



Índice de contenidos

1	Aspectos clave
2	Negocio patrimonial
3	Negocio transaccional
4	ESG
5	Resultados de negocio
6	Balance de situación
7	Evolución de mercado
8	Accionariado y evolución bursátil

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. Aspectos clave

PRINCIPALES MAGNITUDES DEL GRUPO

INGRESOS	EBITDA	BENEFICIO NETO
6,4 M€	+3,7 M€	+0,5 M€

Renta Corporación cierra el primer semestre del ejercicio 2024 con un **beneficio neto de 0,5 millones de euros**, en comparación con la pérdida de 3,1 millones de euros obtenida en el mismo periodo del ejercicio 2023.

NEGOCIO PATRIMONIAL

- Apuesta firme por el crecimiento de la línea patrimonial con el objetivo de consolidar la recurrencia de los ingresos futuros del grupo.
- Expansión de la plataforma Wellder, Socimi especializada en residencias para personas mayores que, tras la adquisición de 4 nuevos activos en Alicante y Pamplona durante el primer semestre del ejercicio, alcanza una cartera de 10 activos por valor aproximado de 89 millones de euros. Está prevista la salida a bolsa en BME Scale up a lo largo del tercer trimestre del ejercicio 2024.
- Foco en el crecimiento de la plataforma Cabe que, a fecha de publicación de este informe, está avanzando con potenciales inversores para acelerar su expansión.

NEGOCIO TRANSACCIONAL

- Optimización de la gestión del balance con enfoque en la venta de sus existencias y activos patrimoniales no estratégicos.
- A cierre de semestre, la compañía cuenta con una cartera de negocio transaccional por valor de 149,6 millones de euros.
- Preparación del lanzamiento de un fondo de inversión destinado a vehicular operaciones de valor añadido en el ámbito del negocio transaccional.



Carrera San Jerónimo, Madrid

2. Negocio patrimonial

La línea de negocio patrimonial gana peso progresivamente dentro de la actividad del Grupo con el objetivo de conseguir una menor exposición al carácter cíclico del sector y una mayor recurrencia en los ingresos del Grupo. Dentro de la línea de negocio patrimonial se distinguen dos divisiones:



GESTIÓN DE INVERSIÓN EN VEHÍCULOS PATRIMONIALES

Creación y gestión de vehículos inmobiliarios con terceros. Renta Corporación devenga honorarios vinculados a la originación, desarrollo, gestión, y desinversión de los activos, así como una retribución de éxito a la finalización de los proyectos.

GAV
VIVENIO
31/12/23

1.590M€

GAV
WELLDER

89M€

- La **Socimi Vivenio** está especializada en activos residenciales en alquiler. Fue creada en 2017 con un capital mayoritario de la gestora de fondos de pensiones holandeses APG. En 2021, el fondo australiano Aware Super PTY LTD entra a formar parte de su capital social.
- Renta Corporación es Investment Manager exclusivo de este vehículo.
- A cierre del ejercicio 2023, Vivenio contaba con una cartera de activos valorada en 1.590 millones de euros, compuesta por 41 promociones inmobiliarias en explotación, 5 desarrollos propios (de los cuales 3 proyectos son llave en mano).
- La **Socimi Wellder** está especializada en residencias para personas mayores. Fue creada a finales del ejercicio 2022 junto al fondo de pensiones holandés APG.
- Renta Corporación es gestora en exclusiva de este vehículo.
- Nace con el objetivo de adquirir o desarrollar, en una primera fase, activos inmobiliarios en España por valor de 250 millones de euros, de alta calidad y elevados estándares ESG.
- A cierre del primer semestre de 2024, este vehículo cuenta con una cartera de 10 activos, 1.484 camas, valorada en aproximadamente 89 millones de euros, después de adquirir cuatro nuevos activos localizados en Alicante y Pamplona durante este ejercicio.
- Además, dispone de una cartera de inversión en estudio que prevé formalizar en los próximos meses y que permitirá superar el umbral de los 100 millones de euros en activos.



PATRIMONIO PROPIO

Esta división engloba la adquisición y gestión de inversiones inmobiliarias con vocación de contribuir a la regularidad de los ingresos.

GAV
CABE

30,2M€

GAV
OTRAS
INVERSIONES
INMOBILIARIAS

5,5M€

- La compañía crea **Cabe** en 2022, negocio dedicado al alquiler de trasteros urbanos con alta escalabilidad. Cabe ofrece un producto diferencial por la ubicación de sus activos en el centro de las ciudades y por su elevado nivel de digitalización en el proceso, tanto en la contratación como en su operativa de gestión.
- Actualmente cuenta con 20 locales ubicados en Barcelona, Madrid, Palma de Mallorca y Zaragoza, con un valor de mercado total de 30,2 millones de euros. A la fecha de publicación de este informe II de estos locales están en funcionamiento y 8 se prevén abrir próximamente.
- Adicionalmente, a cierre del primer semestre de 2024, Cabe cuenta con una cartera de inversión en estudio de 12,8 millones de euros compuesta por 27 activos.
- Actualmente, dentro de esta división de **Patrimonio Propio**, Renta Corporación cuenta con activos de uso residencial con un valor de mercado de 5,5 millones de euros, clasificados como Inversiones Inmobiliarias.
- Adicionalmente, con el objetivo de optimizar la gestión del balance y apoyar el crecimiento de las nuevas líneas de negocio, la compañía ha iniciado la comercialización de algunos activos patrimoniales no estratégicos de uso residencial, que fueron clasificados a finales de 2023 como Activos clasificados como mantenidos para la venta.

3. Negocio transaccional



(*) Importe en base a valoraciones externas

- El mercado inmobiliario continúa mostrando debilidad con una actividad el primer semestre del ejercicio inferior a la del semestre anterior, en espera de correcciones adicionales en los tipos de interés.
- A cierre de semestre, la compañía cuenta con reservas de clientes que darán lugar a una cifra de ingresos futura de alrededor de 4,1 millones de euros.
- La compañía ha avanzado en el lanzamiento de un fondo de inversión destinado a vehicular operaciones de valor añadido en el ámbito del negocio transaccional.
- Renta Corporación cuenta con una cartera de negocio transaccional que asciende a aproximadamente 150 millones de euros entre activos adquiridos y derechos de inversión, concentrada principalmente en el sector residencial y de oficinas.

4. ESG



Construcción sostenible y economía circular



Empleo digno, igualdad e inclusión



Modelo de gobierno basado en la ética e integridad

- A lo largo del primer semestre del ejercicio se ha progresado en el proceso de implementación de la nueva política ESG aprobada por el Consejo de Administración del mes de febrero, según la cual se establecían 33 medidas dentro de los ámbitos ambiental, social y de gobernanza a desplegar a lo largo de los tres siguientes semestres.
- A la finalización del primer semestre se han llevado a cabo el 86% de las acciones previstas en el plan para este periodo.
- Una de las acciones destacadas es el avance en el cálculo de la huella de carbono de la compañía, que servirá de base para establecer los objetivos del plan de reducción de emisiones que se llevará a cabo durante la segunda mitad del año.

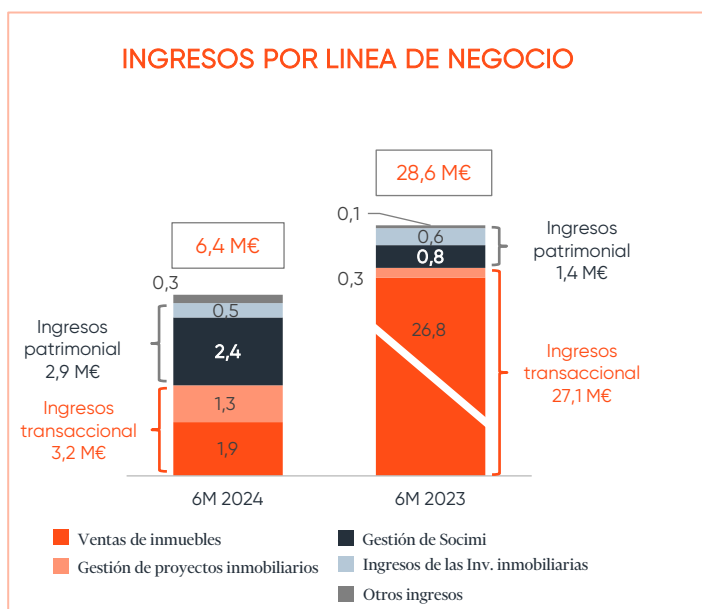


Badajoz, Barcelona

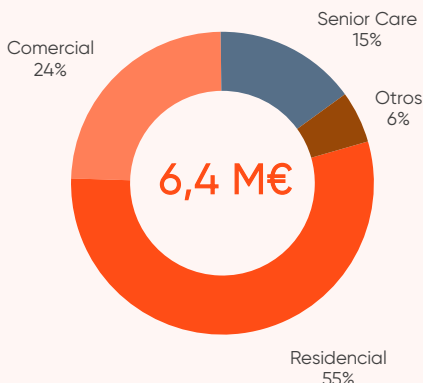
5. Resultados del negocio

(M€)	6M 2024	6M 2023	%Var.
Ingresos de negocio transaccional	3,2	27,1	
Ingresos de negocio patrimonial	2,9	1,4	
Otros ingresos	0,3	0,1	
INGRESOS	6,4	28,6	-78%
Margen de negocio transaccional	0,8	2,0	
Margen de negocio patrimonial	7,5	2,9	
Otros ingresos y gastos	-0,1	-0,4	
MARGEN DE NEGOCIO	8,2	4,5	82%
Gastos de estructura y de personal	-4,5	-4,4	
EBITDA	3,7	0,1	n.a.
Amortizaciones, provisiones y otros	-0,3	-0,3	
EBIT	3,4	-0,2	n.a.
Resultado financiero neto	-1,5	-2,4	
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1,9	-2,6	n.a.
Impuesto sociedades	-1,4	-0,5	
RESULTADO NETO	0,5	-3,1	n.a.
% Margen transaccional/ingresos	25%	7%	+18 pp

Ingresos



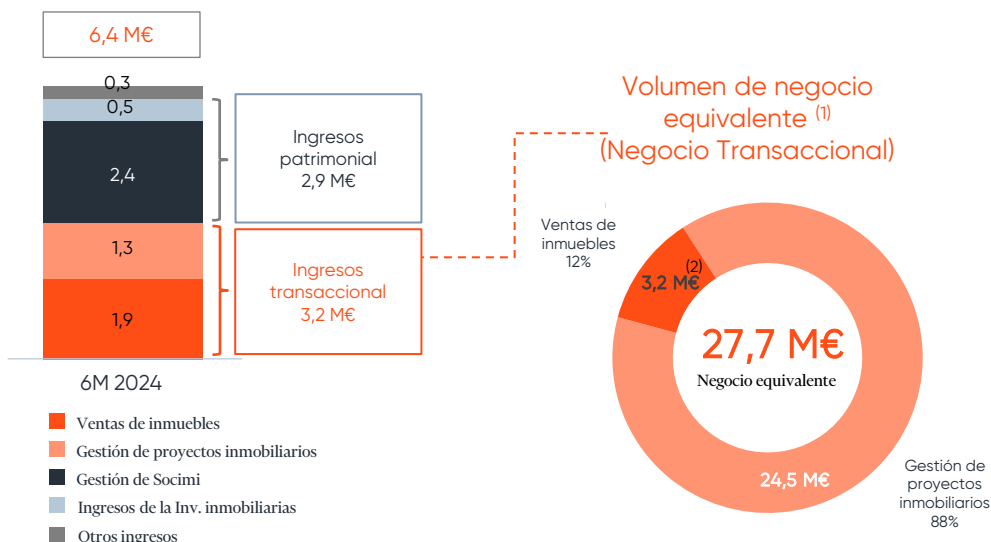
INGRESOS POR TIPO DE ACTIVO



- Los ingresos del primer semestre del ejercicio 2024 ascienden a 6,4 millones de euros y experimentan una reducción en comparación con la misma cifra del ejercicio anterior. Eliminando el impacto de la dación en pago extraordinaria por 18,9 millones de euros, la cifra de ingresos ordinaria del mismo periodo de 2023 ascendió a 9,7 millones de euros.

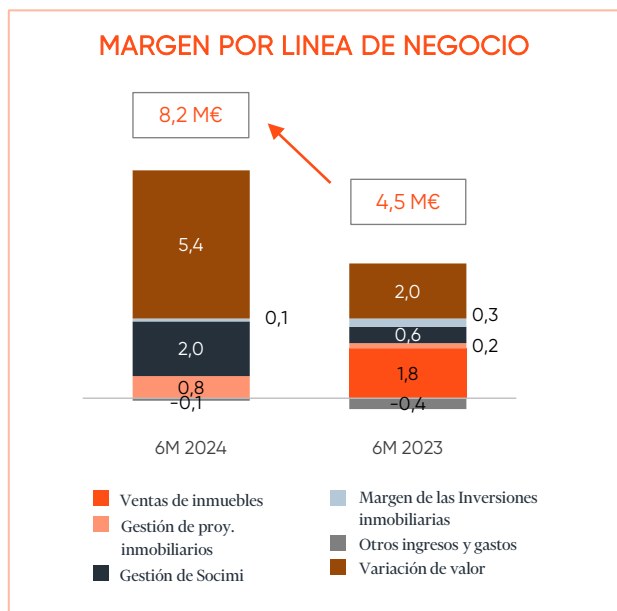
- Los ingresos se siguen viendo afectados por la ralentización que sufre el mercado consecuencia de los elevados tipos de interés y la inestabilidad geopolítica. El retraso en correcciones adicionales en los tipos de interés sigue lastrando las transacciones y el volumen de inversión.
- Las operaciones del negocio transaccional se reparten entre el sector comercial y el sector residencial, destacando la venta parcial de un edificio de viviendas en Vía Augusta de Barcelona y un edificio de oficinas en Carrera de San Jerónimo de Madrid.
- A cierre de semestre, la compañía cuenta con reservas de clientes que darán lugar a una cifra de ingresos futura de alrededor de 4,1 millones de euros.
- En lo que se refiere al **Negocio patrimonial**, los ingresos han incrementado en 1,5 millones de euros en comparación con el ejercicio 2023 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 entrega de desarrollos propios ya finalizados, la venta de activos y la gestión del vehículo.
- El resto de los ingresos del negocio patrimonial tienen su origen tanto en los alquileres de ciertos activos propiedad de la compañía, como en el negocio de trasteros urbanos **Cabe**, que a cierre de este informe cuenta con 20 activos en cartera, 11 de los cuales en funcionamiento y 8 se prevén abrir próximamente.

VOLUMEN DE NEGOCIO EQUIVALENTE 6M 2024



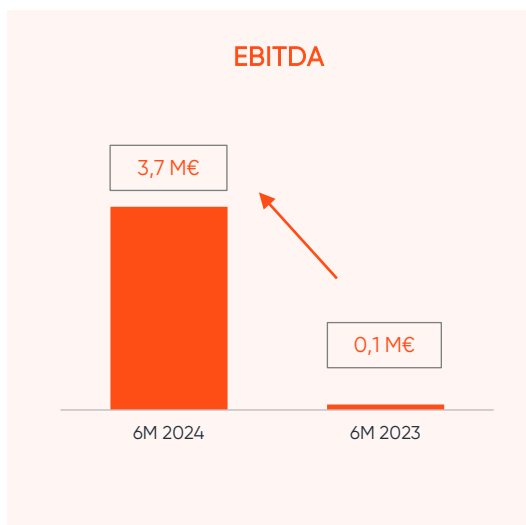
Notas:
 (1) El negocio equivalente en la Gestión de proyectos inmobiliarios equivale al precio de venta del inmueble subyacente de opciones de compra transaccionadas
 (2) Incluye 1,4 millones de euros de ventas de activos mantenidos para la venta

Margen de negocio



- El margen de negocio procede principalmente de la línea **Gestión de Socimi** y de las variaciones de valor de los activos de Cabe por la estabilización de las rentas de los centros abiertos, la eficiencia operativa y la puesta en funcionamiento de nuevos centros.
- **Gestión de proyectos inmobiliarios:** asciende a 0,8 millones de euros, superior en 0,6 millones de euros respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. Este margen procede principalmente de una operación de oficinas en Madrid.
- El **margen de Gestión de Socimi** corresponde, principalmente, a los honorarios de originación procedentes de la adquisición por Wellder de 4 residencias para personas mayores; y de un edificio residencial además de la finalización y entrega de un desarrollo propio, en Vivenio. El margen aumenta en 1,4 millones de euros en comparación con el primer semestre de 2023.
- **Variación de valor:** asciende a 5,4 millones de euros que corresponden al incremento de valor de los trasteros urbanos de Cabe debido a la consolidación de los centros en funcionamiento, avance de la inversión y compra en nuevos locales.
- **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

- Los gastos de estructura ascienden a 4,5 millones de euros, en línea con el importe registrado en el primer semestre del 2023. Esta cifra se compone de 3,2 millones de euros correspondientes a gastos de personal y de 1,3 millones de euros del resto de gastos de estructura.
- El EBITDA a cierre del primer semestre del año 2024 es de 3,7 millones de euros frente a los 0,1 millones de euros del mismo periodo del ejercicio 2023.

Resultado Neto

- El importe del resultado financiero supone un gasto de 1,5 millones de euros, inferior en 0,9 millones de euros en comparación con la cifra registrada en el mismo periodo de 2023 como consecuencia, principalmente, de la reducción de deuda corporativa media y la cancelación del préstamo participativo en 2023.
- El Grupo ha registrado un gasto por impuesto de Sociedades de 1,4 millones de euros, impacto que en el primer semestre del ejercicio 2023 fue de 0,5 millones de euros.
- Por otro lado, al igual que en ejercicios anteriores, de acuerdo con el plan estratégico revisado no ha sido reconocido ningún activo fiscal neto adicional correspondiente a bases imponibles negativas a compensar con beneficios futuros.
- Con todo ello, Renta Corporación cierra el primer semestre del ejercicio 2024 con un **beneficio neto de 0,5 millones de euros**, en comparación con la pérdida de 3,1 millones de euros obtenida en el mismo periodo del ejercicio 2023.



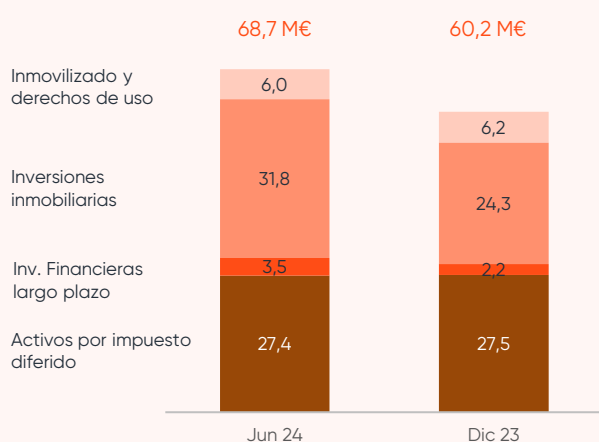
Edificio Vanguard, Barcelona

6. Balance de situación

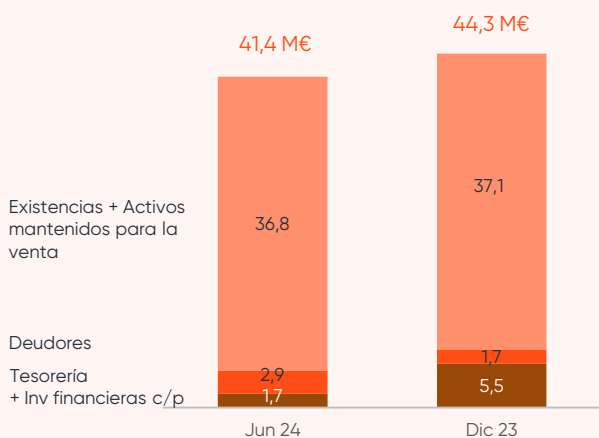
Activo

Activo (M€)	Jun-24	Dic-23	Var.
Inmovilizado y derechos de uso	6,0	6,2	-0,2
Otros activos no corrientes	62,7	54,0	8,7
Activo no corriente	68,7	60,2	8,5
Activos clasificados como mantenidos para la venta	8,4	9,8	-1,4
Existencias	28,4	27,3	1,1
Deudores	2,9	1,7	1,2
Inversiones financieras	0,2	0,3	-0,1
Tesorería	1,5	5,2	-3,7
Activo corriente	41,4	44,3	-2,9
Total activo	110,1	104,5	5,6

ACTIVO NO CORRIENTE



ACTIVO CORRIENTE



Activo no corriente

- La cifra de **inmovilizado y derechos de uso**, que corresponde fundamentalmente al registro de los arrendamientos bajo la NIIF 16, es de 6,0 millones de euros, cifra ligeramente inferior al cierre del ejercicio anterior.
- Los activos clasificados como **inversiones inmobiliarias** aumentan en 7,5 millones de euros en comparación con la cifra registrada a cierre del ejercicio 2023 debido, principalmente, a (i) la adquisición de nuevos locales para su explotación como trasteros urbanos del negocio Cabe; y (ii) al incremento del valor de mercado que han experimentado los activos que forman parte de esta partida debido a la consolidación de los centros en funcionamiento y al avance de la inversión en nuevos locales.
- El epígrafe de las **inversiones financieras a largo plazo** incluye básicamente la participación de Renta Corporación en el capital social de las Socimis Vivenio y Wellder. Incrementa en 1,3 millones de euros debido a las aportaciones de capital realizadas en Wellder para atender la compra de cuatro nuevos activos durante el primer semestre del ejercicio.
- Los **activos por impuesto diferido** corresponden, en su mayor parte, a bases imponibles negativas a compensar en los próximos ejercicios, quedando pendientes de activar 79 millones de euros de bases imponibles negativas.

Activo corriente

- El **activo corriente** asciende a 41,4 millones de euros, lo que supone una disminución de 2,9 millones de euros respecto al cierre del ejercicio 2023. Esta variación se explica, principalmente, por la venta de existencias y activos clasificados como mantenidos para la venta, así como el consumo de tesorería.

Cartera de negocio

- Activos clasificados como mantenidos para la venta:** Esta partida asciende a 8,4 millones de euros e incluye inmuebles que fueron reclasificados desde la partida de Inversiones inmobiliarias a cierre del ejercicio 2023. Se trata de cinco edificios de uso residencial ubicados en el centro de la ciudad de Barcelona explotados en régimen de alquiler y que la compañía decidió poner a la venta por unidades.

Esta partida ha disminuido en 1,4 millones de euros, en comparación con la cifra del mes de diciembre de 2023, tras la venta de diversas viviendas y locales durante el primer semestre del ejercicio.

- Existencias:** Renta Corporación tiene registradas existencias por importe de 28,4 millones de euros a cierre del primer semestre, superiores en 1,1 millones de euros a las de cierre del 2023. La variación corresponde principalmente al efecto neto entre:

la adquisición de un activo de oficinas y las ventas realizadas durante el semestre, entre las que destaca la venta de unidades en un edificio en Vía Augusta de Barcelona, y en dos edificios en las calles Nuestra Señora de la Soledad y Juan Bautista Monegro de Madrid.

- Derechos de inversión:** el valor de las existencias a cierre de junio de 2024 incluye primas de opciones de compra por valor de 0,3 millones de euros, que corresponden a opciones sobre fincas del negocio transaccional y dan derecho a una compra futura de activos por valor de 113,1 millones de euros.
- Cartera de negocio transaccional:** La suma de las existencias y los activos mantenidos para la venta junto con los derechos de inversión origina una cartera de negocio transaccional de 149,6 millones de euros, un 64% superior a la cartera a cierre del ejercicio 2023.

EXISTENCIAS Y ACTIVOS MANTENIDOS PARA LA VENTA ⁽¹⁾ (M€)



RESIDENCIAL

# edificios	13
# unidades	128
Existencias (M€)	23,5



LOGÍSTICO

# edificios	2
# unidades	n/a
Existencias (M€)	8,1

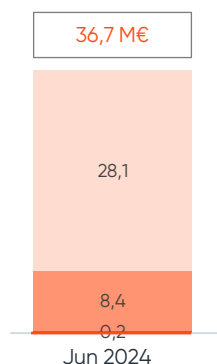


COMERCIAL

# edificios	2
# unidades	n/a
Existencias (M€)	4,9

Notas: (1) Este detalle no incluye el valor de las opciones de compra.

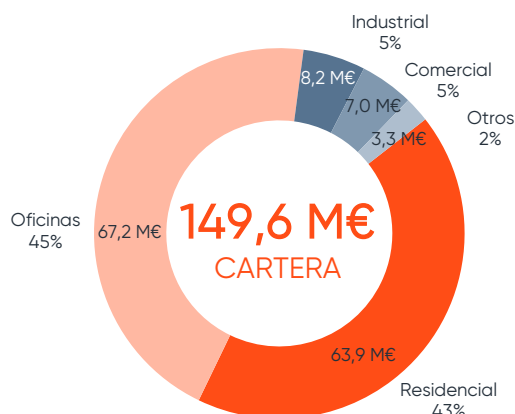
EXISTENCIAS Y ACTIVOS MANTENIDOS PARA LA VENTA (M€)



■ Existencias: Resto
■ Activos mantenidos para la venta
■ Existencias: Opciones de compra

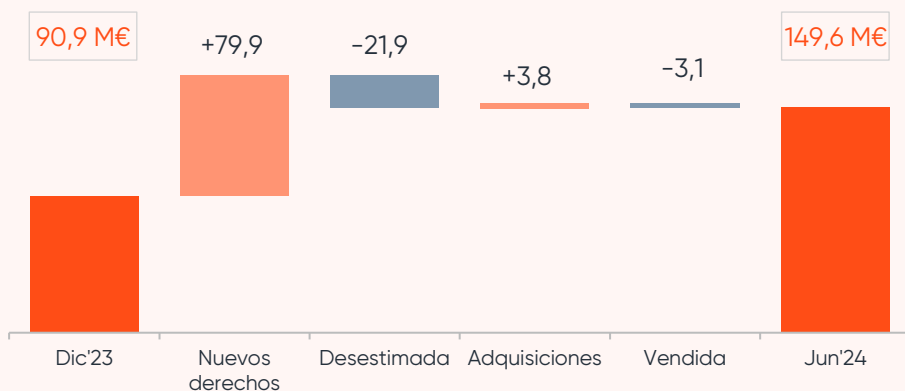
Notas: (2) Adicionalmente, la compañía cuenta con 0,1 millones de euros en opciones de compra que dan derecho a la compra futura de trasteros.

CARTERA DE NEGOCIO TRANSACCIONAL (M€)



Cartera de negocio

VARIACIÓN CARTERA DE NEGOCIO TRANSACCIONAL (M€)



Pasivo

PN + Pasivo (M€)	Jun-24	Dic-23	Var.
Patrimonio Neto	59,4	58,5	0,9
Pasivo			
Deuda hipotecaria a largo plazo	6,7 ⁽¹⁾	6,0	0,7
Otras deudas a largo plazo	6,4	5,6	0,8
Pasivo no corriente	13,1	11,6	1,5
Deuda hipotecaria a largo plazo	3,9 ⁽²⁾	5,2	-1,3
Deuda financiera a corto plazo	27,1 ⁽³⁾	22,2	4,9
Otras deudas a corto plazo	6,6	7,0	-0,4
Pasivo corriente	37,6	34,4	3,2
Total PN + Pasivo	110,1	104,5	5,6

DEUDA FINANCIERA (M€)

(M€)	No corriente		Corriente		Total
	l/p		l/p	c/p	
Deuda hipotecaria	6,7		3,9	3,3	13,9
Otras deudas	-		-	23,8	23,8
Total Deuda	6,7⁽¹⁾		3,9⁽²⁾	27,1⁽³⁾	37,7

DEUDA FINANCIERA NETA (M€)

(M€)	Jun-24	Dic-23	Var.
Deuda hipotecaria	13,9	11,6	2,3
Otras deudas	23,8	21,8	2,0
(-) Tesorería e Inv. Financieras	-1,7	-5,5	3,8
Deuda Financiera Neta	36,0	27,9	8,1

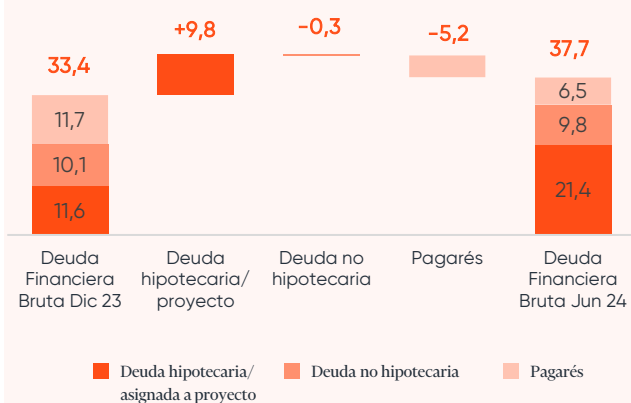
Patrimonio Neto

- El **patrimonio neto** cierra el semestre en 59,4 millones de euros, 0,9 millones de euros superior a la cifra de cierre del ejercicio 2023 como consecuencia, fundamentalmente, de la generación del resultado del periodo y del reparto de acciones propias de acuerdo con el plan establecido de retribución a los empleados.

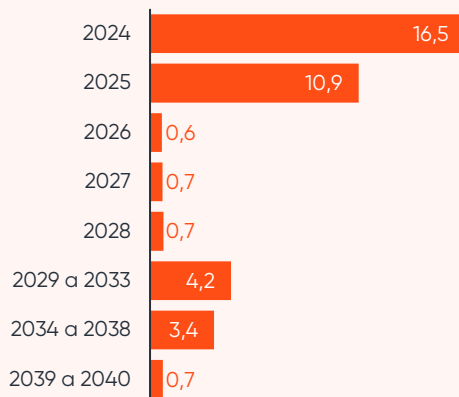
Deuda Financiera

- La **deuda financiera bruta** incrementa en 4,3 millones de euros, en comparación con el cierre del ejercicio pasado, y el endeudamiento se sitúa en un 33% del activo total. Durante el primer semestre del 2024 se ha realizado un importante ejercicio de refinanciación de la deuda. Principalmente, se han amortizado pagarés por importe de 6,2 millones de euros y se ha formalizado nueva deuda por un importe nominal de 11,1 millones de euros extendiendo sus vencimientos y adaptándolos a la realización de los proyectos.
- Adicionalmente cabe mencionar que la compañía cuenta con capacidad de disposición de hasta 50 millones de euros a través de su programa de pagarés incorporado en el mes de abril de este año.
- La **deuda financiera neta** varía en 8,1 millones en comparación con el cierre del ejercicio anterior como consecuencia, principalmente, del efecto neto entre la amortización de pagarés, el incremento tanto de la deuda hipotecaria como de la deuda no hipotecaria y el consumo de la tesorería.

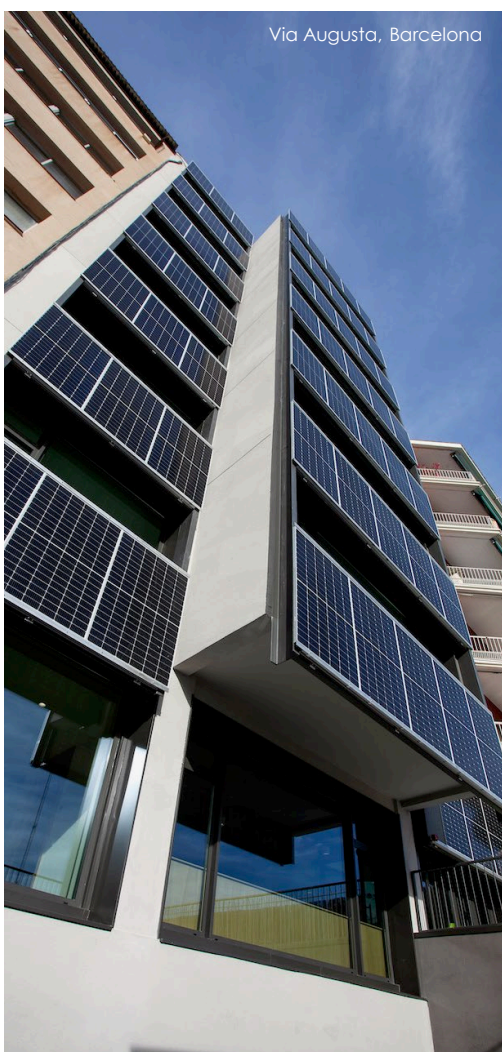
DEUDA FINANCIERA BRUTA POR TIPOLOGÍA (M€)



CALENDARIO AMORTIZACIÓN DEUDA FINANCIERA (M€)



Notas: Deuda a coste amortizado



Cash Flow

(M€)	Jun-24
Resultado procedente de las operaciones	-1,6
Cash flow operativo	-1,6
Variación del capital corriente y otros flujos de explotación	-3,7
Inversión en activo no corriente	-2,4
Cash flow libre	-7,7
Variación del flujo de financiación	4,0
Pago de dividendos	0,0
Aumento/Disminución neta del efectivo o equivalentes	-3,7

- Se ha producido una disminución del cash flow en 3,7 millones de euros como consecuencia del resultado procedente de las operaciones del ejercicio, la variación en los flujos de explotación y la inversión en activo no corriente.
- El capital corriente y los otros flujos de explotación arrojan un cash flow negativo de 3,7 millones de euros, debido en su mayor parte al aumento de las existencias y los deudores, y al pago de intereses de deuda no bancaria.
- Por otro lado, la inversión en activo no corriente ha supuesto un consumo de cash flow de 2,4 millones de euros como consecuencia, principalmente, de las aportaciones de capital a la Socimi Wellder para la compra de nuevos activos y del incremento en las inversiones inmobiliarias por la compra y adecuación de los trasteros del negocio de Cabe.
- Finalmente, el flujo de financiación ha sido positivo en 4,0 millones de euros, derivado fundamentalmente del efecto neto entre la amortización de deuda y la entrada de financiación hipotecaria y no hipotecaria.

7. Evolución del mercado

El primer semestre de 2024 ha estado marcado por persistentes tensiones geopolíticas, principalmente debido a los conflictos entre Rusia y Ucrania, así como entre Israel y Palestina. A pesar de estos desafíos, la actividad económica global ha demostrado una notable resiliencia y registra una cierta aceleración.

En el ámbito macroeconómico, tras un periodo de endurecimiento monetario sin precedentes iniciado en julio de 2022, el Banco Central Europeo decidió reducir los tipos de interés del 4,5% al 4,25% en junio de 2024.

En este contexto, la economía española ha mostrado un dinamismo mayor al esperado, liderando el crecimiento de las grandes economías de la zona euro. En el primer trimestre del año, el PIB ha registrado un crecimiento intertrimestral del 0,8%, impulsado principalmente por el sector turístico. El Banco de España ha revisado el PIB al alza y prevé que la economía crezca un 2,3% en este ejercicio.

Asimismo, el empleo registra cifras récord y encadena 50 meses de incremento seguidos este mes de junio.

La inflación se ha mantenido por encima del 3%, si bien el Banco de España anticipa que en los próximos trimestres la inflación general podría iniciar una senda descendente.

El sector inmobiliario sigue enfrentando retos debido al encarecimiento de la financiación, lo que ha retrasado las decisiones de inversión. Así, en el primer semestre de 2024, la inversión total en el sector experimentó un descenso del 15% respecto al mismo periodo del año anterior. Asimismo, la aprobación de la Ley de Vivienda en mayo de 2023 contribuyó a un clima de incertidumbre e inseguridad, congelando las decisiones de inversión.

Se prevé que con la estabilización de los tipos de interés se reactiven la actividad y el dinamismo en el sector de manera moderada, aunque condicionados por la evolución de la política monetaria. Es probable que durante este periodo la toma de decisiones por parte de los inversores se siga retrasando. Aun así, el interés de los inversores internacionales persiste, y el mercado inmobiliario en España se consolida como un destino de inversión para los extranjeros, posicionándose como un valor refugio ante la inflación.

Por su parte, la sostenibilidad y los criterios ESG se consolidan como un aspecto diferencial para las decisiones de inversión. El sector inmobiliario se está adaptando a nuevas formas de vida. La digitalización y la inteligencia artificial también emergen como principales tendencias del sector.

Segmento residencial

En el primer trimestre de 2024, el sector residencial ha continuado moderando su dinamismo en un contexto marcado por el alza de los tipos y el consecuente encarecimiento de la financiación.

Sin embargo, las compraventas empiezan a dar signos de recuperación. En este sentido, el número de compraventas aumentó un 1,8% en el primer trimestre del año. Se trata del primer incremento que se registra tras cinco trimestres consecutivos a la baja, según los últimos datos publicados por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Se anticipa que, a partir de la segunda mitad de 2024, la actividad y el dinamismo del sector residencial experimenten un repunte, aunque condicionados en buena parte por la evolución de la política monetaria.

Durante el primer trimestre, la inversión en el sector residencial ha experimentado una reducción del 40% en comparación con el último trimestre de 2023, concentrándose la mayor parte de la inversión tanto en el Build to Rent (BTR) como en el Private Rented Sector (PRS). Por su parte, las rentabilidades prime residenciales se han situado en el 3,8% en Madrid y 4,0% en Barcelona.

Las residencias de estudiantes y el senior living, junto con los nuevos formatos de vivienda como el flex living y el coliving, siguen posicionándose como principales tendencias del mercado residencial.



Segmento oficinas

En un escenario condicionado por el auge del teletrabajo y la presión de la subida de tipos de interés, el mercado de oficinas sigue perdiendo fuelle y se ralentiza durante el primer semestre de 2024. La actividad inversora ha experimentado un descenso interanual del 60%. Además, el segmento continúa marcado por la polarización entre los activos 'prime' y secundarios.

En cuanto a la contratación de espacios, la primera mitad del año ha estado marcada por el retorno de operaciones de alquiler de gran tamaño en Madrid y Barcelona, tras un ejercicio en el que las operaciones de este volumen fueron escasas. Por su parte, la rentabilidad prime se ha mantenido al alza, situándose en el 5%, tanto en Madrid como en Barcelona.

El segmento sigue adaptándose a las nuevas formas de trabajo. Las empresas han ido ajustando y adaptando sus espacios de oficina a las nuevas tendencias, incorporando avances tecnológicos y creando entornos más atractivos.

La evolución y la reactivación de la actividad en este segmento durante la segunda parte del año se verá condicionada por la evolución de los tipos de interés.

Segmento hoteles

El turismo sigue batiendo récords y consolidándose como uno de los principales motores de la economía española, registrando en los cinco primeros meses del año la llegada de 33,2 millones de turistas, lo que supone un incremento anual del 13,6%.

En este contexto, el segmento hotelero mantiene el liderazgo de la inversión inmobiliaria durante el primer semestre, con un aumento del 30% respecto al mismo periodo del año anterior. Los hoteles de alta categoría emergen como una de las principales apuestas de los inversores debido a su mayor resiliencia e inelasticidad.

Por su parte, las rentabilidades prime se han mantenido estables en torno al 5,25% en Madrid y Barcelona durante el primer cuatrimestre.

A pesar de los desafíos relacionados con el coste de la deuda y la construcción, se espera que el segmento hotelero mantenga su dinamismo durante el resto del año gracias al buen comportamiento de la demanda y el proceso de transformación del sector.

Los criterios ESG siguen ganando protagonismo en las decisiones de inversión, impactando en el valor de los activos y en la negociación de las rentas en los contratos.

Segmento retail

Tras un año con bajos volúmenes de inversión, el sector retail vuelve a ganar dinamismo. Impulsado por las transacciones de centros comerciales, este segmento ha mostrado uno de los mejores desempeños en la inversión inmobiliaria durante los primeros meses del año. En la primera mitad de 2024, el retail ha triplicado el volumen de inversión en comparación con el mismo periodo del año anterior, alcanzado ya más del 90 % de la inversión total de 2023.

La demanda por los principales ejes comerciales se ha mantenido alta en un contexto en el que España sigue batiendo récords en el número de turistas, quienes aumentan el gasto durante su estancia. Por su parte, las rentabilidades en las zonas prime han registrado un ligero aumento, situándose alrededor del 4,25% al finalizar el primer cuatrimestre, debido a la escasez de oferta existente.

En cuanto a los centros comerciales, que continúan registrando un alza en las cifras de ventas y afluencia, han mantenido las rentas estables durante los primeros cuatro meses del ejercicio.

Con la confirmación del gran interés por el sector retail, los sólidos indicadores registrados en ventas y afluencia, y la previsión positiva del consumo, se anticipa que esta tendencia se mantendrá en los próximos meses.

Segmento logístico

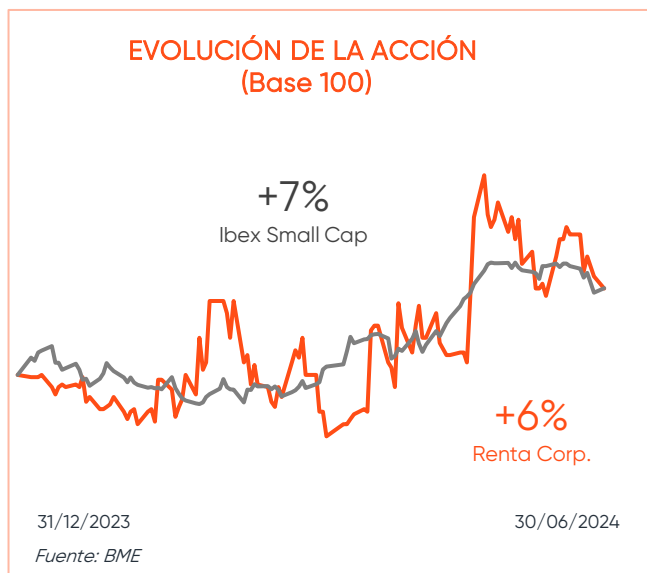
El sector logístico sigue mostrando signos de desaceleración y, en los primeros seis meses de 2024, se ha observado una ralentización en la actividad de inversión, con una caída del 30% respecto al mismo periodo del año anterior. El aumento de los costes de materiales y construcción, la incertidumbre provocada por acontecimientos como la guerra comercial entre Estados Unidos y China o los conflictos bélicos actuales, y la subida de los tipos de interés son algunos de los factores que han contribuido a esta menor actividad.

A diferencia del ejercicio anterior, cuando los mercados secundarios tuvieron un mayor protagonismo, en el primer trimestre del año los grandes hubs logísticos han mostrado más dinamismo. En este periodo, los tres principales mercados, Madrid, Cataluña y Valencia, han concentrado la mayor parte de la actividad.

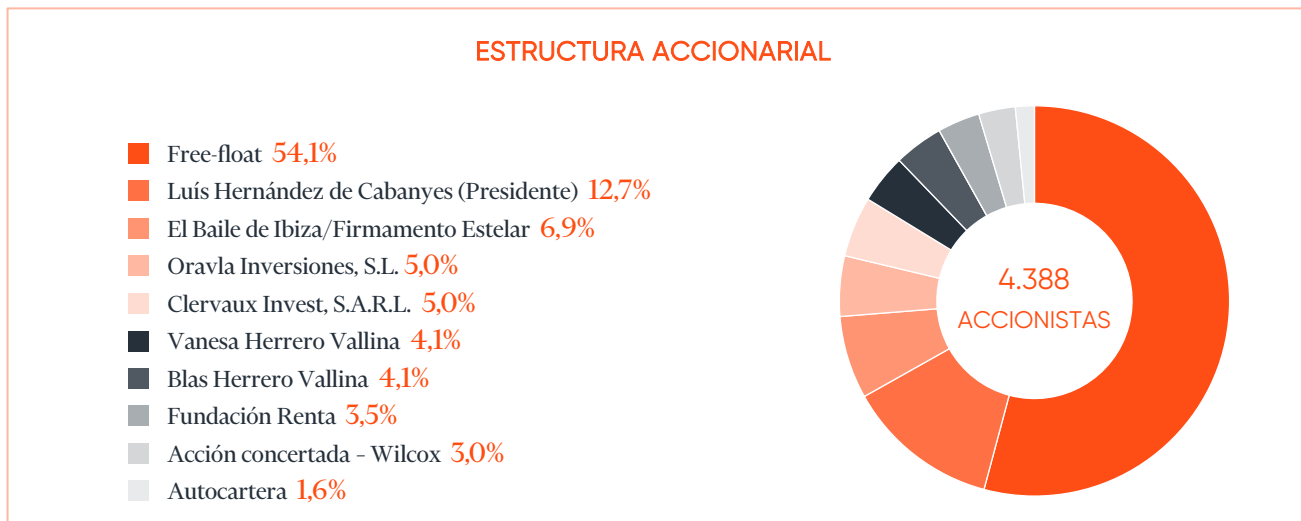
El mercado logístico sigue generando confianza en los inversores, respaldado por la solidez del comercio electrónico y el almacenamiento de mercancías. La reactivación de la actividad en la segunda mitad del año estará fuertemente condicionada por la evolución de los tipos de interés. Por su parte, las rentabilidades prime se situaron en un 5,35% en Madrid y en un 5,25% en Barcelona.

En este segmento, la tecnología y la sostenibilidad son aspectos fundamentales para inversores y usuarios. En concreto, la Inteligencia Artificial, clave en la optimización de rutas y la reducción de costes y emisiones de carbono, se posiciona como uno de los elementos clave de transformación del sector logístico en los próximos meses.

8. Accionariado y evolución bursátil



CAPITALIZACIÓN BURSÁTIL	COTIZACIÓN ACCIÓN
27,9M€	0,85 € / acc
TÍTULOS NEGOCIADOS (#)	TÍTULOS NEGOCIADOS (€)
5,4M	4,5M€



Anexo 3: Glosario

Cartera de negocio	Se compone de los derechos de inversión y las existencias estratégicas (para la venta)
Deuda financiera	Deuda hipotecaria + Otras deudas
Deuda financiera neta	Deuda hipotecaria + Otras deudas - Tesorería- Inversiones financieras a corto plazo
Endeudamiento sobre activo	Deuda financiera neta / Total activo -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



Biscaia, Barcelona

