

Índice de contenidos

1. Resumen ejecutivo
2. Evolución y resultados del negocio
3. Información sobre la evolución del mercado
4. Acciones propias e información bursátil

ANEXOS

ANEXO 1: Operaciones relevantes 1S 2018

ANEXO 2: Existencias en curso a cierre 1S 2018

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

Cuenta de resultados (M€)	1S2018	1S2017	Var.		
Ingresos	33,5	20,7	12,8	+62%	Ingresos '18 vs. '17
Margen Operaciones	11,3	9,5	1,8	+19%	Margen '18 vs. '17
EBITDA	7,8	6,0	1,8	+30%	Ebitda '18 vs. '17
Resultado Neto	7,5	7,1	0,4	23%	Ebitda s/ingresos

Balance de situación (M€)	Jun-18	Dic-17	Var.
Total activo	116,2	92,7	23,5
Activo Corriente	67,2	49,9	17,3
Patrimonio Neto	53,2	45,6	7,6
Deuda Financiera Neta ⁽¹⁾	23,6	15,7	7,9

209
Cartera de negocio
a cierre (M€)

24%
DFN ⁽¹⁾ / ACTIVO TOTAL ⁽²⁾

- Renta Corporación cierra el primer semestre del ejercicio 2018 con un **resultado neto de 7,5 millones de euros**, un 6% superior al obtenido en el primer semestre del ejercicio 2017, que fue de 7,1 millones de euros.
- Los **ingresos totales** crecen un 62%, hasta los 33,5 millones de euros, destacando dentro del semestre la venta en Barcelona de parte de una finca en la calle Unió, un edificio en Diputación y la venta de viviendas en el edificio de Collblanc; así como la venta en Madrid de viviendas en Alcalde Sainz de Baranda, Orense y Divino Vallés.
- La **cartera de negocio**, entendida como los derechos de inversión y las existencias para la venta asciende a 209 millones de euros, un 33% superior a la cartera del mes de diciembre de 2017. 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 semestre con un valor de 4,62 euros, un 58% superior a los 2,93 euros por acción al cierre de 2017.
- Durante el primer semestre de 2018, la **Socimi Vivienio**, gestionada por Renta Corporación, ha invertido alrededor de 280 millones de euros en casi 1.200 viviendas ubicadas en edificios de Madrid, Barcelona, Valencia y Palma. El Consejo de Administración de la Socimi acordó un nuevo compromiso de capital de 253 millones de euros que, adicionalmente a los 130 millones de euros iniciales, permitirá una inversión cercana a los 700 millones de euros en activos residenciales.

Notas: (1) No incluye la deuda participativa por valor de 15,3 millones de euros (2) No incluye el activo de Cànovas en garantía de la deuda participativa por valor de 18,1 millones de euros

2. Evolución y resultados del negocio

2.1 Cuenta de resultados

(M€)	1S2018	1S2017	%Var.
Ingresos de negocio transaccional	28,0	20,0	
Ingresos de negocio patrimonial	5,5	0,7	
INGRESOS	33,5	20,7	62%
Margen de negocio transaccional	7,2	9,7	
Margen de negocio patrimonial	4,1	-0,2	
MARGEN DE LAS OPERACIONES	11,3	9,5	19%
Gastos de estructura y de personal	-3,5	-3,5	
EBITDA	7,8	6,0	30%
Amortizaciones, provisiones y otros	-0,1	0,0	
EBIT	7,7	6,0	28%
Resultado financiero neto	-0,5	-0,3	
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	7,2	5,7	26%
Impuesto sociedades	0,3	1,4	
RESULTADO NETO	7,5	7,1	6%

Renta Corporación cuenta con dos líneas de negocio diferenciadas:

Negocio transaccional

Se basa en la búsqueda de creación de valor en todas las 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 dicho 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, si bien no se descartan incursiones en otras capitales de provincia españolas.

Adicionalmente, el Grupo gestiona inmuebles residenciales de su propiedad que se encuentran en arrendamiento.

Renta Corporación cierra el primer semestre de 2018 con un volumen de ingresos de 33,5 millones de euros, 12,8 millones de euros superior al del primer semestre del ejercicio 2017, produciéndose un incremento en los dos tipos de negocio.

A nivel de Margen de las Operaciones, Renta Corporación ha generado un margen de 11,3 millones de euros, lo que supone un incremento del 19% respecto al cierre del primer semestre de 2017, cuando se obtuvo un margen de 9,5 millones de euros, del que cabe destacar los 4,0 millones de euros procedentes de la nueva línea de negocio patrimonial, gestión Socimi.

El importe de los gastos de estructura se mantiene constante en comparación con el primer semestre de 2017 a pesar del incremento de la actividad de la compañía.

Por su parte, el EBITDA ha alcanzado los 7,8 millones de euros, 1,8 millones de euros por encima del generado en el mismo periodo de 2017.

Finalmente, el Resultado Neto de Renta Corporación ha sido de 7,5 millones de euros, un 6% superior al obtenido en el mismo periodo del ejercicio anterior, que fue de 7,1 millones de euros

33,5M

Ingresos 1S 2018

11,3M

Margen op. 1S 2018

7,8M

Ebitda 1S 2018

2.1.1 Ingresos

Los ingresos de Renta Corporación en el primer semestre del ejercicio 2018 han ascendido a 33,5 millones de euros. Por línea de negocio, se desglosan en:

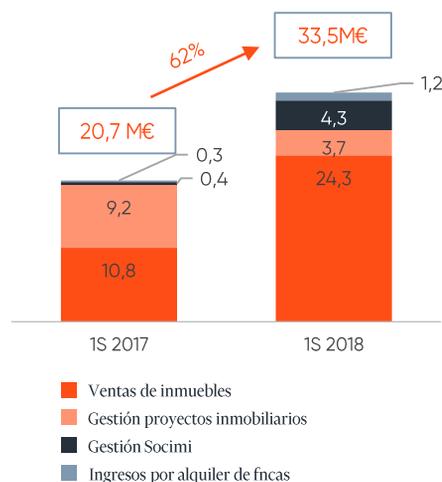
Ingresos por línea de negocio (M€)	1S2018	1S2017	Var.
Ventas de inmuebles	24,3	10,8	13,5
Gestión de proyectos inmobiliarios	3,7	9,2	-5,5
Total ingresos Negocio Transaccional	28,0	20,0	8,0
Gestión Socimi	4,3	0,4	3,9
Ingresos por alquiler de fincas	1,2	0,3	0,9
Total ingresos Negocio Patrimonial	5,5	0,7	4,8
INGRESOS	33,5	20,7	12,8

Los ingresos por **Ventas de inmuebles** han aumentado en 13,5 millones de euros respecto al primer semestre del ejercicio 2017. El 100% de los ingresos procedentes de "Ventas de inmuebles" corresponden a activos de uso residencial donde destacan las operaciones de Unió, Diputación y Collblanc, en Barcelona, y Alcalde Sainz de Baranda, Orense y Rafael de Riego, en Madrid.

Por otro lado, los ingresos por **Gestión de proyectos inmobiliarios** han ascendido a 3,7 millones de euros, fruto del cierre de dos operaciones en Barcelona, Mayor de Sarrià y Comte Borrell; y otras tres en Madrid, un edificio de uso hotelero en Méndez Álvaro, otro de naturaleza residencial situado en Luchana y la segunda fase de la venta del edificio en la Plaza Isabel II.

Cabe destacar la línea de negocio **Gestión Socimi**, con unos ingresos de 4,3 millones de euros, que no inició su actividad hasta abril del 2017 y que en el primer semestre del ejercicio 2018 ha adquirido 14 inmuebles residenciales por un importe total de 279 millones de euros, ubicados en Madrid, Barcelona, Valencia y Palma.

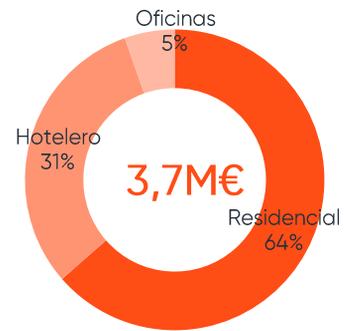
INGRESOS POR LÍNEA DE NEGOCIO



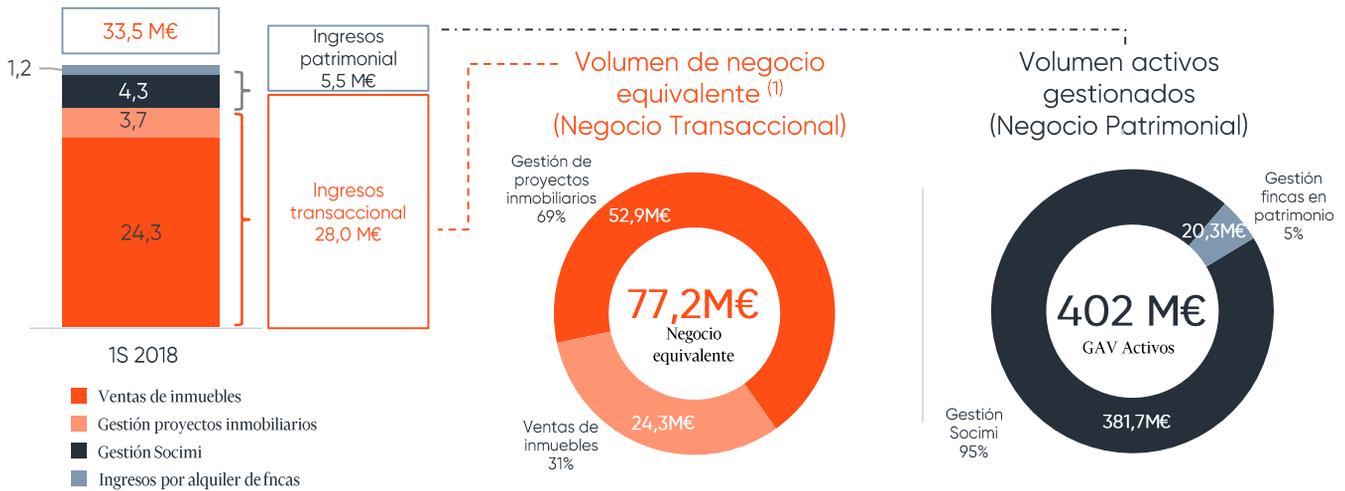
INGRESOS DE VENTAS DE INMUEBLES POR TIPO DE ACTIVO



INGRESOS DE GESTIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS POR TIPO DE ACTIVO



VOLUMEN DE NEGOCIO EQUIVALENTE 1S 2018



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

2.1.2 Margen de operaciones

El margen de las operaciones del primer semestre del ejercicio 2018 ha sido de **11,5 millones de euros**, lo que supone un incremento del 19% en relación con la cifra del mismo periodo de 2017, que fue de 9,5 millones de euros.

Margen por línea de negocio (M€)	1S2018	1S2017	Var.
Margen de Ventas de inmuebles	4,0	2,0	2,0
Margen de Gestión de proyectos inmobiliarios	3,2	7,7	-4,5
Total Margen Negocio Transaccional	7,2	9,7	-2,5
Margen de Gestión Socimi	4,0	0,3	3,7
Margen de alquileres y otros gastos variables	0,1	-0,5	0,6
Total Margen Negocio Patrimonial	4,1	-0,2	4,3
MARGEN DE LAS OPERACIONES	11,3	9,5	1,8

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 4,0 millones de euros.

Margen de “Gestión de proyectos inmobiliarios”

El margen de la línea de negocio “Gestión de proyectos inmobiliarios” asciende a 3,2 millones de euros.

Margen de “Gestión Socimi”

El margen de la línea de negocio “Gestión de Socimi”, creada en abril del ejercicio 2017, asciende a 4,0 millones de euros, 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.),

El primer semestre del año se ha caracterizado por un mayor número de operaciones de “Venta de inmuebles” en detrimento de las operaciones de “Gestión de proyectos inmobiliarios”, si bien a final de año se prevé que, con la cartera y el nivel de preventas actual, el mix de ventas y la aportación al margen por línea de negocio se ajuste a lo establecido en el plan.

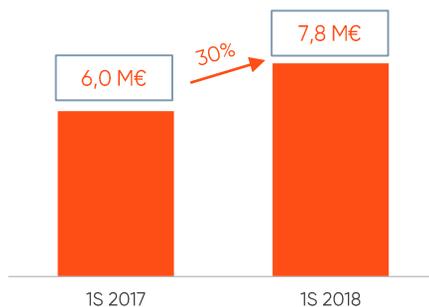
MARGEN POR LÍNEA DE NEGOCIO



2.1.3 EBITDA

El importe de los gastos de estructura asciende a 3,5 millones de euros, manteniéndose constante en comparación con el primer semestre de 2017. La cifra total se compone de 2,5 millones de euros en gastos de personal, que incrementa en 0,4 millones de euros respecto al primer semestre del 2017 debido a la mejor operativa del Grupo; y de 1,2 millones de euros del resto de gastos de estructura, que disminuyen en 0,4 millones de euros respecto al mismo periodo de 2017, siguiendo la tónica de contención de gastos de la compañía.

Renta Corporación ha generado un EBITDA al término del primer semestre de 2018 de 7,8 millones de euros. Esto supone un incremento de 1,8 millones de euros respecto al EBITDA del mismo periodo del ejercicio 2017.



2.1.4 Resultado antes de impuestos

Durante el primer semestre del ejercicio 2018, Renta Corporación ha generado un gasto por amortización y provisiones de -0,1 millones de euros. Asimismo, el resultado financiero neto del Grupo arroja unos gastos de -0,5 millones de euros, lo que supone una variación de -0,2 millones de euros en relación con el mismo periodo año 2017 debido, en su totalidad, a un incremento en la financiación de las operaciones.

2.1.5 Resultado neto

El Grupo ha registrado un ingreso por impuesto de Sociedades de +0,3 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 -1,7 millones de euros, en comparación con los -1,4 millones de euros del primer semestre de 2017.
- Impuesto de sociedades derivado de diferencias temporales y reversión de la provisión de cartera por valor de -0,3 millones de euros, en comparación con los -0,5 millones de euros del primer semestre de 2017.
- Reconocimiento de un activo fiscal por valor de +2,3 millones de euros por bases imponibles negativas a compensar con beneficios futuros, en comparación con los +3,0 millones de euros del primer semestre de 2017.

En consecuencia, Renta Corporación cierra el primer semestre del ejercicio 2018 con un resultado neto de **7,5 millones de euros**, un 6% superior al obtenido en el primer semestre del ejercicio 2017, que fue de 7,1 millones de euros.

2.2 Balance de situación

2.2.1 Activo

Activo (M€)	Jun-18	Dic-17	Var.
Inmovilizado	0,2	0,1	0,1
Otros activos no corrientes	48,8	42,7	6,1
Activo no corriente	49,0	42,8	6,2
Existencias	52,2	41,5	10,7
Deudores	7,3	4,6	2,7
Tesorería + Inv. Financieras	7,7	3,8	3,9
Activo corriente	67,2	49,9	17,3
Total activo	116,2	92,7	23,5

Activo no corriente

El activo no corriente de Renta Corporación asciende a 49,0 millones de euros. Respecto al ejercicio 2017, este epígrafe ha aumentado en 6,2 millones de euros principalmente por el incremento de la participación de Renta Corporación en el capital social de Vivenio Socimi, que ha ascendido en 4,2 millones de euros, además de por la revalorización de las inversiones inmobiliarias y por la variación neta en +1,2 millones de euros del crédito fiscal, fruto del cálculo del impuesto sobre sociedades del primer semestre.

El detalle de los saldos que componen el activo no corriente son los siguientes:

(M€)	Jun-18	Dic-17	Var.
Inmovilizado	0,2	0,1	0,1
Inversiones inmobiliarias	20,3	19,6	0,7
Participaciones en vehículos	6,8	2,6	4,2
Activos por impuesto diferido	21,7	20,5	1,2
Total activo no corriente	49,0	42,8	6,2

El activo no corriente de Renta Corporación se compone principalmente de:

- Los activos clasificados como **inversiones inmobiliarias**, esto es, 4 edificios de uso residencial ubicados en Barcelona y totalmente ocupados.
- Los **activos por impuesto diferido** correspondientes, en su mayor parte, a bases imponibles negativas a compensar en los próximos ejercicios, restando 91 millones de euros de bases imponibles negativas pendientes de activar.

El movimiento del período corresponde al reconocimiento de un activo fiscal por valor de +2,3 millones de euros por bases imponibles negativas a compensar con beneficios futuros, compensado con la aplicación de -1,1 millones de euros por la compensación del impuesto del primer semestre.

Activo corriente

(M€)	Jun-18	Dic-17	Var.
Existencias	52,2	41,5	10,7
Deudores	7,3	4,6	2,7
Tesorería + Inv. Financieras	7,7	3,8	3,9
Total activo corriente	67,2	49,9	17,3

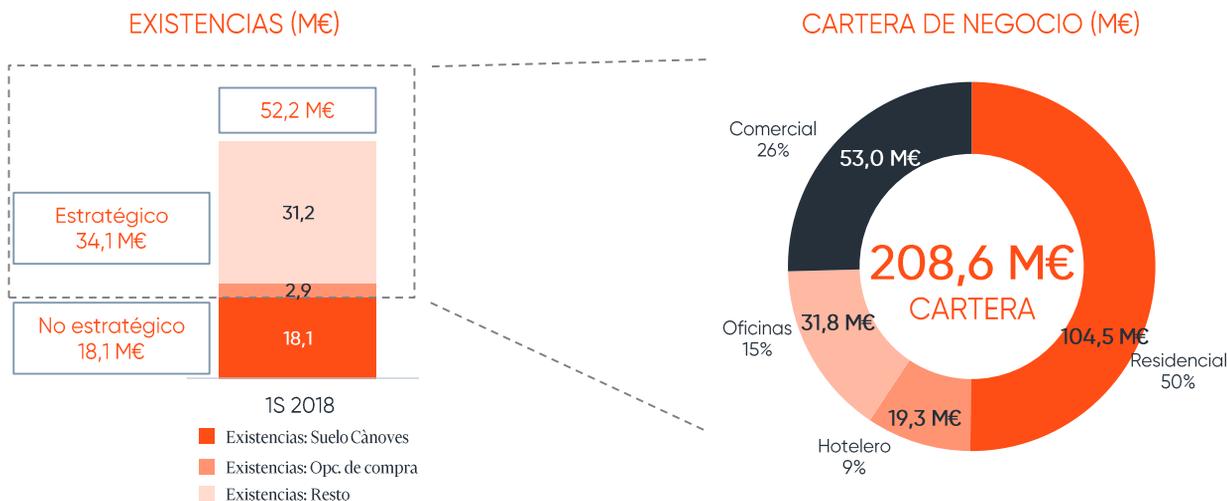
El activo corriente del primer semestre del ejercicio 2018 asciende a 67,2 millones de euros, lo que supone un incremento de 17,3 millones de euros respecto al ejercicio 2017. Esta variación se explica principalmente por la inversión que Renta Corporación ha realizado en la compra de nuevos activos. El detalle de los epígrafes que componen el activo corriente, así como su evolución histórica, son los siguientes:

Existencias y cartera de negocio transaccional

Renta Corporación tiene registradas existencias a cierre del primer semestre de 2018 por 52,2 millones de euros. Esto supone un aumento de 10,7 millones de euros respecto al ejercicio 2017, principalmente por las adquisiciones que se han realizado en el semestre: Mare de Déu de Montserrat, Luchana, y Alcalde Sáinz de Baranda, todas ellas de uso residencial.

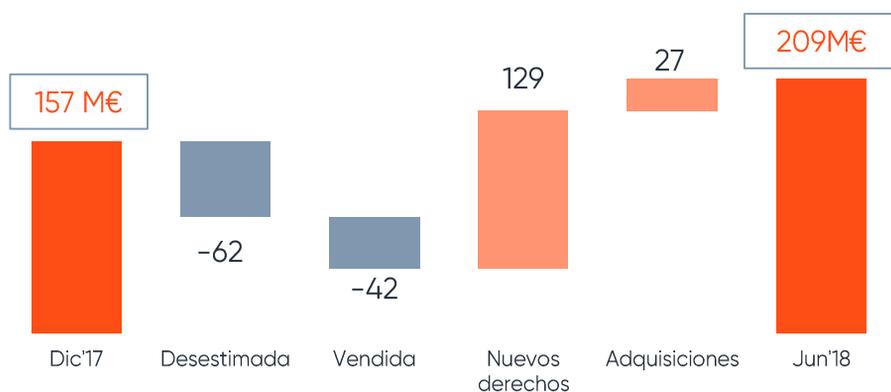
En las existencias Renta Corporación tiene registrado el suelo residencial de Cànoves por 18,1 millones de euros. Este activo es garantía de acreedores en virtud del convenio de 2014, por el que se prevé su dación en pago en el ejercicio 2022. Dado que este activo no es estratégico para el Grupo, el análisis de la cartera de existencias, que se presenta a continuación, se centrará en los activos que componen los 34,1 millones de euros restantes.

El valor de las existencias a cierre incluye primas brutas de opciones de compra por valor de 2,9 millones de euros que dan derecho a una compra futura de activos por valor de 177,4 millones de euros. Así pues, el valor de la cartera de negocio asciende a 208,6 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 2017 hasta el cierre de junio de 2018 es el siguiente:



Deudores

(M€)	Jun-18	Dic-17	Var.
Clientes y efectos a cobrar	2,9	1,1	1,8
Cuentas a cobrar con Hacienda	2,9	2,4	0,5
Otros deudores	1,5	1,1	0,4
Total deudores	7,3	4,6	2,7

Al cierre del primer semestre de 2018, el saldo de deudores y cuentas a cobrar asciende a 7,3 millones de euros. Este saldo se desglosa en tres epígrafes:

- **Clientes y efectos a cobrar:** Se han producido variaciones por 1,8 millones debido al corte de las operaciones por ventas cuyo cobro se materializará en el segundo semestre del ejercicio.
- **Cuentas a cobrar con Hacienda:** Saldo deudor a favor de Renta Corporación con la Hacienda Pública. Este importe incrementa en 0,5 millones de euros en comparación con diciembre 2017 debido, principalmente, al pago a cuenta del impuesto de sociedades del primer trimestre de 2018.
- **Otros deudores:** Este epígrafe incrementa en 0,4 millones de euros en comparación con diciembre 2017 debido, básicamente, a los importes de opciones de compra depositadas en notaría.

2.2.2 Pasivo

PN + Pasivo (M€)	Jun-18	Dic-17	Var.
Patrimonio Neto	53,2	45,6	7,6
Deuda financiera a largo plazo ⁽¹⁾	21,5	21,5	0,0
Otras deudas a largo plazo	6,3	6,1	0,2
Pasivo no corriente	27,8	27,6	0,2
Deuda financiera a corto plazo ⁽¹⁾	25,1	13,3	11,8
Otras deudas a corto plazo	10,1	6,2	3,9
Pasivo corriente	35,2	19,5	15,7
Total	116,2	92,7	23,5
⁽¹⁾ Total Deuda Financiera	46,6	34,8	11,8

Otras deudas a largo plazo

A cierre del primer semestre del ejercicio 2018, Renta Corporación tiene registrado Otras deudas a largo plazo por importe de 6,3 millones de euros. Estas reflejan la deuda con el conjunto de acreedores pre-concursales, por importe de 5,1 millones de euros, pagadera en los próximos 4 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. Los 1,2 millones de euros restantes se corresponden con pasivos por impuesto diferido.

Otras deudas a corto plazo

El total de otras deudas a corto plazo ascienden a 10,1 millones de euros, lo que representa un incremento de 3,9 millones de euros respecto al cierre de 2017.

(M€)	Jun-18	Dic-17	Var.
Acreedores a corto plazo	4,2	3,2	1,0
Arras por preventas y anticipos	3,4	0,7	2,7
Otras deudas a corto plazo	2,5	2,3	0,2
Total otras deudas a corto plazo	10,1	6,2	3,9

Los acreedores a corto plazo aumentan en 1,0 millones de euros en comparación con el cierre de 2017. 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 3,4 millones de euros e incrementan en 2,7 millones de euros respecto al cierre del ejercicio 2017. Este incremento se corresponde con arras de ventas que se materializarán dentro de este ejercicio.

Otras deudas a corto plazo ascienden a 2,5 millones de euros, incrementando en 0,2 millones de euros respecto al ejercicio 2017, por las variaciones que se han producido en la deuda con la Hacienda Pública.

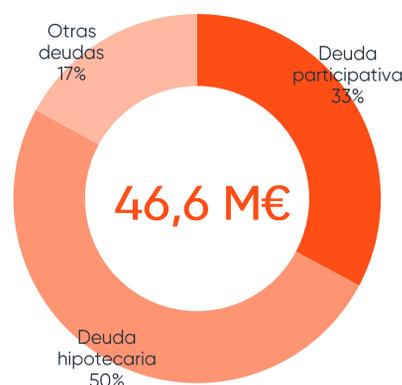
Deuda Financiera

(M€)	Jun-18	Dic-17	Var.
Deuda hipotecaria	23,4	14,9	8,5
Otras deudas	7,9	4,6	3,3
Deuda participativa	15,3	15,3	0,0
Total Deuda Financiera	46,6	34,8	11,8
(-) Tesorería e Inv. Financieras	-7,7	-3,8	-3,9
Total Deuda Financiera Neta	38,9	31,0	7,9

La deuda financiera neta asciende a 38,9 millones de euros frente a los 31,0 millones de euros del cierre del ejercicio anterior, lo que supone un incremento de 7,9 millones de euros debido, principalmente, al incremento en la financiación de nuevas operaciones.

DEUDA FINANCIERA POR TIPOLOGÍA Y CLASIFICACIÓN JUN-18

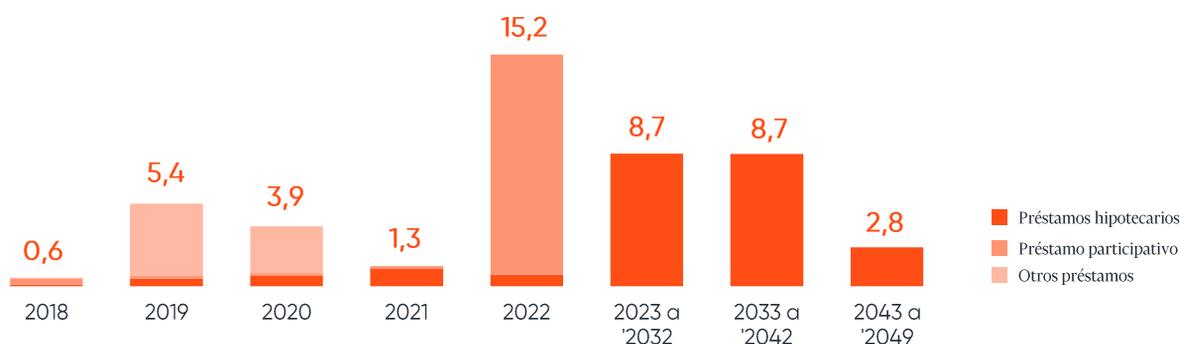
(M€)	No corriente	Corriente	Total
Deuda hipotecaria	6,6	16,8	23,4
Otras deudas	0,0	7,9	7,9
Deuda participativa	14,9	0,4	15,3
Total Deuda Financiera	21,5	25,1	46,6



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 los activos que figuran en dicho epígrafe, figuran 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 16,8 millones de euros con un LTV del 54% y un coste medio del 2,66%. Esta deuda está ligada a los activos ubicados en Carretera Collblanc, calle Divino Vallés, calle Unió, calle Mare de Déu de Montserrat, calle Alcalde Sainz de Baranda, calle Palencia y calle Luchana.

La *Deuda hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias* se sitúa en los 6,6 millones de euros con un LTV del 33% y un coste medio del 3,72%. Esta deuda está ligada a los activos Camelias, Roig, Picalquers y Valencia, actualmente en explotación.

Otras deudas

Adicionalmente, el Grupo ha incrementado los préstamos no bancarios en 3,3 millones de euros para la financiación de tres operaciones. Durante el primer semestre se han generado intereses por éstos por valor de 0,5 millones de euros.

Deuda participativa

La deuda principal de la Compañía corresponde a un préstamo participativo de nominal 18 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 constataban 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.

3. Información sobre la evolución del mercado

La economía mantiene el ritmo de crecimiento. El dato adelantado del PIB en el anterior trimestre sitúa el crecimiento anual en 2,9%, iniciando así la lenta desaceleración anunciada ya el año pasado, con la perspectiva de cerrar el año en 2,7%. El mercado laboral, por su parte, continúa dando muestras de reactivación. El número de afiliados a la Seguridad Social aumenta a ritmo mayor de lo que hacía en el año 2017 y el índice de confianza empresarial del 2T18 se avanzaba también en positivo, situándose en 135,5.

En el sector inmobiliario, el primer semestre del año prolonga la tendencia del año anterior con un incremento de ventas y un sólido aumento de proyectos iniciados, lo que hace que se consolide el crecimiento por cuarto año consecutivo.

Segmento residencial

La creación de empleo, las condiciones de financiación más atractivas y un cierto optimismo en los hogares respecto a la evolución económica están provocando que la tendencia de crecimiento en el segmento residencial se mantenga alcista durante este primer semestre del año.

La previsión del año 2018 sitúa la venta en el entorno de 570.000 viviendas, lo que supone un crecimiento del 7% respecto al ejercicio anterior. Los nuevos visados se estiman en 93.000 y una subida de precio estimada a nivel nacional en el entorno del 5%.

Segmento oficinas

Los 365 millones de euros registrados en el mercado de inversión de oficinas durante el primer trimestre del año a nivel nacional representan un 55% menos que el volumen registrado en el mismo periodo del año anterior. Si bien esta disminución tiene su explicación en la escasez de producto, ya que la demanda mantiene el interés por entrar en el mercado, e, incluso, hay nuevos jugadores queriendo iniciar su actividad en España. El reparto del volumen deja a Madrid como principal foco de atracción, concentrando casi el 90% del total de inversión nacional.

Segmento retail

España se encuentra entre los países europeos con mejor perspectiva de crecimiento en centros comerciales durante el ejercicio 2018. Las cifras de inversión en el primer trimestre son muy favorables, con un volumen total que ronda los 882M€.

Respecto a hace un año, todas las rentas se incrementan a finales de este primer trimestre, continuando la tendencia alcista de los últimos años.

Segmento hotelero

Como ya lo hizo el ejercicio anterior, la buena marcha del sector turístico junto con la interesante yield que ofrece el producto hotelero continúa generando un gran atractivo para los inversores tanto nacionales como internacionales.

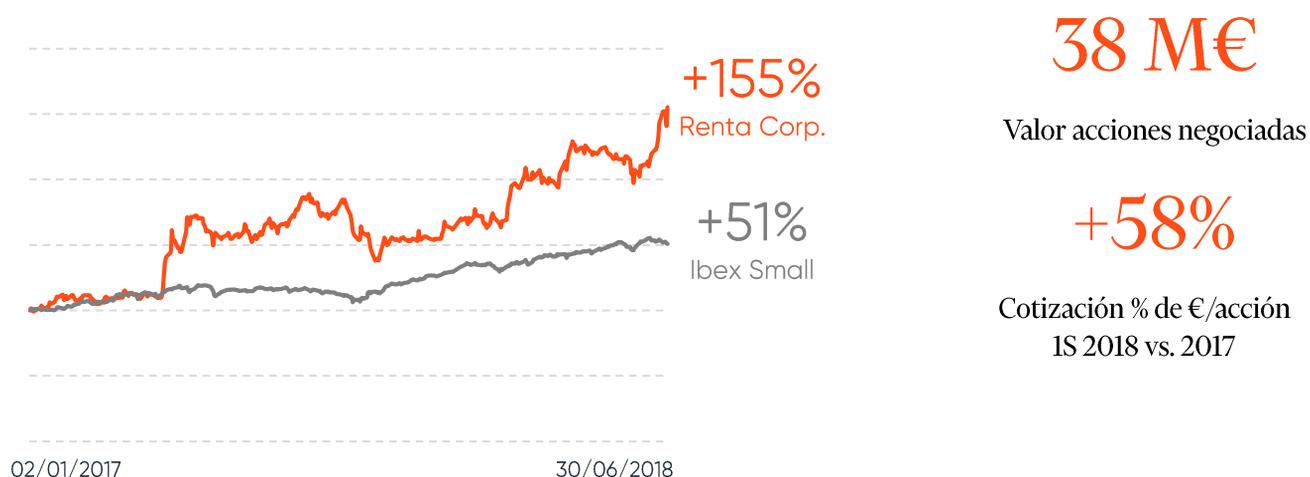
4. Acciones propias e información bursátil

La cotización de la acción cierra el mes de junio del ejercicio 2018 con un valor de 4,62 euros por acción, su valor máximo desde el ejercicio 2014, y un 58% por encima de los 2,93 euros por acción a cierre del ejercicio 2017.

La capitalización bursátil al cierre del primer semestre de 2018 es de 151,9 millones de euros, frente a los 96,2 millones de euros del cierre de ejercicio, habiéndose negociado durante el período 10 millones de acciones con un valor de 38 millones de euros.

La Sociedad, a 30 de junio de 2018 tenía casi 765 mil acciones propias en comparación con las cerca de 810 mil acciones de cierre del ejercicio 2017. Esta disminución se debe a la aplicación de los planes de entrega de acciones diferidas para empleados y directivos del Grupo aprobados en los ejercicios 2014, 2016 y 2017.

EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN EN BASE 100 (DESDE ENE-17)



Fuente: Invertia

ACCIONARIADO JUN-18



- Free-float **46%**
- Luís Hernández de Cabanyes (Presidente) **24%**
- Oravla Inversiones, S.L. **5%**
- Briarwood Capital Partners S.L. **5%**
- Blas Herrero Vallina **4%**
- Vanesa Herrero Vallina **4%**
- Metavalor FI **4%**
- Acción concertada - Wilcox **3%**
- Fundación Renta **3%**
- Autocartera **2%**

Anexo 1: Operaciones relevantes 1S 2018

Negocio transaccional

DIPUTACIÓ

Barcelona



- **Línea:** Ventas de inmuebles
- **Proyecto:** Gestión arrendaticia y rehabilitación zonas comunes.
- **Superficie:** 1.374 m²

ALCALDE SÁINZ DE BARANDA

Madrid



- **Línea:** Ventas de inmuebles
- **Proyecto:** Gestión arrendaticia. Rehabilitación de las zonas comunes. Venta individual.
- **Superficie:** 2.852 m²

ORENSE

Madrid



- **Línea:** Ventas de inmuebles
- **Proyecto:** Gestión arrendaticia. Venta individual.
- **Superficie:** 1.021 m²

RAFAEL DE RIEGO

Madrid



- **Línea:** Ventas de inmuebles
- **Proyecto:** Gestión arrendaticia. Venta individual.
- **Superficie:** 760 m²

PLAZA ISABEL II

Madrid



- **Línea:** Gestión de proyectos inmobiliarios
- **Proyecto:** Diseño del cambio de uso a hotelero.
- **Superficie:** 2.500 m² s/r
900 m² b/r

COMTE BORRELL

Barcelona



- **Línea:** Gestión de proyectos inmobiliarios
- **Proyecto:** Gestión jurídica. Gestión arrendaticia. Diseño de sede corporativa.
- **Superficie:** 914 m²

Negocio transaccional

MAYOR DE SARRIÀ

Barcelona



- **Línea:** Gestión de proyectos inmobiliarios
- **Proyecto:** Gestión arrendaticia. Venta individual.
- **Superficie:** 585 m²

MÉNDEZ ÁLVARO

Madrid



- **Línea:** Gestión de proyectos inmobiliarios
- **Proyecto:** Diseño del cambio de uso a hotelero. Negociación arrendaticia.
- **Superficie:** 3.490 m²

COLLBLANC

Barcelona



- **Línea:** Ventas de inmuebles
- **Proyecto:** Rehabilitación y venta individual.
- **Superficie:** 2.864 m²

DIVINO VALLÉS

Madrid



- **Línea:** Ventas de inmuebles
- **Proyecto:** Rehabilitación de un edificio residencial y venta individual.
- **Superficie:** 4.071 m²

Negocio patrimonial

ARAVACA II

Madrid



- Línea: Gestión Socimi
- Precio: 45,8 M€
- Viviendas: 158
- Superficie: 15.600 m²

VALLECAS I

Madrid



- Línea: Gestión Socimi
- Precio: 13,5 M€
- Viviendas: 83
- Superficie: 5.800 m²

VALLECAS II

Madrid



- Línea: Gestión Socimi
- Precio: 16,2 M€
- Viviendas: 107
- Superficie: 7.000 m²

MONTESA

Madrid



- Línea: Gestión Socimi
- Precio: 36,6 M€
- Viviendas: 68
- Superficie: 7.000 m²

SANT CUGAT I

Barcelona



- Línea: Gestión Socimi
- Precio: 29,6 M€
- Viviendas: 95
- Superficie: 10.200 m²

SANT CUGAT II

Barcelona



- Línea: Gestión Socimi
- Precio: 27,8 M€
- Viviendas: 74
- Superficie: 8.500 m²

Negocio patrimonial

BARBERÀ DEL VALLÉS

Barcelona



- **Línea:** Gestión Socimi
- **Precio:** 21,6 M€
- **Viviendas:** 112
- **Superficie:** 12.000 m²

RIERETA

Barcelona



- **Línea:** Gestión Socimi
- **Precio:** 11,8 M€
- **Viviendas:** 51
- **Superficie:** 4.500 m²

Otras adquisiciones



- **Línea:** Gestión Socimi
- **Precio:** 76 M€
- **Viviendas:** 418
- **Superficie:** 37.500 m²
- **# activos:** 6
- **Localizaciones:** Valencia, Teià, Sant Adrià, Palma de Mallorca, Móstoles...

Anexo 2: Existencias en curso a cierre 1S 2018

MARE DE DÉU DE MONTSERRAT

Barcelona



- **Línea:** Ventas de inmuebles
- **Proyecto:** Gestión arrendaticia. Rehabilitación de las zonas comunes. Venta individual.
- **Superficie:** 3.636 m²

PALENCIA

Madrid



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

LUCHANA

Madrid



- **Línea:** Gestión de proyectos inmobiliarios
- **Proyecto:** Gestión arrendaticia y jurídica
- **Superficie:** 2.955 m²s/r
325 m²b/r

UNIÓ

Barcelona



- **Línea:** Ventas de inmuebles
- **Proyecto:** Rehabilitación y transformación de un inmueble de oficinas en residencial.
- **Superficie:** 2.117 m² + 95 pkg

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 (" <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> ")
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
MC	Millones de euros
PIB	Producto interior bruto
Socimi	Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria
XS	X Semestre
XT	X Trimestre

