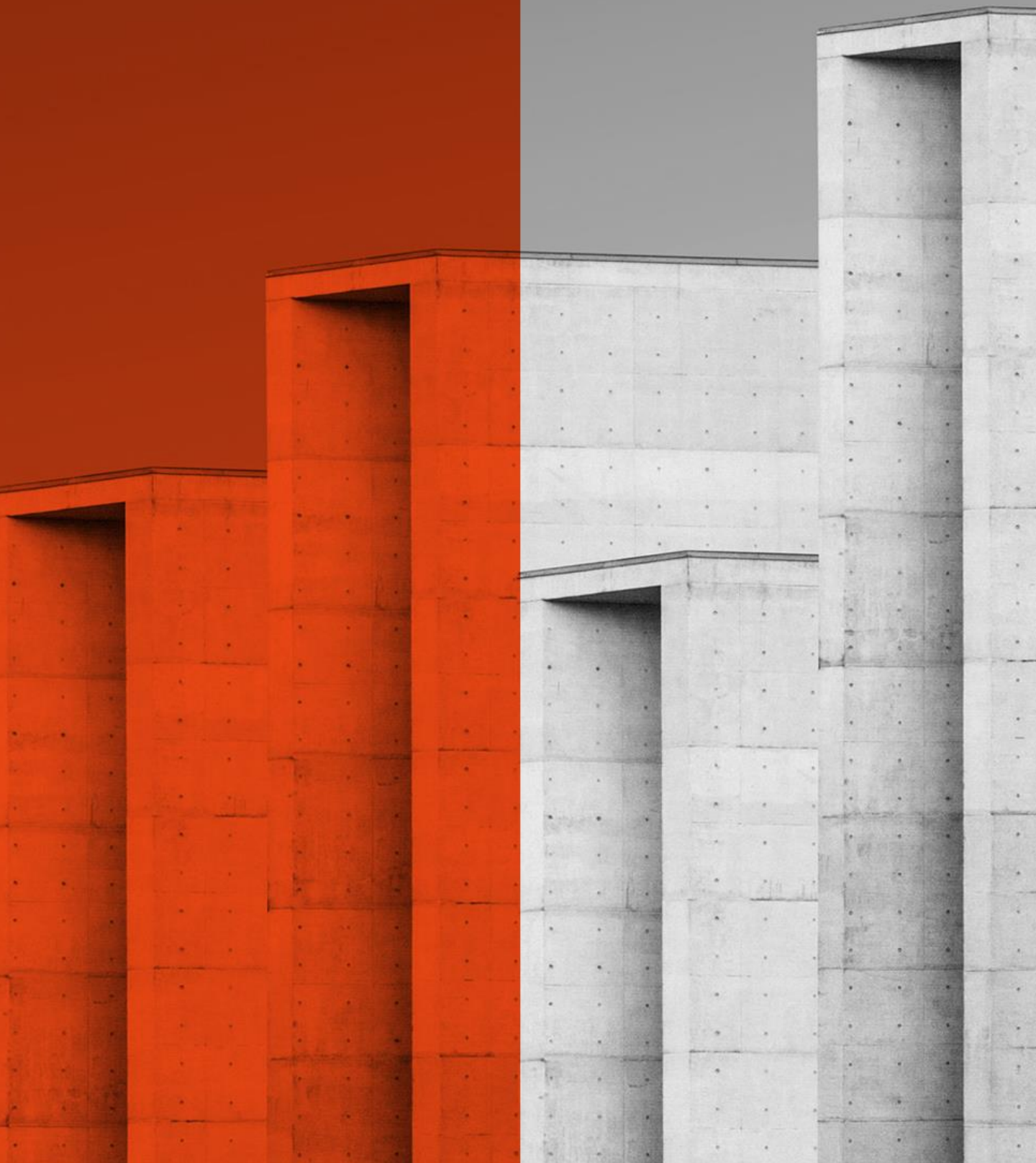
Renta Corporación

Informe de Gestión Intermedio

1S 2019



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 relevantes 1S 2019
ANEXO 2: Existencias en curso a cierre 1S 2019
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.

.

Renta Corporación

1. Resumen ejecutivo

PRINCIPALES MAGNITUDES DEL GRUPO

Cuenta de resultados consolidada (M€)	1S2019	1S2018	Var.
Ingresos	31,7	33,5	- 1,8
Margen Operaciones	11,1	11,3	- 0,2
EBITDA	6,8	7,8	-1,0
Resultado Neto	5,1	7,5	- 2,4

-5%
Ingresos '19 vs. '18

-2%
Margen '19 vs. '18

-13%
Ebitda '19 vs. '18

21%
Ebitda s/ingresos

Balance de situación consolidado (M€)	Jun-19	Dic-18	Var.
Total activo	154,7	131,2	23,5
Activo Corriente	90,7	72,2	18,5
Patrimonio Neto	65,1	61,5	3,6
Deuda Financiera Neta (1)	45,7	29,2	16,5

208,8
Cartera de negocio a cierre (M€)

- Renta Corporación cierra el primer semestre del ejercicio 2019 con un **resultado neto de 5,1 millones de euros**, 2,4 millones de euros inferior al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2018, que fue de 7,5 millones de euros. La disminución del resultado es consecuencia del corte de las operaciones en curso, cuya materialización tiene un alto grado de concentración en el último trimestre del ejercicio.

- Los **ingresos totales** se sitúan en 31,7 millones de euros, destacando dentro del ejercicio las operaciones de Pelai, Mare de Déu de Montserrat, Treball y Rosselló en Barcelona; además de las operaciones de Alcalá, Fernando VII y San Andrés en Madrid.

- La **cartera de negocio**, entendida como los derechos de inversión y las existencias para la venta, asciende a 208,8 millones de euros a cierre del mes de junio. Adicionalmente, el Grupo gestiona activos para la venta en alianza con fondos inmobiliarios, con un importe estimado de inversión de unos 35 millones de euros.

- La **cotización de la acción** cierra el mes de junio con un valor de 3,65 euros por acción, un 14% por encima de los 3,19 euros por acción a cierre del ejercicio 2018.

- La Junta General de accionistas del pasado mes de abril aprobó la distribución a los accionistas de Renta Corporación de un dividendo complementario a cuenta del resultado de la Sociedad del ejercicio 2018 de 1,9 millones de euros brutos.

- Durante el primer semestre de 2019, la **Socimi Vivenio** ha adquirido cuatro nuevos inmuebles residenciales ubicados en Madrid por un importe total de 116 millones de euros.

- Con fecha 25 de marzo de este año, la compañía puso en marcha un programa de pagarés por un importe máximo de 30 millones de euros y una vigencia de 12 meses, recibiéndose un primer desembolso en el mes de abril y un segundo, en el mes de mayo. Este programa, junto con la emisión de bonos del pasado mes de octubre, permite diversificar y ampliar la estructura financiera de la compañía para acompañar el considerable crecimiento de las inversiones.

- El pasado 15 de julio la compañía inició un procedimiento de colocación privada de las acciones de una sociedad de nueva creación, denominada Linwork Properties SOCIMI, S.A., de la que Renta Corporación es titular de un 100% de su capital social. Linwork nace con el objetivo de convertirse en una Socimi española cotizada eventualmente en los Estados Unidos de América, centrada principalmente en la adquisición y gestión activa de activos de oficinas y logísticos en Madrid, Barcelona y las principales ciudades de España, y que será gestionada por Renta Corporación.

Notas: (1) No incluye la deuda participativa por valor de 16,9 millones de euros

2. Evolución y resultados del negocio

2.1 Cuenta de resultados consolidada

(M€)	1S2019	1S2018	%Var.
Ingresos de negocio transaccional	27,5	28,0	
Ingresos de negocio patrimonial	4,2	5,5	
INGRESOS	31,7	33,5	-5%
Margen de negocio transaccional	8,8	7,2	
Margen de negocio patrimonial	2,3	4,1	
MARGEN DE LAS OPERACIONES	11,1	11,3	-2%
Gastos de estructura y de personal	-4,3	-3,5	
EBITDA	6,8	7,8	-13%
Amortizaciones, provisiones y otros	-0,2	-0,1	
EBIT	6,6	7,7	-14%
Resultado financiero neto	-1,4	-0,5	
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	5,2	7,2	-28%
Impuesto sociedades	-0,1	0,3	
RESULTADO NETO	5,1	7,5	-32%

Renta Corporación cuenta con dos líneas de negocio diferenciadas:

Negocio transaccional

Se basa en la búsqueda de creación de valor en todas sus transacciones. El "added-value" se genera a través de la transformación de los inmuebles que suele comprender cambios y/o redistribución de usos, mejoras físicas de los inmuebles y su reposicionamiento en el mercado, a través de la mejora de la rentabilidad.

Dentro del negocio transaccional se distinguen 2 líneas de generación de negocio:

- "Ventas de inmuebles": Compra, rehabilitación y venta a un tercero final, registrando toda esta operativa en el balance del Grupo.
- "Gestión de proyectos inmobiliarios": Adquisición del derecho de compra de un inmueble y desarrollo del proyecto de transformación para su posterior venta a un tercero, por lo que en este caso la operativa no pasa por el balance del Grupo.

Negocio patrimonial

Renta Corporación y la compañía holandesa APG crearon en abril de 2017 la **Socimi Vivenio**, de la que Renta Corporación es el gestor en exclusiva. Su actividad se centra en activos residenciales principalmente en Madrid y Barcelona, habiéndose invertido ya en alguna otra capital de provincia española.

Adicionalmente, el Grupo gestiona inmuebles residenciales de su propiedad, ubicados todos ellos en Barcelona, que se encuentran totalmente alquilados.

Renta Corporación cierra el primer semestre de 2019 con un volumen de ingresos de 31,7millones de euros, 1,8 millones de euros inferior al del mismo periodo del ejercicio 2018, produciéndose esta disminución principalmente dentro del negocio patrimonial.

A nivel de Margen de las Operaciones, Renta Corporación ha generado un margen de 11,1 millones de euros, lo que supone un decremento del 2% respecto al mismo periodo de 2018, cuando se obtuvo un margen de 11,3 millones de euros.

El importe de los gastos de estructura incrementa hasta los 4,3 millones de euros en comparación con la cifra del periodo enero-junio de 2018, que fue de 3,5 millones de euros.

Por su parte, el EBITDA ha alcanzado los 6,8 millones de euros, 1,0 millones de euros por debajo del generado en el mismo periodo de 2018.

Finalmente, el Resultado Neto de Renta Corporación ha sido de 5,1 millones de euros, un 32% inferior al obtenido en el mismo periodo del ejercicio anterior, que fue de 7,5 millones de euros.

31,7M

Ingresos 1S 2019

11,1M

Margen op. 1S 2019

6,8M

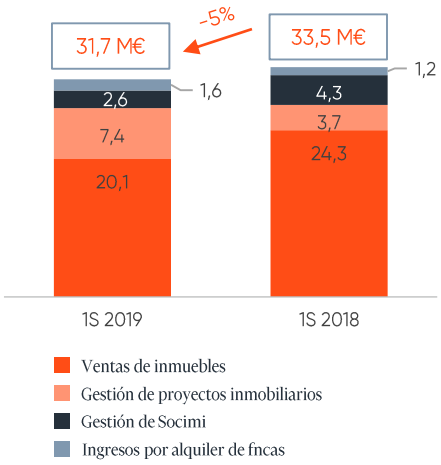
Ebitda 1S 2019

2.1.1 Ingresos

Los ingresos de Renta Corporación hasta junio del ejercicio 2019 han ascendido a 31,7 millones de euros, 1,8 millones de euros inferiores a la cifra del primer semestre de 2018 debido al corte de las operaciones en curso, cuya materialización tiene un alto grado de concentración en el último trimestre del ejercicio. Por línea de negocio se desglosan en:

Ingresos por línea de negocio (M€)	1S2019	1S2018	Var.
Ventas de inmuebles	20,1	24,3	-4,2
Gestión de proyectos inmobiliarios	7,4	3,7	3,7
Total ingresos Negocio Transaccional	**27,5**	**28,0**	**-0,5**
Gestión de Socimi	2,6	4,3	-1,7
Ingresos por alquiler de fincas/revalorización inversiones inmobiliarias	1,6	1,2	0,4
Total ingresos Negocio Patrimonial	**4,2**	**5,5**	**-1,3**
INGRESOS	**31,7**	**33,5**	**-1,8**

INGRESOS POR LÍNEA DE NEGOCIO

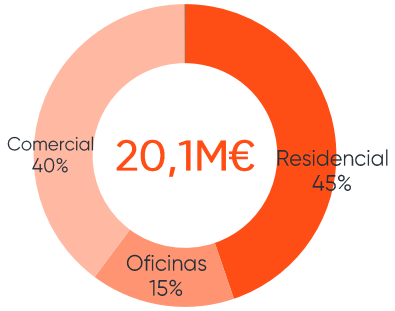


Los ingresos por **Ventas de inmuebles** han disminuido en 4,2 millones de euros respecto al mismo periodo del ejercicio 2018. Estos ingresos corresponden a activos de uso residencial, comercial y de oficinas, donde destacan las operaciones de Pelai-Tallers, Rosselló y Treball en Barcelona; y Alcalá-Fernando VII y Corazón de María en Madrid.

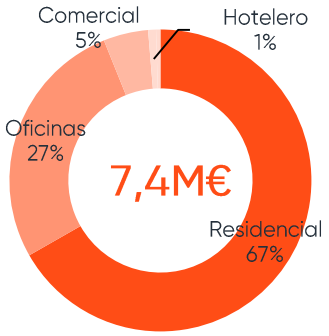
Por otro lado, los ingresos por **Gestión de proyectos inmobiliarios** han duplicado la cifra del mismo periodo del año 2018 situándose en 7,4 millones de euros, fruto, principalmente, de cuatro operaciones en Barcelona, Mare de Déu de Montserrat, Badajoz, Diputació y Villarroel; y otra en la calle San Andrés de Madrid.

La línea de negocio **Gestión de Socimi** ha obtenido unos ingresos de 2,6 millones de euros. Durante el primer semestre de 2019, la **Socimi Vivenio** ha adquirido cuatro nuevos inmuebles residenciales ubicados en Madrid por un importe total de 116 millones de euros.

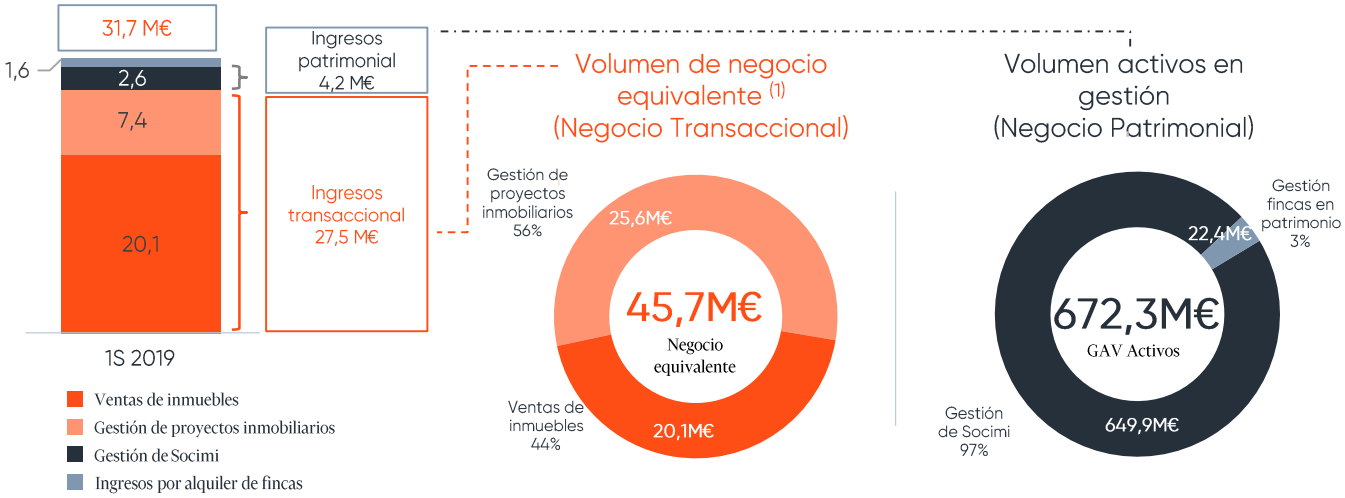
INGRESOS DE VENTAS DE INMUEBLES POR TIPO DE ACTIVO



INGRESOS DE GESTIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS POR TIPO DE ACTIVO



VOLUMEN DE NEGOCIO EQUIVALENTE 1S 2019



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

2.1.2 Margen de operaciones

El margen de las operaciones hasta el mes de junio del ejercicio 2019 ha sido de **11,1 millones de euros**, ligeramente por debajo de la cifra del mismo periodo de 2018, que fue de 11,3 millones de euros.

Margen por línea de negocio (M€)	1S2019	1S2018	Var.
Margen de Ventas de inmuebles	3,5	4,0	-0,5
Margen de Gestión de proyectos inmobiliarios	5,3	3,2	2,1
Total Margen Negocio Transaccional	**8,8**	**7,2**	**1,6**
Margen de Gestión de Socimi	1,7	4,0	-2,3
Margen de alquileres y otros gastos variables	0,6	0,1	0,5
Total Margen Negocio Patrimonial	**2,3**	**4,1**	**-1,8**
MARGEN DE LAS OPERACIONES	**11,1**	**11,3**	**-0,2**

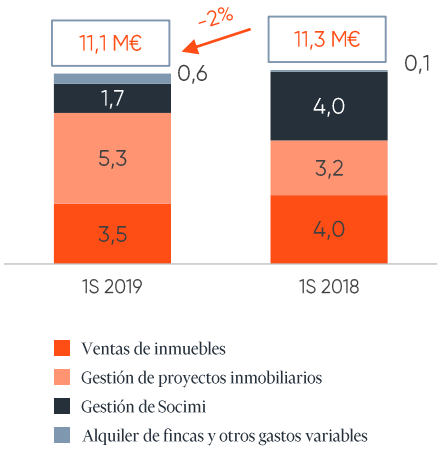
Margen de "Ventas de inmuebles"
El margen de la línea de negocio "Ventas de inmuebles", entendido como las ventas menos los costes directos de las mismas, ha ascendido a 3,5 millones de euros, ligeramente por debajo de los 4,0 millones de euros obtenidos en 2018.

Margen de "Gestión de proyectos inmobiliarios"
El margen de la línea de negocio "Gestión de proyectos inmobiliarios" asciende a 5,3 millones de euros, 2,1 millones de euros superior a la cifra obtenida en el mismo periodo de 2018.

Margen de "Gestión de Socimi"
El margen de la línea de negocio "Gestión de Socimi", creada en abril del ejercicio 2017, asciende a 1,7 millones de euros, 2,3 millones de euros inferior a la cifra obtenida en el mismo periodo de 2018, y proviene principalmente de la originación del portfolio de inversión.

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

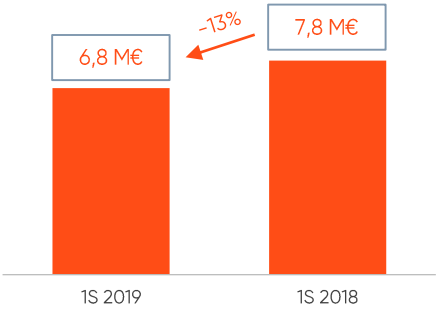
MARGEN POR LÍNEA DE NEGOCIO



2.1.3 EBITDA

El importe de los gastos de estructura asciende a 4,3 millones de euros e incrementa en 0,8 millones de euros en comparación con el mismo periodo de 2018. Este incremento es debido, principalmente, al refuerzo del equipo y los costes incurridos en el desarrollo de los nuevos proyectos.

Renta Corporación ha generado un EBITDA a cierre del mes de junio de 2019 de 6,8 millones de euros. Esto supone un decremento de 1,0 millones de euros respecto al EBITDA del mismo periodo del ejercicio 2018.



2.1.4 Resultado antes de impuestos

Durante el periodo enero-junio de 2019, Renta Corporación ha generado un gasto por amortización y provisiones de -0,2 millones de euros. Asimismo, el resultado financiero neto del Grupo arroja unos gastos de -1,4 millones de euros, lo que supone un aumento de -0,9 millones de euros en relación con el mismo periodo del 2018. Este aumento se debe, principalmente, a un incremento de las inversiones que se ha traducido tanto en un aumento en la financiación de operaciones, como en una mayor diversificación de las fuentes de financiación.

2.1.5 Resultado neto

El Grupo ha registrado un gasto por impuesto de Sociedades de -0,1 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 -0,8 millones de euros, en comparación con los -1,7 millones de euros del mismo periodo de 2018.
- Reconocimiento de un activo fiscal por un importe total de +0,7 millones de euros correspondiente a bases imponibles negativas a compensar con beneficios futuros, en comparación la cifra contabilizada por este concepto en el ejercicio 2018, que fue de +2,0 millones de euros.

En consecuencia, Renta Corporación cierra el periodo enero-junio del ejercicio 2019 con un **resultado neto de 5,1 millones de euros**, un 32% inferior al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2018, que fue de 7,5 millones de euros. La disminución del resultado es consecuencia del corte de las operaciones en curso, cuya materialización tiene un alto grado de concentración en el último trimestre del ejercicio.

2.2 Balance de situación consolidado

2.2.1 Activo

Activo (M€)	Jun-19	Dic-18	Var.
Inmovilizado	1,6	0,3	1,3
Otros activos no corrientes	62,4	58,7	3,7
Activo no corriente	**64,0**	**59,0**	**5,0**
Existencias	74,0	57,4	16,6
Deudores	6,3	6,0	0,3
Tesorería + Inv. Financieras	10,4	8,8	1,6
Activo corriente	**90,7**	**72,2**	**18,5**
Total activo	**154,7**	**131,2**	**23,5**

Activo no corriente

El activo no corriente de Renta Corporación asciende a 64,0 millones de euros e incrementa en 5,0 millones de euros respecto al ejercicio 2018. El detalle de los saldos que componen el activo no corriente son los siguientes:

(M€)	Jun-19	Dic-18	Var.
Inmovilizado	1,6	0,3	1,3
Inversiones inmobiliarias	22,5	21,7	0,8
Participaciones en vehículos	15,3	12,9	2,4
Activos por impuesto diferido	24,6	24,1	0,5
Total activo no corriente	**64,0**	**59,0**	**5,0**

- La cifra de **inmovilizado** asciende a 1,6 millones de euros y aumenta en 1,3 millones de euros en comparación con la cifra del mes de diciembre 2018 como consecuencia, principalmente, de la aplicación de la norma NIIF 16 en relación a la contabilización de los arrendamientos, teniendo su contrapartida en las deudas a largo plazo.

- Los activos clasificados como **inversiones inmobiliarias** incluyen 4 edificios de uso residencial ubicados en Barcelona, totalmente alquilados.

- El epígrafe de las **participaciones en vehículos** incluye básicamente la participación y la cuenta por cobrar a largo plazo de Renta Corporación en el capital social de Vivenio Socimi. Esta cifra ha incrementado en 2,4 millones de euros durante el primer semestre y quedan pendientes de convertir en acciones 1,8 millones de euros.

- Los **activos por impuesto diferido** corresponden, en su mayor parte, a bases imponibles negativas a compensar en los próximos ejercicios, quedando pendientes de activar 79 millones de euros de bases imponibles negativas.

Activo corriente

(M€)	Jun-19	Dic-18	Var.
Existencias	74,0	57,4	16,6
Deudores	6,3	6,0	0,3
Tesorería + Inv. Financieras	10,4	8,8	1,6
Total activo corriente	**90,7**	**72,2**	**18,5**

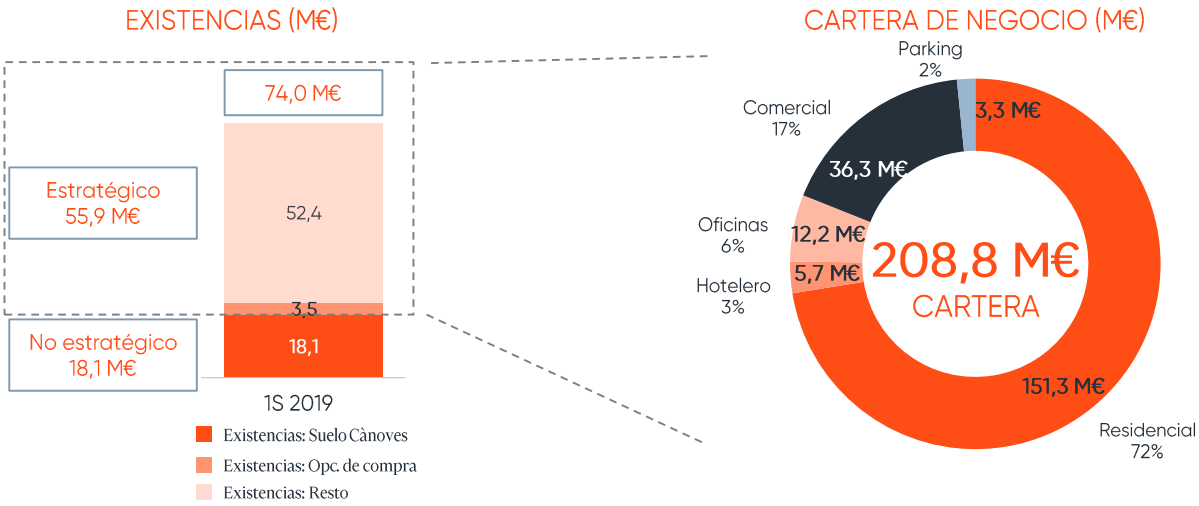
El activo corriente a mes de junio de 2019 asciende a 90,7 millones de euros, lo que supone un incremento de 18,5 millones de euros respecto al ejercicio 2018. Esta variación se explica principalmente por la inversión que Renta Corporación ha realizado en la compra de nuevos activos. El detalle de los epígrafes que componen el activo corriente, así como su evolución, son los siguientes:

Existencias y cartera de negocio transaccional

Renta Corporación tiene registradas existencias a cierre de junio de 2019 por 74,0 millones de euros. Esto supone un aumento de 16,6 millones de euros respecto al ejercicio 2018, principalmente por las adquisiciones que se han realizado en el ejercicio y que no se han vendido a cierre de semestre: dos edificios residenciales en las calles Monterols y Francesc de Bolós, además de un parking en la calle Provença, todos ellos en Barcelona; y tres edificios residenciales en Madrid, en las calles Marqués de Monteagudo, Embajadores y Corazón de María.

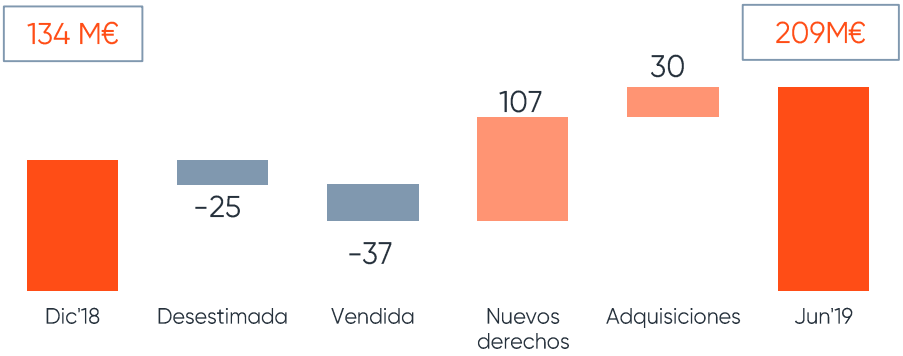
En las existencias, Renta Corporación tiene registrado el suelo residencial de Cànoves por 18,1 millones de euros. Este activo es garantía de acreedores en virtud del convenio de 2014 por el que se prevé su dación en pago en el ejercicio 2022. Dado que este activo no es estratégico para el Grupo, el análisis de la cartera de existencias, que se presenta a continuación, se centrará en los activos que componen los 55,9 millones de euros restantes.

El valor de las existencias a cierre incluye primas brutas de opciones de compra por valor de 3,7 millones de euros que dan derecho a una compra futura de activos por valor de 156,4 millones de euros. Así pues, el valor de la cartera de negocio asciende a 208,8 millones de euros, que según tipología de activo se distribuyen tal y como sigue:



VARIACIÓN CARTERA DE NEGOCIO TRANSACCIONAL (M€)

El detalle del movimiento de la cartera de negocio producido desde el cierre del ejercicio 2018 hasta el cierre de junio de 2019 es el siguiente:



Deudores

(M€)	Jun-19	Dic-18	Var.
Clientes y efectos a cobrar	2,2	1,1	1,1
Cuentas a cobrar con Hacienda	1,5	2,2	-0,7
Otros deudores	2,6	2,7	-0,1
Total deudores	**6,3**	**6,0**	**0,3**

Al cierre de junio de 2019, el saldo de deudores y cuentas a cobrar asciende a 6,3 millones de euros. Este saldo se desglosa en tres epígrafes:

- **Clientes y efectos a cobrar**: Se han producido variaciones por 1,1 millones de euros debido al corte de las operaciones por ventas.
- **Cuentas a cobrar con Hacienda**: Saldo deudor a favor de Renta Corporación con la Hacienda Pública que disminuye en 0,7 millones de euros en comparación con el mes de diciembre 2018 por la devolución del impuesto de sociedades de ejercicios anteriores, compensado en parte con el pago a cuenta realizado en el primer semestre del año.
- **Otros deudores**: Este epígrafe disminuye en 0,1 millones de euros en comparación con diciembre 2018 debido, básicamente, a la variación en los importes de opciones de compra y gastos de compraventa depositados en notaría.

2.2.2 Pasivo

PN + Pasivo (M€)	Jun-19	Dic-18	Var.
Patrimonio Neto	65,1	61,5	3,6
Deuda financiera a largo plazo	39,6	38,9	0,7
Otras deudas a largo plazo	4,9	3,4	1,5
Pasivo no corriente	44,5	42,3	2,2
Deuda financiera a corto plazo	33,4	16,0	17,4
Otras deudas a corto plazo	11,7	11,4	0,3
Pasivo corriente	45,1	27,4	17,7
Total	154,7	131,2	23,5
Total Deuda Financiera	73,0	54,9	18,1

Otras deudas a largo plazo

A cierre de junio del ejercicio 2019, Renta Corporación tiene registrado **Otras deudas a largo plazo** por importe de 4,9 millones de euros. Este saldo se desglosa en:

- Deuda concursal a largo plazo: en este epígrafe se registra la deuda con el conjunto de acreedores pre-concursales que asciende a 1,7 millones de euros, pagadera durante este ejercicio y en los 3 próximos años. 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 2,0 millones de euros e incrementa en 0,3 millones de euros respecto al cierre del ejercicio 2018 debido principalmente a la revalorización de las inversiones inmobiliarias.

- Arrendamientos financieros a largo plazo: este epígrafe asciende a 1,2 millones de euros y surge como consecuencia, desde el presente ejercicio, de la 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 11,7 millones de euros, 0,3 millones de euros superior a la cifra de cierre de 2018.

(M€)	Jun-19	Dic-18	Var.
Acreedores a corto plazo	7,1	8,2	-1,1
Arras por preventas y anticipos	1,3	1,3	0,0
Otras deudas a corto plazo	3,3	1,9	1,4
Total otras deudas a corto plazo	11,7	11,4	0,3

- Los **acreedores a corto plazo** se sitúan en 7,1 millones de euros y disminuyen en 1,1 millones de euros en comparación con la cifra de cierre de 2018. Se componen de los acreedores relacionados con la actividad de compra, transformación y venta de las operaciones de la compañía.
- Las **arras por preventas y anticipos** se sitúan en 1,3 millones de euros, al mismo nivel que a cierre del ejercicio 2018.
- **Otras deudas a corto plazo** ascienden a 3,3 millones de euros e incrementan en 1,4 millones de euros en comparación con la cifra de cierre de 2018 debido, principalmente, al reconocimiento de las obligaciones presentes derivadas de la actividad comercial de la compañía.

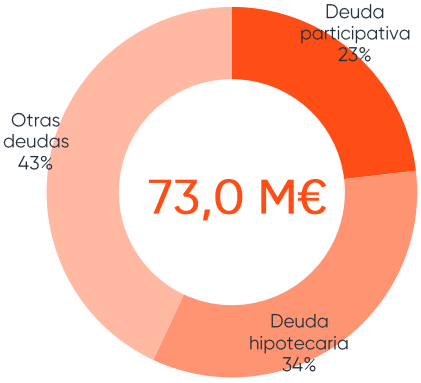
Deuda Financiera

(M€)	Jun-19	Dic-18	Var.
Deuda hipotecaria	24,7	18,9	5,8
Otras deudas	31,4	19,1	12,3
(-) Tesorería e Inv. Financieras	-10,4	-8,8	-1,6
Deuda Financiera Neta	**45,7**	**29,2**	**16,5**
Deuda participativa	16,9	16,9	0,0
Total Deuda Neta	**62,6**	**46,1**	**16,5**

La deuda neta asciende a 62,6 millones de euros frente a los 46,1 millones de euros del cierre del ejercicio anterior, lo que supone un incremento de 16,5 millones de euros debido, fundamentalmente, al incremento en la financiación de nuevas operaciones con deuda bancaria y no bancaria, principalmente a través de pagarés.

DEUDA FINANCIERA POR TIPOLOGÍA Y CLASIFICACIÓN JUN-19

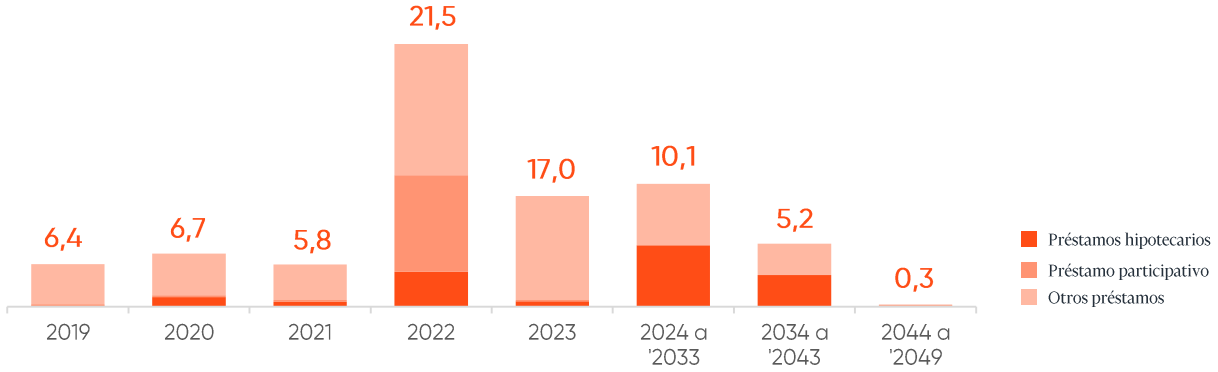
(M€)	No corriente	Corriente	Total
Deuda hipotecaria	6,4	18,3	24,7
Otras deudas	16,5	14,9	31,4
Deuda participativa	16,7	0,2	16,9
Total Deuda Financiera	**39,6**	**33,4**	**73,0**
(-) Tesorería e Inv. Financieras		-10,4	-10,4
Total Deuda Neta	**39,6**	**23,0**	**62,6**



Vencimientos de la deuda financiera

Los activos que figuran en el epígrafe de "Existencias" se clasifican como corrientes por tratarse de activos que han de realizarse en el ciclo normal de explotación del Grupo. En consecuencia, la deuda asociada a estos activos se registra en su totalidad como "Deudas corrientes", independientemente de cuándo sea el vencimiento de la misma.

CALENDARIO AMORTIZACIÓN DEUDA FINANCIERA (M€)



Deuda hipotecaria

La *Deuda hipotecaria sobre existencias* vinculada al negocio transaccional (línea "Ventas de inmuebles") se sitúa en los 18,2 millones de euros con un LTC sobre las existencias de la compañía del 35% y un coste medio del 2,16%.

La *Deuda hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias* se sitúa en los 6,5 millones de euros con un LTV del 29% y un coste medio del 3,70%.

Otras deudas

Adicionalmente, el Grupo ha incrementado los préstamos no bancarios para la financiación de nuevas operaciones en 12,3 millones de euros, de los cuales 8,9 millones de euros corresponden al nuevo programa de pagarés aprobado en el primer trimestre del año. Durante este ejercicio se han generado intereses por los préstamos no bancarios por valor de 0,9 millones de euros.

Deuda participativa

La deuda principal de la Compañía corresponde a un préstamo participativo de nominal 18,2 millones de euros garantizado mediante constitución de una hipoteca inmobiliaria sobre el solar identificado como Cánovas. 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. Para dicho activo se prevé una dación en pago en 2022.

Evolución del cash flow

La compañía ha generado un resultado procedente de las operaciones en el periodo de 7,3 millones de euros que ha sido aplicado a:

- Inversión en la Socimi por importe de 1,8 millones de euros.
- Variación del capital corriente por importe de 19,3 millones de euros, principalmente para la compra de inmuebles para su posterior venta y debido al corte de operaciones en el cobro aplazado de algunas operaciones realizadas en el semestre.
- Inversión en activo no corriente por importe de 0,2 millones de euros.
- Pago de un dividendo complementario a cuenta del resultado de la Sociedad del ejercicio 2018 de 1,9 millones de euros.

Este crecimiento de la actividad ha sido financiado con un incremento neto de la deuda de 17,5 millones de euros, lo que resulta en un aumento de 1,6 millones de euros del efectivo y equivalentes a cierre del primer semestre de 2019.

(M€)	Jun-19
Resultado procedente de las operaciones	7,3
Inversión en la Socimi (1)	-1,8
Cash flow operativo	5,5
Variación del capital corriente	-19,3
Inversión en activo no corriente	-0,2
Cash flow libre	-14,0
Variación de la deuda	17,5
Pago de dividendos a cuenta	-1,9
Aumento/Disminución neta del efectivo o equivalentes	1,6

Notas: (1) Corresponde a los derechos de crédito de 1,8 millones de euros frente a la Socimi Vivenio pendientes de convertir en acciones.

3. Información sobre la evolución del mercado

La economía española mantuvo la inercia expansiva en 2018 y se espera un crecimiento más suave para los próximos años, pero por encima de la tendencia europea, con un crecimiento estimado del 2,3% en el PIB. El mercado laboral, por su parte, continúa dando muestras de solidez sin llegar a las cifras récord de finales del 2018. El índice de confianza del consumidor desciende desde marzo del año pasado, aunque evoluciona en positivo a comienzos de 2019 respecto al último trimestre del año anterior.

En el sector inmobiliario, se prevé que el crecimiento de la economía española se traduzca en una mayor demanda para el sector inmobiliario lo cual, a su vez, impulse al alza las rentas y precios, en particular en el mercado residencial y de oficinas, y favorezca también el sector retail sustentado en la evolución positiva del consumo y el turismo.

Segmento residencial

En 2019 la demanda y los precios de la vivienda continuarán creciendo, aunque de forma menos intensa que el año anterior. El aumento de la tasa de esfuerzo para la adquisición de vivienda, las expectativas sobre el endurecimiento de las condiciones de financiación y un entorno económico más incierto condicionarán esta evolución. La vivienda de segunda mano continúa liderando el mercado, como resultado de la moderada construcción de obra nueva. Las perspectivas apuntan a la continuidad de la expansión del mercado de inversión residencial como consecuencia del aumento en el número de inversores con capacidad de compra y los bajos tipos de interés.

Segmento oficinas

Se prevé que las rentas continuarán subiendo en el ejercicio 2019 como consecuencia de la escasez de oferta de calidad en las zonas más demandadas y por la continuidad en la creación de empleo, principalmente, del sector tecnológico y de servicios.

En el caso de Madrid, y dado el número y volumen de las operaciones en el pipeline, se prevé una contratación en el año 2019 de alrededor de 550.000 m^2, que podría ser incluso superior si la demanda por parte del sector público se reactivara. Por otro lado, en Barcelona se prevé que la demanda también se mantendrá muy activa, con niveles de contratación similares a los de 2018, que fue de unos 390.000 m^2.

Segmento retail

El año 2019 promete ser otro año positivo para el sector retail, aunque su crecimiento será más moderado que en años pasados ya que el ciclo expansivo ha entrado en una fase más madura. Como consecuencia de la globalización del retail, muchos operadores extranjeros están entrando en España. El e-commerce volverá a crecer con mucha fuerza durante 2019.

Segmento hotelero

Si bien será difícil alcanzar los volúmenes de inversión registrados en los dos últimos ejercicios, se espera un buen comportamiento de la inversión inmobiliaria hotelera a lo largo del año 2019.

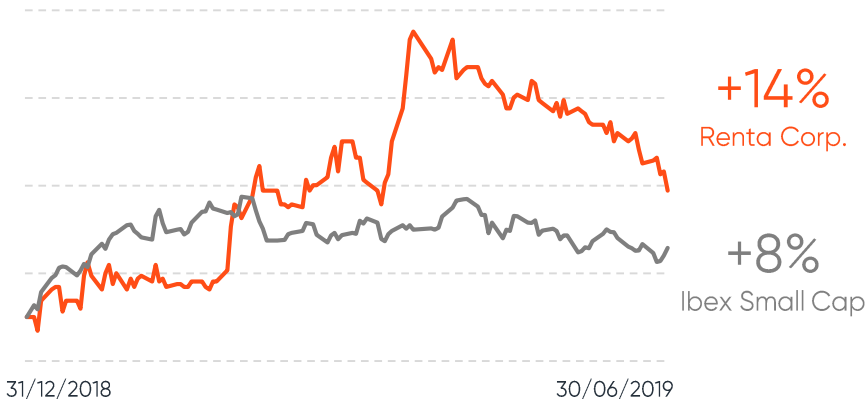
4. Accionariado y evolución bursátil

La cotización de la acción cierra el mes de junio del ejercicio 2019 con un valor de 3,65 euros por acción, un 14% por encima de los 3,19 euros por acción a cierre del ejercicio 2018.

La capitalización bursátil al cierre del primer semestre de 2019 es de 120,0 millones de euros, frente a los 104,9 millones de euros del cierre de ejercicio, habiéndose negociado durante el período 8,5 millones de acciones con un valor de 30,8 millones de euros.

El pasado 14 de junio de 2019, el Comité Asesor Técnico (CAT) decidió que Renta Corporación entrase a formar parte del índice Ibex Small Cap.

EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN EN BASE 100 (DESDE DIC-18)



Fuente: BME

120 M€

Capitalización bursátil a 30/06/2019

3,65 €/acc

Cotización a 30/06/2019

ACCIONARIADO JUN-19

- Free-float 53,6%
- Luís Hernández de Cabanyes (Presidente) 21,0%
- Oravla Inversiones, S.L. 5,0%
- Blas Herrero Vallina 4,1%
- Vanesa Herrero Vallina 4,1%
- Santander Small Caps España, FI 3,6%
- Acción concertada - Wilcox 3,0%
- Fundación Renta 3,5%
- Autocartera 2,1%

Anexo 1: Operaciones relevantes 1S 2019

Negocio transaccional

TREBALL
Barcelona

- Línea: Ventas de inmuebles
- Proyecto: Diseño de proyecto industrial y logístico
- Superficie: 13.286 m²

PELAI/TALLERS
Barcelona

- Línea: Ventas de inmuebles/Gestión de proyectos inmobiliarios
- Proyecto: Adecuación y reposicionamiento de edificio comercial
- Superficie: 1.887 m²

DIPUTACIÓ
Barcelona

- Línea: Gestión de proyectos inmobiliarios
- Proyecto: Gestión arrendaticia
- Superficie: 2.960 m²

MARE DE DÉU DE MONTSERRAT
Barcelona

- Línea: Ventas de inmuebles
- Proyecto: Proyecto de segregación originando desarrollo residencial y futuro proyecto de equipamiento
- Superficie: 11.391 m² s/r+8.616 m² b/r

VILLARROEL
Barcelona

- Línea: Gestión de proyectos inmobiliarios
- Proyecto: Gestión arrendaticia
- Superficie: 782 m²

SAN ANDRÉS
Madrid

- Línea: Gestión de proyectos inmobiliarios
- Proyecto: Gestión arrendaticia
- Superficie: 1.050 m²

Negocio patrimonial

HERMOSILLA
Madrid

- Línea: Gestión Socimi
- Viviendas: 78
- Superficie: 7.150 m²

TROLE
Madrid

- Línea: Gestión Socimi
- Viviendas: 45
- Superficie: 3.800 m²

AVDA SAN LUÍS
Madrid

- Línea: Gestión Socimi
- Viviendas: 146
- Superficie: 14.500 m²

ENSANCHE DE VALLECAS
Madrid

- Línea: Gestión Socimi
- Superficie: 18.350 m²

Anexo 2: Existencias en curso a cierre 1S 2019

BADAJOZ
Barcelona

- Línea: Ventas de inmuebles
- Proyecto: Promoción edificio oficinas
- Superficie: 2.340 m² s/r + 541 b/r

PALENCIA
Madrid

- Línea: Ventas de inmuebles
- Proyecto: Gestión arrendaticia, finalización de obra y venta individual
- Superficie: 1.009 m²

MONTEROLS
Barcelona

- Línea: Ventas de inmuebles
- Proyecto: Gestión arrendaticia. Segregación de la planta baja y rehabilitación de las zonas comunes
- Superficie: 890 m²

EDIFICIO VANGUARD
Barcelona

- Línea: Ventas de inmuebles
- Proyecto: Transformación del immueble a uso hotelero y/o residencial
- Superficie: 21.023 m² s/r+2.496 m² b/r

ROSSELLÓ
Barcelona

- Línea: Ventas de inmuebles
- Proyecto: Gestión arrendaticia. Venta individual
- Superficie: 4.200 m²

CORAZÓN DE MARÍA
Madrid

- Línea: Ventas de inmuebles
- Proyecto: Gestión arrendaticia
- Superficie: 753 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
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 – 5.115m€ en concepto de otros gastos de explotación y gastos de personal imputados al margen de operaciones
M€	Millones de euros
PIB	Producto interior bruto
Socimi	Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria
XS	X Semestre
XT	X Trimestre

Renta
Corporación

Vía Augusta 252-260, 5ª planta
08017 Barcelona

T. (+34) 934 949 670

Velázquez, 51, 1º izq.
28001 Madrid

T. (+34) 915 750 462