



Índice de contenidos

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

ANEXOS

ANEXO 1: Operaciones representativas 2022

ANEXO 2: Existencias en curso representativas a cierre de 2022

ANEXO 3: Glosario

DISCLAIMER

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

1. Resumen ejecutivo

PRINCIPALES MAGNITUDES DEL GRUPO

<p>INGRESOS</p> <p>61,3 M€</p> <p>-27% vs '21</p>	<p>MARGEN OPERACIONES</p> <p>17,7 M€</p> <p>-10% vs '21</p>	<p>EBITDA</p> <p>9,7 M€</p> <p>-20% vs '21</p>	<p>BENEFICIO NETO</p> <p>3,6 M€</p> <p>-3,3 M€ vs '21</p>
<p>MARGEN OPER. / INGRESOS</p> <p>29%</p> <p>+6 pp vs '21</p>	<p>ENDEUDAMIENTO SOBRE ACTIVO</p> <p>32%</p> <p>- pp vs '21</p>	<p>INCREMENTO PATRIMONIO NETO</p> <p>1,4 M€</p> <p>75,7 M€ Dic'21</p>	<p>CARTERA</p> <p>76,9 M€</p> <p>+23% vs Dic'21</p>

NEGOCIO TRANSACCIONAL

	VTA INMUEBLES	GESTIÓN PROYECTOS INMOB.	TOTAL
# operaciones 2022	10	2	12
Margen negocio transaccional (M€)	4,3	2,1	6,4
Margen medio por operación (M€)	0,4	1,1	0,5

NEGOCIO PATRIMONIAL PROPIO

	CABE	INVERS. INMOB.	TOTAL
GAV activos (M€)	13,6	30,7	44,3
Margen negocio patrimonial (M€)	6,5	1,7	8,2
# activos en gestión	9	7	16
Tamaño medio activos (M€)	1,5	4,4	2,8

- Renta Corporación cierra el ejercicio 2022 con un **resultado neto acumulado positivo de 3,6 millones de euros**, inferior en un 48% a los 6,9 millones de euros obtenidos en el ejercicio 2021. El ejercicio 2022 se ha caracterizado por un contexto macroeconómico incierto y poco favorable que se ha traducido en un importante incremento de los costes de construcción y financiación en el sector inmobiliario, además de en una ralentización en el cierre de las operaciones y en las nuevas decisiones de inversión, impactando directamente en la cartera de negocio transaccional del Grupo, el margen de sus operaciones y el resultado del ejercicio 2022.
- El **margen de las operaciones** se sitúa en 17,7 millones de euros y es inferior en 2,0 millones de euros a la cifra de cierre del ejercicio 2021. Por líneas de negocio, el **negocio patrimonial** ha incrementado su margen en 5,6 millones de euros en comparación con el ejercicio anterior; mientras que el margen del **negocio transaccional** ha caído en 6,9 millones de euros.
- Los **costes de estructura** se sitúan en 8,0 millones de euros, 0,4 millones de euros por encima de los 7,6 millones del ejercicio 2021 como consecuencia de la actualización de los costes de personal en función del coste de la vida y del refuerzo de la estructura para acometer los nuevos proyectos de la compañía vinculados al negocio patrimonial.
- La **deuda financiera neta** asciende a 44,0 millones de euros y el endeudamiento sobre el activo se mantiene en el 32%.
- La compañía se encuentra en una fase muy avanzada del proceso de dación del activo de Cànoves en pago de la deuda participativa. Este hecho, junto con el repago de la deuda subordinada pendiente, supondrá el cumplimiento total del Convenio de Acreedores y la salida definitiva del concurso dentro del ejercicio 2023.
- La **tesorería** de la compañía sigue mostrando una posición saludable y se sitúa en 15,0 millones de euros a cierre del año.
- La **cartera de negocio** con la que cuenta la compañía a cierre de diciembre alcanza 76,9 millones, un 23% superior a la del cierre del ejercicio 2021, concentrándose en activos de uso residencial y, en menor medida, industrial.
- El **patrimonio neto** cierra el ejercicio en 77,1 millones de euros, 1,4 millones de euros superior a la cifra de cierre del ejercicio 2021, como consecuencia, principalmente, de la generación del resultado del periodo y del reparto de un dividendo complementario de 2,2 millones de euros con cargo al resultado del ejercicio 2021.
- Renta Corporación y la compañía holandesa APG se han vuelto a unir para crear la **Socimi Wellder**, especializada en residencias para personas mayores. Este vehículo, del que Renta Corporación será gestora en exclusiva, nace con el objetivo de adquirir activos inmobiliarios en España por valor de 250 millones de euros, en una primera fase, de alta calidad y elevados estándares ESG.
- Renta Corporación lanza al mercado **Cabe**, negocio dedicado al alquiler de trasteros urbanos, localizados en Barcelona y Madrid pero con previsión de expandirse a nuevas plazas debido a su alta escalabilidad.
- La **cotización de la acción** cierra el mes de diciembre con un valor de 1,34 euros por acción, un 23% inferior a los 1,73 euros por acción de cierre del ejercicio 2021.



2. Actividad del Grupo

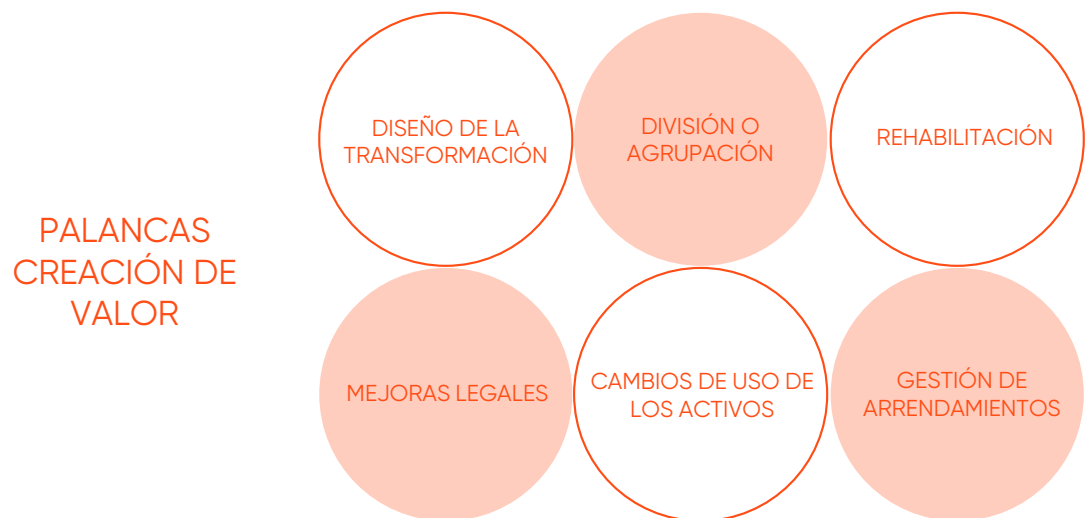
Renta Corporación es un Grupo con un alto componente diferencial dentro del sector inmobiliario en España. Cuenta con dos líneas de negocio claramente diferenciadas, que va adaptando periódicamente a las distintas realidades del mercado inmobiliario español sin perder la esencia del modelo de negocio de cada una de ellas.

Dos líneas de negocio diferenciadas: transaccional y patrimonial

2.1 Negocio transaccional

La característica principal de estas operaciones es la generación de valor añadido a través de la compra de inmuebles desactualizados, maximizando su valor mediante la transformación de los mismos, que suele comprender cambios de uso, mejoras físicas de los inmuebles y su reposicionamiento en el mercado.

Las principales palancas de generación de valor, que pueden suceder conjunta o individualmente según las necesidades de la demanda y del stock disponible, son:



La compañía tiene experiencia en todos los tipos de activos. 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. Durante el ejercicio 2022, el negocio transaccional se ha concentrado principalmente en operaciones del segmento residencial, que sigue posicionándose como uno de los segmentos inmobiliarios con mayor potencial de crecimiento a nivel de inversión, y en el hotelero, sector que ha dado muestras de una clara recuperación a lo largo de todo el ejercicio 2022.

2.2 Negocio Patrimonial

Dentro de esta línea de negocio se distinguen dos divisiones:

a. 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**, especializada en activos residenciales en alquiler, que fue creada en 2017 con un capital mayoritario de la gestora de fondos de pensiones holandeses APG. En el 2021, el fondo australiano Aware Super PTY LTD entra a formar parte del capital social de la Socimi, lo que contribuye a que actualmente Vivenio disponga de más de 800 millones de euros adicionales de capacidad de inversión.

Por otro lado, a finales del ejercicio 2022, APG y Renta Corporación han vuelto a unirse para crear la **Socimi Wellder**, especializada en residencias para personas mayores. Este vehículo, del que Renta Corporación será gestora en exclusiva, nace con el objetivo de adquirir activos inmobiliarios en España por valor de 250 millones de euros, en una primera fase, de alta calidad y elevados estándares ESG. La Socimi Wellder invertirá 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 - 140 camas por centro. La inversión se realizará tanto mediante la compra de centros existentes como desarrollando nuevos proyectos.

b. 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. Se prevé que el fortalecimiento de la estrategia patrimonial se mantendrá en los próximos años para contribuir a la regularidad de los ingresos.

Dentro de esta división la compañía ha creado **Cabe**, un negocio dedicado al alquiler de trasteros urbanos digitalizados. El crecimiento de la población urbana, el aumento continuo del coste de la vivienda, la elevada disponibilidad de locales con un precio competitivo tras la crisis del Covid, un nivel bajo de inversión asociada, la resiliencia a los ciclos económicos y el elevado margen de crecimiento de este negocio son algunos de los aspectos por los que el Grupo ha decidido apostar por este sector. Desde finales del año 2021 la compañía ha adquirido 9 locales ubicados en Barcelona y Madrid, no descartándose la apertura de nuevos centros en nuevas localizaciones dada la alta escalabilidad de este negocio. Cabe ofrece un producto diferencial, con locales ubicados en la zona centro de la ciudad, con un elevado componente digital, tanto en el momento de la contratación como en su utilización. Actualmente los locales adquiridos se encuentran en fase de apertura y se espera que todos ellos estén en pleno funcionamiento en los próximos meses.



3. Evolución y resultados del negocio

3.1 Cuenta de resultados consolidada

(M€)	12M 2022	12M 2021	%Var.
Ingresos de negocio transaccional	47,8	75,7	
Ingresos de negocio patrimonial	13,4	7,9	
Otros ingresos	0,1	0,2	
INGRESOS	61,3	83,8	-27%
Margen de negocio transaccional	6,4	13,3	
Margen de negocio patrimonial	12,5	6,9	
Otros ingresos y gastos	-1,2	-0,5	
MARGEN DE LAS OPERACIONES	17,7	19,7	-10%
Gastos de estructura y de personal	-8,0	-7,6	
EBITDA	9,7	12,1	-20%
Amortizaciones, provisiones y otros	-0,5	-0,4	
EBIT	9,2	11,7	-21%
Resultado financiero neto	-3,5	-3,6	
Resultado por puesta en equivalencia	-0,1	0,0	
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	5,6	8,1	-31%
Impuesto sociedades	-2,0	-1,2	
RESULTADO NETO	3,6	6,9	-48%

3.1.1 Ingresos

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

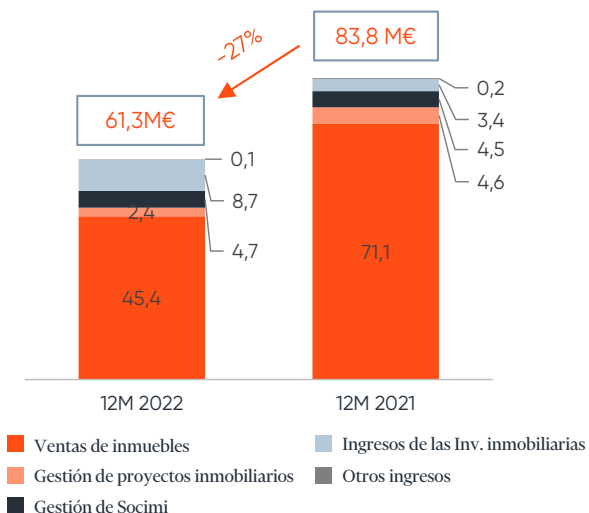
Ingresos por línea de negocio (M€)	12M 2022	12M 2021	Var.
Ventas de inmuebles	45,4	71,1	-25,7
Gestión de proyectos inmobiliarios	2,4	4,6	-2,2
Total ingresos Negocio Transaccional	47,8	75,7	-27,9
Gestión de Socimi	4,7	4,5	0,2
Ingresos de las inversiones inmobiliarias	8,7	3,4	5,3
Total ingresos Negocio Patrimonial	13,4	7,9	5,5
Otros ingresos	0,1	0,2	-0,1
INGRESOS	61,3	83,8	-22,5

Los ingresos del ejercicio 2022 ascienden a 61,3 millones de euros, disminuyendo en 22,5 millones de euros en comparación con el ejercicio 2021, disminución que se ha producido en su mayor parte en el **Negocio transaccional**, como consecuencia de la ralentización sufrida por el mercado, en especial durante la segunda mitad del ejercicio. El 75% de los ingresos del negocio transaccional se concentran dentro del sector residencial y, en menor medida, dentro del sector de oficinas y el hotelero. En cuanto al sector residencial destacan la venta parcial de un edificio en la Vía Augusta y de la mayor parte de otro edificio en la calle Camèlies, ambos en Barcelona; además de la venta de parte de un edificio en la calle Carabanchel Alto y de la práctica totalidad de otro en la calle San Carlos, ambos en Madrid. Por otro lado, en relación a otros usos, también ha sido registrada una operación hotelera en la calle Alcalá de Madrid y la venta de gran parte de una operación de promoción delegada en la Vía Augusta de Barcelona.

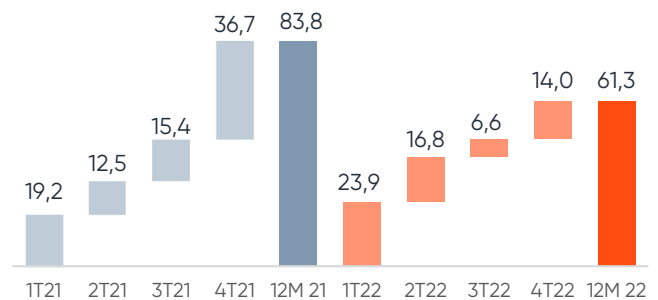
En lo que se refiere al **Negocio patrimonial**, los ingresos han incrementado en 5,5 millones de euros en comparación con el ejercicio 2021 y proceden principalmente de la valoración a mercado de las **Inversiones Inmobiliarias**, en especial, la cartera de trasteros adquirida durante el ejercicio 2022 con el objetivo de poner en funcionamiento la compañía de trasteros urbanos Cabe.

Finalmente, la línea de negocio **Gestión de Socimi** ha generado unos ingresos de 4,7 millones de euros, ligeramente superiores a la cifra obtenida en el ejercicio 2021.

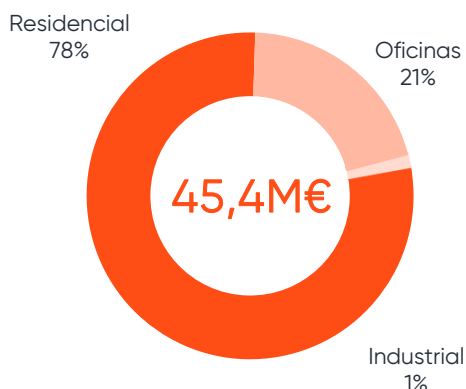
INGRESOS POR LÍNEA DE NEGOCIO



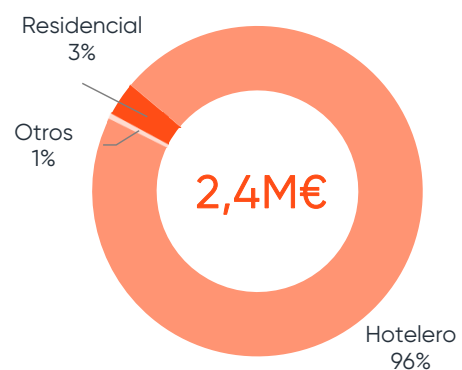
INGRESOS POR TRIMESTRE



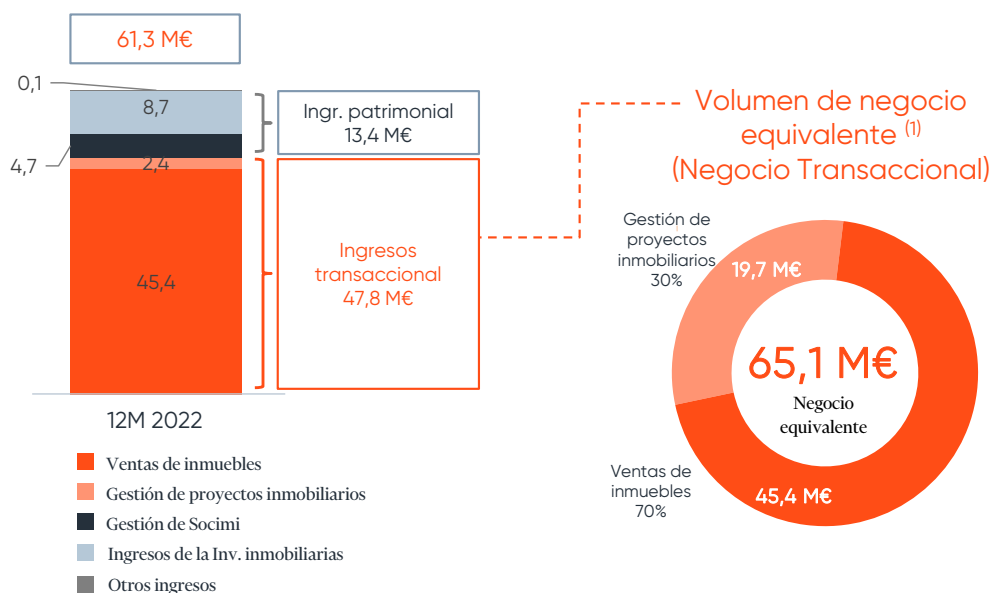
INGRESOS DE VENTAS DE INMUEBLES POR TIPO DE ACTIVO



INGRESOS DE GESTIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS POR TIPO DE ACTIVO



VOLUMEN DE NEGOCIO EQUIVALENTE 12M 2022



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

3.1.2 Margen de operaciones

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

Margen por línea de negocio (M€)	12M 2022	12M 2021	Var.
Margen de Ventas de inmuebles	4,3	9,8	-5,5
Margen de Gestión de proyectos inmobiliarios	2,1	3,5	-1,4
Total Margen Negocio Transaccional	6,4	13,3	-6,9
Margen de Gestión de Socimi	4,3	4,4	-0,1
Margen de las Inversiones Inmobiliarias	8,2	2,5	5,7
Total Margen Negocio Patrimonial	12,5	6,9	5,6
Otros ingresos y gastos	-1,2	-0,5	-0,7
MARGEN DE LAS OPERACIONES	17,7	19,7	-2,0

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 4,3 millones de euros, 5,5 millones de euros inferior a la cifra que se obtuvo en el ejercicio 2021.

Margen de “Gestión de proyectos inmobiliarios”

El margen de la línea de negocio “Gestión de proyectos inmobiliarios” asciende a 2,1 millones de euros y disminuye en 1,4 millones de euros frente al ejercicio anterior. Este margen procede, en gran parte, de una operación hotelera.

Margen de “Gestión de Socimi”

El margen de la línea de negocio “Gestión de Socimi” asciende a 4,3 millones de euros, en línea con la cifra del año 2021. Esta cifra se compone de una comisión de incentivo algo inferior a la devengada en el ejercicio anterior; y de la comisión por originación procedente de las adquisiciones, las operaciones en desarrollo y proyectos llave en mano del portfolio de inversión.

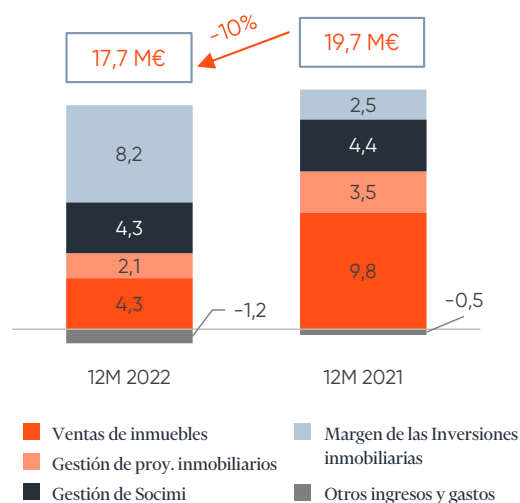
Margen de inversiones inmobiliarias

El margen de esta línea asciende a 8,2 millones de euros, superior en 5,7 millones de euros a la cifra obtenida a cierre del año 2021, y procede principalmente de la revalorización experimentada por los activos propiedad de la compañía, que incluyen 9 locales, adquiridos en su mayoría durante el ejercicio 2022, para su explotación como trasteros urbanos.

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.).

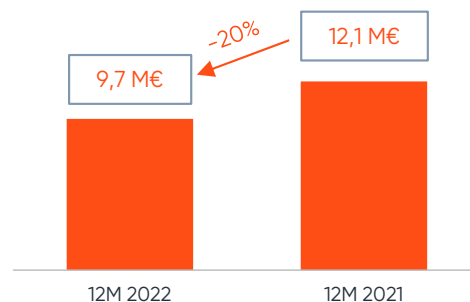
MARGEN POR LÍNEA DE NEGOCIO



3.1.3 EBITDA

Los gastos de estructura ascienden a 8,0 millones de euros, 0,4 millones de euros superiores a los 7,6 millones de euros del año 2021 y se componen de 5,5 millones de euros en gastos de personal y de 2,5 millones de euros del resto de gastos de estructura.

El EBITDA a cierre del ejercicio 2022 es de 9,7 millones de euros y disminuye en un 20% frente a los 12,1 millones de euros del ejercicio 2021.



3.1.4 Resultado Financiero

El importe del resultado financiero asciende a -3,5 millones de euros, en línea con la cifra registrada en el ejercicio 2021. La cifra del ejercicio 2022 es fruto de un incremento en el coste asociado a los pagarés y la deuda no hipotecaria dispuestos durante el ejercicio 2022 en comparación con el ejercicio 2021, que ha sido compensado con un menor gasto asociado a la reversión de las esperas concursales.

3.1.5 Resultado neto

El Grupo ha registrado un gasto por impuesto de Sociedades de -2,0 millones de euros, impacto que en el ejercicio 2021 fue de -1,2 millones de euros.

Por otro lado, al igual que en el ejercicio 2021, 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 2022 con un **resultado neto acumulado positivo de 3,6 millones de euros**, inferior en un 48% a los 6,9 millones de euros obtenidos en el ejercicio 2021.

3.2 Balance de situación consolidado

3.2.1 Activo

Activo (M€)	Dic-22	Dic-21	Var.
Inmovilizado y derechos de uso	2,9	1,7	1,2
Otros activos no corrientes	92,6	75,4	17,2
Activo no corriente	95,5	77,1	18,4
Existencias	52,8	60,4	-7,6
Deudores	6,6	10,9	-4,3
Tesorería	15,0	16,0	-1,0
Inversiones financieras	0,3	0,4	-0,1
Activo corriente	74,7	87,7	-13,0
Total activo	170,2	164,8	5,4

Activo no corriente

El activo no corriente de Renta Corporación asciende a 95,5 millones de euros, 18,4 millones de euros superior a la cifra de cierre del ejercicio 2021. El detalle de los saldos que componen el activo no corriente son los siguientes:

(M€)	Dic-22	Dic-21	Var.
Inmovilizado y derechos de uso	2,9	1,7	1,2
Inversiones inmobiliarias	44,3	31,0	13,3
Inversiones financieras a largo plazo	21,2	17,2	4,0
Activos por impuesto diferido	27,1	27,2	-0,1
Total activo no corriente	95,5	77,1	18,4

- La cifra de **inmovilizado y derechos de uso**, que corresponde fundamentalmente a la contabilización de los arrendamientos bajo la NIIF 16, es de 2,9 millones de euros. Esta partida incrementa en 1,2 millones de euros en comparación con la cifra de cierre del ejercicio 2021 como consecuencia, principalmente, de la modificación del contrato de alquiler de la sede de la compañía para ampliar el plazo y la superficie arrendada.
- Los activos clasificados como **inversiones inmobiliarias** han incrementado en 13,3 millones de euros en comparación con el cierre del ejercicio 2021 fruto de la adquisición de nuevos activos para su explotación como trasteros urbanos; así como debido a la valoración a mercado que han experimentado los activos que forman parte de esta partida. A 31 de diciembre de 2022, las inversiones inmobiliarias incluyen dieciséis inmuebles ubicados en Barcelona y Madrid, seis de ellos de uso residencial, un hotel y 9 locales.
- El epígrafe de las **inversiones financieras a largo plazo** incluye básicamente la participación de Renta Corporación en el capital social de Vivenio Socimi, especializada en residencial para alquiler, y la cuenta por cobrar a largo plazo, que asciende a 5,4 millones de euros, pendiente de convertir en acciones. Este epígrafe aumenta en 4,0 millones de euros en comparación con la cifra de cierre del ejercicio 2021 como consecuencia, fundamentalmente, del devengo de nuevos derechos de cobro por parte de Renta mediante la comisión de incentivo y, en menor medida, debido a la aportación de Renta Corporación en la nueva Socimi Wellder, especializada en residencias para personas mayores, creada junto con la gestora de fondos de pensiones holandesa APG.
- Los **activos por impuesto diferido** corresponden, en su mayor parte, a bases imponibles negativas a compensar en los próximos ejercicios, quedando pendientes de activar 64 millones de euros de bases imponibles negativas.

Activo corriente

(M€)	Dic-22	Dic-21	Var.
Existencias	52,8	60,4	-7,6
Deudores	6,6	10,9	-4,3
Tesorería	15,0	16,0	-1,0
Inversiones financieras	0,3	0,4	-0,1
Total activo corriente	74,7	87,7	-13,0

Al cierre de 2022, el activo corriente asciende a 74,7 millones de euros, lo que supone una disminución de 13,0 millones de euros respecto al ejercicio 2021. Esta variación se explica, principalmente, por la reducción en la cifra de existencias y deudores:

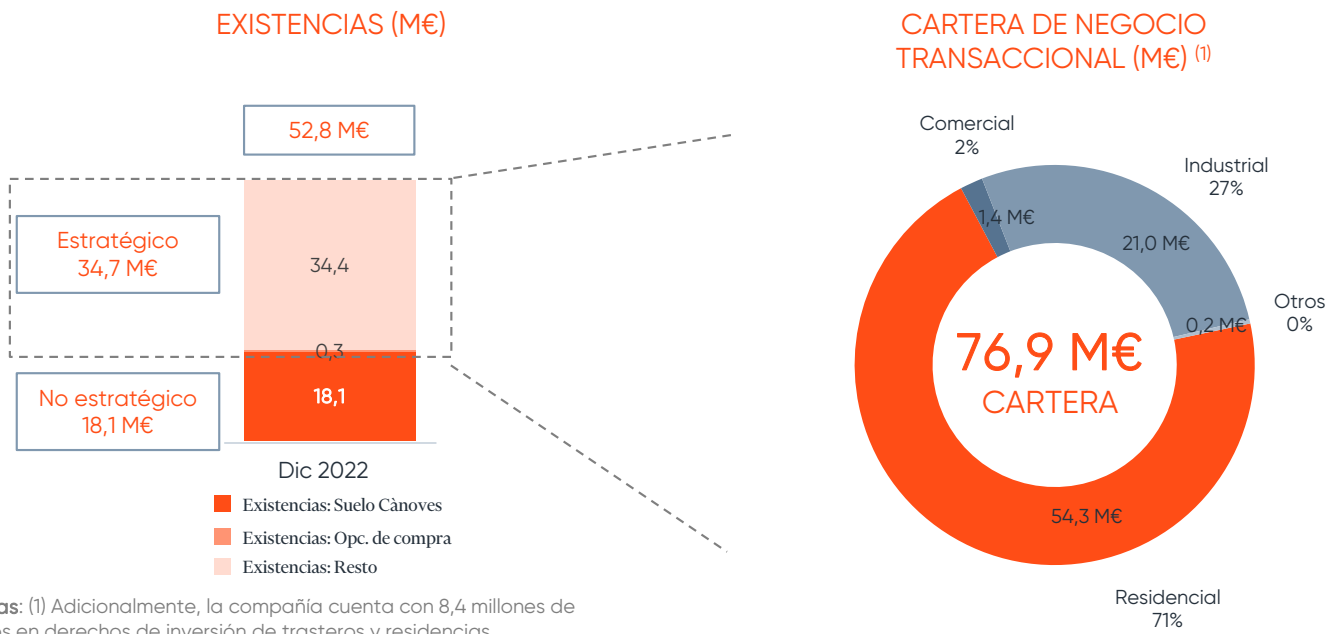


Existencias y cartera de negocio transaccional

Renta Corporación tiene registradas existencias a cierre del ejercicio por importe de 52,8 millones de euros, 7,6 millones de euros inferiores a las de cierre del 2021 debido al efecto neto entre las adquisiciones de fincas y las ventas realizadas durante el ejercicio. Las adquisiciones de fincas se componen, entre otras, de dos inmuebles logísticos en la calle Industria de Ripollet, Barcelona, y otro en la localidad de Illescas, Toledo; un local comercial en la calle Embajadores de Madrid y tres fincas residenciales: dos en Barcelona, en las calles Camèlies y Carrera; y una tercera en la calle Nuestra Señora de la Soledad también en Madrid. En cuanto a las ventas destacan las de parte de un edificio residencial en la Via Augusta, tres edificios enteros en la Avinguda de Madrid y la Travesia de Sant Antoni y otro en la calle Joan Maragall de l'Hospitalet de Llobregat, todos ellos en Barcelona. Por otro lado, se han producido ventas de parte de dos edificios residenciales en las calles Carabanchel Alto y San Carlos de Madrid.

Adicionalmente, se encuentra registrado en este epígrafe el suelo residencial de Cànoves por 18,1 millones de euros, garantía de acreedores en virtud del convenio de 2014, y por el que la compañía se encuentra en proceso de dación en pago de la deuda participativa, tal y como se establece en el mismo. Por este motivo, el análisis de la cartera de existencias que se presenta a continuación, se centrará en los activos que componen los 34,7 millones de euros restantes.

Finalmente, el valor de las existencias a cierre incluye primas de opciones de compra por valor de 0,3 millones de euros que dan derecho a una compra futura de activos por valor de 42,5 millones de euros, lo que sumado a las existencias estratégicas origina una cartera de negocio transaccional de 76,9 millones de euros, un 23% superior a la cartera de cierre del ejercicio 2021.



Notas: (1) Adicionalmente, la compañía cuenta con 8,4 millones de euros en derechos de inversión de trasteros y residencias.

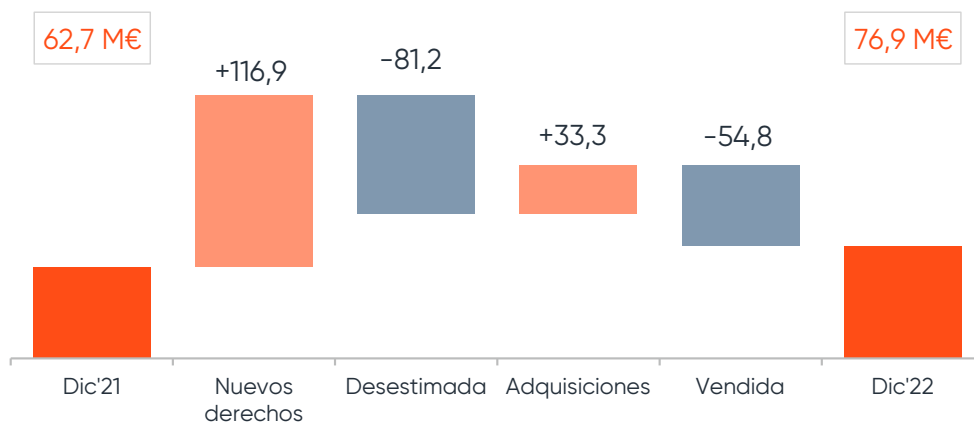
DETALLE EXISTENCIAS ESTRATÉGICAS ⁽²⁾ (M€)



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

VARIACIÓN CARTERA DE NEGOCIO TRANSACCIONAL (M€)

El detalle del movimiento de la cartera de negocio producido desde el cierre del ejercicio 2021 hasta el mes de diciembre de 2022 es el siguiente:



Deudores

(M€)	Dic-22	Dic-21	Var.
Clientes y efectos a cobrar	3,9	6,9	-3,0
Cuentas a cobrar con Hacienda	1,0	1,2	-0,2
Otros deudores	1,7	2,8	-1,1
Total deudores	6,6	10,9	-4,3

Al cierre del ejercicio 2022, el saldo de deudores y cuentas a cobrar asciende a 6,6 millones de euros, 4,3 millones de euros inferior al del cierre del ejercicio 2021. Este saldo se desglosa en tres epígrafes:

- **Clientes y efectos a cobrar:** Este epígrafe ha disminuido en 3,0 millones de euros respecto al cierre del ejercicio anterior debido, principalmente, al cobro de la venta de un edificio residencial en Barcelona realizada en los últimos días del año 2021. Esta partida incluye también la contabilización del avance de obra de dos promociones delegadas en Barcelona, una logística y otra de oficinas.
- **Cuentas a cobrar con Hacienda:** Saldo deudor a favor de Renta Corporación con la Hacienda Pública que disminuye en 0,2 millones de euros en comparación con el mes de diciembre de 2021 debido, fundamentalmente, al efecto neto entre la disminución del saldo en concepto de IVA y el incremento del saldo deudor del impuesto de sociedades.
- **Otros deudores:** Este epígrafe disminuye en 1,1 millones de euros respecto al cierre del ejercicio 2021 debido, principalmente, al efecto neto entre la disminución de las provisiones de fondos entregadas en la compra de edificios y las cantidades depositadas en garantía del cumplimiento de obligaciones contraídas con terceros y, en sentido contrario, el incremento en las cantidades depositadas de opciones en due diligence.



3.2.2 Pasivo

PN + Pasivo (M€)	Dic-22	Dic-21	Var.
Patrimonio Neto	77,1	75,7	1,4
Pasivo			
Deuda financiera a largo plazo	7,0 ⁽¹⁾	26,2	-19,2
Otras deudas a largo plazo	7,3	4,7	2,6
Pasivo no corriente	14,3	30,9	-16,6
Deuda financiera a largo plazo	7,6 ⁽²⁾	15,4	-7,8
Deuda financiera a corto plazo	44,7 ⁽³⁾	16,7	28,0
Deuda participativa	18,2	17,9	0,3
Otras deudas a corto plazo	8,3	8,2	0,1
Pasivo corriente	78,8	58,2	20,6
Total PN + Pasivo	170,2	164,8	5,4

Patrimonio Neto

El patrimonio neto cierra el ejercicio en 77,1 millones de euros, 1,4 millones de euros superior a la cifra de cierre del ejercicio 2021 como consecuencia, fundamentalmente, de la generación del resultado del periodo y el reparto de un dividendo complementario con cargo al resultado del ejercicio 2021 de 2,2 millones de euros.

Deuda Financiera

DEUDA POR TIPOLOGÍA Y CLASIFICACIÓN (M€) – Dic 2022 ^(*)

(M€)	No corriente		Corriente		Total
	l/p		l/p	c/p	
Deuda hipotecaria	7,0		7,6	0,6	15,2
Otras deudas	0,0		-	44,1	44,1
Total Deuda	7,0 ⁽¹⁾		7,6 ⁽²⁾	44,7 ⁽³⁾	59,3

Notas: (*) No incluye la deuda participativa

Deuda participativa

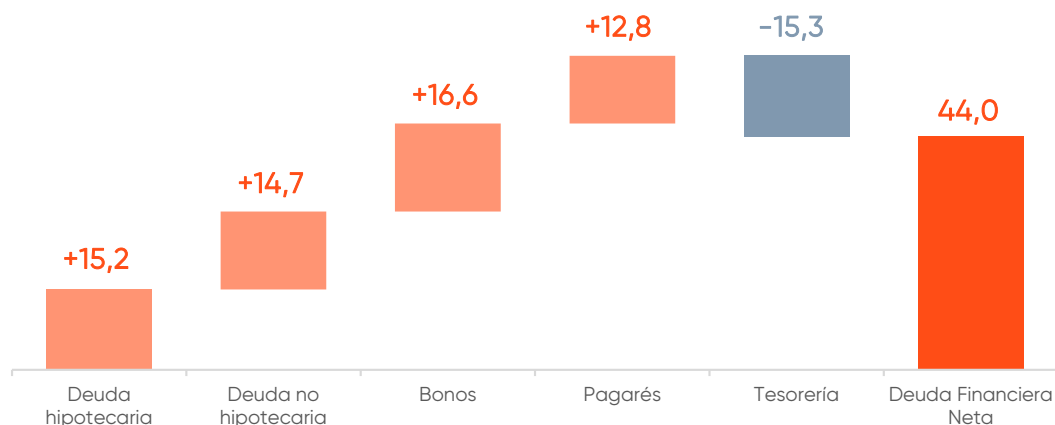
Se corresponde con un préstamo participativo de nominal 18,2 millones de euros garantizado mediante constitución de una hipoteca inmobiliaria sobre el solar identificado como Cànoves. La hipoteca quedó registrada por la Sociedad a favor de los acreedores que constaban adheridos a la Alternativa B de la propuesta de pago del Convenio de Acreedores. La compañía se encuentra en una fase muy avanzada del proceso de dación de este activo en pago de la deuda participativa, lo cual no supondrá ninguna salida de tesorería.

DEUDA FINANCIERA NETA (M€)

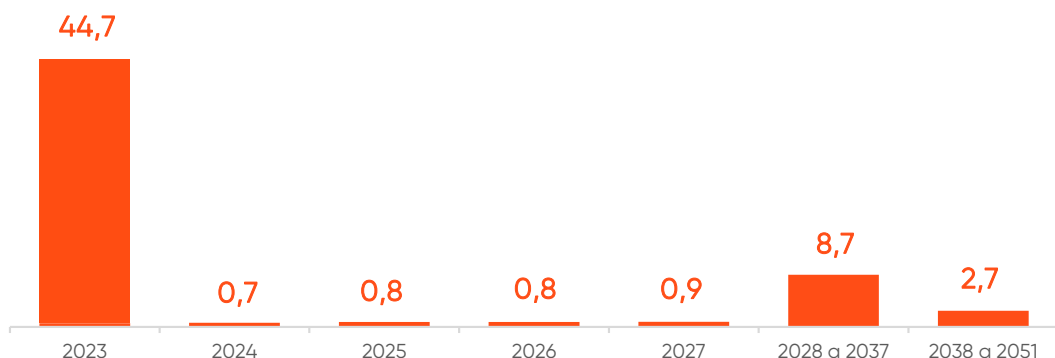
La deuda financiera neta aumenta en 2,1 millones de euros frente a los 41,9 millones de euros del cierre del ejercicio anterior como consecuencia, principalmente, del efecto neto entre la amortización de la deuda hipotecaria asociada a los activos vendidos en el periodo, el aumento de otras deudas y la disminución en la tesorería.

(M€)	Dic-22	Dic-21	Var.
Deuda hipotecaria	15,2	21,7	-6,5
Otras deudas	44,1	36,6	7,5
(-) Tesorería e Inv. Financieras	-15,3	-16,4	1,1
Deuda Financiera Neta	44,0	41,9	2,1

DEUDA FINANCIERA NETA POR TIPOLOGÍA (M€)



CALENDARIO AMORTIZACIÓN DEUDA FINANCIERA (M€) (*)



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

Vencimientos de la deuda financiera

Si bien la deuda financiera se mantiene en los mismos niveles de cierre de 2021 y representa un 52% sobre el activo total, presenta unos vencimientos más cortos en plazos. Tal y como muestra el gráfico, 44,7 millones de euros del total de la deuda tiene un vencimiento previsto inferior a los 12 meses y se compone, fundamentalmente, de bonos, pagarés y deuda no hipotecaria. A fecha de cierre de este informe, prácticamente una cuarta parte de esta deuda ha sido renegociada con un vencimiento superior a 2023. Por otro lado, la compañía cuenta con capacidad de disposición de hasta 50 millones de euros a través de su programa de pagarés del año 2022, de los que únicamente se encuentran dispuestos 8,4 millones de euros a cierre del ejercicio. Asimismo, la compañía prevé dotarse de un programa de bonos MARF por importe de máximo 50 millones de euros durante el ejercicio 2023.

Otras deudas a largo plazo

A cierre del mes de diciembre de 2022, Renta Corporación tiene registrado **Otras deudas a largo plazo** por importe de 7,3 millones de euros. Este saldo se desglosa en:

(M€)	Dic-22	Dic-21	Var.
Deuda Convenio a largo plazo	0,6	0,6	0,0
Impuesto diferidos	5,2	3,3	1,9
Arrendamientos NIIF 16	1,5	0,8	0,7
Total otras deudas a largo plazo	7,3	4,7	2,6

- **Deuda Convenio a largo plazo:** en este epígrafe se registra la deuda con el conjunto de acreedores pre-concursales que asciende a 0,6 millones de euros. La deuda está actualizada a tipo de interés efectivo de mercado, efecto este último que se revierte a lo largo de los años en los que se amortiza esta deuda. La compañía podría anticipar la amortización de esta deuda dentro del año 2023 de manera que, junto con la dación del activo Cànoves, se pueda dar por cerrado el cumplimiento del Convenio de Acreedores.
- **Impuestos diferidos:** este epígrafe se sitúa en 5,2 millones de euros e incrementa en 1,9 millones de euros comparado con el cierre del ejercicio 2021 como consecuencia, fundamentalmente, del impacto fiscal de la revalorización de las inversiones inmobiliarias.
- **Arrendamientos NIIF 16 a largo plazo:** este epígrafe asciende a 1,5 millones de euros y surge en el ejercicio 2019 como consecuencia de la primera aplicación de la norma NIIF 16 referente a la contabilización de los arrendamientos. Al igual que los derechos de uso del activo no corriente, esta partida incrementa en comparación con el ejercicio anterior como consecuencia, principalmente, de la modificación del contrato de alquiler de la sede de la compañía.

Otras deudas a corto plazo

El total de otras deudas a corto plazo ascienden a 8,3 millones de euros, en línea con la cifra de cierre de 2021.

(M€)	Dic-22	Dic-21	Var.
Acreedores a corto plazo	7,3	6,5	0,8
Arras por preventas y anticipos	0,2	0,2	0,0
Otras deudas a corto plazo	0,8	1,5	-0,7
Total otras deudas a corto plazo	8,3	8,2	0,1

- Los **acreedores a corto plazo** se componen de los acreedores relacionados con la actividad de compra, transformación y venta de las operaciones de la compañía. A cierre del mes de diciembre de 2022 se sitúan en 7,3 millones de euros, aumentando en 0,8 millones de euros en comparación con la cifra de cierre de 2021 como consecuencia, principalmente, del pago aplazado de la compra de una operación logística y la disminución neta en las provisiones de obras y costes de compra.
- Las **arras por preventas y anticipos** se sitúan en 0,2 millones de euros, la misma cifra que a cierre del ejercicio 2021, y darán lugar a una cifra de ingresos futura de 8,9 millones de euros en Barcelona, y de 0,5 millones de euros en Madrid.
- **Otras deudas a corto plazo** se compone principalmente de saldos acreedores a favor de la Administración Pública y de las remuneraciones pendientes de pago. A cierre del ejercicio ascienden a 0,8 millones de euros y disminuyen en 0,7 millones de euros en comparación con la cifra de cierre de 2021, debido fundamentalmente a la disminución de estas últimas.

Evolución del cash flow

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

El capital corriente y los otros flujos de explotación arrojan un cash flow positivo de 11,1 millones de euros, debido en su mayor parte a la disminución de las existencias y los deudores.

Por otro lado, la inversión en activo no corriente ha generado un cash flow negativo de 7,3 millones de euros como consecuencia, principalmente, de la importante inversión en nuevos activos clasificados como inversiones inmobiliarias.

Finalmente, el flujo de financiación ha sido negativo en 1,6 millones de euros, derivado fundamentalmente del efecto neto entre la amortización y la entrada de financiación hipotecaria y no hipotecaria.

Todo ello junto con el pago de un dividendo con cargo al resultado del ejercicio 2021 por importe de 2,2 millones de euros brutos, ha resultado en una disminución de 1,0 millones de euros del efectivo y equivalentes a cierre de 2022.

(M€)	Dic-22
Resultado procedente de las operaciones	2,4
Inversión en la Socimi ⁽¹⁾	-3,4
Cash flow operativo	-1,0
Variación del capital corriente y otros flujos de explotación	11,1
Inversión en activo no corriente	-7,3
Cash flow libre	2,8
Variación del flujo de financiación	-1,6
Pago de dividendos	-2,2
Aumento/Disminución neta del efectivo o equivalentes	-1,0

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



4. Información sobre la evolución del mercado

El ejercicio 2022 ha estado marcado por el diversos condicionantes macroeconómicos y geopolíticos, como el conflicto bélico entre Rusia y Ucrania, la crisis energética, el encarecimiento de las materias primas, la inflación desbocada y el consiguiente endurecimiento de la política monetaria por parte del Banco Central Europeo.

A pesar de este contexto, la economía española ha resistido, principalmente gracias a la recuperación de las exportaciones y del sector turístico, y cerró el 2022 con un incremento del PIB del 5,5% y una inflación del 5,7%, según los datos del Instituto Nacional de Estadística. Asimismo, destaca la solidez y fortaleza del mercado laboral.

En el ejercicio 2023, los efectos de la inflación y la subida de los tipos de interés moderarán la actividad, y se espera que el pulso económico se recupere a partir de la segunda mitad del año. Con todo, las previsiones de crecimiento del Banco de España para el 2023 se sitúan en un 1,3%.

Ante la incertidumbre económica, el sector inmobiliario ha demostrado su capacidad de resiliencia. El ejercicio 2022 ha sido un buen año en cuanto a inversión inmobiliaria, si bien la dinámica en 2023 se verá fuertemente marcada por el efecto de las presiones inflacionistas, y el endurecimiento de las condiciones financieras, lo que hace que las perspectivas sean moderadas.

Cabe esperar que la fortaleza de la demanda extranjera se mantenga, y el sector seguirá siendo muy atractivo para la inversión, posicionándose como un valor refugio ante la inflación.

Por su parte, la digitalización y la sostenibilidad se posicionan como las principales tendencias del sector inmobiliario. En este sentido, seguirán ganando importancia los criterios Medioambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo (*ESG, Environmental, Social and Governance*) como factores clave para aumentar la rentabilidad y resiliencia de los activos inmobiliarios.

Segmento residencial

El segmento residencial en 2022 ha demostrado ser resiliente y se ha caracterizado por un gran dinamismo con la reactivación de la demanda interna, registrando cifras muy positivas de compraventas. No obstante, la escalada sin precedentes de la inflación, la subida de tipos y la crisis energética han lastrado, en los últimos meses, el impulso que venía demostrando el sector.

En este contexto, se prevé que las transacciones durante 2023 disminuyan y que los precios se ajusten. El residencial seguirá liderando la inversión del sector, posicionándose como uno de los segmentos inmobiliarios con mayor potencial de crecimiento.

Por su parte, el residencial en alquiler se consolida y representa más de la mitad de la inversión total, mientras que las residencias de estudiantes, el coliving y el senior living cada vez están tomando un mayor protagonismo.

La principal tendencia en este segmento pasa por una mayor preocupación, por parte de los inversores y los ocupantes, en la sostenibilidad y en los criterios ESG para transformar el sector y generar mayor impacto.

Segmento oficinas

Después del impacto de la pandemia, las oficinas han recuperado el protagonismo en 2022. Tras el retorno de los trabajadores a las oficinas, ya sea de manera presencial o con modelo híbrido, la recuperación de la actividad del mercado de oficinas en Barcelona y Madrid se ha consolidado.

El actual escenario macroeconómico ajustará a la baja las expectativas aunque las perspectivas de nueva oferta se mantienen estables y los proyectos de rehabilitación seguirán ganando peso.

El mercado de las oficinas ha acentuado la preocupación por la sostenibilidad, por lo que en España los edificios de oficinas con certificación medioambiental han crecido exponencialmente en los últimos años y se espera que esta tendencia se acentúe incluso más en el año 2023. Los nuevos espacios de trabajo, como los espacios diáfanos y abiertos, también están ganando terreno, imponiéndose como tendencia.

Segmento retail

El retail español también resiste, a pesar de la incertidumbre económica, y concentra un importante porcentaje de toda la inversión en retail en Europa. En este segmento, los supermercados, el 'high street' y los centros comerciales seguirán despertando el apetito inversor.

En el ejercicio 2023 se espera que la actividad de inversión se ralentice, influida por la coyuntura económica, aunque los inversores mantendrán un fuerte interés por las principales calles de España. Además, las perspectivas de consumo se suavizarán debido al impacto de la inflación y la consecuente pérdida de poder adquisitivo, así como por la menor confianza de los consumidores.

Por su parte, las rentas se mantienen prácticamente estancadas y se espera la misma previsión para el presente ejercicio.

El comercio online sigue y seguirá creciendo en España, aunque presenta una ralentización respecto a la pandemia. En este nuevo entorno, se busca una integración óptima entre el mundo online y offline, de manera que funcionen de forma complementaria.

Segmento logístico

En el 2022, el sector logístico continuó registrando cifras récord de inversión y superficie contratada, superando las cifras de 2021 y manteniéndose como el más resistente ante la incertidumbre económica debido al aumento de la producción industrial y del comercio exterior. Así, la logística se posiciona como uno de los segmentos inmobiliarios que más se revaloriza, sobre todo, en la Zona Centro, Cataluña y Zaragoza.

Para el año 2023 se espera que la buena dinámica continúe y que siga en positivo por la creciente demanda. Asimismo, se prevé que las rentas sigan aumentando a causa de la escasa oferta, la elevada demanda y el incremento de los costes de construcción.

En este segmento, los criterios de sostenibilidad y la resiliencia energética también resultan cada vez más prioritarios para inversores y usuarios.

Segmento hoteles

La vigorosa recuperación del turismo ha sido uno de los principales motores de la economía española, demostrando que es un sector clave. El ejercicio 2022 ha estado protagonizado por la reactivación de la actividad turística y la recuperación del sector hotelero, con la demanda nacional como principal impulso. En 2022 también se ha recuperado la demanda extranjera aunque presenta mayor margen de crecimiento.

A pesar de la incertidumbre económica, se espera que el sector turístico mantenga su impulso. El sector hotelero consolidará en 2023 su recuperación y, probablemente, inicie una nueva senda de crecimiento, aunque deberá enfrentarse a importantes retos como los elevados precios energéticos, de suministros y financieros. La demanda turística, por su parte, presenta importantes palancas de crecimiento para este año.

La inversión hotelera en España alcanzó, en el ejercicio 2022, cifras muy positivas por la reactivación del turismo y las perspectivas para 2023 son favorables. Madrid, Barcelona y Málaga se consolidan como las grandes protagonistas en el ámbito urbano, mientras que la Costa del Sol y Baleares lo hacen en el segmento vacacional. Para el presente ejercicio, se espera una consolidación del rendimiento hotelero, tanto en los mercados urbanos como en los destinos vacacionales.

Por su parte, el segmento del lujo se espera que siga teniendo un fuerte protagonismo en el panorama inversor. Asimismo, la búsqueda de experiencias y la digitalización se imponen como principales tendencias del sector.



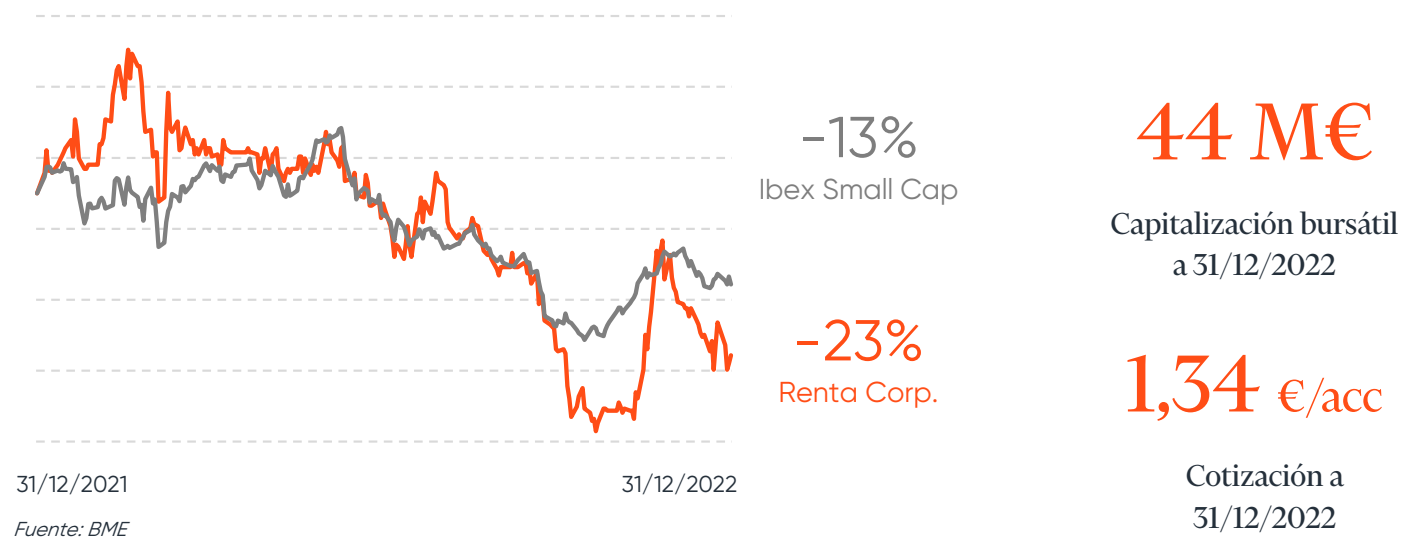
Via Augusta, Barcelona

5. Accionariado y evolución bursátil

La cotización de la acción cierra el ejercicio 2022 con un valor de 1,34 euros por acción, un 23% inferior a los 1,73 euros por acción de cierre del ejercicio 2021.

La capitalización bursátil al cierre del ejercicio es de 43,9 millones de euros, habiéndose negociado 8,5 millones de acciones con un valor de 13,5 millones de euros durante el ejercicio.

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



ACCIONARIADO DIC-22



Free-float	49,4%
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%
Camac Fund, LP	3,9%
Fundación Renta	3,5%
Acción concertada - Wilcox	3,0%
Autocartera	2,4%

Anexo 1: Operaciones representativas 2022

Negocio transaccional

JOAN MARAGALL

Barcelona



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

VÍA AUGUSTA

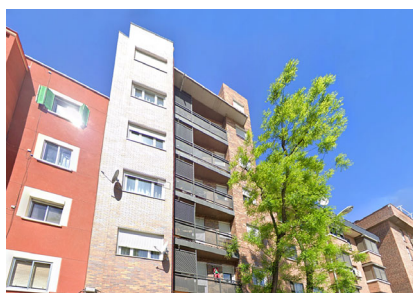
Barcelona



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

AVDA. CARABANCHEL ALTO

Madrid



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

SAN CARLOS

Madrid



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

TRAVESIA DE SANT ANTONI

Barcelona



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

CAMÈLIES

Barcelona



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

AVENIDA DE MADRID

Barcelona



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

ALCALÁ

Madrid



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

HERCEGOVINA

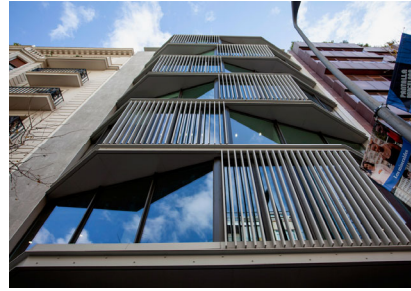
Barcelona



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

VIA AUGUSTA

Barcelona



- **Proyecto:** Rehabilitación integral de edificio de oficinas. Venta en rentabilidad.
- **Superficie:** 3.103 m² s/r + 799 m² b/r

Negocio patrimonial

HOSPITAL

Barcelona



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

GRECO

Barcelona



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

BISCAIA

Barcelona



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

JUAN PRADILLO

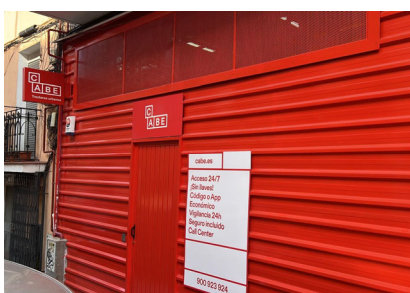
Madrid



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

PICOS DE EUROPA

Madrid



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

VILLARROEL

Barcelona



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

Anexo 2: Existencias en curso representativas a cierre de 2022

EDIFICIO VANGUARD

Barcelona



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

CARRETERA DE SABADELL

Rubí (Barcelona)



- **Proyecto:** Promoción de naves logísticas.
- **Superficie:** 7.000 m²

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

NTRA SRA DE LA SOLEDAD

Madrid



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

ZAPATEROS

Toledo



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

INDÚSTRIA

Ripollet



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

EMBAJADORES

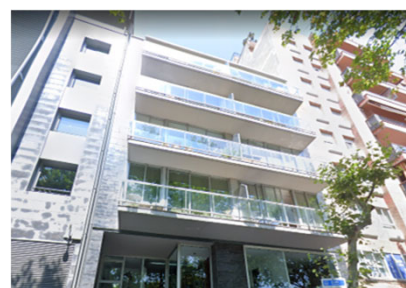
Madrid



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

CARRERA

Barcelona



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

Anexo 3: Glosario

Cartera de negocio	Se compone de los derechos de inversión y las existencias estratégicas (para la venta)
Deuda financiera	Deuda hipotecaria + Otras deudas + Deuda participativa
Deuda financiera neta	Deuda hipotecaria + Otras deudas - Tesorería- Inversiones financieras a corto plazo
Endeudamiento sobre activo	Deuda financiera neta / Total activo - Valor neto contable del activo Cànoves (garantía del préstamo participativo) - Tesorería- Inversiones financieras a corto plazo
EBITDA	Resultado consolidado de explotación + Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias - Amortización del inmovilizado
Free float	Acciones de capital libremente negociadas en el mercado continuo, no controladas de forma estable por los accionistas
GAV	Valor de mercado (" <i>Gross Asset Value</i> ")
IBEX Small	Índice de los valores de pequeña capitalización bursátil cotizados en el sistema de interconexión bursátil de las bolsas españolas
LTV	Deuda financiera neta / valor de mercado de los activos (" <i>Loan to Value</i> ")
LTC	Deuda financiera neta/ coste en existencias de los activos (" <i>Loan to Cost</i> ")
Margen de Operaciones	Importe neto de la cifra de negocios + Otros ingresos de explotación + Variaciones de valor en inversiones financieras - Variación de existencias de edificios adquiridos para su rehabilitación y/o transformación - otros gastos de explotación imputados al margen de operaciones
M€	Millones de euros
Socimi	Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria

