

Informe de Gestión Intermedio 6M 2025

 **Renta**
Corporación



Índice de contenidos

- 1 Evolución de la actividad
- 2 Negocio Transaccional
- 3 Wellder
- 4 Cabe
- 5 ESG
- 6 Magnitudes financieras
- 7 Evolución de mercado
- 8 Accionariado y evolución bursátil

ANEXOS

ANEXO 1: Operaciones representativas 2025

ANEXO 2: Glosario

DISCLAIMER

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

1. Evolución de la actividad

PRINCIPALES MAGNITUDES FINANCIERAS DEL GRUPO



(*) Margen de operaciones S1 2024 ajustado por la valoración de los activos (+5,4 M€), impacto registrado en la línea de resultado por puesta en equivalencia en el 2025.

- Renta Corporación ha cerrado el primer semestre de 2025 con un **resultado neto de 2,3 millones de euros** en comparación con el resultado de 0,5 millones de euros del mismo periodo del ejercicio 2024.
- Destaca, dentro de este primer semestre, el resultado del **negocio transaccional**, que alcanza un margen de operaciones de 3,9 millones de euros, en comparación con los 0,8 millones de euros del mismo periodo del 2024, impulsado por la falta de producto disponible y el atractivo del mercado para los inversores.
- Por otro lado, el **negocio patrimonial** cierra el semestre con un margen de 1,4 millones de euros en comparación con los 7,5 millones de euros del ejercicio 2024. Cabe destacar que la cifra del año 2024 incluía un impacto de +5,4 millones de euros como consecuencia del incremento de valor de los trasteros urbanos de Cabe. La variación de valor de este periodo se sitúa en +7,7 millones de euros y ha sido registrada en la línea del resultado de sociedades puestas en equivalencia según se indica a continuación.
- El resultado de 2025 incorpora un impacto de 2,5 millones de euros, antes de impuestos, derivado de la puesta en equivalencia del resultado del negocio Cabe, en el que la compañía mantenía una participación del 56,45% a 30 de junio de 2025.
- Las operaciones realizadas han permitido reducir el nivel de deuda corporativa, manteniéndose sus vencimientos alineados con el ciclo de maduración y generación de caja de los proyectos.
- La compañía mantiene el control de costes de estructura, en línea con la política iniciada en el ejercicio 2024.
- Renta Corporación gestiona una cartera transaccional de 42,3 millones de euros, además de una cartera patrimonial de 119,3 millones de euros, de la Socimi Wellder; y 43,5 millones de euros, del negocio de trasteros Cabe.



2. Negocio Transaccional

PRINCIPALES MAGNITUDES DEL NEGOCIO TRANSACCIONAL



- El negocio transaccional se caracteriza por operaciones en las que la generación de valor añadido se materializa a través de la transformación de los activos que suele comprender cambios de uso, mejoras físicas del edificio y su reposicionamiento comercial.
- La evolución del mercado durante el primer semestre del ejercicio ha permitido mantener un buen nivel de actividad en este segmento de negocio.
- Durante este periodo, la compañía ha concretado operaciones de venta por un importe de 12,4 millones de euros, generando un margen operativo de 3,9 millones de euros, que supera en 3,1 millones de euros el del mismo periodo de 2024.
- El Grupo mantiene su enfoque en la rentabilidad y la liquidez, alineando la estructura financiera con los tiempos de maduración y generación de caja de los proyectos inmobiliarios.
- A cierre de junio, la compañía cuenta con reservas de clientes que darán lugar a cifra de ingresos futura de alrededor de 2,1 millones de euros.
- Renta Corporación cuenta con una cartera de negocio transaccional valorada en 42,3 millones de euros, entre activos adquiridos y derechos de inversión, concentrada principalmente en el sector residencial e industrial.



3. Wellder

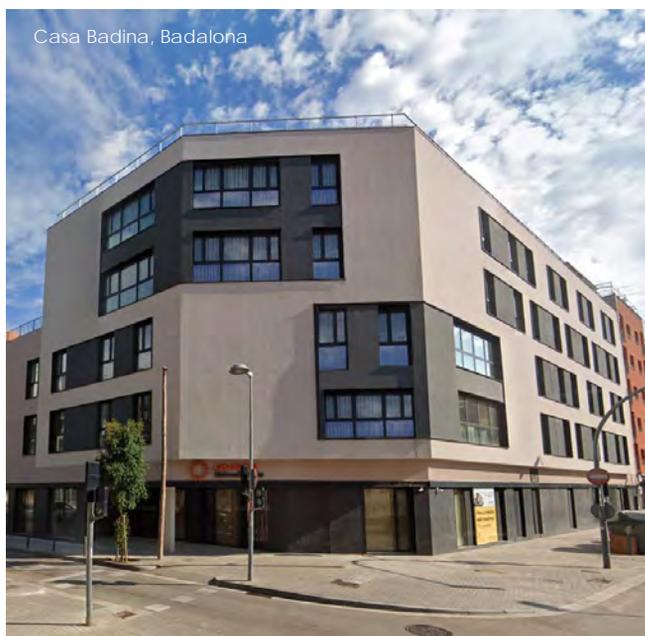
PRINCIPALES MAGNITUDES WELLDER



wellder

Senior Habitats

- Desde su constitución a finales de 2022, en alianza con el fondo de pensiones holandés APG, la Socimi Wellder, especializada en la inversión en residencias para personas mayores, ha mostrado un crecimiento firme que refleja su solidez inversora y su clara proyección de crecimiento.
- A cierre del primer semestre de 2025, este vehículo ha logrado consolidar una cartera de 12 activos, compuesta por 1.801 camas y valorada en aproximadamente 119,3 millones de euros. Los activos adquiridos se encuentran situados en Castilla y León, Navarra, Galicia, Cataluña, Castilla-La Mancha y Comunidad Valenciana. Se trata de activos modernos y que cumplen con elevados estándares de calidad y de compromiso con el medio ambiente. De estos 12 activos, 10 se encuentran operativos y los otros dos en desarrollo, con una previsión de inicio de actividad en el segundo semestre de este ejercicio.
- La actividad del primer semestre se ha focalizado en el avance de los procesos de transformación de aquellos activos actualmente en desarrollo, con una inversión aproximada de 1,7 millones de euros destinada a la transformación de activos, lo que permitirá incorporar al mercado, en el corto plazo, una nueva oferta caracterizada por los más altos estándares de calidad y sostenibilidad medioambiental.
- Por otro lado, Wellder dispone de una cartera de inversión en estado avanzado de negociación, con un valor aproximado de 25 millones de euros, que prevé formalizar en la segunda mitad del ejercicio.



DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LOS CENTROS



En su fase inicial, la compañía se ha fijado como objetivo la adquisición y/o desarrollo de activos inmobiliarios en España por un valor estimado de 250 millones de euros, con un enfoque prioritario en inmuebles de alta calidad que cumplan con rigurosos estándares medioambientales y sociales. En este sentido, a cierre del ejercicio 2024 Wellder obtuvo la calificación BREEAM de “Muy Bueno” o “Excelente” para todos sus activos.



G R E S B

Los activos adquiridos consisten en residencias para mayores en funcionamiento, operadas por operadores de primer nivel, lo que permite generar rentas desde el primer momento; y proyectos cercanos a su finalización o proyectos “llave en mano”.



Wellder - Pontevedra



Wellder - Pamplona



Wellder - Ávila



Wellder - Burgos

4. Cabe

PRINCIPALES MAGNITUDES CABE



- En 2022, la compañía lanzó Cabe, un negocio especializado en el alquiler de trasteros urbanos, diseñado para ofrecer alta escalabilidad y eficiencia operativa. La propuesta de valor de Cabe radica en la ubicación estratégica de sus activos en zonas céntricas de las principales ciudades y en un elevado grado de digitalización, optimizando tanto el proceso de contratación como la gestión operativa de los espacios.
- Actualmente la compañía se encuentra inmersa en un fuerte proceso de expansión, caracterizado por una intensa actividad de captación y transformación de locales. Esta etapa contempla tanto el crecimiento orgánico como el inorgánico, con el objetivo de alcanzar las metas establecidas en el plan de negocio.
- Cabe gestiona una cartera de 26 locales situados en Barcelona, Hospitalet, Terrassa, Madrid, Palma de Mallorca y Zaragoza, con un valor de mercado estimado en 43,5 millones de euros. A la fecha de publicación del presente informe, 20 de estos locales se encuentran operativos.
- Durante el primer semestre del ejercicio han sido adquiridos 6 nuevos locales dentro del área metropolitana de Barcelona.
- Por otro lado, Cabe dispone de una cartera de inversión en estudio valorada en 8,4 millones de euros.
- En noviembre de 2024, la compañía formalizó la entrada del inversor institucional BC Partners mediante la adquisición del 30% del capital social. Esta operación estratégica tiene como objetivo fortalecer la estructura accionarial y proporcionar los recursos financieros necesarios para acelerar el plan de expansión y crecimiento de la empresa. Esta participación ha incrementado hasta el 43,55% a cierre del primer semestre de 2025, cumpliendo con los acuerdos de coinversión.



Biscaia, Barcelona



Francesc Xavier, Barcelona



Villarroel, Barcelona



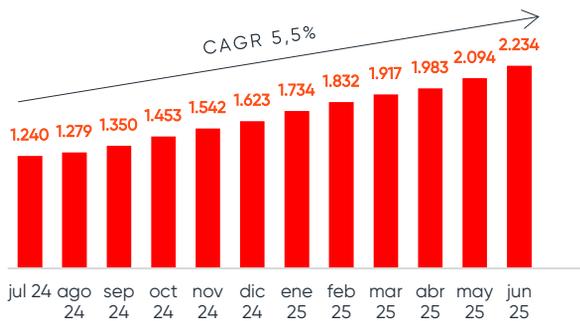
DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LOS CENTROS



EVOLUCIÓN DE LA CARTERA



UNIDADES ALQUILADAS



ACTIVOS EN CARTERA

	#locales	m2	% ocupación
Estabilizados	6	2.186	93%
Ramp-up	14	5.984	45%
Próxima apertura	6	1.577	-
TOTAL	26	9.747	

5. ESG



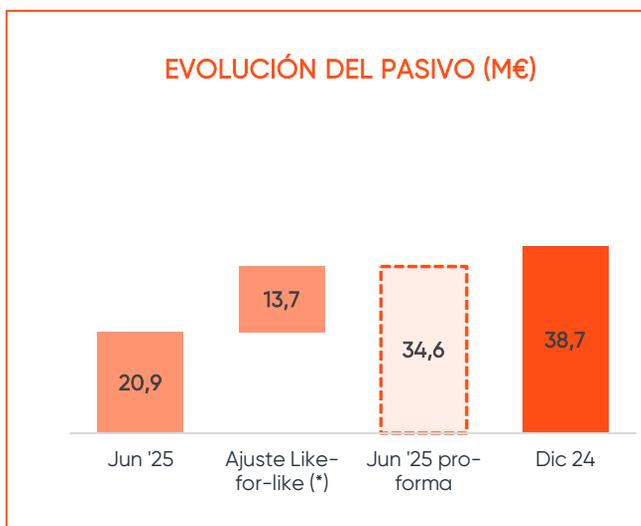
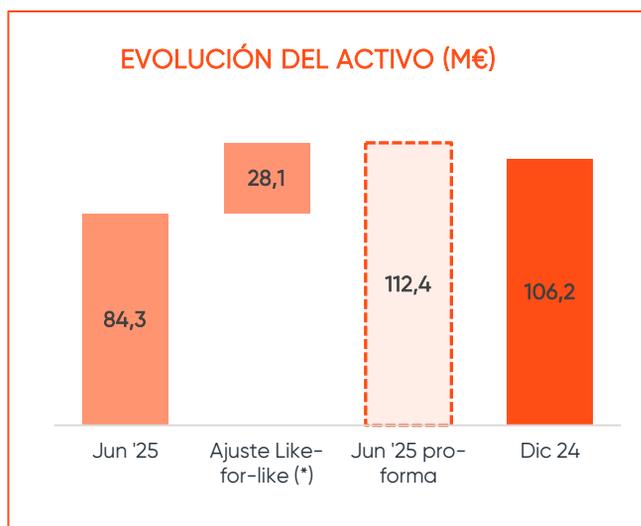
- Durante el primer semestre de 2025, el Comité ESG ha mantenido su actividad regular de seguimiento y despliegue de iniciativas en materia de sostenibilidad, gobernanza y responsabilidad social, alineadas con la política ESG aprobada por el Consejo de Administración en 2024. Aunque el periodo ha estado marcado por la continuidad de muchas de las líneas de trabajo iniciadas el año pasado, se han producido avances relevantes en diferentes ámbitos:
- En el Ámbito **Ambiental** cabe destacar
 - **Cálculo de la Huella de Carbono 2024:** se ha iniciado el proceso de cálculo de la huella de carbono corporativa correspondiente al ejercicio 2024, abarcando los alcances 1, 2 y 3 incluidos los impactos asociados a obras ejecutadas. Está prevista su presentación durante el presente mes de julio a través del registro oficial del MITECO bajo el programa “Yo Calculo”.
- En el Ámbito **Social**
 - **Plan de igualdad:** Durante el primer semestre se ha finalizado el nuevo Plan de Igualdad de la compañía, y ha sido aprobado por el Comité ESG y remitido al Comité de Nombramientos, Retribuciones y ESG para su validación definitiva. El documento incluye medidas específicas de equidad salarial, conciliación y prevención del acoso.
 - **Voluntariado Corporativo:** Se ha relanzado la línea de voluntariado corporativo, con acciones puntuales en colaboración con entidades del entorno social.
- En cuanto a **Gobernanza** se ha avanzado mediante
 - **Formación ESG:** En línea con las recomendaciones de auditoría interna ESG 2024, se ha aprobado un **Plan de Formación ESG** específico tanto para los miembros del Comité ESG como para la alta dirección. En mayo se impartió una formación por parte de KPMG al Consejo de Administración, y el Comité ESG ha participado en formaciones en materia de derechos humanos organizadas por el Pacto Mundial.
 - **Evaluación ESG de proveedores:** Se ha consolidado el sistema de evaluación ESG para grandes proveedores, integrando criterios en pliegos de contratación y realizando comunicaciones personalizadas que exigen la adhesión a la política ESG, el código ético y la política de derechos humanos de la compañía. Se continúa el seguimiento del nivel de adhesión con el objetivo de mejorar el alineamiento del ecosistema de proveedores.
 - **Difusión de compromisos ESG:** Se han reforzado las acciones de comunicación a grupos de interés mediante campañas trimestrales en redes sociales, así como envíos directos de información relevante sobre el canal ético y los principios ESG de la empresa.
- Estos avances, junto con la planificación de acciones para el segundo semestre, consolidan el compromiso de la organización con un modelo de gestión responsable y transparente.



6. Magnitudes financieras



- En noviembre de 2024, la compañía formalizó la entrada del inversor institucional BC Partners mediante la adquisición del 30% del capital social, con el objetivo de fortalecer la estructura accionarial y proporcionar los recursos financieros adicionales para acelerar el plan de expansión y crecimiento del negocio de trasteros Cabe.
- Tras dos ampliaciones de capital, la participación de BC Partners dentro del negocio Cabe ha incrementado hasta el 43,45% a cierre del primer semestre de 2025, y se prevé que vaya incrementando a medida que se formalicen nuevas aportaciones.
- A consecuencia de ello, el perímetro de consolidación de la compañía Cabe dentro de Renta Corporación se ha visto modificado durante este primer semestre de 2025, pasando de consolidarse por Integración Global a hacerlo por el método de Puesta en Equivalencia, lo cual ha tenido un impacto en los estados financieros de Renta Corporación, reduciendo el importe de activos y pasivos durante este periodo.
- El activo se ve reducido en el valor de los activos de trasteros y el resto de las cuentas a cobrar; e incrementado por el importe de la participación de Renta en los fondos propios de Cabe. Al igual, también se elimina la deuda que éstos tienen asociada.
- En relación con el patrimonio neto, desaparecen los intereses minoritarios que reflejaban la participación que BC Partners ostentaba sobre el negocio de trasteros, consolidado dentro del balance de Renta a cierre del ejercicio 2024.
- En lo referente a la cuenta de pérdidas y ganancias, se incluye en la línea Resultados por sociedades en Puesta en Equivalencia un importe de 2,5 millones de euros antes de impuestos (1,5 millones de euros, neto de impuestos), que refleja la participación de Renta en el resultado de Cabe del primer semestre del año.
- A efectos de comparación equivalente con diciembre 2024, se presentan los activos y pasivos *proforma*, eliminando el impacto de la puesta en equivalencia a Junio 2025 y añadiendo el importe de activos y pasivos eliminados en la nueva metodología de consolidación (Ajuste LFL: like-for-like).

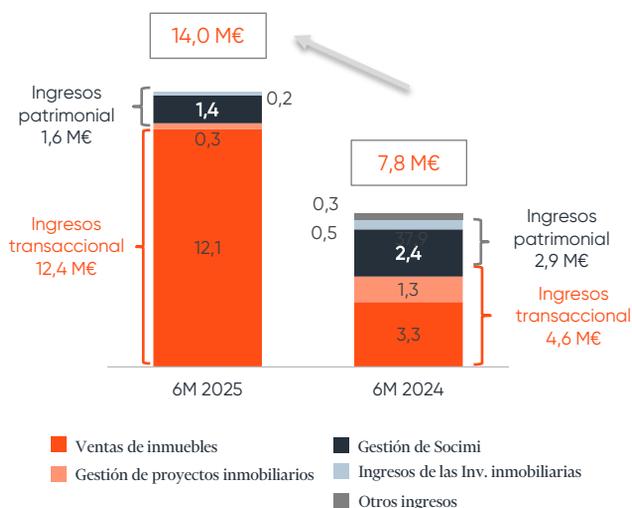


(*) LFL: Ajuste like for-like

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada

(M€)	6M 2025	6M 2024	Var.	%Var.
Ingresos de negocio transaccional	12,4	4,6	7,8	
Ingresos de negocio patrimonial	1,6	2,9	-1,3	
Otros ingresos	0,0	0,3	-0,3	
INGRESOS	14,0	7,8	6,2	80%
Margen de negocio transaccional	3,9	0,8	3,1	
Margen de negocio patrimonial	1,4	7,5	-6,1	
Otros ingresos y gastos	-0,1	-0,1	0,0	
MARGEN DE OPERACIONES	5,2	8,2	-3,0	-37%
Gastos de estructura y de personal	-3,6	-4,5	0,9	
EBITDA	1,6	3,7	-2,1	-57%
Amortizaciones, provisiones y otros	-0,2	-0,3	0,1	
EBIT	1,4	3,4	-2,0	-60%
Resultado financiero neto	-0,4	-1,5	1,1	
EBT	1,0	1,9	-0,9	-47%
Resultado por puesta en equivalencia	2,5	n.a.	2,5	
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	3,5	1,9	1,6	84%
Impuesto sociedades	-1,2	-1,4	0,2	
RESULTADO NETO	2,3	0,5	1,8	>100%
% Margen transaccional/ingresos	31%	17%	+14 pp	

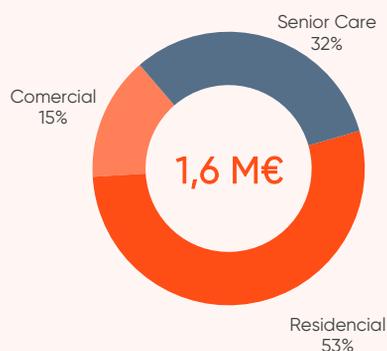
INGRESOS POR LINEA DE NEGOCIO



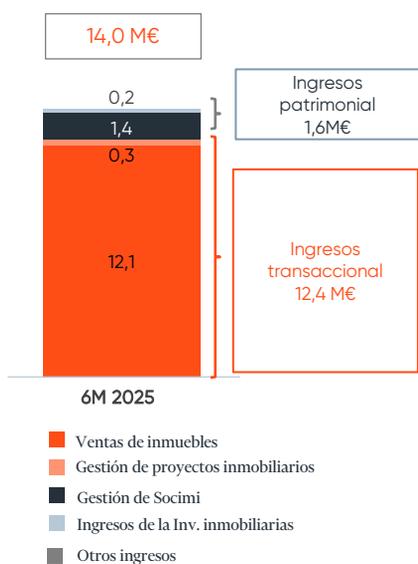
INGRESOS NEGOCIO TRANSACCIONAL POR TIPOLOGIA DE ACTIVO



INGRESOS NEGOCIO PATRIMONIAL POR TIPOLOGIA DE ACTIVO



VOLUMEN DE INGRESOS 6M 2025



Ingresos

- El fortalecimiento de la **Actividad Transaccional** por parte de la compañía ha permitido cerrar el segundo semestre con un incremento significativo en el volumen de negocio.
- Los ingresos correspondientes al primer semestre de 2025 ascienden a 14,0 millones de euros, concentrados principalmente en el negocio transaccional
- Durante el período analizado, las operaciones del negocio transaccional alcanzaron un total de 12,4 millones de euros, concentrándose principalmente en el sector residencial. Entre las transacciones más relevantes se encuentran la venta de gran parte de una promoción inmobiliaria ubicada en Mijas (Málaga), cuya comercialización comenzó a finales del ejercicio anterior, así como la venta de un terreno de 8.205 m² en Barcelona destinado a uso residencial. Adicionalmente, se llevaron a cabo diversas operaciones en el segmento residencial, entre las que se incluyen viviendas ubicadas en Roig, Picalquers y Camèlies (Barcelona).
- A cierre de ejercicio, la compañía cuenta con reservas de clientes que darán lugar a una cifra de ingresos futura de alrededor de 2,1 millones de euros.
- En lo que se refiere al **Negocio patrimonial**, los ingresos se han reducido en 1,3 millones de euros en comparación con el ejercicio 2024 y provienen, en gran medida, de los honorarios devengados dentro de la línea de negocio **Gestión de Socimi**, tanto por la gestión de **Wellder** como de **Vivenio**. Estos honorarios han sido devengados, principalmente, en concepto de originación por la compra de activos, la gestión del vehículo y los honorarios de éxito.
- El resto de los ingresos del negocio patrimonial provienen de los honorarios que Renta Corporación percibe por la gestión del negocio de trasteros urbanos **Cabe**, que incluye tanto la captación y transformación de activos como la gestión del vehículo.

VOLUMEN DE NEGOCIO EQUIVALENTE⁽¹⁾ (Negocio Transaccional)



Notas:

(1) El negocio equivalente en la Gestión de proyectos inmobiliarios equivale al precio de venta del inmueble subyacente de opciones de compra transaccionadas

MARGEN POR LINEA DE NEGOCIO



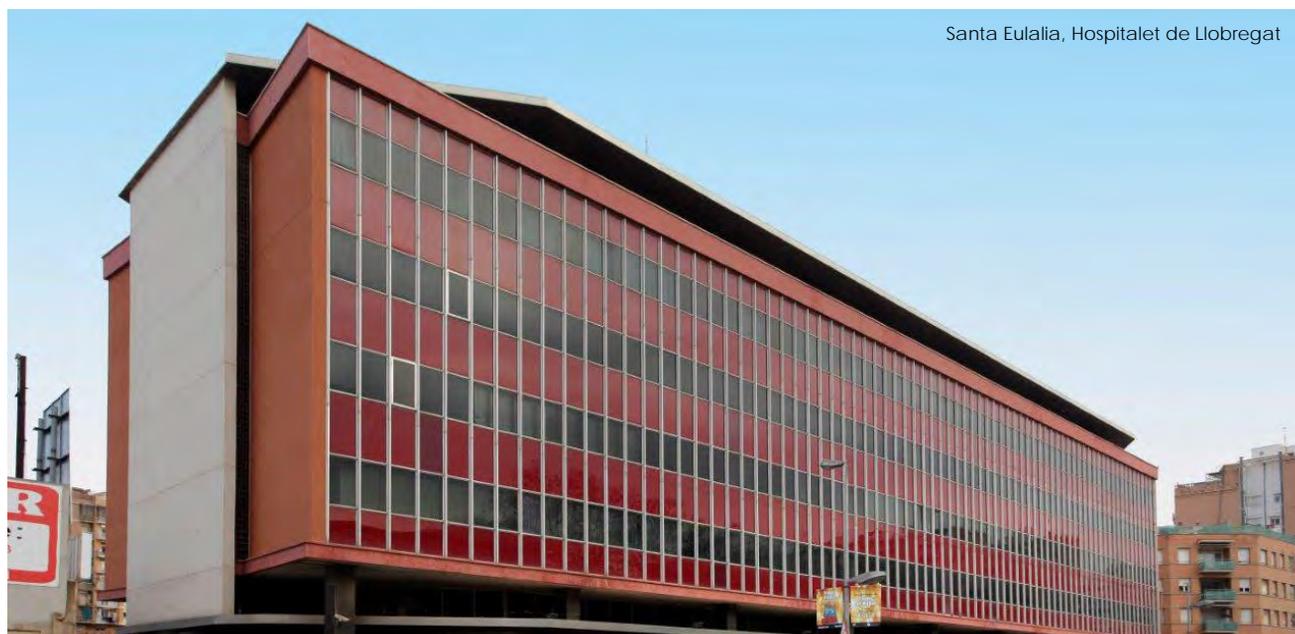
Margen de negocio

- El **margen de operaciones asciende a 5,2 millones de euros** y procede de la **venta de activos en cartera** y de la línea **Gestión de Socimi**.
- El **margen procedente de la venta de inmuebles asciende a 3,6 millones de euros**, resultado que contrasta con el mismo periodo del ejercicio anterior, en el que no se registraron ingresos por este concepto. Este aumento se debe principalmente a la materialización de ventas de activos en cartera, especialmente en Mijas (Málaga) y Santa Eulàlia (L'Hospitalet).
- **Gestión de proyectos inmobiliarios:** asciende a 0,3 millones de euros, inferior en 0,5 millones de euros respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. Este margen procede principalmente de una operación hotelera.
- El **margen de Gestión de Socimi por importe de 1,3 millones de euros** corresponde, en cuanto a 0,5 millones de euros, a la adquisición y gestión de Wellder; y en cuanto a 0,8 millones de euros, a los honorarios de originación de Vivenio. El margen disminuye en 0,7 millones de euros en comparación con el mismo periodo de 2024.
- El **margen de Cabe** incluye los honorarios de gestión del vehículo, la originación por la compra de nuevos activos, su transformación en trasteros y su puesta en funcionamiento.
- En el epígrafe de **variación de valor** no se incluye ningún impacto en comparación con los 5,4 millones de euros del año pasado, que correspondían al incremento de valor de los trasteros urbanos de Cabe. Debido al cambio en la metodología de consolidación, la variación de valor del 2025 (+7,7 M€) se registra, en la parte proporcional de la participación de Renta en el negocio Cabe, y por su importe neto de impuestos, dentro del resultado por puesta en equivalencia.
- **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 los costes variables indirectos asociados a las fincas.



EBITDA y Resultado Neto

- El **EBITDA** al cierre del primer semestre de 2025 se sitúa en 1,6 millones de euros, por debajo de los 3,7 millones de euros registrados en el mismo período del ejercicio 2024.
- Los gastos de estructura ascendieron a 3,6 millones de euros, lo que representa una disminución del 20% respecto al ejercicio anterior. Esta disminución responde, en parte, a la salida del negocio Cabe del perímetro de consolidación de Renta Corporación; y, en gran medida, al foco que la compañía mantiene en el control de costes de estructura, en línea con la política iniciada en el ejercicio 2024.
- El importe del resultado financiero supone un gasto de 0,4 millones de euros, inferior en 1,1 millones de euros respecto a la cifra registrada en 2024 como consecuencia, principalmente, de la reducción de deuda corporativa media.
- Por otro lado, se ha registrado como resultado de puesta en equivalencia el 56,45% de la actividad y el impacto del resultado por la pérdida de control de participaciones consolidadas, antes de impuestos, del primer semestre del año de Cabe, que asciende a 2,5 millones de euros.
- El Grupo ha registrado un gasto por impuesto de Sociedades de 1,2 millones de euros. De acuerdo con el plan estratégico se mantienen los activos fiscales netos correspondientes a bases imponibles negativas a compensar con beneficios futuros.
- Con todo ello, Renta Corporación cierra el primer semestre de 2025 con un **beneficio neto consolidado de 2,3 millones de euros**, en comparación con el resultado de 0,5 millones de euros obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2024.

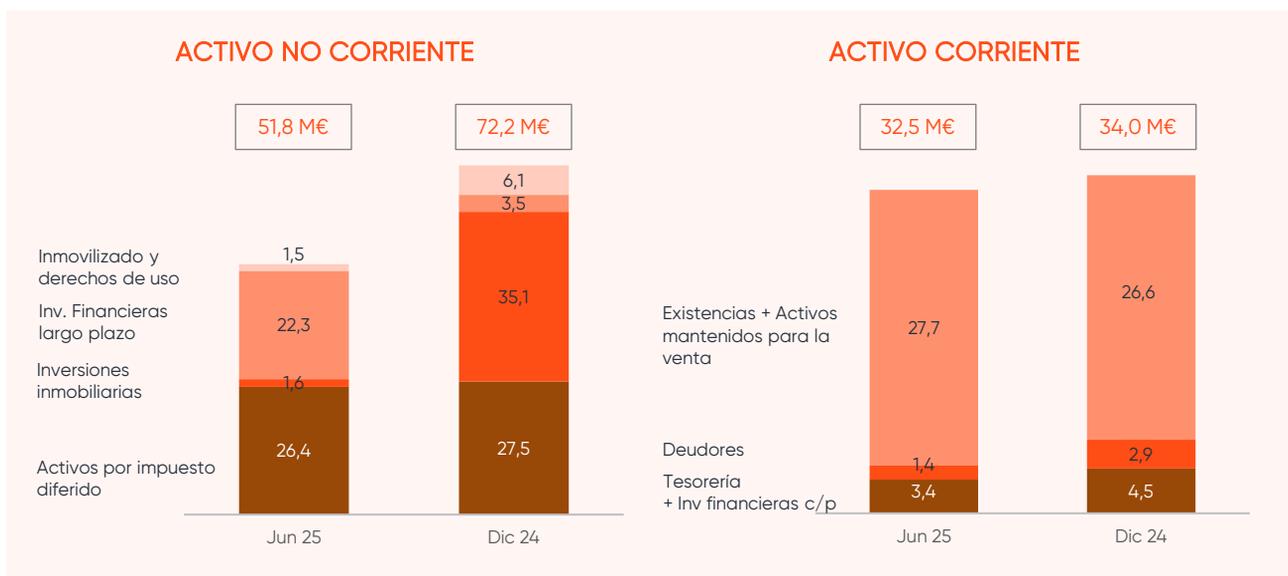


Santa Eulalia, Hospitalet de Llobregat

Balance de situación consolidado

Activo

Activo (M€)	Jun-25	Dic-24	Var.
Inmovilizado y derechos de uso	1,5	6,1	-4,6
Inversiones inmobiliarias	1,6	35,1	-33,5
Activos por impuesto diferido	26,4	27,5	-1,1
Inversiones financieras a largo plazo	22,3	3,5	18,8
Activo no corriente	51,8	72,2	-20,4
Activos clasificados como mantenidos para la ven	5,4	5,3	0,1
Existencias	22,3	21,3	1,0
Deudores	1,4	2,9	-1,5
Inversiones financieras	1,0	1,0	0,0
Tesorería	2,4	3,5	-1,1
Activo corriente	32,5	34,0	-1,5
Total activo	84,3	106,2	-21,9



Activo no corriente

- La cifra de **inmovilizado y derechos de uso**, que corresponde fundamentalmente al registro de los arrendamientos bajo la NIIF 16, disminuye hasta los 1,5 millones de euros tras la salida del perímetro de consolidación de dos activos en alquiler que formaban parte de este epígrafe, al pasar al negocio Cabe.
- El epígrafe de los activos clasificados como **inversiones inmobiliarias** disminuye en 33,5 millones de euros en comparación con la cifra registrada a cierre del ejercicio 2024 debido, principalmente, a (i) la salida de los activos de trasteros Cabe; y, en menor medida, (ii) la disminución por la reclasificación a Activos mantenidos para la venta de algunos activos patrimoniales, no estratégicos, de uso residencial, que se ha decidido comercializar.
- Los activos por impuesto diferido corresponden, en su mayoría, a bases imponibles negativas pendientes de compensación en ejercicios futuros. El importe se ha reducido en 1,1 M€. A la fecha de cierre del presente informe, permanecen pendientes de activación 76 millones de euros en bases imponibles negativas.
- El epígrafe de las **inversiones financieras a largo plazo** incluye la participación de Renta Corporación en el capital social de Cabe; además de su participación en las Socimis Vivenio y Wellder. Este epígrafe incrementa en 18,8 millones de euros tras la consolidación del negocio de Cabe por el método de la puesta en equivalencia.



Activo corriente

- El **activo corriente** asciende a 32,5 millones de euros, lo que supone una disminución de 1,5 millones de euros respecto al cierre del ejercicio 2024. Esta variación se debe, fundamentalmente, al efecto neto entre (i) el incremento por la reclasificación de ciertas inversiones inmobiliarias a activos para la venta, (ii) la disminución por la venta de parte de estos activos para la venta y de las existencias; y (iii) la disminución en los deudores.
- La cifra de **deudores** disminuye en 1,5 millones de euros como consecuencia de, primordialmente, el cobro de una operación aplazada, el ingreso de un incentivo de Vivenio y la baja del saldo con la Hacienda Pública asociado a Cabe.

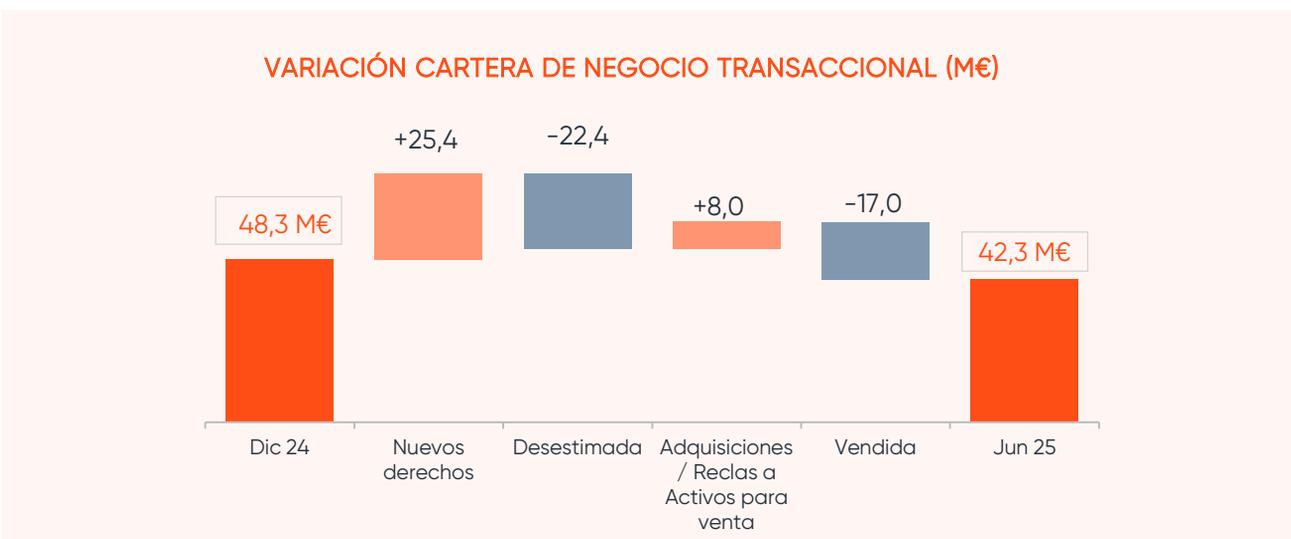
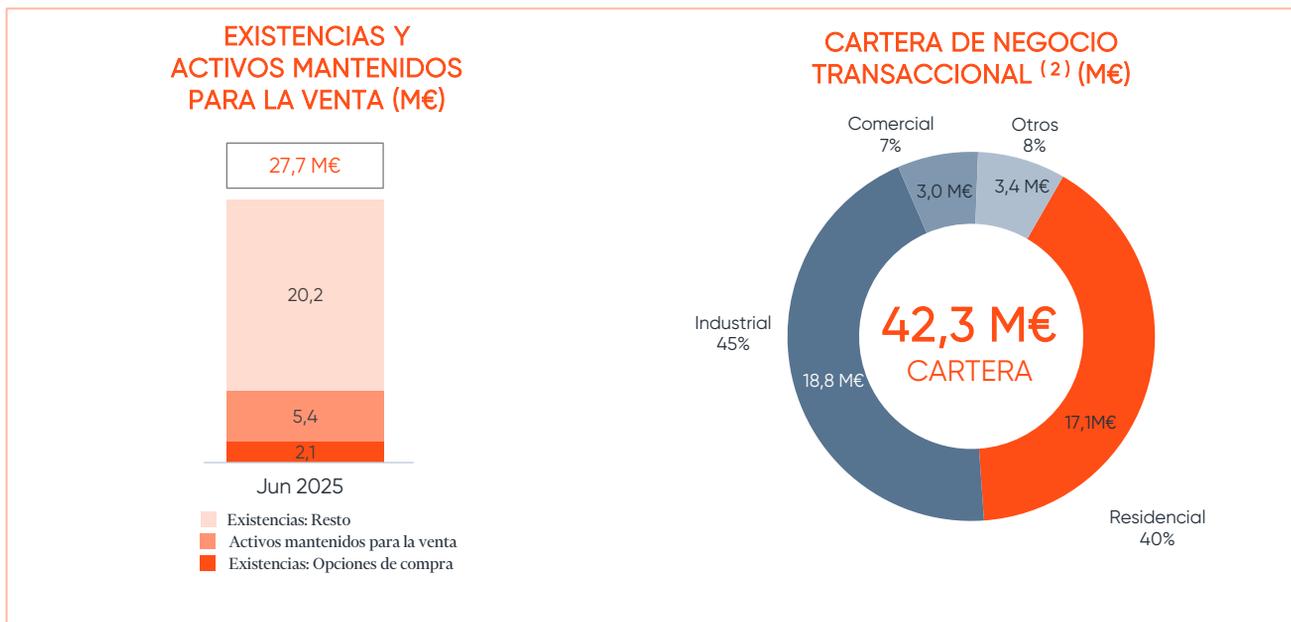


Leopoldo Romero, Zaragoza

Cartera de negocio

- **Activos clasificados como mantenidos para la venta:** Esta partida asciende a 5,4 millones de euros e incluye inmuebles que reclasificados desde la partida de Inversiones Inmobiliarias. Se trata de seis edificios de uso residencial ubicados en el centro de la ciudad de Barcelona, explotados en régimen de alquiler, que la compañía decidió poner a la venta por unidades.

Esta partida se mantiene al mismo nivel que al cierre del mes de diciembre de 2024 por el efecto neto entre las ventas del primer semestre y el traspaso a este epígrafe de nuevos activos inmobiliarios.
- **Existencias:** Renta Corporación tiene registradas existencias por importe de 22,3 millones de euros a cierre de junio 2025, superiores en 1,0 millones de euros al año anterior. La variación corresponde principalmente al efecto neto entre las ventas realizadas durante el ejercicio y la adquisición de un nuevo activo residencial en Barcelona.
- **Derechos de inversión:** El valor de compra de los activos a los que la compañía tiene derecho a invertir asciende a 16,7 millones de euros a cierre de semestre.
- **Cartera de negocio transaccional:** La suma de las existencias y los activos mantenidos para la venta junto con los derechos de inversión muestran una cartera de negocio transaccional de 42,3 millones de euros, concentrada, principalmente, en el sector residencial e industrial.



Patrimonio neto y Pasivo

Patrimonio Neto + Pasivo (M€)	Jun-25	Dic-24	Var.
Patrimonio Neto	63,4	67,5	-4,1
Deuda hipotecaria a largo plazo	0,5	8,0	-7,5
Otras deudas a largo plazo	1,3	5,8	-4,5
Pasivo no corriente	1,8	13,8	-12,0
Deuda hipotecaria a largo plazo	2,2	3,8	-1,6
Deuda financiera a corto plazo	13,6	15,0	-1,4
Otras deudas a corto plazo	3,3	6,1	-2,8
Pasivo corriente	19,1	24,9	-5,8
Total Pasivo	20,9	38,7	-17,8
Total Patrimonio neto + Pasivo	84,3	106,2	-21,9



Patrimonio Neto

(M€)	Jun-25	Dic-24	Var.
Capital social	32,9	32,9	0,0
Reservas	106,7	107,8	-1,1
Acciones propias	-1,1	-1,3	0,2
Resultado de ejercicios anteriores	-77,4	-81,9	4,5
Intereses minoritarios	0,0	6,7	-6,7
Resultados del ejercicio	2,3	3,3	-1,0
Patrimonio neto	63,4	67,5	-4,1

- El **patrimonio neto** al cierre del primer semestre de 2025 asciende a 63,4 millones de euros, disminuyendo en 4,1 millones de euros respecto al cierre del ejercicio anterior. Esta reducción se explica, fundamentalmente, por la desaparición de los intereses minoritarios vinculados al negocio de trasteros Cabe, compensado en parte por el resultado generado en el periodo.

Deuda Financiera

- La **deuda financiera bruta** se reduce en 10,5 millones de euros respecto al cierre del ejercicio anterior. El endeudamiento se sitúa en un 19% del activo total en comparación con el 25% que representaba el año anterior.
- Por otro lado, la compañía continúa implementando una estrategia de optimización de la estructura financiera de la deuda. A través de la tesorería generada por las transacciones y mediante la gestión activa de la cartera, la deuda se ha reducido en 9,7 millones de euros. Esta disminución corresponde principalmente a la cancelación de pagarés por 0,4 millones de euros, la amortización de deuda corporativa por importe de 4,4 millones de euros; y de deuda asignada a proyectos por un importe de 4,9 millones de euros. Adicionalmente, se ha formalizado nueva deuda destinada a proyectos en curso y nuevos proyectos por 5,8 millones de euros, alineando los vencimientos con el calendario de ejecución de los proyectos.
- Por su parte, la **deuda financiera neta** se sitúa en 12,9 millones de euros, 9,4 millones inferior a la del cierre del ejercicio anterior.

DEUDA FINANCIERA BRUTA POR TIPOLOGÍA (M€)



Notas: Deuda a coste amortizado

DEUDA FINANCIERA (M€)

(M€)	No corriente		Corriente		Total
	l/p		l/p	c/p	
Deuda hipotecaria	0,5		2,2	3,3	6,0
Otras deudas	0,0		0,0	10,3	10,3
Total Deuda	0,5		2,2	13,6	16,3

DEUDA FINANCIERA NETA (M€)

(M€)	Jun-25	Dic-24	Var.
Deuda hipotecaria	6,0	14,9	-8,9
Otras deudas	10,3	11,9	-1,6
(-) Tesorería e Inv. Financieras	-3,4	-4,5	1,1
Deuda Financiera Neta	12,9	22,3	-9,4

Evolución del Cash Flow

(M€)	Jun-25
Resultado procedente de las operaciones	4,0
Cash flow operativo	4,0
Variación del capital corriente y otros flujos de explotación	-4,6
Variación neta en activo no corriente	10,9
Cash flow libre	10,3
Variación del flujo de financiación	-11,4
Aumento/Disminución neta del efectivo o equivalentes	-1,1



Calle Pérez Galdós, Barcelona

- Se ha producido una disminución del cash flow en 1,1 millones de euros como consecuencia del efecto combinado del resultado por venta de activos, los flujos de explotación, la variación del flujo de financiación y el impacto de la segregación del negocio Cabe por el cambio en el método de consolidación.



Santa Eulalia, Hospitalet de Llobregat

7. Evolución del mercado

El primer semestre de 2025 ha seguido marcado por la persistencia de las tensiones geopolíticas, principalmente debido a los conflictos en Europa del Este y Oriente Medio, así como por el cambio en la presidencia de Estados Unidos. Estos factores continúan generando incertidumbre e influyendo en las decisiones económicas y monetarias a nivel global. No obstante, la actividad económica mundial muestra signos de fortaleza, con una inflación moderada que se sitúa en torno al 2% de media en la eurozona durante la primera mitad del año. Además, el Banco Central Europeo ha mantenido la tasa de depósito en el 2% tras el recorte efectuado en junio de 2025, sosteniendo así un entorno monetario más flexible para apuntalar el crecimiento.

En lo que respecta a la economía española, el PIB ha crecido un 2,8% en términos interanuales durante el primer trimestre del año, apoyado por la buena evolución del turismo y la demanda interna. En este contexto, el turismo continúa batiendo récords en España, con 35 millones de turistas internacionales entre enero y mayo, lo que representa un aumento del 5,5% respecto al mismo período del año anterior, superando ya las cifras prepandemia.

En cuanto a la inversión inmobiliaria, esta ha mantenido un ritmo sólido en los primeros meses del año, y se prevé que cierre un semestre de crecimiento, especialmente impulsado por la demanda de activos en sectores como el sanitario, residencial, oficinas y logístico.

Por su parte, el mercado residencial en España sigue con precios al alza, impulsado por la alta demanda y escasa oferta. Las cifras de compraventa siguen creciendo y se prevé un cierre de semestre que podría ser el mejor desde 2007. En el alquiler, la Ley de Vivienda ha reducido la oferta tradicional y desplazado parte del mercado hacia alquileres temporales y turísticos. Ambos segmentos siguen enfrentando tensiones por accesibilidad y falta de nuevas promociones.

En conjunto, se prevé que, durante la segunda mitad de 2025, el sector inmobiliario continúe su dinamismo, respaldado por la reducción de los costes de financiación, la mejora del poder adquisitivo y el atractivo de España como destino de inversión. La sostenibilidad y los criterios ESG (ambientales, sociales y de gobernanza) siguen siendo prioritarios para los inversores, mientras que la digitalización y la inteligencia artificial consolidan su papel transformador en el sector.

Segmento residencial

El segmento residencial continúa siendo protagonista en 2025. Durante el primer trimestre, los precios de compraventa han registrado un aumento interanual del 12,2%, la mayor subida registrada desde los primeros compases de 2007, y ha vuelto a registrar máximos históricos. La principal dificultad del mercado sigue siendo la escasez de oferta, que limita la capacidad para satisfacer una demanda que se mantiene gracias a la mejora del empleo y las condiciones de financiación.

En términos de inversión, el sector residencial representa aproximadamente el 35% del total invertido, impulsado por el auge de modalidades como el Build to Rent (BTR), el flex living, las residencias de estudiantes y el senior living. Madrid concentra cerca del 50% de toda la inversión del sector living, consolidándose como el principal foco del mercado.

Las rentabilidades *prime* se mantienen estables, situándose en torno al 3,8% en Madrid y al 4,2% en Barcelona a cierre de junio. Por su parte, se espera que la falta de oferta tensione aún más los precios de la vivienda, con un aumento del 5,3% este año.

Segmento oficinas

El primer semestre de 2025 podría llegar a confirmar la recuperación gradual del mercado de oficinas en España, con signos positivos que asumen un repunte en la segunda mitad del año, impulsado principalmente por operaciones core+ y proyectos de reconversión.

En lo que concierne a las rentabilidades *prime*, en el primer trimestre se han estabilizado tras dos años de ajustes al alza, situándose en torno al 4,85% en Madrid y al 5,0% en Barcelona.

Aigües del Llobregat, Barcelona



Segmento retail

El sector retail sigue mostrando un desempeño sólido y en crecimiento durante el primer semestre de 2025. La inversión en este segmento ha experimentado un aumento, impulsada principalmente por centros comerciales y las zonas comerciales de alta afluencia. Un auge que está directamente relacionado con el fuerte flujo de turistas y el gasto récord que realizan durante sus visitas.

En paralelo, las rentabilidades *prime* se mantienen estables, situándose en torno al 4% en las ubicaciones *high street* y al 6,25% en centros comerciales. Sin embargo, en las áreas de mayor interés, la falta de oferta está provocando una ligera compresión de los rendimientos. La tasa de vacancia en estos ejes *prime* es baja, por debajo del 2,7%, mientras que las rentas continúan mostrando un leve pero constante crecimiento.

Por otro lado, el comercio electrónico sigue consolidándose, lo que refuerza la integración del modelo 'phygital' como el formato dominante y más efectivo para atraer y fidelizar a los consumidores.

Segmento logístico

Capítulo aparte merece el sector industrial y logístico. En el primer trimestre de 2025, la contratación de espacios logísticos alcanzó un récord de más de 710 000 m² absorbidos a nivel nacional, con Madrid y Barcelona a la cabeza.

Esto se traduce en un importante crecimiento interanual de la inversión durante el primer semestre, que podría alcanzar los 950 M€ de inversión. El mercado muestra un giro hacia estructuras modernas impulsados por el auge del e-commerce y el nearshoring, proliferan naves XXL, build-to-suit, y hubs urbanos "last-mile", con fuerte enfoque en sostenibilidad y digitalización.

En lo relativo a las rentabilidades *prime*, estas se han mantenido en torno al 5,0% en Madrid y Barcelona, con una tendencia hacia una nueva compresión.

El dinamismo observado en contratación e inversión confirma que el industrial-logístico será uno de los sectores inmobiliarios con mayor empuje en 2025.

Segmento hoteles

La inversión hotelera en 2025 podría situarse alrededor de los 1.000 millones de euros en el primer semestre de 2025, una cifra significativamente inferior al mismo período del año anterior, cambiando así la tendencia respecto a los últimos años. No obstante, se espera que al cierre de año se llegue a los 3.000 millones de euros, similar a los niveles que se alcanzaron en 2024, con buenas perspectivas para el futuro.

Los hoteles de máxima categoría mantienen sus rentabilidades estables, situándose en torno al 5% en Madrid y Barcelona, y llegando hasta el 6% en destinos insulares, con una ligera tendencia a la compresión, especialmente en activos de lujo. En este contexto, Barcelona se consolida como la ciudad que lidera la inversión hotelera en lo que va de año, con casi el doble de la registrada en Madrid.

Cada vez más, los criterios ESG se afianzan como un factor clave para la revalorización de los activos hoteleros. A ello se suma la apuesta por la transformación digital y la diversificación de la oferta, elementos que reforzarán la competitividad del sector turístico durante la segunda mitad de 2025.



8. Accionariado y evolución bursátil

CAPITALIZACIÓN BURSÁTIL
30.06.25

24,0

millones €

COTIZACIÓN ACCIÓN
30.06.25

0,73

euros/acción

TÍTULOS NEGOCIADOS (#)

4,0

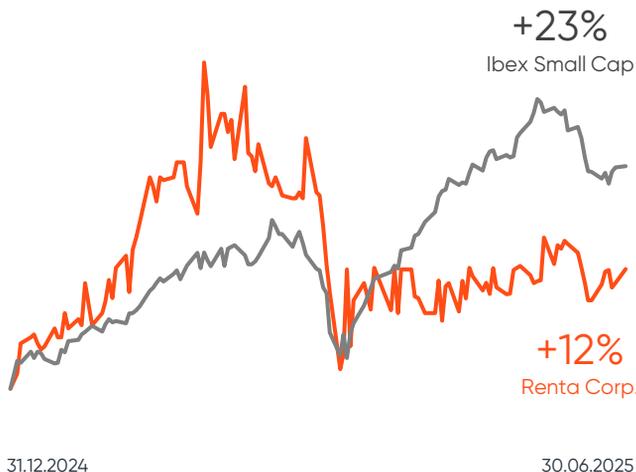
millones

TÍTULOS NEGOCIADOS (€)

3,0

millones €

EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN
(Base 100)



Fuente: BME

ESTRUCTURA ACCIONARIAL

- Free-float 53,4%
- Luis Hernández de Cabanyes (Presidente) 12,6%
- El Baile de Ibiza/Firmamento Estelar 6,8%
- Oravla Inversiones, S.L. 5,0%
- Clervaux Invest, S.A.R.L. 5,0%
- Vanesa Herrero Vallina 4,0%
- Blas Herrero Vallina 4,0%
- Fundación Renta 3,5%
- Acción concertada - Wilcox 4,4%
- Autocartera 1,3%



Anexo 1: Operaciones representativas



SANTA MARIA DE LA CABEZA

Madrid



- **Proyecto:** Oficina en alquiler
- **Superficie:** 3.890 m²

AVENIDA INGENIEROS

Mijas - Málaga



- **Proyecto:** Complejo de 122 viviendas y solar para construcción de 67 viviendas adicionales. Coinversión al 50%.
- **Superficie:** 19.200 m² sobre rasante y 6.800 m²

SANTA EULÀLIA

Hospitalet



- **Proyecto:** Tramitación de la modificación puntual del PGM de Barcelona y su gestión urbanística (proyectos de urbanización y reparcelación). Solar para la construcción de vivienda libre y VPO.
- **Superficie:** 8.205 m²

CAMÈLIES

Barcelona



- **Proyecto:** Formalizar la división horizontal, negociación, obras y venta por unidades.
- **Superficie:** 1.100 m²

ROIG

Barcelona



- **Proyecto:** Formalizar la división horizontal, negociación, obras y venta por unidades.
- **Superficie:** 2.058 m²

PICALQUERS

Barcelona



- **Proyecto:** Formalizar la división horizontal, negociación, obras y venta por unidades.
- **Superficie:** 1.838 m²

Anexo 1: Operaciones representativas



COLISÉE EL VERGER

Alicante



- Año apertura: 2001
- Superficie: 5.118 m²
- Camas: 138
- BREEAM: In Use Very Good

ALBERTIA PAMPLONA 1

Pamplona



- Año apertura: 2025
- Superficie: 8.321 m²
- Camas: 167
- BREEAM: New construction Very Good

ALBERTIA PAMPLONA 2

Pamplona



- Año apertura: 2025
- Superficie: 5.595 m²
- Camas: 98
- BREEAM: New construction - Excellent (ongoing)

DOMUS VI PAMPLONA

Pamplona



- Año apertura: 2022
- Superficie: 8.072 m²
- Camas: 157
- BREEAM: In Use Excellent

CASA BADINA (Fundació Vallparadís)

Badalona -Barcelona



- Año apertura: 2024
- Superficie: 6.120 m²
- Camas: 136
- BREEAM: New construction - Excellent

AMAVIR

Albacete



- Año apertura: 2025
- Superficie: 8.340 m²
- Camas: 181
- BREEAM: In use - Excellent (ongoing)

Anexo 1: Operaciones representativas



VIRGEN DE LAS VIÑAS

Madrid



- **Uso:** Trastero
- **Superficie:** 1.127 m²
- **Unidades:** 280

AIGÜES DE LLOBREGAT

Hospitalet - Barcelona



- **Uso:** Trastero
- **Superficie:** 690 m²
- **Unidades:** 193

VARSÒVIA

Barcelona



- **Uso:** Trastero
- **Superficie:** 295 m²
- **Unidades:** 87

GLICINES

Esplugues - Barcelona



- **Uso:** Trastero
- **Superficie:** 295 m²
- **Unidades:** 83

FARNÉS

Hospitalet - Barcelona



- **Uso:** Trastero
- **Superficie:** 485 m²
- **Unidades:** 133

LOS NARANJOS

Hospitalet - Barcelona



- **Uso:** Trastero
- **Superficie:** 370 m²
- **Unidades:** 99

ENAMORATS

Barcelona



- **Uso:** Trastero
- **Superficie:** 592 m²
- **Unidades:** 170

MIGUEL ÁNGEL

Esplugues de Llobregat - Barcelona



- **Uso:** Trastero
- **Superficie:** 358 m²
- **Unidades:** 96

Anexo 2: 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 -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 ("Gross Asset Value")
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



Aigües del Llobregat, Barcelona

