



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 2022

ANEXO 2: Existencias en curso representativas a junio 2022

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 del ejercicio 2022 con un **resultado neto acumulado positivo de 4,4 millones de euros**, un 83% superior al resultado obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2021.
- El **margen de las operaciones** se sitúa en 11,0 millones de euros, un 34% superior a la cifra obtenida en el primer semestre del año 2021, concentrándose este crecimiento en el negocio patrimonial.
- Los **costes de estructura** ascienden a 4,1 millones de euros, 0,6 millones de euros superiores a la cifra del mismo periodo del año 2021.
- La **deuda financiera neta** disminuye en un 9% hasta los 38,2 millones de euros respecto al ejercicio anterior y el endeudamiento sobre el activo se sitúa en un 29%.
- La **tesorería** de la compañía sigue mostrando una posición saludable e incrementa hasta los 30,9 millones de euros a cierre del mes de junio como consecuencia, en gran medida, de la entrada de financiación en las últimas semanas del semestre para acometer nuevas operaciones en el corto plazo.
- La **cartera de negocio** con la que cuenta la compañía a cierre de junio asciende a 70,6 millones, un 13% superior a la cifra de cierre de diciembre de 2021, y se concentra en el sector industrial y residencial.
- El **patrimonio neto** cierra el periodo en 78,0 millones de euros, 2,3 millones de euros superior a la cifra de cierre del ejercicio 2021 como consecuencia, fundamentalmente, de la generación del resultado del periodo y el reparto de un dividendo complementario de 2,2 millones de euros con cargo al resultado del ejercicio 2021, aprobado por la Junta General de accionistas del pasado mes de abril.
- La **cotización de la acción** cierra el mes de junio con un valor de 1,71 euros por acción, en línea con los 1,73 euros por acción de cierre del ejercicio 2021.

INGRESOS

40,7
M€

+28% vs 6M 21

EBITDA

6,9
M€

+47% vs 6M 21

MARGEN OPER. / INGRESOS

27%

+1pp vs 6M 21

INCREMENTO PATRIMONIO NETO

2,3
M€

75,7 M€ Dic'21

MARGEN OPERACIONES

11,0
M€

+34% vs 6M 21

BENEFICIO NETO

4,4
M€

+83% vs 6M 21

ENDEUDAMIENTO SOBRE ACTIVO

29%

-3 pp vs Dic'21

CARTERA

70,6
M€

+13% vs Dic'21

2. Evolución y resultados del negocio

2.1 Cuenta de resultados consolidada

(M€)	6M 2022	6M 2021	%Var.
Ingresos de negocio transaccional	33,9	30,6	
Ingresos de negocio patrimonial	6,8	1,0	
Otros ingresos	0,0	0,1	
INGRESOS	40,7	31,7	28%
Margen de negocio transaccional	5,1	7,6	
Margen de negocio patrimonial	6,4	0,5	
Otros ingresos y gastos	-0,5	0,1	
MARGEN DE LAS OPERACIONES	11,0	8,2	34%
Gastos de estructura y de personal	-4,1	-3,5	
EBITDA	6,9	4,7	47%
Amortizaciones, provisiones y otros	-0,2	-0,2	
EBIT	6,7	4,5	49%
Resultado financiero neto	-1,4	-1,6	
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	5,3	2,9	83%
Impuesto sociedades	-0,9	-0,5	
RESULTADO NETO	4,4	2,4	83%

2.1.1 Ingresos

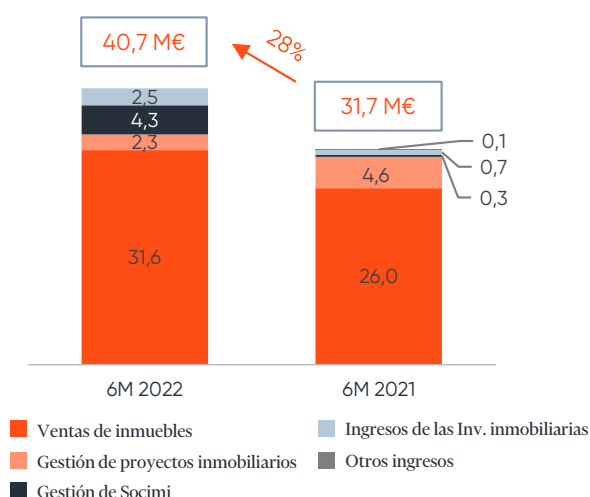
La composición de los ingresos por línea de negocio es la siguiente:

Ingresos por línea de negocio (M€)	6M 2022	6M 2021	Var.
Ventas de inmuebles	31,6	26,0	5,6
Gestión de proyectos inmobiliarios	2,3	4,6	-2,3
Total ingresos Negocio Transaccional	33,9	30,6	3,3
Gestión de Socimi	4,3	0,3	4,0
Ingresos de las inversiones inmobiliarias	2,5	0,7	1,8
Total ingresos Negocio Patrimonial	6,8	1,0	5,8
Otros ingresos	0,0	0,1	-0,1
INGRESOS	40,7	31,7	9,0

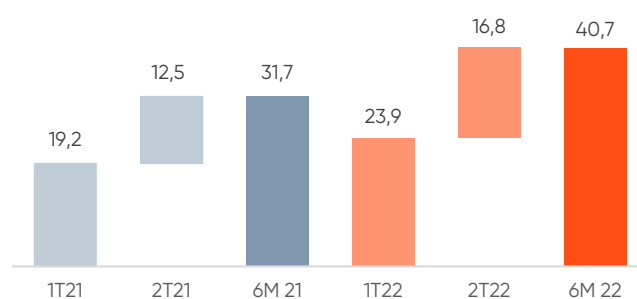
Los ingresos del primer semestre de 2022 han alcanzado la cifra de 40,7 millones de euros, incrementando en 9,0 millones de euros respecto al primer semestre del ejercicio anterior que se han repartido entre el negocio transaccional y el negocio patrimonial. En lo referente al **Negocio transaccional**, los ingresos han aumentado en 3,3 millones de euros en comparación con el ejercicio 2021, y presentan una composición con un peso muy destacado del sector residencial, que supone alrededor del 85% de los mismos. Destacan la venta de parte de dos edificios en la Via Augusta y la calle Camèlies, además de un edificio entero en la Avinguda de Madrid, todos ellos en Barcelona; y de parte de dos edificios en las calles Carabanchel Alto y San Carlos de Madrid. Por otro lado, también ha sido registrada una operación hotelera en la calle Alcalá de Madrid y la venta de parte de una operación de promoción delegada de oficinas en la Via Augusta de Barcelona.

En lo referente al **Negocio patrimonial**, los ingresos han aumentado en 5,8 millones de euros en comparación con el mismo periodo del ejercicio 2021 y provienen, por un lado, del cobro de comisiones de la Socimi Vivenio y, por otro, de la revalorización experimentada por las inversiones inmobiliarias, partida que ha sido reforzada durante el último trimestre con la adquisición de activos de uso comercial para ser transformados en trasteros urbanos próximamente.

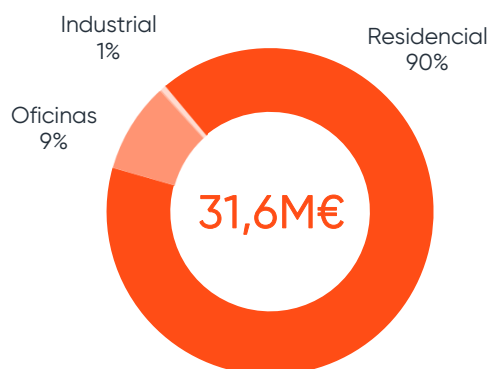
INGRESOS POR LÍNEA DE NEGOCIO



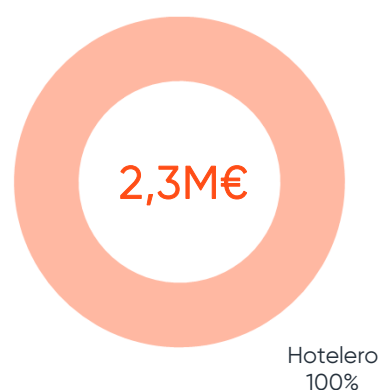
INGRESOS POR TRIMESTRE



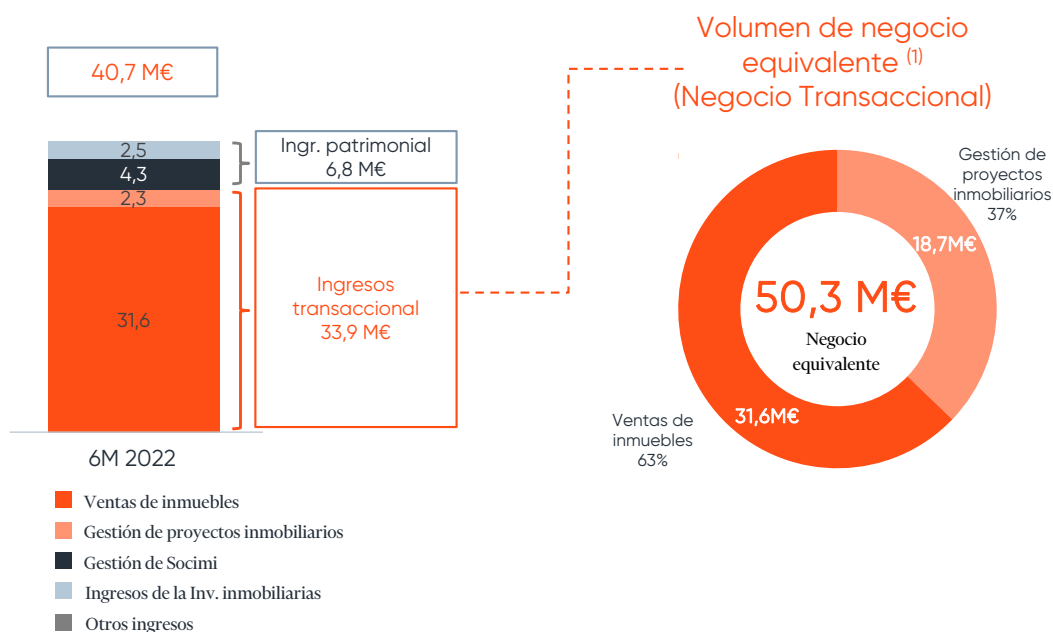
INGRESOS DE VENTAS DE INMUEBLES POR TIPO DE ACTIVO



INGRESOS DE GESTIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS POR TIPO DE ACTIVO



VOLUMEN DE NEGOCIO EQUIVALENTE 6M 2022



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 2022	6M 2021	Var.
Margen de Ventas de inmuebles	3,1	4,0	-0,9
Margen de Gestión de proyectos inmobiliarios	2,0	3,6	-1,6
Total Margen Negocio Transaccional	5,1	7,6	-2,5
Margen de Gestión de Socimi	4,2	0,3	3,9
Margen de las Inversiones Inmobiliarias	2,2	0,2	2,0
Total Margen Negocio Patrimonial	6,4	0,5	5,9
Otros ingresos y gastos	-0,5	0,1	-0,6
MARGEN DE LAS OPERACIONES	11,0	8,2	2,8

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 3,1 millones de euros, inferior en 0,9 millones de euros a la cifra que se obtuvo en el ejercicio 2021.

Margen de “Gestión de proyectos inmobiliarios”

El margen de la línea de negocio “Gestión de proyectos inmobiliarios” asciende a 2,0 millones de euros y disminuye en 1,6 millones de euros frente al primer semestre de 2021, periodo en el que se concentraron tres operaciones hoteleras muy significativas fruto de la oportunidad de mercado surgida durante el periodo de pandemia.

Margen de “Gestión de Socimi”

El margen de la línea de negocio “Gestión de Socimi” asciende a 4,2 millones de euros, incrementando en 3,9 millones en comparación con la cifra del año 2021 como consecuencia del cobro de comisiones de la Socimi Vivenio. En el ejercicio 2022 se han retomado las adquisiciones, las operaciones en desarrollo y los proyectos llave en mano del portfolio de inversión, componente que ha incrementado respecto al primer semestre de 2021 gracias a la aportación de nuevos fondos con la entrada del fondo Aware Super PY LTD en el capital social de Vivenio en julio de 2021.

Margen de inversiones inmobiliarias

El margen de esta línea asciende a 2,2 millones de euros, superior en 2,0 millones de euros a la cifra obtenida en el año 2021, y procede de la revalorización experimentada por los activos propiedad de la compañía y de las rentas generadas por su arrendamiento.

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.).

2.1.3 EBITDA

Los gastos de estructura ascienden a 4,1 millones de euros, 0,6 millones de euros superiores a los 3,5 millones de euros del mismo periodo de 2021 pero disminuyen su peso relativo sobre el margen de operaciones. Se componen de 2,9 millones de euros en gastos de personal y de 1,2 millones de euros del resto de gastos de estructura.

El EBITDA a cierre del primer semestre de 2022 es de 6,9 millones de euros e incrementa en un 47% frente a los 4,7 millones de euros del mismo periodo del ejercicio 2021.

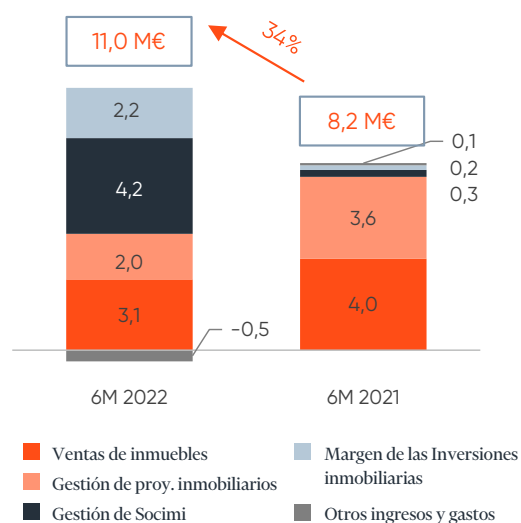
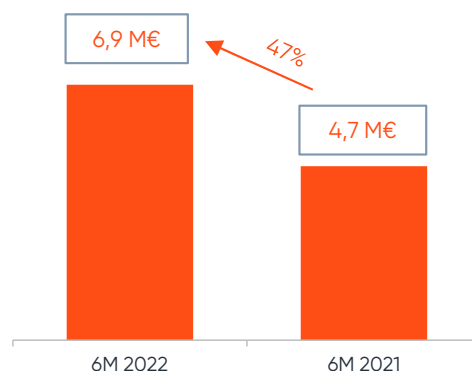
2.1.4 Resultado Financiero

El importe del resultado financiero asciende a -1,4 millones de euros ligeramente inferior a la cifra del año 2021, que fue de -1,6 millones de euros, como consecuencia de un menor endeudamiento neto.

2.1.5 Resultado neto

El Grupo ha registrado un gasto por impuesto de Sociedades de -0,9 millones de euros derivado, fundamentalmente, de la actividad corriente del Grupo, en comparación la cifra del primer semestre de 2021 que fue de -0,5 millones de euros.

Con todo ello, Renta Corporación cierra el primer semestre de 2022 con un **resultado neto acumulado positivo de 4,4 millones de euros**, un 83% superior a los 2,4 millones de euros de resultado neto acumulado del mismo periodo de 2021.

MARGEN POR LÍNEA DE NEGOCIO**EBITDA**

2.2 Balance de situación consolidado

2.2.1 Activo

Activo (M€)	Jun-22	Dic-21	Var.
Inmovilizado y derechos de uso	1,7	1,7	0,0
Otros activos no corrientes	83,8	75,4	8,4
Activo no corriente	85,5	77,1	8,4
Existencias	55,1	60,4	-5,3
Deudores	9,1	10,9	-1,8
Tesorería	30,9	16,0	14,9
Inversiones financieras	0,5	0,4	0,1
Activo corriente	95,6	87,7	7,9
Total activo	181,1	164,8	16,3

Activo no corriente

El activo no corriente de Renta Corporación asciende a 85,5 millones de euros, 8,4 millones de euros superior a la cifra de cierre del ejercicio 2021. El detalle de los saldos que componen el activo no corriente son los siguientes:

(M€)	Jun-22	Dic-21	Var.
Inmovilizado y derechos de uso	1,7	1,7	0,0
Inversiones inmobiliarias	36,3	31,0	5,3
Inversiones financieras a largo plazo	20,4	17,2	3,2
Activos por impuesto diferido	27,1	27,2	-0,1
Total activo no corriente	85,5	77,1	8,4

- Los activos clasificados como **inversiones inmobiliarias** ha incrementado en 5,3 millones de euros respecto al cierre del ejercicio 2021, tanto por la adquisición de nuevos activos como por la revalorización experimentada por los activos para alquiler propiedad de la compañía. Dentro de esta partida se incluyen cuatro edificios de uso residencial en Barcelona, un hotel y ocho locales, la mayoría de estos últimos adquiridos durante el segundo trimestre de este ejercicio para ser transformados en trasteros urbanos próximamente.
- 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 3,4 millones de euros pendientes de convertir en acciones. Este epígrafe aumenta en 3,2 millones de euros en comparación con la cifra de cierre del ejercicio 2021 como consecuencia, principalmente, del cobro de comisiones que se convertirán en acciones.
- Los **activos por impuesto diferido** corresponden, en su mayor parte, a bases imponibles negativas a compensar en los próximos ejercicios, quedando pendientes de activar 60 millones de euros de bases imponibles negativas.

Activo corriente

(M€)	Jun-22	Dic-21	Var.
Existencias	55,1	60,4	-5,3
Deudores	9,1	10,9	-1,8
Tesorería	30,9	16,0	14,9
Inversiones financieras	0,5	0,4	0,1
Total activo corriente	95,6	87,7	7,9

Al cierre del semestre, el activo corriente asciende a 95,6 millones de euros, lo que supone un incremento de 7,9 millones de euros respecto al ejercicio 2021 que se concentra principalmente en la línea de la tesorería, compensada en parte con la disminución de las existencias y los deudores. El incremento en la tesorería es consecuencia, en gran medida, de la entrada de financiación en las últimas semanas del semestre para acometer nuevas operaciones en el corto plazo.

El detalle de los epígrafes que componen el activo corriente, así como su evolución, se detallan a continuación:

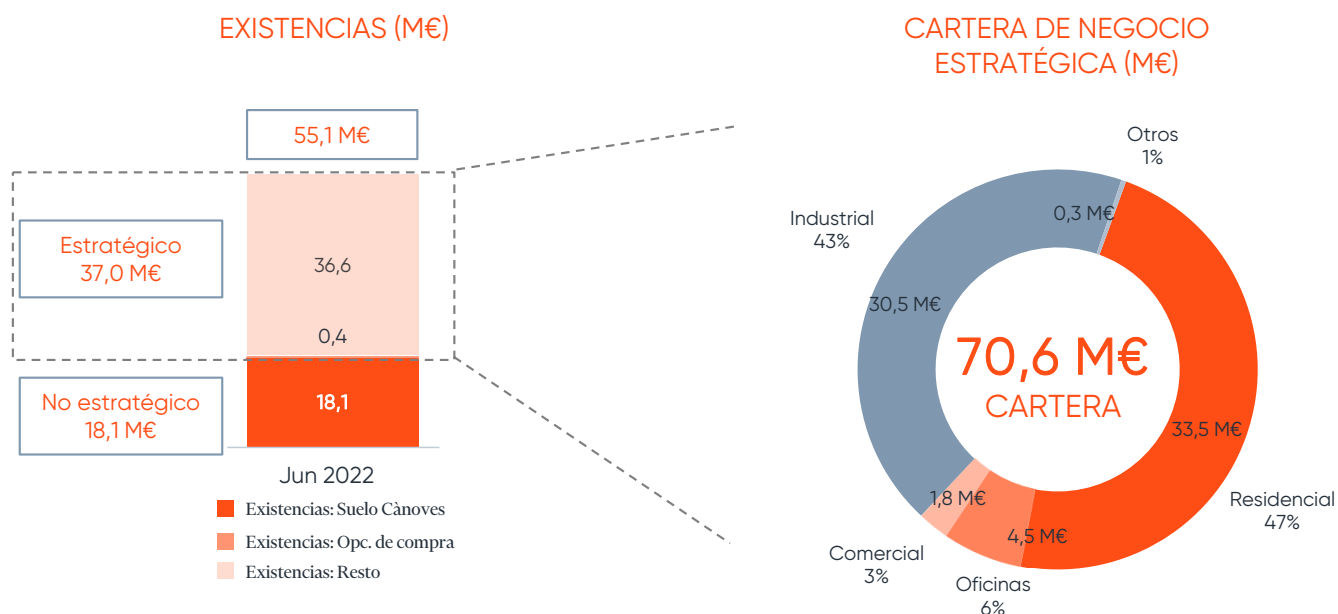


Existencias y cartera de negocio transaccional

Renta Corporación tiene registradas existencias a cierre del semestre por importe de 55,1 millones de euros, inferiores en 5,3 millones de euros en comparación con el cierre del ejercicio anterior, como consecuencia del efecto neto entre las adquisiciones de fincas y las ventas realizadas durante el semestre. Las adquisiciones de fincas se componen, principalmente, de dos inmuebles logísticos en la calle Industria de Ripollet y otro en la localidad de Illescas, Toledo; un local comercial en la calle Embajadores de Madrid y dos fincas residenciales en las calles Camèlies y Carrera de Barcelona. En cuanto a las ventas destacan las de parte de un edificio residencial en la Via Augusta de Barcelona, tres edificios enteros en la Avinguda de Madrid y la Travesía de Sant Antoni de esta misma ciudad y otro en la calle Joan Maragall de l'Hospitalet de Llobregat. Adicionalmente, se han producido ventas de parte de dos edificios en las calles Carabanchel Alto y San Carlos de Madrid.

En este epígrafe también se encuentra registrado el suelo residencial de Cànoves por 18,1 millones de euros. Este activo es garantía de acreedores en virtud del convenio de 2014 por el que se prevé su dación en pago en el ejercicio 2022. Por este motivo, el análisis de la cartera de existencias, que se presenta a continuación, se centrará en los activos que componen los 37,0 millones de euros restantes.

Finalmente, el valor de las existencias incluye primas de opciones de compra por valor de 0,4 millones de euros que dan derecho a una compra futura de activos por valor de 34,0 millones de euros, lo que sumado a las existencias estratégicas origina una cartera de negocio de 70,6 millones de euros, 7,9 millones de euros superior a la de cierre del ejercicio 2021 y concentrada en el sector industrial y residencial.



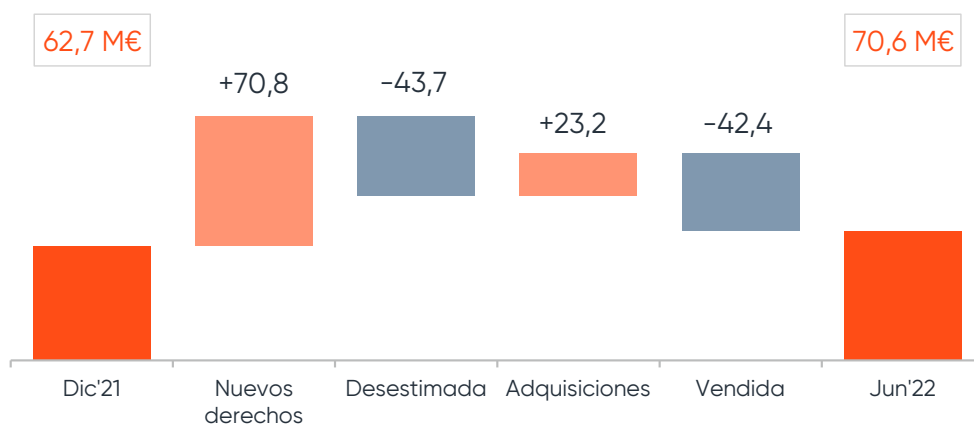
DETALLE EXISTENCIAS ESTRATÉGICAS ⁽¹⁾ (M€)

RESIDENCIAL	INDUSTRIAL/LOGÍSTICO	OTROS
# edificios	# edificios	# edificios
8	5	1
# unidades	# unidades	# unidades
47	n/a	n/a
Existencias (M€)	Existencias (M€)	Existencias (M€)
18,4	16,0	2,2

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 2021 hasta el mes de junio de 2022 es el siguiente:



Deudores

(M€)	Jun-22	Dic-21	Var.
Clientes y efectos a cobrar	5,9	6,9	-1,0
Cuentas a cobrar con Hacienda	0,8	1,2	-0,4
Otros deudores	2,4	2,8	-0,4
Total deudores	9,1	10,9	-1,8

Al cierre del primer semestre, el saldo de deudores y cuentas a cobrar asciende a 9,1 millones de euros, 1,8 millones de euros inferior al del cierre del ejercicio 2021. Este saldo se desglosa en tres epígrafes:

- **Clientes y efectos a cobrar:** Este epígrafe ha disminuido en 1,0 millones de euros respecto al cierre del ejercicio y se compone, principalmente, de la contabilización del avance de obra de dos promociones delegadas en Barcelona, una logística y otra de oficinas.
- **Cuentas a cobrar con Hacienda:** Saldo deudor a favor de Renta Corporación con la Hacienda Pública que disminuye en 0,4 millones de euros en comparación con el mes de diciembre de 2021, debido, fundamentalmente, a la contabilización del primer pago a cuenta del ejercicio del impuesto de sociedades y la disminución del saldo en concepto de IVA.
- **Otros deudores:** Este epígrafe disminuye en 0,4 millones de euros respecto al cierre del ejercicio 2021 debido, principalmente, al efecto neto entre la disminución de las provisiones de fondos entregadas en la compra de edificios y el incremento en las opciones depositadas en proceso de due diligence.



2.2.2 Pasivo

PN + Pasivo (M€)	Jun-22	Dic-21	Var.
Patrimonio Neto	78,0	75,7	2,3
Pasivo			
Deuda financiera a largo plazo	22,0 ⁽¹⁾	26,2	-4,2
Otras deudas a largo plazo	5,0	4,7	0,3
Pasivo no corriente	27,0	30,9	-3,9
Deuda financiera a largo plazo	8,6 ⁽²⁾	15,4	-6,8
Deuda financiera a corto plazo	56,9 ⁽³⁾	34,6	22,3
Otras deudas a corto plazo	10,6	8,2	2,4
Pasivo corriente	76,1	58,2	17,9
Total PN + Pasivo	181,1	164,8	16,3

Patrimonio Neto

El patrimonio neto cierra el ejercicio en 78,0 millones de euros, 2,3 millones de euros superior a la cifra de cierre del ejercicio 2021 como consecuencia, fundamentalmente, de la generación del resultado del periodo y el reparto de un dividendo complementario con cargo al resultado del ejercicio 2021 de 2,2 millones de euros.

Deuda Financiera

DEUDA POR TIPOLOGÍA Y CLASIFICACIÓN (M€) – Junio 2022

	No corriente	Corriente		Total
(M€)	I/p	I/p	c/p	
Deuda hipotecaria	5,7	8,6	0,5	14,8
Otras deudas	16,3	-	38,5	54,8
Deuda participativa	-	-	17,9 ^(*)	17,9
Total Deuda	22,0⁽¹⁾	8,6⁽²⁾	56,9⁽³⁾	87,5

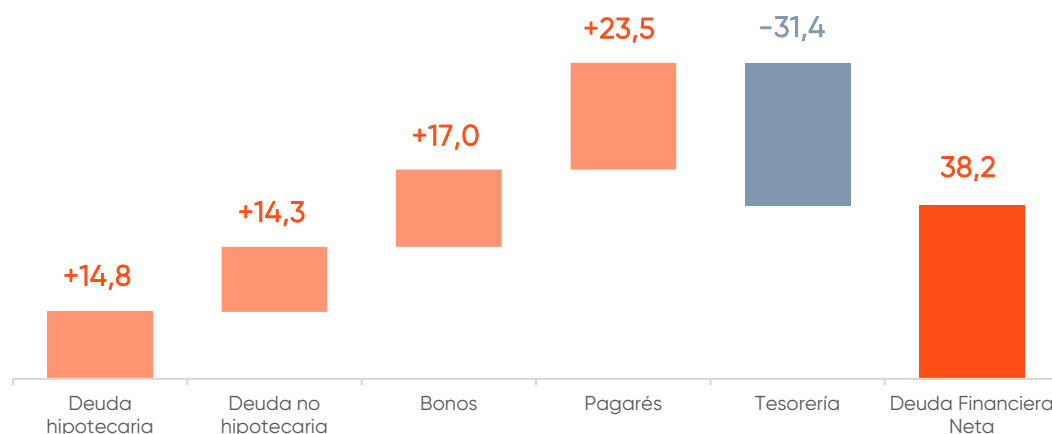
Notas: (*) La deuda participativa será amortizada mediante la dación en pago del activo de Cánoves y no supondrá salida de caja.

DEUDA FINANCIERA NETA (M€)

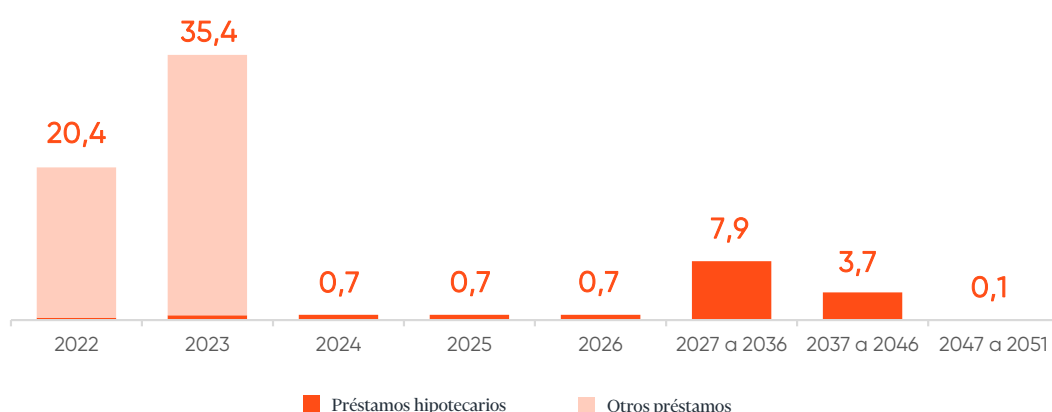
La deuda financiera neta disminuye en 3,7 millones de euros frente a los 41,9 millones de euros del cierre del ejercicio anterior debido, principalmente, al efecto neto entre la amortización de la deuda hipotecaria asociada a los activos vendidos en el periodo, el aumento de las otras deudas y el incremento en la tesorería.

(M€)	Jun-22	Dic-21	Var.
Deuda hipotecaria	14,8	21,7	-6,9
Otras deudas	54,8	36,6	18,2
(-) Tesorería e Inv. Financieras	-31,4	-16,4	-15,0
Deuda Financiera Neta	38,2	41,9	-3,7

DEUDA FINANCIERA NETA POR TIPOLOGÍA (M€)



CALENDARIO AMORTIZACIÓN DEUDA FINANCIERA (M€) (*)



Notas: (*) No incluye la deuda participativa, que será amortizada mediante la dación en pago del activo de Cànoves y no supondrá salida de caja.

Vencimientos de la deuda financiera

Debido a que las "Existencias" se clasifican como "corrientes" por tratarse de activos que han de realizarse en el ciclo normal de explotación del Grupo, la deuda vinculada también debe registrarse como "corriente", distinguiéndose entre corto y largo plazo según su vencimiento.

Deuda hipotecaria

La *Deuda hipotecaria sobre existencias* vinculada al negocio transaccional (línea de negocio de "Ventas de inmuebles") se sitúa en los 9,0 millones de euros con un "Loan to cost" sobre las existencias de la compañía del 24% y un tipo efectivo negociado del 2,10%.

La *Deuda hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias* se sitúa en los 5,8 millones de euros con un "Loan to value" del 16% y un coste medio del 3,78%.

Otras deudas

Este epígrafe incluye los bonos, pagarés y el resto de deuda no hipotecaria y ha incrementado en 18,2 millones de euros en comparación con el cierre del ejercicio 2021 debido, principalmente, a la disposición de una nueva línea de financiación no bancaria con vencimiento a 12 meses.

Con fecha 6 de mayo de 2022 la compañía incorporó la renovación de su programa de pagarés, con una vigencia de 12 meses y un límite de su saldo vivo máximo de 50 millones de euros. El importe vivo de pagarés a cierre del semestre, a valor al descuento, es de 23,5 millones de euros, frente a los 19,8 millones de euros de cierre del 2021.

Deuda participativa

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

Otras deudas a largo plazo

A cierre del mes de junio de 2022, Renta Corporación tiene registrado **Otras deudas a largo plazo** por importe de 5,0 millones de euros. Este saldo se desglosa en:

(M€)	Jun-22	Dic-21	Var.
Deuda Convenio a largo plazo	0,6	0,6	0,0
Impuesto diferidos	3,7	3,3	0,4
Arrendamientos NIIF 16	0,7	0,8	-0,1
Total otras deudas a largo plazo	5,0	4,7	0,3

- **Deuda Convenio a largo plazo:** en este epígrafe se registra la deuda 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 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 3,7 millones de euros e incrementa en 0,4 millones de euros comparado con el cierre del ejercicio 2021 como consecuencia del impacto fiscal de la revalorización de las inversiones inmobiliarias y de las acciones de Vivenio de las que Renta es titular.
- **Arrendamientos NIIF 16 a largo plazo:** este epígrafe asciende a 0,7 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 asciende a 10,6 millones de euros, 2,4 millones de euros superior a la cifra de cierre de 2021.

(M€)	Jun-22	Dic-21	Var.
Acreedores a corto plazo	9,1	6,5	2,6
Arras por preventas y anticipos	0,2	0,2	0,0
Otras deudas a corto plazo	1,3	1,5	-0,2
Total otras deudas a corto plazo	10,6	8,2	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 del mes de junio de 2022 se sitúan en 9,1 millones de euros, 2,6 millones de euros por encima de la cifra de cierre de 2021 como consecuencia, principalmente, del pago aplazado en la compra de una operación logística y las provisiones de obras y costes técnicos de las operaciones en curso.
- Las **arras por preventas y anticipos** se sitúan en 0,2 millones de euros, la misma cifra de cierre del ejercicio 2021, y darán lugar a una cifra de ingresos futura de 2,4 millones de euros en Barcelona, y de 1,0 millones de euros en Madrid.
- **Otras deudas a corto plazo** se compone principalmente de saldos acreedores a favor de la Administración Pública. A cierre del semestre ascienden a 1,3 millones de euros y disminuyen en 0,2 millones de euros en comparación con la cifra de cierre de 2021, debido fundamentalmente al efecto neto entre el registro de la deuda por el impuesto de sociedades y la disminución en las remuneraciones pendientes de pago.

Evolución del cash flow

La compañía ha generado un cash flow de 5,2 millones de euros como consecuencia del resultado procedente de las operaciones del ejercicio, de los que 3,4 millones de euros corresponden a derechos de crédito frente a la Socimi Vivenio, que serán convertidos en acciones, por el devengo de las comisiones generadas durante el primer semestre del ejercicio.

El capital corriente y los otros flujos de explotación arrojan un cash flow positivo de 8,8 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 negativo de -3,8 millones de euros como consecuencia, principalmente, de la inversión en nuevos activos clasificados como inversiones inmobiliarias.

Finalmente, el flujo de financiación ha sido positivo en 10,3 millones de euros, derivado fundamentalmente de la entrada de nueva financiación no bancaria en las últimas semanas del semestre.

Todo ello junto con el pago de un dividendo complementario con cargo al resultado del ejercicio 2021 por importe de 2,2 millones de euros brutos, ha resultado en un incremento de 14,9 millones de euros del efectivo y equivalentes a cierre de junio de 2022.

(M€)	Jun-22
Resultado procedente de las operaciones	5,2
Inversión en la Socimi ⁽¹⁾	-3,4
Cash flow operativo	1,8
Variación del capital corriente y otros flujos de explotación	8,8
Inversión en activo no corriente	-3,8
Cash flow libre	6,8
Variación del flujo de financiación	10,3
Pago de dividendos	-2,2
Aumento/Disminución neta del efectivo o equivalentes	14,9

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



Carabanchel Alto, Madrid



Joan Maragall, Barcelona

3. Información sobre la evolución del mercado

Después de dos ejercicios marcados por la pandemia de la Covid-19 y tras un comienzo de año en el que se auguraba un crecimiento sostenido de la economía aunque a un ritmo más lento de lo previsto debido al incremento en los precios de la energía y la crisis en las cadenas de suministros, irrumpió de nuevo en la escena otro factor exógeno con la invasión de Ucrania por parte de Rusia, lo que supone una nueva fuente de incertidumbre y de pesimismo para la economía española.

El conflicto bélico ha agudizado los problemas logísticos y el encarecimiento de la energía y de las materias primas, muchas de ellas esenciales para el sector de la construcción, repercutiendo directamente tanto en la actividad de las empresas como en el día a día de la población. La incertidumbre ha aumentado y ha caído el índice de confianza del consumidor.

La inflación anual a cierre de diciembre 2021 se situó en el 6,5%, la cifra más alta de los últimos 30 años, siendo el indicador adelantado del IPC del mes de junio de 2022 del 10,2%. Ante este escenario, tanto el Gobierno como los organismos han redefinido sus expectativas sobre la economía española. En este sentido, el Banco de España ha revisado sus previsiones de crecimiento hasta situarlas en un 4,5% y, en cuanto a la inflación, la sitúa en un 7,2% en 2022 y en un 2,6% en 2023.

Por otro lado, para combatir la inflación, y entre otras medidas, los bancos centrales han iniciado una fase de incremento de los tipos de interés oficiales. Sin embargo, estas intervenciones podrían tener un coste para el crecimiento de la actividad económica y poner en peligro la recuperación iniciada, por lo que será necesario buscar un equilibrio entre controlar la inflación y proteger la recuperación.

A pesar de todo, el sector inmobiliario se sigue percibiendo como un valor refugio. Muestra de ello son los niveles excepcionales de inversión inmobiliaria del primer semestre del año, que ha batido su récord histórico con 9.870 millones de euros, un 80 % más que en el mismo periodo de 2021. El sector residencial, concretamente el segmento de la vivienda en alquiler, concentró la mayor parte de esta, seguido muy de cerca por el segmento hotelero y el logístico. En cuanto a los sectores alternativos destaca la favorable evolución de la inversión en residencias de la tercera edad, pese a encontrarse aún en una fase inicial y en proceso de profesionalización. Aunque condicionada a todos los factores comentados anteriormente, sigue habiendo mucha liquidez en el mercado y un fuerte apetito inversor, siendo favorables las expectativas de inversión.

Finalmente, a pesar de que el entorno se ve afectado por nuevos elementos, la apuesta por la tecnología, digitalización y la sostenibilidad seguirá impulsando la competitividad, el crecimiento y la resiliencia de las empresas.

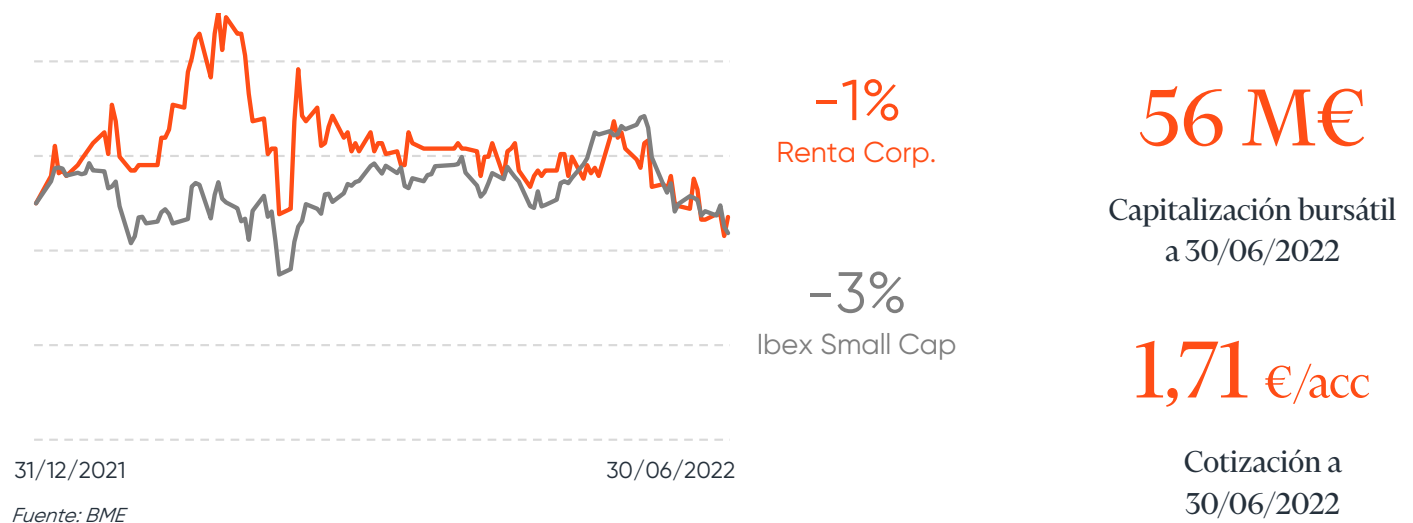


4. Accionariado y evolución bursátil

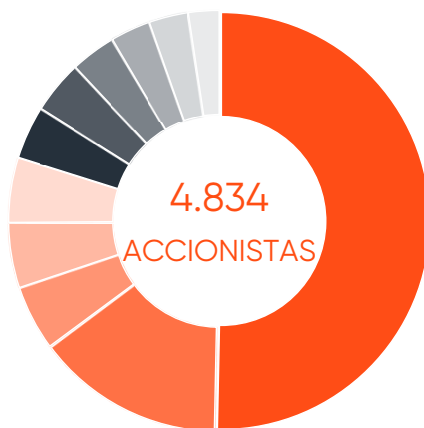
La cotización de la acción cierra el primer semestre del ejercicio 2022 con un valor de 1,71 euros por acción, en línea con los 1,73 euros por acción de cierre del ejercicio 2021.

La capitalización bursátil al cierre del mes de junio es de 56,1 millones de euros, habiéndose negociado 4,0 millones de acciones con un valor de 7,4 millones de euros durante el semestre.

EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN EN BASE 100 (DESDE DIC-21)



ACCIONARIADO JUN-22



Free-float	50,3%
Luís Hernández de Cabanyes (Presidente)	14,5%
Oravla Inversiones, S.L.	5,0%
El Baile de Ibiza/Firmamento Estelar	5,0%
Clervaux Invest, 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	2,4%

Anexo 1: Operaciones representativas a junio de 2022

Negocio transaccional

JOAN MARAGALL Barcelona



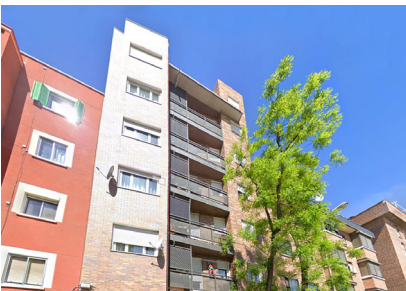
- **Proyecto:** Proyecto de obra nueva de un edificio sostenible con 8 viviendas. Joint-Venture entre RC y OIH.
- **Superficie:** 675 m²

VÍA 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

AVDA. CARABANCHEL ALTO Madrid



- **Proyecto:** Venta fraccionada.
- **Superficie:** 1.300 m²

SAN CARLOS Madrid



- **Proyecto:** Venta fraccionada.
- **Superficie:** 670 m²

TRAVESIA DE SANT ANTONI Barcelona



- **Proyecto:** Rehabilitación residencial, objeto de expropiación por parte del Ayuntamiento de Barcelona.
- **Superficie:** 761 m²

CAMÈLIES Barcelona



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

AVENIDA DE MADRID Barcelona



- **Proyecto:** Rehabilitación zonas comunes. Negociación con inquilinos. Venta a una mano.
- **Superficie:** 1.742 m²

ALCALÁ Madrid



- **Proyecto:** Adjudicación en subasta de proceso concursal. Cesión de remate a tercero.
- **# habitaciones:** 111

Negocio patrimonial

GRANJA SAN ILDEFONSO

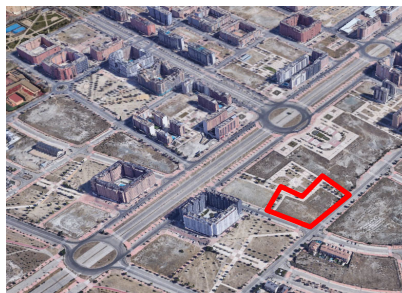
Madrid



- Viviendas: 43
- Superficie: 2.565 m²
- Edificio en explotación

ENSANCHE VALLECAS II

Promoción en Madrid



- Viviendas previstas: 161
- Superficie: 10.460 m²
- Operación en desarrollo

PILAR LORENGAR

Málaga



- Viviendas: 102
- Superficie: 11.200 m²
- Edificio en explotación

ENSANCHE DE VALLECAS I

Promoción en Madrid



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

LOTE CARABANCHEL

Madrid



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

NUEVO MAHOU CALDERÓN

Promoción en Madrid



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

MÉNDEZ ÁLVARO

Promoción en Madrid



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

ANTONIO LÓPEZ

Madrid

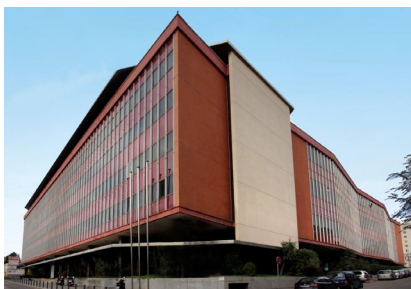


- Viviendas: 64
- Superficie: 7.058 m²

Anexo 2: Existencias en curso representativas a junio de 2022

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

HERCEGOVINA

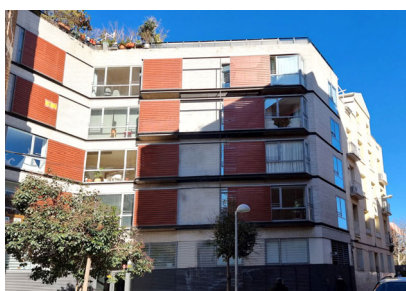
Barcelona



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

MÉJICO

Madrid



- **Proyecto:** Venta fraccionada.
- **Superficie:** 450 m²

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

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

CARRERA

Barcelona



- **Proyecto:** Negociación con inquilinos. Venta fraccionada.
- **Superficie:** 723 m² s/r+200 b/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 participativa
Deuda financiera neta	Deuda hipotecaria + Otras deudas - Tesorería- Inversiones financieras a corto plazo
Endeudamiento sobre activo	Deuda financiera neta / Total activo - Valor neto contable del activo Cànoves (garantía del préstamo participativo) - Tesorería- 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
LTV	Deuda financiera neta / valor de mercado de los activos (" <i>Loan to Value</i> ")
LTC	Deuda financiera neta/ coste en existencias de los activos (" <i>Loan to Cost</i> ")
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

