



Índice de contenidos

1. Resumen ejecutivo
2. Evolución y resultados del negocio
3. Información sobre la evolución del mercado
4. Accionariado y evolución bursátil

ANEXOS

ANEXO 1: Operaciones representativas 2023

ANEXO 2: Existencias en curso representativas a cierre 2023

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

La fuerte caída del volumen de inversión en el sector inmobiliario español lastra los resultados de la compañía en el ejercicio, sin embargo, la gestión de la liquidez, la desinversión de activos no estratégicos y la consolidación de las líneas de negocio patrimoniales sientan las bases para una rápida recuperación de la actividad.

1.1 Resultados del ejercicio

La actual coyuntura macroeconómica ha provocado un freno para el sector inmobiliario debido, en gran medida, a la abrupta subida de tipos de interés. Así, la inversión inmobiliaria cerró el 2023 en mínimos de la última década, registrando una caída de más del 50% respecto al pasado ejercicio. A ello se le suma la aprobación de la Ley de Vivienda, que ha provocado un clima de inseguridad jurídica en el mercado de inversión, desalentando a potenciales inversores.

En este contexto las principales magnitudes del Grupo en 2023 han sido las siguientes:

INGRESOS	MARGEN OPERACIONES	EBITDA	BENEFICIO NETO
42,0 M€	-5,0 M€	-13,6 M€	-15,9 M€

Las caídas, si bien afectan a las dos grandes líneas de negocio del Grupo, lo hacen por motivos y de manera distinta:

Negocio transaccional

El número, pero sobre todo el margen de las transacciones cerradas en el año, disminuyen de manera significativa, en línea con todo el mercado inmobiliario. La falta de actividad y el crecimiento de las *yields* en todos los segmentos y clases de activos en los que se opera han hecho que la compañía haya priorizado la gestión del balance y la solidez financiera del Grupo con la venta de activos, aún a costa del margen de la transacción. El margen de operaciones generado en 2023 por el negocio transaccional es de +1,6 millones de euros frente a los +6,4 millones del ejercicio anterior

Negocio patrimonial

Las unidades de negocio vinculadas con la gestión de vehículos inmobiliarios, **Vivenio** y **Wellder**, así como la gestión propia de la compañía de los trasteros urbanos **Cabe**, presentan un margen de operaciones de +2,4 millones de euros. La apuesta por su crecimiento consolidará la recurrencia de los ingresos futuros del Grupo. Por otra parte, los activos patrimoniales residenciales que garantizaban el préstamo participativo han quedado disponibles para la venta con el último pago y cierre del Convenio. Tratándose de activos, algunos de ellos, no estratégicos y de baja rentabilidad, la compañía ha decidido iniciar su comercialización con el objetivo de generar caja para amortizar deuda y apoyar el crecimiento de las nuevas líneas de negocio. En este sentido, los activos han sido valorados con un criterio de venta inmediata, lo que ha tenido un impacto en la cuenta de resultados de -8,9 millones de euros.



1.2 Fortaleza financiera

De forma similar a como lo hizo la compañía con la irrupción de la Covid en 2020 y previendo un año 2023 complicado para el sector, la estrategia del Grupo ha pasado por priorizar la gestión de la liquidez y la reducción del nivel de endeudamiento hasta niveles históricamente bajos.

En este sentido, los siguientes hitos han sido importantes durante el periodo:

- El pago del préstamo participativo de 18,2 millones de euros mediante la dación del activo situado en la población de Cànoves (Barcelona).
- La liquidación de los créditos subordinados vinculados al Convenio por importe de 0,7 millones de euros.
- El cierre del Convenio de Acreedores y la recepción del auto de cumplimiento de 7 de diciembre.
- La amortización del bono corporativo por importe de 16,5 millones de euros en octubre.
- Se ha dado continuidad al programa de pagarés con nuevas emisiones.

Consecuencia de todo ello, las principales magnitudes del balance que presenta el Grupo son las siguientes:



(*) El fondo de maniobra incrementa hasta 15,1 millones de euros si no tenemos en cuenta la deuda con vencimiento a largo plazo del pasivo corriente.

1.3 Sólidos fundamentales en todas las unidades de negocio

Renta Corporación cuenta con dos líneas de negocio claramente diferenciadas, transaccional y patrimonial, que va adaptando periódicamente a las distintas realidades del mercado inmobiliario español sin perder la esencia del modelo de negocio de cada una de ellas.

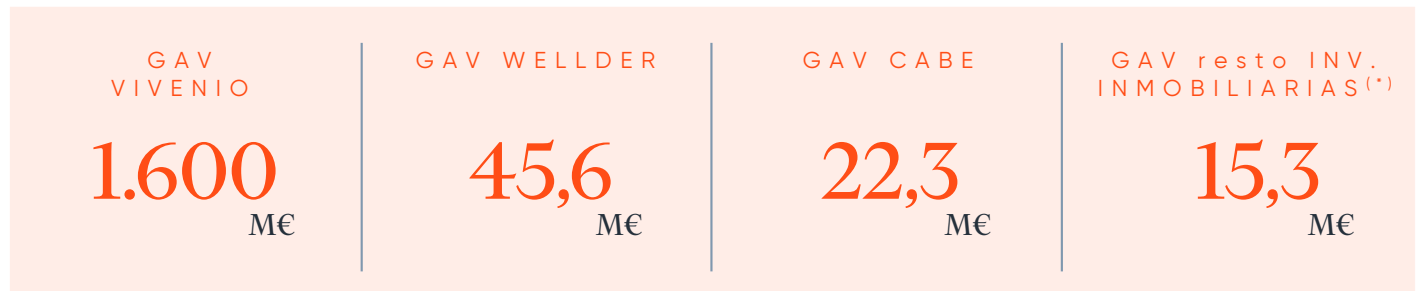
Negocio transaccional

Se caracteriza por operaciones en las que la generación de valor añadido se materializa a través de transformación de los activos que suele comprender cambios de uso, mejoras físicas de los inmuebles y su reposicionamiento en el mercado.

La compañía tiene experiencia en todos los tipos de activos y el mix de producto resultante en cada momento depende de la situación de mercado, el interés de los inversores y la capacidad de generar valor. En cuanto a la caída del margen total experimentado en el negocio transaccional cabe destacar que se ha producido, principalmente, como consecuencia de la disminución del margen unitario de las transacciones, que ha caído de media un 60%. Por otro lado, la caída del número de operaciones ha sido ligeramente inferior y se ha situado en el 8%.

	VTA INMUEBLES	GESTIÓN PROYECTOS INMOB.	TOTAL
# operaciones 2023	10	1	11
Margen negocio transaccional (M€)	1,3	0,3	1,6
Margen medio por operación (M€)	0,1	0,3	0,2

Negocio patrimonial



(*) Incluye el valor de los Activos clasificados como mantenidos para la venta y excluye los activos vinculados al negocio de Cabe.

La línea 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:

División “Asset Management”/ “Fund management”

Consistente en la creación y gestión de vehículos inmobiliarios con terceros, devenga unas comisiones vinculadas tanto a la originación como a la gestión de los inmuebles. Dentro de esta división se encuentra:

La **Socimi Vivenio**, creada en 2017 y de la que Renta Corporación es *Investment manager* exclusivo, está especializada en activos residenciales en alquiler. En la actualidad cuenta con una cartera de activos valorada en 1.600 millones de euros y compuesta por un total de 50 promociones inmobiliarias, 43 ya en explotación, 4 desarrollos propios y 3 proyectos llave en mano. Sus actuales accionistas tienen comprometidos fondos para el capital de la compañía que daría una capacidad de inversión adicional de unos 700 millones de euros. Renta Corporación devenga comisiones derivadas de la presentación de propuestas de inversión y desinversión para una adecuada rotación de activos, además de una comisión de incentivo.

La **Socimi Wellder**, especializada en residencias para personas mayores, creada a finales del ejercicio 2022 junto con el fondo de pensiones holandés APG. Este vehículo, del que Renta Corporación es gestor en exclusiva, nace con el objetivo de adquirir, en una primera fase, activos inmobiliarios en España por valor de 250 millones de euros, de alta calidad y elevados estándares ESG. La Socimi Wellder invierte en activos situados en localidades de más de 100.000 habitantes, preferiblemente en capitales de provincia, con superficies de entre 4.000 y 7.500 m², y con un rango de entre 80 y 140 camas por centro. La inversión se realiza tanto mediante la compra de centros existentes como desarrollando nuevos proyectos.

A cierre de 2023 cuenta con una cartera de 6 activos en explotación valorada en 45,6 millones de euros y que suma un total de 924 camas.

División “Patrimonio Propio”

Esta división engloba la adquisición y gestión de cualquier inversión inmobiliaria con vocación de permanecer en el balance de la compañía por un periodo prolongado de tiempo, con el objetivo de contribuir a la regularidad de los ingresos.

Dentro de esta división la compañía creó **Cabe** en 2022, un negocio dedicado al alquiler de trasteros urbanos que ofrece un producto diferencial, tanto por la ubicación de sus activos en el centro de las ciudades, como por su elevado nivel de digitalización en todo el proceso, tanto en la contratación como en su operativa. El Grupo cuenta con 17 locales ubicados en Barcelona, Madrid y Palma de Mallorca, con un valor de mercado de 22,3 millones de euros.



1.4 Apuesta por criterios ESG

Dada la importancia de los criterios medioambientales, sociales y de gobierno corporativo para Renta Corporación, durante el año 2023 se ha desarrollado la política de ESG del Grupo promoviendo una cultura empresarial, dentro y fuera de la organización, alineada con los Objetivos de Desarrollo Sostenible y contribuyendo directamente a los siguientes ODS:



Las palancas clave de nuestra política són:

Construcción sostenible y economía circular

- Estamos comprometidos con la lucha contra el cambio climático y en la necesidad de contribuir a los objetivos globales del Acuerdo de París a través de la medición y reducción de nuestra huella de carbono.
- Entendemos la necesidad de adaptarnos a los efectos del cambio climático y por ello gestionamos los riesgos relacionados con sus efectos y actuamos en consecuencia.
- Entendemos los edificios como entes clave para el desarrollo de ciudades sostenibles por lo que potenciamos la construcción y regeneración bajo los más exigentes estándares y certificaciones de sostenibilidad (LEED, BREAM...).
- Creemos en la necesidad de modelos de negocio más circulares. Por ello, apostamos por la innovación y trabajamos hacia una economía basada en el uso responsable de los recursos, la gestión responsable de los residuos y el entendimiento del ciclo de vida de nuestros edificios, tanto en la rehabilitación como en la explotación de los mismos.

Empleo digno, igualdad e inclusión

- Rechazamos rotundamente cualquier forma de discriminación o desigualdad, estableciendo mecanismos que garanticen un trato justo y equitativo.
- El verdadero motor de nuestra compañía es el equipo humano que la configura, por esto garantizamos el desarrollo profesional continuo de todos nuestros profesionales y un entorno de trabajo que promueve el bienestar y la conciliación.
- A través de la Fundación Renta Corporación mejoramos la calidad de vida de las comunidades en las que operamos y de la sociedad en general.
- Entendemos que tenemos un rol importante en la creación de espacios sociales dentro de las ciudades. Por eso en nuestros diseños fomentamos espacios que fortalezcan los lazos comunitarios de las localidades en las que operamos y queremos promover esta visión entre los usuarios de los edificios.

Modelo de gobierno basado en la ética e integridad

- Participamos en los principales índices de referencia de sostenibilidad del sector para anclar estos compromisos y responsabilidades en nuestro modelo de gobierno y tenerlos presentes en todas nuestras decisiones.
- Estamos comprometidos en asegurar el cumplimiento legal y la gestión adecuada de riesgos en todos los ámbitos. Basamos nuestra conducta en los estándares éticos más altos, con rigurosos mecanismos de control y cumplimiento.

2. Evolución y resultados del negocio

2.1 Cuenta de resultados consolidada

(M€)	12M 2023	12M 2022	%Var.
Ingresos de negocio transaccional	38,5	47,8	
Ingresos de negocio patrimonial	3,4	6,1	
Otros ingresos	0,1	0,1	
INGRESOS	42,0	54,0	-22%
Margen de negocio transaccional	1,6	6,4	
Margen de negocio patrimonial	-4,8	12,5	
Otros ingresos y gastos	-1,8	-1,2	
MARGEN DE LAS OPERACIONES	-5,0	17,7	n.a.
Gastos de estructura y de personal	-8,6	-8,0	
EBITDA	-13,6	9,7	n.a.
Amortizaciones, provisiones y otros	-0,6	-0,5	
EBIT	-14,2	9,2	n.a.
Resultado financiero neto	-3,8	-3,5	
Resultado por puesta en equivalencia y enajenaciones	0,2	-0,1	
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-17,8	5,6	n.a.
Impuesto sociedades	1,9	-2,0	
RESULTADO NETO	-15,9	3,6	n.a.

2.1.1 Ingresos

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

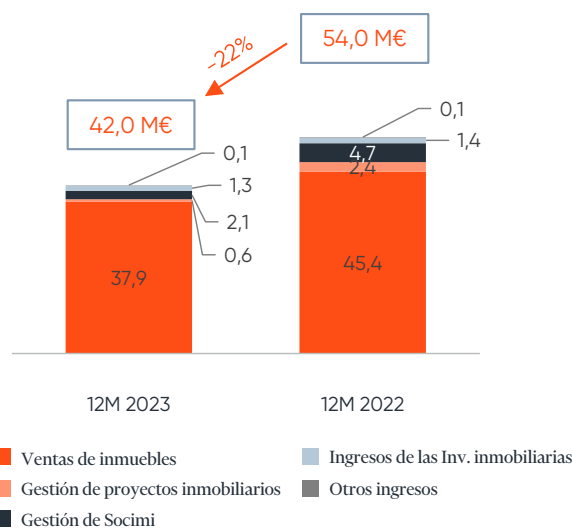
Ingresos (M€)	12M 2023	12M 2022	Var.
Ventas de inmuebles	37,9	45,4	-7,5
Gestión de proyectos inmobiliarios	0,6	2,4	-1,8
Total ingresos Negocio Transaccional	38,5	47,8	-9,3
Gestión de Socimi	2,1	4,7	-2,6
Ingresos de las inversiones inmobiliarias	1,3	1,4	-0,1
Total ingresos Negocio Patrimonial	3,4	6,1	-2,7
Otros ingresos	0,1	0,1	0,0
INGRESOS	42,0	54,0	-12,0

Los ingresos del ejercicio 2023 ascienden a 42,0 millones de euros y experimentan una notable caída en comparación con la misma cifra del ejercicio anterior. En el sector inmobiliario, las tensiones inflacionistas y la subida de los tipos de interés se han traducido en un incremento de los costes y de las rentabilidades exigidas, lo que ha conllevado una caída significativa de las transacciones y del volumen de inversión, impactando en las dos líneas de negocio de la compañía, tanto en el **Negocio transaccional** como en el **Negocio patrimonial**. En el mes de abril se registró la venta del suelo residencial Cànoves al materializarse la dación en pago de la deuda participativa, dando así cumplimiento a uno de los últimos hitos del concurso de acreedores.

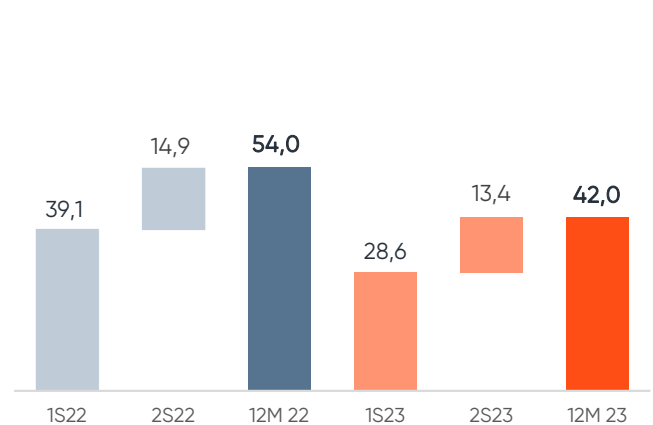
Durante el ejercicio 2023, el **Negocio Transaccional** se ha concentrado principalmente en operaciones del segmento residencial y logístico, que siguen posicionándose como segmentos con potencial de crecimiento a nivel de inversión. Si no tenemos en cuenta la dación en pago de Cànoves, en cuanto a activos residenciales destacan la venta parcial de una promoción en la calle Hercegovina, un edificio entero en la calle Dagueria y parte de otro en la calle Via Augusta, todas ellas en Barcelona; además de la venta de parte de un edificio en la calle Nuestra Señora de la Soledad de Madrid. Por otro lado, también se ha producido una venta de un activo industrial en la localidad de Rubí, Barcelona.

En lo que se refiere al **Negocio patrimonial**, los ingresos han disminuido en 2,7 millones de euros en comparación con el ejercicio 2022 e incluye los ingresos procedentes del negocio de trasteros urbanos **Cabe**, iniciado en el ejercicio 2022; y la línea de negocio **Gestión de Socimi**, correspondiente a la gestión de las Socimis **Vivenio** y **Wellder**. La gestión de estas Socimis ha generado unos ingresos totales de 2,1 millones de euros, 2,6 millones de euros inferior a la cifra del ejercicio 2022, que incluía la contabilización de una comisión de incentivo de Vivenio que no se ha repetido en el presente ejercicio.

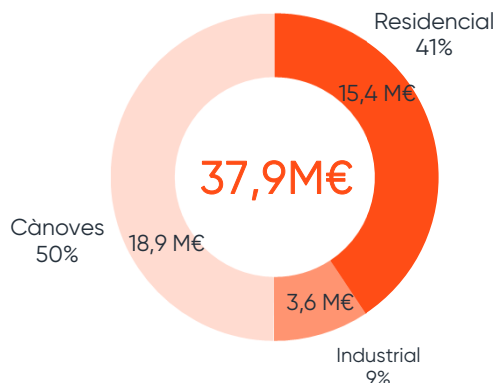
INGRESOS POR LINEA DE NEGOCIO



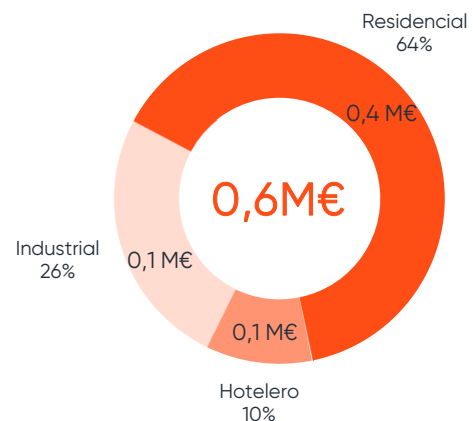
INGRESOS POR SEMESTRE



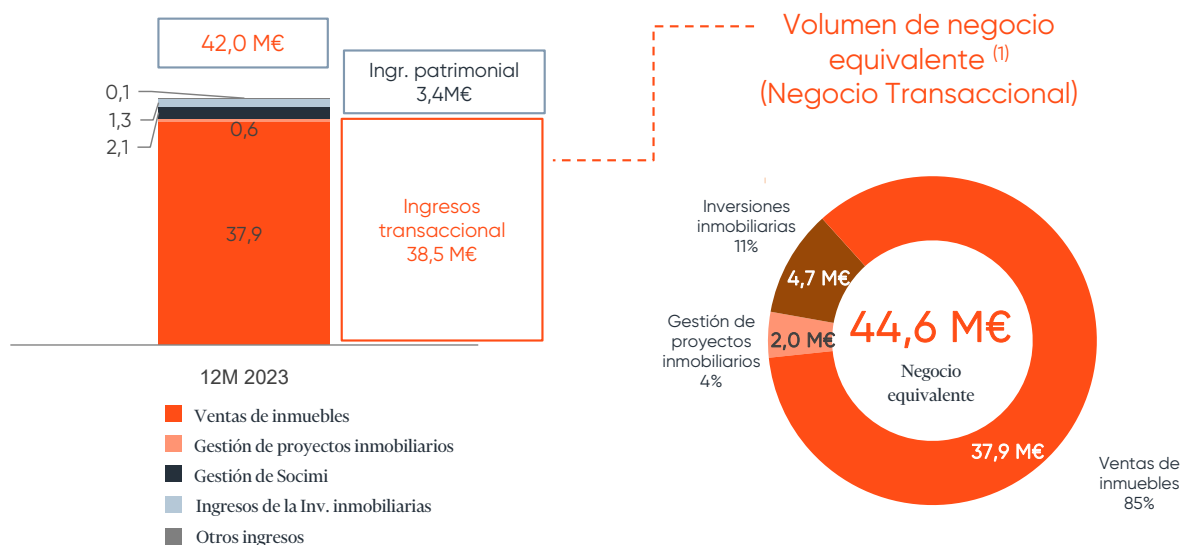
INGRESOS DE VENTAS DE INMUEBLES POR TIPO DE ACTIVO



INGRESOS DE GESTIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS POR TIPO DE ACTIVO



VOLUMEN DE NEGOCIO EQUIVALENTE 12M 2023



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

2.1.2 Margen de operaciones

El margen de las operaciones por línea de negocio ha sido:

Margen por línea de negocio (M€)	12M 2023	12M 2022	Var.
Margen de Ventas de inmuebles	1,3	4,3	-3,0
Margen de Gestión de proyectos inmobiliarios	0,3	2,1	-1,8
Total Margen Negocio Transaccional	1,6	6,4	-4,8
Margen de Gestión de Socimi	1,7	4,3	-2,6
Margen de las Inversiones Inmobiliarias	0,7	0,9	-0,2
Variación de valor, resultados extraordinarios y otros	-7,2	7,3	-14,5
Total Margen Negocio Patrimonial	-4,8	12,5	-17,3
Otros ingresos y gastos	-1,8	-1,2	-0,6
MARGEN DE LAS OPERACIONES	-5,0	17,7	-22,7

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 1,3 millones de euros, 3,0 millones de euros inferior a la cifra que se obtuvo en el ejercicio 2022.

Margen de “Gestión de proyectos inmobiliarios”

El margen de la línea de negocio “Gestión de proyectos inmobiliarios” asciende a 0,3 millones de euros y disminuye en 1,8 millones de euros frente al ejercicio anterior. Este margen procede, en gran parte, de una operación residencial en Barcelona.

Margen de “Gestión de Socimi”

El margen de la línea de negocio “Gestión de Socimi” asciende a 1,7 millones de euros, y disminuye en 2,6 millones de euros en comparación con la cifra del ejercicio 2022 ya que en el ejercicio pasado fue contabilizada una comisión de incentivo de Vivenio que no se ha repetido en el ejercicio actual. La cifra del ejercicio 2023 se compone, principalmente, de la comisión por originación, tanto de Vivenio como de Wellder, así como de la comisión por gestión de esta última Socimi.

Margen de las inversiones inmobiliarias

El margen de esta línea asciende a 0,7 millones de euros fruto del inicio de la actividad de Cabe y de las rentas percibidas del resto de activos.

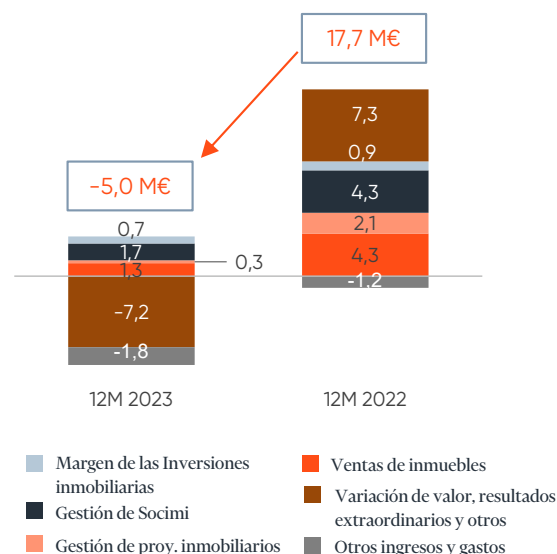
Variación de valor, resultados extraordinarios y otros

Esta línea asciende a -7,2 millones de euros e incluye (i) el resultado de la venta de un conjunto de activos que formaban parte de las inversiones inmobiliarias de la compañía; (ii) la valoración de los trasteros urbanos de Cabe, registrados dentro de las Inversiones inmobiliarias; y (iii) la valoración con criterio de venta inmediata de aquellos activos no estratégicos y de baja rentabilidad que han sido reclasificados a Activos clasificados como mantenidos para la venta, tras quedar liberados de cargas con el último pago y cierre del Convenio de Acreedores. El objetivo de este movimiento es la venta de estos últimos activos en el corto plazo, para generar caja, amortizar deuda y apoyar el crecimiento de las nuevas líneas de negocio.

Otros ingresos y gastos

Adicionalmente, para calcular el margen total de las operaciones, se deben considerar los otros ingresos de explotación y el resto de costes variables indirectos asociados a las fincas (pérdidas de opciones, marketing, gestorías, etc.).

MARGEN POR LINEA DE NEGOCIO

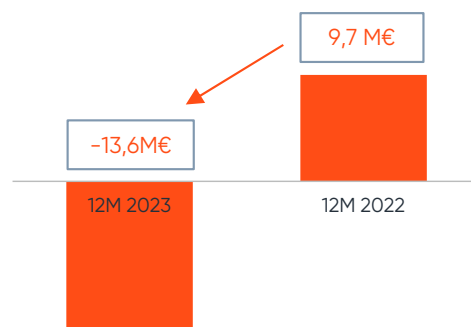


2.1.3 EBITDA

Los gastos de estructura ascienden a 8,6 millones de euros, 0,6 millones de euros superiores a los 8,0 millones de euros del ejercicio 2022 como consecuencia de la actualización de los costes en función del coste de la vida y del refuerzo de la estructura para acometer los nuevos proyectos vinculados al negocio patrimonial. La cifra total se compone de 5,7 millones de euros en gastos de personal y de 2,9 millones de euros del resto de gastos de estructura.

El EBITDA a cierre del año 2023 es de -13,6 millones de euros frente a los 9,7 millones de euros del ejercicio 2022.

EBITDA



2.1.4 Resultado Financiero

El importe del resultado financiero asciende a -3,8 millones de euros, -0,3 millones de euros superior a la del ejercicio 2022, a pesar de que la deuda a cierre del ejercicio 2023 es inferior a la de cierre del ejercicio 2022. Esto es consecuencia del aumento del coste de la deuda y de que determinadas deudas no se han amortizado hasta el último trimestre del ejercicio.

2.1.5 Resultado neto

El Grupo ha registrado un ingreso por impuesto de Sociedades de +1,9 millones de euros, cifra que en el ejercicio 2022 fue de un gasto de -2,0 millones de euros como consecuencia, principalmente, del impacto fiscal de la variación de valor de las inversiones inmobiliarias y de los activos clasificados como mantenidos para la venta, previo a su traspaso.

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 ejercicio 2023 con un **resultado neto acumulado negativo de -15,9 millones de euros**, en comparación con los 3,6 millones de euros obtenidos en el ejercicio 2022.

2.2 Balance de situación consolidado

2.2.1 Activo

Activo (M€)	Dic-23	Dic-22	Var.
Inmovilizado y derechos de uso	6,2	2,9	3,3
Otros activos no corrientes	54,0	92,6	-38,6
Activo no corriente	60,2	95,5	-35,3
Activos clasificados como mantenidos para la venta	9,8	0,0	9,8
Existencias	27,3	52,8	-25,5
Deudores	1,7	6,6	-4,9
Inversiones financieras	0,3	0,3	0,0
Tesorería	5,2	15,0	-9,8
Activo corriente	44,3	74,7	-30,4
Total activo	104,5	170,2	-65,7

Activo no corriente

El activo no corriente de Renta Corporación asciende a 60,2 millones de euros, 35,3 millones de euros inferior a la cifra de cierre del ejercicio 2022. El detalle de los saldos que componen el activo no corriente son los siguientes:

(M€)	Dic-23	Dic-22	Var.
Inmovilizado y derechos de uso	6,2	2,9	3,3
Inversiones inmobiliarias	24,3	44,3	-20,0
Inversiones financieras a largo plazo	2,2	21,2	-19,0
Activos por impuesto diferido	27,5	27,1	0,4
Total activo no corriente	60,2	95,5	-35,3

- El **inmovilizado y derechos de uso** corresponden fundamentalmente a la inversión en aplicaciones informáticas y a la contabilización de los arrendamientos bajo la NIIF 16. Esta partida incrementa en 3,3 millones de euros en comparación con la cifra de cierre del ejercicio 2022 como consecuencia, principalmente, de la formalización de determinados arrendamientos con opción de compra de locales que están siendo reacondicionados como trasteros urbanos para el negocio de Cabe, registrándose a su valor de mercado.
- Los activos clasificados como **inversiones inmobiliarias** disminuyen en 20,0 millones de euros en comparación con la cifra registrada a cierre del ejercicio 2022 debido, principalmente, a la venta de un conjunto de activos en la ciudad de Barcelona que formaba parte de esta partida, y la reclasificación a Activos clasificados como mantenidos para la venta de varios inmuebles residenciales con el objetivo de ser comercializados y de los que ya se ha iniciado su venta. En sentido contrario, parte de la disminución anterior ha sido compensada con la adquisición de nuevos locales para su explotación como trasteros urbanos dentro del negocio de Cabe y el incremento que ha experimentado su valoración a mercado.

- El epígrafe de las **inversiones financieras a largo plazo** incluye básicamente la participación de Renta Corporación en el capital social de la Socimi Vivenio y de la Socimi Wellder. Este epígrafe disminuye en 19,0 millones de euros debido fundamentalmente a la venta de 14,6 millones de acciones titularidad de Renta Corporación a Vivenio, lo que ha supuesto una entrada de tesorería de 16,3 millones de euros y un impacto en fondos propios de -2,9 millones de euros, neto de su efecto fiscal.

Esta venta se produjo dentro de la autorización de recompra de acciones de Vivenio por la propia sociedad, aprobado por su Junta General Extraordinaria de Accionistas de 26 de junio de 2023, que permite la compra de un máximo de 17,2 millones de acciones propias a un precio de 1,115 euros por acción dentro de un plazo máximo de 1 año desde la celebración de la Junta.

- Los **activos por impuesto diferido** corresponden, en su mayor parte, a bases imponibles negativas a compensar en los próximos ejercicios, quedando pendientes de activar 75,3 millones de euros de bases imponibles negativas.

Activo corriente

(M€)	Dic-23	Dic-22	Var.
Activos clasificados como mantenidos para la venta	9,8	0,0	9,8
Existencias	27,3	52,8	-25,5
Deudores	1,7	6,6	-4,9
Inversiones financieras	0,3	0,3	0,0
Tesorería	5,2	15,0	-9,8
Total activo corriente	44,3	74,7	-30,4

Al cierre del mes de diciembre de 2023, el activo corriente asciende a 44,3 millones de euros, lo que supone una disminución de 30,4 millones de euros respecto al ejercicio 2022. Esta variación se explica, principalmente, por la reducción en la cifra de existencias, deudores y tesorería, compensada en parte por la reclasificación de varias inversiones inmobiliarias de uso residencial a la partida de Activos clasificados como mantenidos para la venta.

Activos clasificados como mantenidos para la venta

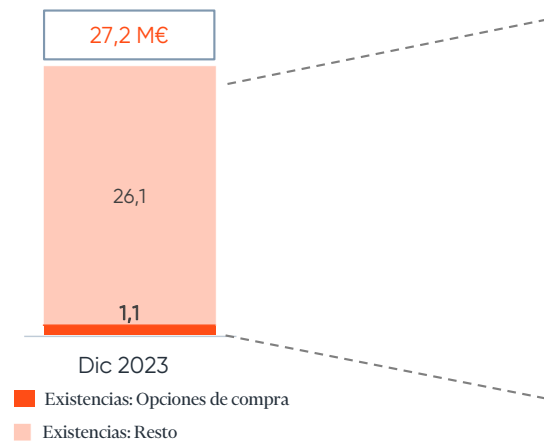
A cierre del ejercicio 2023 la compañía ha decidido desinvertir en una parte de los edificios de uso residencial ubicados en el centro de la ciudad de Barcelona que hasta la fecha se explotaban en régimen de alquiler y se encontraban registrados dentro del epígrafe de las Inversiones inmobiliarias. Se trata de activos no estratégicos y de baja rentabilidad que, tras quedar liberados de cargas con el último pago y cierre del Convenio, han sido reclasificados a Activos clasificados como mantenidos para la venta. Como consecuencia de este movimiento en el activo del balance, la deuda asociada a estos inmuebles también ha sido reclasificada al pasivo corriente.

Existencias y cartera de negocio transaccional

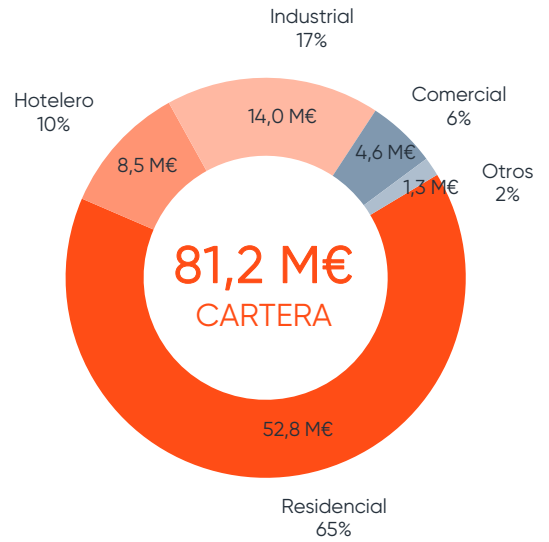
Renta Corporación tiene registradas existencias por importe de 27,3 millones de euros a cierre del ejercicio, 25,5 millones de euros inferiores a las de cierre del 2022, debido principalmente a las ventas realizadas durante el ejercicio, entre las que destaca la dación en pago del suelo residencial de Cànoves, con un valor en existencias de 18,1 millones de euros. Además de Cànoves, durante el ejercicio se han dado de baja existencias, principalmente, por la venta de un inmueble de uso industrial en la localidad de Rubí, la venta parcial de dos edificios residenciales en la calle Via Augusta y la calle Carrera, en Barcelona; además de la venta de parte de un edificio en la calle Nuestra Señora de la Soledad, en Madrid. En cuanto a las altas de existencias destaca la adquisición de un activo residencial de un tamaño relevante en Málaga.

Por otro lado, el valor de las existencias a cierre de 2023 incluye primas de opciones de compra por valor de 1,2 millones de euros, de los que 1,1 millones corresponden a opciones sobre fincas del negocio transaccional y dan derecho a una compra futura de activos por valor de 55,1 millones de euros, lo que sumado a las existencias origina una cartera de negocio transaccional de 81,2 millones de euros, un 5% superior a la cartera de cierre del ejercicio 2022.

EXISTENCIAS ⁽¹⁾ (M€)



CARTERA DE NEGOCIO TRANSACCIONAL (M€) ⁽¹⁾



Notas: (1) Adicionalmente, la compañía cuenta con 0,1 millones de euros en opciones de compra que dan derecho a la compra futura de 0,6 millones de euros en activos de trasteros.

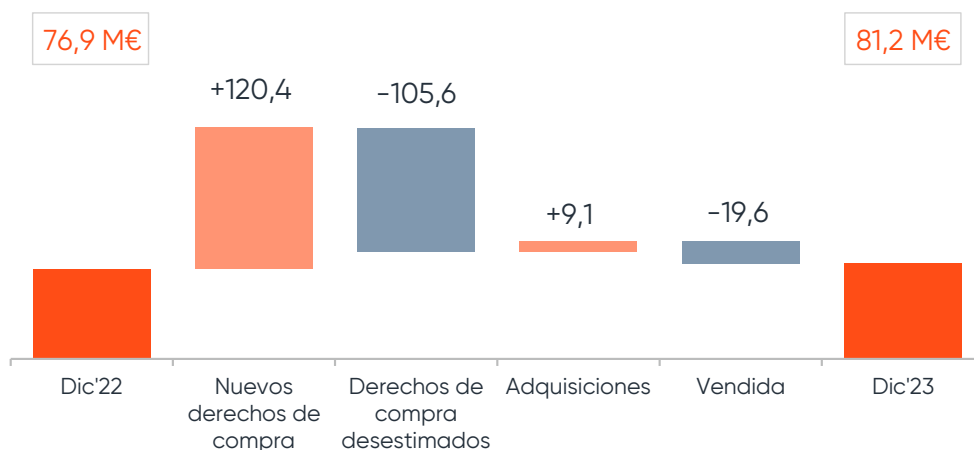
DETALLE EXISTENCIAS ⁽²⁾ (M€)



Notas: (2) El detalle de existencias no incluye el valor de las opciones de compra.

VARIACIÓN CARTERA DE NEGOCIO TRANSACCIONAL (M€)

El detalle del movimiento de la cartera de negocio producido desde el cierre del ejercicio 2022 hasta el mes de diciembre de 2023 es el siguiente:



Deudores

(M€)	Dic-23	Dic-22	Var.
Clientes y efectos a cobrar	0,1	3,9	-3,8
Otros deudores	0,3	1,7	-1,4
Cuentas a cobrar con Hacienda	1,3	1,0	0,3
Total deudores	1,7	6,6	-4,9

Al cierre del ejercicio 2023, el saldo de deudores y cuentas a cobrar asciende a 1,7 millones de euros, 4,9 millones de euros inferior al del cierre del ejercicio 2022. Este saldo se desglosa en tres epígrafes:

- **Clientes y efectos a cobrar:** Este epígrafe ha disminuido en 3,8 millones de euros respecto al cierre del ejercicio anterior debido, principalmente, al cobro del avance de obra de una promoción de oficinas en Barcelona y de la venta, realizada en los últimos días del año 2022, de una vivienda de una promoción residencial.
- **Otros deudores:** Este epígrafe disminuye en 1,4 millones de euros respecto al cierre del ejercicio 2022 debido, principalmente, al menor importe en cantidades depositadas para subastas y de opciones de compra en due diligence.
- **Cuentas a cobrar con Hacienda:** Saldo deudor a favor de Renta Corporación con la Hacienda Pública que incrementa en 0,3 millones de euros respecto a la cifra de cierre del ejercicio 2022. Esta partida incluye, fundamentalmente, los saldos deudores en concepto de IVA y del impuesto de sociedades.



2.2.2 Pasivo

PN + Pasivo (M€)	Dic-23	Dic-22	Var.
Patrimonio Neto	58,5	77,1	-18,6
Pasivo			
Deuda hipotecaria a largo plazo	6,0 ⁽¹⁾	7,0	-1,0
Otras deudas a largo plazo	5,6	7,3	-1,7
Pasivo no corriente	11,6	14,3	-2,7
Deuda hipotecaria a largo plazo	5,2 ⁽²⁾	7,6	-2,4
Deuda financiera a corto plazo	22,2 ⁽³⁾	44,7	-22,5
Deuda participativa	0,0	18,2	-18,2
Otras deudas a corto plazo	7,0	8,3	-1,3
Pasivo corriente	34,4	78,8	-44,4
Total PN + Pasivo	104,5	170,2	-65,7

Patrimonio Neto

El patrimonio neto cierra el semestre en 58,5 millones de euros, 18,6 millones de euros inferior a la cifra de cierre del ejercicio 2022 como consecuencia, fundamentalmente, de la generación del resultado del periodo y la imputación a fondos propios del resultado neto de la venta de las acciones de Vivenio por importe de -2,9 millones de euros.

Deuda Financiera

DEUDA POR TIPOLOGÍA Y CLASIFICACIÓN (M€) – Dic 2023

(M€)	No corriente		Corriente		Total
	l/p		l/p	c/p	
Deuda hipotecaria	6,0		5,2	0,4	11,6
Otras deudas	-		-	21,8	21,8
Total Deuda	6,0 ⁽¹⁾		5,2 ⁽²⁾	22,2 ⁽³⁾	33,4

Deuda participativa

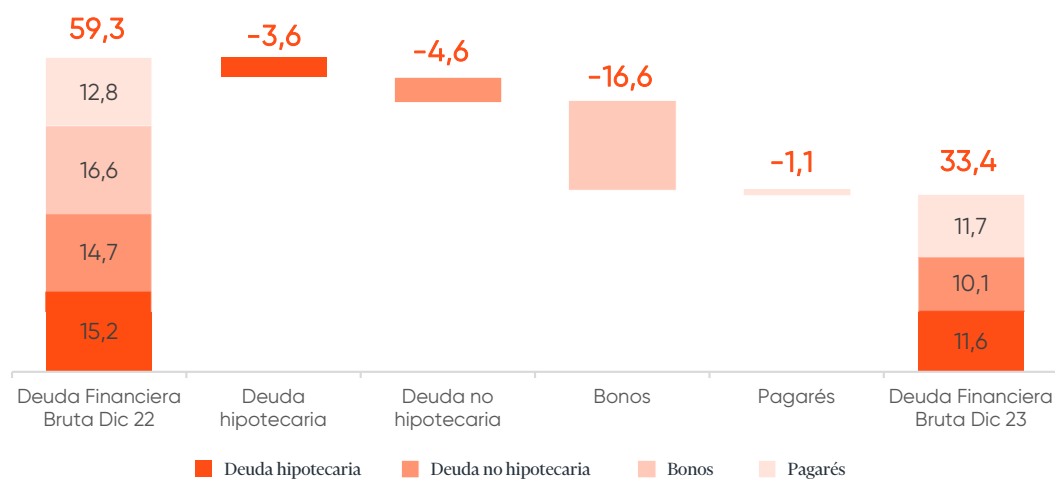
En el mes de abril de 2023 se amortizó la totalidad del préstamo participativo, de nominal 18,2 millones, mediante la dación en pago del solar identificado como Cànoves, sobre el cual se había constituido una hipoteca inmobiliaria en garantía de los acreedores que constaban adheridos a la Alternativa B de la propuesta del Convenio de Acreedores. Esta amortización no supuso ninguna salida de tesorería y representa el cumplimiento de los últimos hitos del concurso de acreedores junto con el repago de la deuda subordinada por importe de 0,6 millones de euros, a coste amortizado, en el mes de octubre de 2023.

DEUDA FINANCIERA NETA (M€)

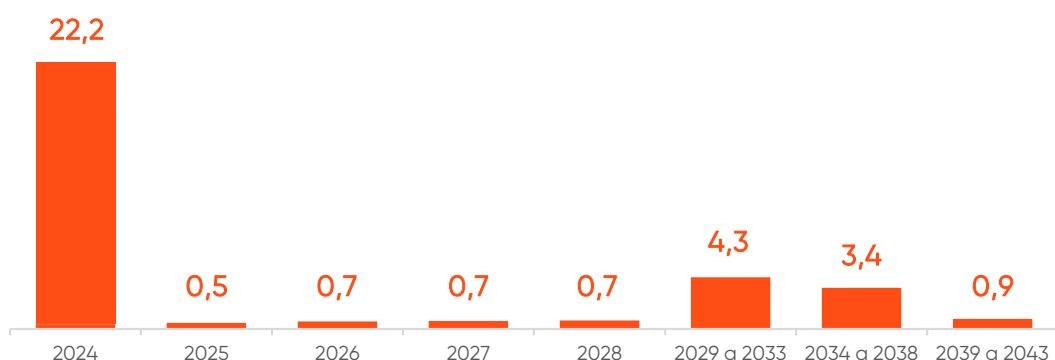
La deuda financiera neta disminuye en 16,1 millones de euros frente a los 44,0 millones de euros del cierre del ejercicio anterior como consecuencia, principalmente, de la variación de la tesorería y de la amortización neta de deuda por importe de 25,9 millones de euros entre deuda hipotecaria asociada a los activos vendidos, pagarés, bonos y deuda no hipotecaria.

(M€)	Dic-23	Dic-22	Var.
Deuda hipotecaria	11,6	15,2	-3,6
Otras deudas	21,8	44,1	-22,3
(-) Tesorería e Inv. Financieras	-5,5	-15,3	9,8
Deuda Financiera Neta	27,9	44,0	-16,1

DEUDA FINANCIERA BRUTA POR TIPOLOGÍA (M€)



CALENDARIO AMORTIZACIÓN DEUDA FINANCIERA (M€)



Vencimientos de la deuda financiera

Si bien la deuda financiera, sin tener en cuenta la deuda participativa, se ha reducido en 25,9 millones de euros en comparación con el cierre de 2022 y el endeudamiento neto ha disminuido hasta un 28% sobre el activo total, esta sigue presentando unos vencimientos significativamente concentrados en el corto plazo, que se componen, fundamentalmente, de pagarés y deuda no hipotecaria. La compañía continúa trabajando en la refinanciación o la amortización de esta deuda. En este sentido, 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 mayo del 2023, de los que únicamente se encuentran dispuestos 12,2 millones de euros, a valor nominal, a cierre del mes de diciembre.

Otras deudas a largo plazo

A cierre del mes de diciembre de 2023, Renta Corporación tiene registrado **Otras deudas a largo plazo** por importe de 5,6 millones de euros. Este saldo se desglosa en:

(M€)	Dic-23	Dic-22	Var.
Deuda Convenio a largo plazo	0,0	0,6	-0,6
Arrendamientos NIIF 16	2,4	1,5	0,9
Impuesto diferidos	3,2	5,2	-2,0
Total otras deudas a largo plazo	5,6	7,3	-1,7

- **Deuda Convenio a largo plazo:** en este epígrafe se registraba la deuda subordinada con el conjunto de acreedores pre-concursales que fue amortizada en su totalidad durante el mes de octubre de 2023. Habiendo resultado íntegramente satisfechos todos los créditos afectados por el Convenio y cumplidas las obligaciones asumidas en el mismo, el 20 de octubre de 2023 se ha solicitado al Juzgado que, previos los trámites oportunos, se declare judicialmente el cumplimiento del Convenio. El 7 de diciembre de 2023 se ha emitido auto de cumplimiento.

Con el logro de este hito se alcanza el total cumplimiento del Convenio de los Acreedores, quedando cerrada definitivamente la fase de concurso.

- **Arrendamientos NIIF 16 a largo plazo:** este epígrafe asciende a 2,4 millones de euros y, al igual que los derechos de uso del activo no corriente, esta partida incrementa en comparación con el ejercicio anterior como consecuencia de la contratación de determinados arrendamientos con opción de compra de locales que están siendo reacondicionados como trasteros urbanos para el negocio de Cabe.
- **Impuestos diferidos:** este epígrafe se sitúa en 3,2 millones de euros, disminuyendo en 2,0 millones de euros en comparación con la cifra de cierre del ejercicio 2022 e incluye, fundamentalmente el impacto fiscal derivado de la variación de valor de las inversiones inmobiliarias y derechos de uso, y de la venta de las acciones de Vivenio.

Otras deudas a corto plazo

El total de otras deudas a corto plazo ascienden a 7,0 millones de euros, 1,3 millones de euros inferior a la cifra de cierre de 2022.

(M€)	Dic-23	Dic-22	Var.
Acreedores a corto plazo	5,8	7,3	-1,5
Otras deudas a corto plazo	0,8	0,8	0,0
Arras por preventas y anticipos	0,4	0,2	0,2
Total otras deudas a corto plazo	7,0	8,3	-1,3

- Los **acreedores a corto plazo** se componen de los acreedores relacionados con la actividad de compra, transformación y venta de las operaciones de la compañía. A cierre del ejercicio se sitúan en 5,8 millones de euros, disminuyendo en 1,5 millones de euros en comparación con la cifra de diciembre de 2022 como consecuencia principalmente del efecto conjunto entre la disminución derivada de la finalización de varias transformaciones y el incremento neto de los acreedores por el pago aplazado en la compra de fincas.
- **Otras deudas a corto plazo** se compone, principalmente, de saldos acreedores a favor de la Administración Pública y de las remuneraciones pendientes de pago.
- Las **arras por preventas y anticipos** se sitúan en 0,4 millones de euros, en línea con el importe de cierre del ejercicio 2022, y darán lugar a una cifra de ingresos futura de 1,3 millones de euros en Barcelona.

Evolución del cash flow

La compañía ha generado un cash flow negativo de 6,0 millones de euros como consecuencia del resultado procedente de las operaciones del ejercicio.

El capital corriente y los otros flujos de explotación arrojan un cash flow positivo de 6,7 millones de euros, debido en su mayor parte a la disminución de las existencias y los deudores.

Por otro lado, la inversión en activo no corriente ha generado un cash flow también positivo de 16,2 millones de euros como consecuencia, principalmente, de la venta de gran parte de las acciones de Vivenio.

Finalmente, el flujo de financiación ha sido negativo en 26,7 millones de euros, derivado fundamentalmente del efecto neto entre la amortización y la entrada de financiación hipotecaria y no hipotecaria.

Todo ello ha resultado en una disminución de 9,8 millones de euros del efectivo y equivalentes a cierre del mes de diciembre de 2023.

(M€)	Dic-23
Resultado procedente de las operaciones	-6,0
Cash flow operativo	-6,0
Variación del capital corriente y otros flujos de explotación	6,7
Desinversión en activo no corriente	16,2
Cash flow libre	16,9
Variación del flujo de financiación	-26,7
Pago de dividendos	0,0
Aumento/Disminución neta del efectivo o equivalentes	-9,8



3. Información sobre la evolución del mercado

El ejercicio 2023 ha estado marcado por la elevada incertidumbre geopolítica y macroeconómica, a causa de diversos factores como la persistencia de las tensiones entre Rusia y Ucrania, el conflicto bélico entre Israel y Palestina, la evolución de la crisis energética, los ajustes en los precios de las materias primas, la elevada inflación y el consecuente incremento de tipos de interés por parte del Banco Central Europeo, alcanzando el 4,5%, el dato más alto desde 2008.

A pesar de este contexto desafiante, la economía española ha mostrado resiliencia, impulsada por el crecimiento de las exportaciones y el turismo, que han continuado siendo los principales pilares para la recuperación. En este sentido, el Banco de España prevé que el PIB nacional cierre el ejercicio con una subida del 2,4%, mientras que las presiones inflacionistas se han moderado con una subida del 3,1% en diciembre. Por su parte, el mercado laboral también resiste y sigue creando empleo a un ritmo más moderado.

En el ejercicio 2024, se espera que la economía española se desacelere con más fuerza, debido a los efectos de las subidas de tipos de interés y a la reducción del consumo. Con todo, el Banco de España prevé que la economía crecerá un 1,6%, aunque el organismo sitúa la inflación a la baja con un 3,3% de media en 2024.

La actual coyuntura macroeconómica ha provocado un freno para el sector inmobiliario debido, en gran medida, al encarecimiento de la financiación. Así, la inversión inmobiliaria cerró el 2023 en mínimos de la última década, registrando una caída del 50% respecto al pasado ejercicio. A ello se le suma la aprobación de la Ley de Vivienda, que ha provocado un clima de inseguridad jurídica en el mercado de inversión, desalentando a potenciales inversores.

Para 2024 se espera una reactivación de la actividad en función de la evolución de los tipos de interés y de su estabilización. Asimismo, 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.

La importancia de los criterios medioambientales, sociales y de gobierno (ESG) sigue creciendo y, en este sentido, la sostenibilidad se posiciona ya como una condición fundamental para operar en el sector. Asimismo, el uso de la inteligencia artificial y las nuevas fórmulas habitacionales también emergen como principales tendencias del inmobiliario.

Segmento residencial

El sector residencial en 2023 ha moderado su dinamismo en un contexto marcado por las presiones inflacionistas y el alza de tipos, lo que se ha traducido en un encarecimiento de la financiación, debilitando la demanda de vivienda. Así, se ha registrado un retroceso en el número de compraventas y transacciones, y las decisiones de inversión se están retrasando. Por su parte, el precio de la vivienda ha comenzado a dar señales de desaceleración.

A pesar de la coyuntura macroeconómica, el residencial sigue siendo uno de los activos estrella del inmobiliario. En 2023, el apetito inversor por este tipo de activo ha resistido ligeramente la embestida y se ha situado como el segundo segmento con una mayor inversión, impulsado por el *'build to rent'*, que ha acumulado gran parte del capital. A pesar de ello, Barcelona ha registrado una caída de entorno al 90% en la inversión en *BTR*, mientras que en el caso de Madrid la caída se ha situado en un 3%. Asimismo, las rentabilidades exigidas han subido debido al incremento de tipos, situándose entorno al 4,25% en Barcelona y en 3,90% en Madrid.

Se prevé que la incertidumbre económica continúe impactando en los principales indicadores, pero se espera que, con la estabilización de los tipos de interés, repunte la actividad y dinamismo del residencial a partir de la segunda mitad del 2024. Además, el interés de la demanda extranjera por este segmento se mantiene por lo que la vivienda seguirá posicionándose como un valor refugio.

Por su parte, las residencias de estudiantes, el coliving y el senior living se posicionan como las principales tendencias de inversión del sector residencial para 2024. Asimismo, los criterios ESG se consolidan como una prioridad, tanto para los inversores como para los usuarios, con el objetivo de seguir transformando el sector y generar un mayor impacto en el nuevo año.

Segmento oficinas

El mercado de oficinas en España pierde fuelle y en 2023 ha experimentado el ajuste más brusco de la última década, excluyendo el impacto de la pandemia en 2020. El auge del teletrabajo sumado a la presión de la subida de tipos ha tensionado el segmento, provocando una caída de la inversión del 73% en Barcelona y del 29% en Madrid.

A pesar de que el Central Business District (CBD) sigue mostrando un fuerte dinamismo, el segmento navega a dos velocidades y el 2023 ha estado marcado por la polarización entre los activos 'prime' y secundarios, lo que está provocando el reposicionamiento de activos en el mercado. Asimismo, la rentabilidad prime se ha situado entorno al 4,85%, tanto en Barcelona como Madrid.

Las perspectivas para el mercado de oficinas en 2024 anticipan un repunte en la inversión, respaldado por mejores condiciones macroeconómicas y la estabilización de los tipos de interés.

Ante el actual escenario, el mercado busca innovar, fomentando los modelos híbridos para minimizar el impacto del teletrabajo. La pandemia y el auge del teletrabajo han transformado el mercado de oficinas, llevando a muchas empresas a adaptarse a las nuevas tendencias con avances tecnológicos y espacios más atractivos. Además, los espacios de calidad y los criterios ESG se posicionan como principales tendencias.

Segmento retail

El retail español también se resiente y registra una drástica caída de la actividad inversora en el transcurso de 2023 como consecuencia de la incertidumbre económica y la reducción del consumo. Así, la inversión en Barcelona ha disminuido un 90%, mientras que en Madrid un 43%. No obstante, el retail de lujo acelera en España debido a la recuperación del turismo internacional y se sitúa como un mercado en crecimiento.

Es probable que las perspectivas de consumo se moderen debido al impacto de la inflación y la consecuente pérdida de poder adquisitivo. En el ejercicio 2024, se espera que la actividad de inversión se ralentice, aunque sigue existiendo apetito inversor, sobre todo, para los parques comerciales prime y los centros comerciales.

Por su parte, las rentabilidades han continuado al alza, como consecuencia de los tipos de interés, situándose en el 3,80% en Barcelona y en el 3,85% en Madrid. Para 2024, se prevé que estabilicen.

El comercio online, que tuvo un gran auge durante la pandemia, presenta signos de ralentización en los últimos meses y las previsiones indican que para 2026 la tasa de penetración no superará el 17%.

Segmento logístico

El sector logístico en 2023 se desaceleró debido al aumento de las tasas de interés, el aumento de los costes de materiales y construcción, y la incertidumbre política y económica. A pesar de la disminución en la contratación que ha registrado el segmento y una caída en la inversión nacional del 34%, siendo especialmente acusada en Madrid con una disminución del 65%, la logística continúa mostrando potencial de crecimiento. Además de la Zona Centro y Barcelona, los inversores empiezan a poner el foco en otras plazas como Valencia, Zaragoza, Sevilla, Málaga o Bilbao.

Con las previsiones favorables para la reducción de los tipos de interés, se espera que, en 2024, el sector logístico aumente su dinamismo y siga creciendo. Además, el segmento se posiciona como uno de los más atractivos para los inversores internacionales.

Por su parte, las rentabilidades, que se sitúan en un 5,25% en Barcelona y Madrid, se moderarán en 2024 si se cumplen las previsiones de disminución de los tipos, ya que la escalada de los tipos ha presionado al alza las rentabilidades prime.

En este segmento, la tecnología y la sostenibilidad son aspectos que resultan cada vez más prioritarios para inversores y usuarios.

Segmento hoteles

El turismo se consolida como uno de los principales motores de la economía española, registrando cifras récord de más de 84 millones de turistas en 2023 y datos muy positivos en la industria hotelera.

El impulso del turismo ha estimulado la actividad inversora y, en 2023, el segmento lideró la inversión inmobiliaria, registrando la segunda mejor cifra de la historia y convirtiéndose en el protagonista de las mayores transacciones del mercado inmobiliario español. Así, en Barcelona se ha registrado un aumento de la inversión del 105%, aunque en Madrid se registra una caída del 21%.

Las perspectivas para 2024 son optimistas, respaldadas por las cifras, el continuo interés inversor y la previsible estabilización de los tipos. El segmento hotelero en España se proyecta como un motor clave para la recuperación económica, consolidando su posición como un destino atractivo para inversiones hoteleras a nivel internacional.

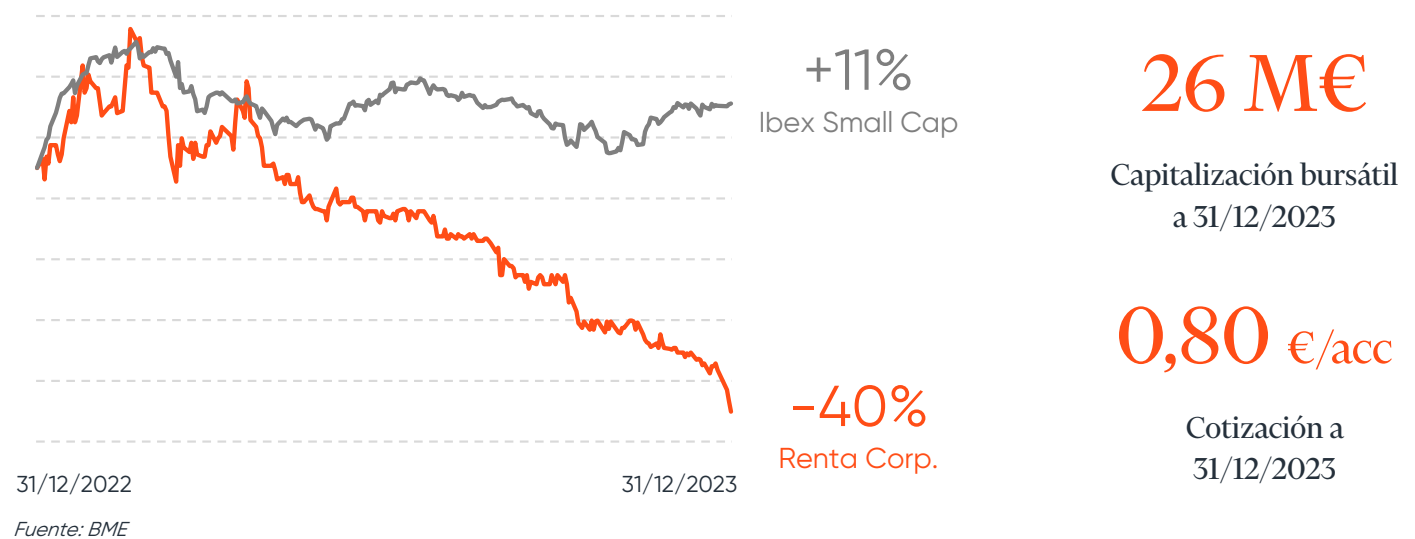
Por su parte, los criterios ESG siguen ganando protagonismo en el panorama inversor y la digitalización se impone como una de las principales tendencias del sector.

4. Accionariado y evolución bursátil

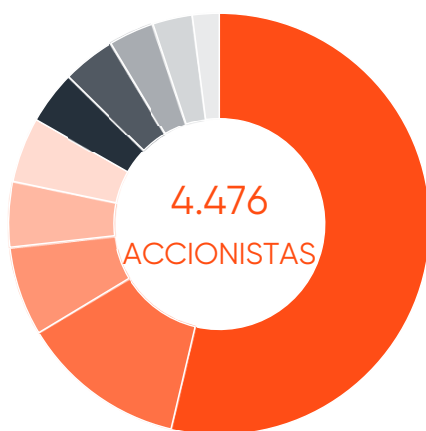
La cotización de la acción cierra el ejercicio 2023 con un valor de 0,80 euros por acción, un 40% inferior a los 1,34 euros por acción de cierre del ejercicio 2022.

La capitalización bursátil al cierre del mes de diciembre es de 26,3 millones de euros, habiéndose negociado 6,1 millones de acciones con un valor de 7,2 millones de euros durante el ejercicio.

EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN EN BASE 100 (DESDE DIC-22)



ACCIONARIADO DIC-23



- Free-float **53,7%**
- Luís Hernández de Cabanyes (Presidente) **12,7%**
- El Baile de Ibiza/Firmamento Estelar **6,9%**
- Oravla Inversiones, S.L. **5,0%**
- Clervaux Invest, S.A.R.L. **5,0%**
- Vanesa Herrero Vallina **4,1%**
- Blas Herrero Vallina **4,1%**
- Fundación Renta **3,5%**
- Acción concertada - Wilcox **3,0%**
- Autocartera **2,0%**

Anexo 1: Operaciones representativas 2023

Negocio transaccional

HERCEGOVINA

Barcelona



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

CAMÈLIES

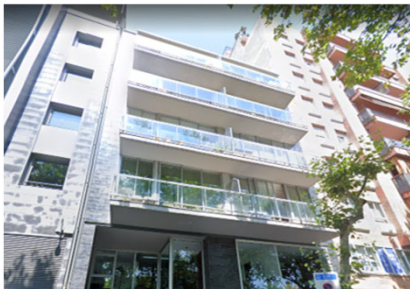
Barcelona



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

CARRERA

Barcelona



- **Proyecto:** Negociación con inquilinos. Venta fraccionada.
- **Superficie:** 723 m² s/r+200 b/r

NTRA SRA DE LA SOLEDAD

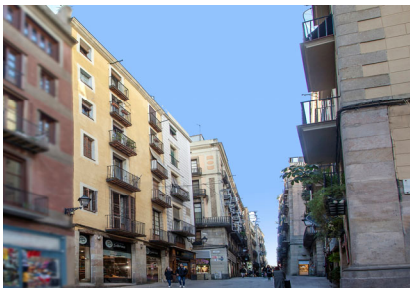
Madrid



- **Proyecto:** Negociación con inquilinos. Rehabilitación de zonas comunes. Venta fraccionada.
- **Superficie:** 1.022 m²

DAGUERIA

Barcelona



- **Proyecto:** Venta a una mano.
- **Superficie:** 842 m²

VIA AUGUSTA

Barcelona



- **Proyecto:** Obras en zonas comunes y construcción de piscina y gimnasio en cubierta. Negociación con inquilinos. Venta fraccionada.
- **Superficie:** 4.650 m² s/r+1.500 m² b/r

Negocio patrimonial

HOSPITAL/LA RAMBLA

Barcelona



- **Uso:** Hotel
- **Superficie:** 1.500 m²

GRECO

Barcelona



- **Uso:** Trastero
- **Superficie:** 1.422 m²
- **Unidades:** 577

BISCAIA

Barcelona



- **Uso:** Trastero
- **Superficie:** 279 m²
- **Unidades:** 81

JUAN PRADILLO

Madrid



- **Uso:** Trastero
- **Superficie:** 697 m²
- **Unidades:** 208

PICOS DE EUROPA

Madrid



- **Uso:** Trastero
- **Superficie:** 890 m²
- **Unidades:** 205

VILLARROEL

Barcelona



- **Uso:** Trastero
- **Superficie:** 283 m²
- **Unidades:** 94

FRANCESC XAVIER

Barcelona



- **Uso:** Trastero
- **Superficie:** 768 m²
- **Unidades:** 222

PUJADES

Barcelona



- **Uso:** Trastero
- **Superficie:** 664 m²
- **Unidades:** 173

Anexo 2: Existencias en curso representativas a cierre 2023

EDIFICIO VANGUARD

Barcelona



- **Proyecto:** Transformación del inmueble a uso hotelero y residencial.
- **Superficie:** 21.023 m² s/r+2.496 m² b/r

AV. INGENIEROS

Mijas (Málaga)



- **Proyecto:** Complejo de 122 viviendas + solar para construcción de 67 viviendas adicionales. Coinversión al 50%.
- **Superficie:** 17.518 m² s/r+6.800 m²

INDÚSTRIA

Ripollet



- **Proyecto:** Promoción de naves logísticas.
- **Superficie:** 9.500 m² s/r

EMBAJADORES

Madrid



- **Proyecto:** Local en distrito Arganzuela, esquinero y con una fachada de más de 60m, con posible uso de supermercado.
- **Superficie:** 1.850 m² s/r

ZAPATEROS

Toledo



- **Proyecto:** Promoción de una nave logística.
- **Superficie:** 17.576 m² s/r

Anexo 3: Glosario

BTR	Promociones de construcción que desde un principio están planteadas para ser ofrecidas en alquiler (“ <i>Build to rent</i> ”)
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. En el cálculo del ejercicio 2022 también se excluye del denominador el valor en existencias del activo Cànoves
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> ”) de las Inversiones inmobiliarias y los Activos clasificados como mantenidos para la venta
IBEX Small	Índice de los valores de pequeña capitalización bursátil cotizados en el sistema de interconexión bursátil de las bolsas españolas
Investment manager	Responsable de la búsqueda de activos que cumplan el target y la estrategia establecida, así como de plantear propuestas de desinversión para una adecuada rotación de los activos.
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
MC	Millones de euros
Socimi	Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria
Yield	Rentabilidad de un inmueble, calculada como los ingresos totales anuales netos generados por ese activo entre la inversión total en el mismo.

