



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 2021

ANEXO 2: Existencias en curso
representativas a cierre de 2021

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

INGRESOS 83,8 M€ +82% vs '20	MARGEN OPERACIONES 19,7 M€ x 4,7 vs '20	EBITDA 12,1 M€ +17,3 M€ vs '20	BENEFICIO NETO 6,9 M€ +15,7 M€ vs '20
MARGEN OPER. / INGRESOS 23% +14 pp vs '20	ENDEUDAMIENTO SOBRE ACTIVO 32% -6 pp vs '20	INCREMENTO PATRIMONIO NETO 8,9 M€ 66,8 M€ Dic'20	CARTERA 62,7 M€ -52% vs Dic'20

NEGOCIO TRANSACCIONAL

	VTA INMUEBLES	GESTIÓN PROYECTOS INMOB.	TOTAL
# operaciones 2021	13	4	17
Margen negocio transaccional (M€)	9,8	3,5	13,3
Margen medio por operación (M€)	0,8	0,9	0,8

OPORTUNIDADES ANALIZADAS EN VOLUMEN DE NEGOCIO %



NEGOCIO PATRIMONIAL

	GESTIÓN SOCIMI	INVERS. INMOBIL.	TOTAL
GAV activos (M€)	1.315,2	31,0	1.346,2
Margen negocio patrimonial (M€)	4,4	2,5	6,9
# activos en gestión	38	6	44
# activos en desarrollo	12	-	12
Tamaño medio activos (M€)	26,3	5,2	24,0

OPORTUNIDADES ANALIZADAS EN GAV %



- Renta Corporación cierra el ejercicio 2021 con un **resultado neto acumulado positivo de 6,9 millones de euros**, en comparación con las pérdidas por importe de -8,8 millones de euros incurridas en el mismo periodo del ejercicio 2020.
- Con fecha 30 de julio, dentro de **la operación corporativa de ampliación de capital de Vivenio**, Renta Corporación vendió al fondo australiano Aware Super PTY LTD aproximadamente la mitad de las acciones de Vivenio de las que era titular. Esta venta supuso una entrada de tesorería de 12,7 millones de euros y un resultado neto de 2,3 millones de euros, que ha sido imputado directamente a fondos propios.
- El **margen de las operaciones** se sitúa en 19,7 millones de euros y cuadruplica la cifra obtenida en el año 2020, concentrándose principalmente en el negocio transaccional.
- Los **costes de estructura** ascienden a 7,6 millones de euros, 1,8 millones de euros inferiores a los 9,4 millones del ejercicio 2020.
- La **deuda financiera neta** disminuye hasta los 41,9 millones de euros y el endeudamiento sobre el activo se sitúa en el 32%.
- La compañía **mantiene diversificadas sus fuentes de financiación**. En el 2021, la compañía ha complementado el programa de financiación directa de ICO mediante compra de pagarés, con la suscripción de un contrato bajo su programa de pagarés avalados. Por otro lado, también renovó su programa e incrementó su límite de saldo vivo máximo hasta los 50 millones de euros.
- La **tesorería** de la compañía sigue mostrando una posición saludable e incrementa hasta los 16,0 millones de euros a cierre del año.
- La **cartera de negocio** con la que cuenta la compañía a cierre de diciembre es de 62,7 millones y disminuye en un 52% en comparación con la del mes de diciembre de 2020.
- El **patrimonio neto** cierra el ejercicio en 75,7 millones de euros, 8,9 millones de euros superior a la cifra de cierre del ejercicio 2020, principalmente, por la generación de beneficio del periodo y el resultado de la operación de venta de las acciones de Vivenio al fondo Aware.
- El Consejo de administración acordó la **distribución** a los accionistas de Renta Corporación **de un dividendo total** sobre el resultado de 3,4 millones de euros brutos, del que ya fueron distribuidos 1,2 millones de euros a cuenta durante el pasado mes de noviembre.
- La **cotización de la acción** cierra el mes de diciembre con un valor de 1,73 euros por acción, un 16% inferior a los 2,05 euros por acción de cierre del ejercicio 2020.
- Si bien la **pandemia del Covid-19** ha seguido marcando el entorno de mercado durante el año 2021, los resultados obtenidos en este ejercicio han mejorado sustancialmente en comparación con el año 2020. Esta recuperación se basa, por un lado, en la diversificación de la actividad de la compañía, que ha sabido aprovechar las oportunidades del momento actual de mercado en sectores como el hotelero o el logístico. Por otro lado, la venta de las acciones de Vivenio a Aware ya mencionada, junto con la contención de los gastos de estructura y el seguimiento de la tesorería, han continuado marcando la agenda del Grupo y han contribuido a la evolución experimentada.



Vía Augusta, Barcelona

Imágenes orientativas



2. Actividad del Grupo

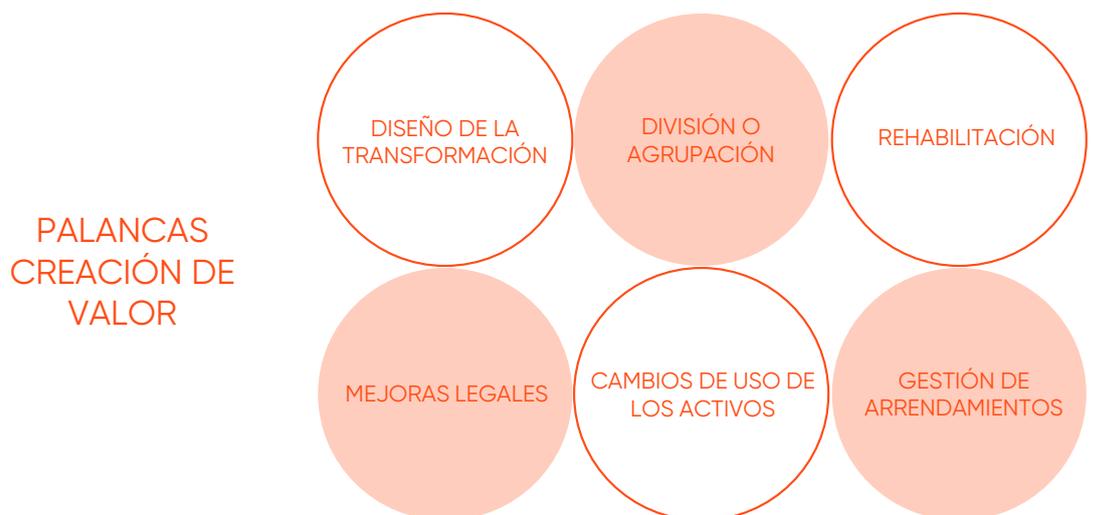
Renta Corporación es un Grupo con un alto componente diferencial dentro del sector inmobiliario en España. Cuenta con dos líneas de negocio claramente diferenciadas, que va adaptando periódicamente a las distintas realidades del mercado inmobiliario español sin perder la esencia del modelo de negocio 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 2021, las operaciones hoteleras y logísticas han tenido un peso significativo. Las primeras, como consecuencia del impacto que la crisis del Covid ha tenido sobre el sector turístico y la valoración de los hoteles, lo que ha permitido adquirirlos, durante una parte del año, con un enfoque más oportunista. La segunda, también provocada por el Covid pero en sentido inverso, como consecuencia del crecimiento del comercio online que ha disparado la demanda de activos logísticos, que no encuentra una oferta adaptada a las nuevas necesidades.

El negocio transaccional se materializa de dos maneras distintas:

a. “Ventas de inmuebles”

Renta Corporación compra y rehabilita el edificio y lo vende a un tercero final. El plazo medio de maduración de estas operaciones se puede situar alrededor de los 12 meses.

b. “Gestión de proyectos inmobiliarios”

Renta Corporación adquiere el derecho de compra de un inmueble y desarrolla todo el diseño de transformación del proyecto, que vende a un tercero. Las mejoras y transformaciones propuestas las puede desarrollar o no el propio Grupo, a petición del comprador. El plazo medio de maduración de estas operaciones es, generalmente, inferior al de las operaciones de “Ventas de inmuebles”.

2.2 Negocio Patrimonial

Nace en el año 2017 con el objetivo de disponer de una actividad menos expuesta al comportamiento cíclico propio del sector inmobiliario y tener unos recursos más recurrentes en el tiempo, todo ello capitalizando la enorme capilaridad y acceso a las operaciones inmobiliarias que tiene el grupo y que anteriormente, por razón de tamaño o por no ser inversiones de valor añadido, se descartaban.

Dentro de esta línea de negocio se distinguen dos divisiones:

a. División “Asset 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 y que fue creada en 2017 con un capital mayoritario de la gestora de fondos de pensiones holandeses APG, habiendo desembolsado todo el capital comprometido. 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 de capacidad de inversión.

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. Hasta el presente ejercicio los únicos activos que mantenía la compañía con este fin eran cuatro edificios residenciales en Barcelona. En 2021 se ha decidido reforzar esta unidad con la incorporación de dos nuevos activos, un hotel y un local comercial que, o bien se encuentran ya en alquiler o se prevé alquilar en un breve periodo de tiempo. El fortalecimiento de la estrategia patrimonial se mantendrá en los próximos años.

Fruto del continuo análisis de tendencias que hace la compañía, no solo en el sector inmobiliario sino también en otros ámbitos, se han puesto en marcha dos nuevas iniciativas que se prevé cubrirán una demanda insatisfecha de futuro:

a. Renta Storage

El Grupo ha empezado a estudiar el sector de los trasteros. El crecimiento de la población urbana, el aumento continuo del coste de la vivienda, la alta disponibilidad de locales con importantes descuentos en precio tras la crisis del Covid, un nivel bajo de inversión asociada, la gran escalabilidad o la resiliencia a los ciclos económicos son algunos de los aspectos por los que el Grupo ha decidido explorar este sector.

b. Terra Green Living

Renta Corporación, consciente de la creciente importancia de la integración de los criterios Medioambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo (ESG, Environmental, Social and Governance) dentro de los estándares del sector, lanza al mercado, junto con la boutique inmobiliaria JV20, Terra Green Living, la primera promotora verde de España que construirá vivienda sostenible mediante un proceso de producción industrializado en dónde cobrará gran importancia la digitalización, el uso de energía limpia, el tratamiento de los residuos, la utilización de materiales sostenibles o la incorporación de la mujer dentro de los procesos productivos, entre otros.



Padilla, Madrid

3. Evolución y resultados del negocio

3.1 Cuenta de resultados consolidada

(M€)	12M 2021	12M 2020	%Var.
Ingresos de negocio transaccional	75,7	38,8	
Ingresos de negocio patrimonial	7,9	6,2	
Otros ingresos	0,2	1,1	
INGRESOS	83,8	46,1	82%
Margen de negocio transaccional	13,3	5,1	
Margen de negocio patrimonial	6,9	2,8	
Otros ingresos y gastos	-0,5	-3,7	
MARGEN DE LAS OPERACIONES	19,7	4,2	369%
Gastos de estructura y de personal	-7,6	-9,4	
EBITDA	12,1	-5,2	n.a.
Amortizaciones, provisiones y otros	-0,4	-0,5	
EBIT	11,7	-5,7	n.a.
Resultado financiero neto	-3,6	-3,1	
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	8,1	-8,8	n.a.
Impuesto sociedades	-1,2	0,0	
RESULTADO NETO	6,9	-8,8	n.a.

3.1.1 Ingresos

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

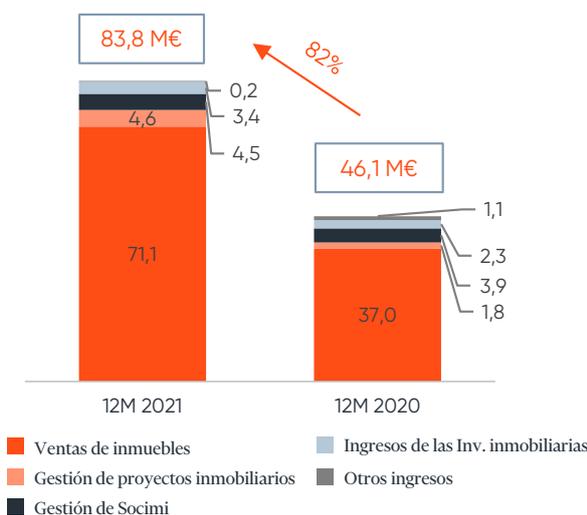
Ingresos por línea de negocio (M€)	12M 2021	12M 2020	Var.
Ventas de inmuebles	71,1	37,0	34,1
Gestión de proyectos inmobiliarios	4,6	1,8	2,8
Total ingresos Negocio Transaccional	75,7	38,8	36,9
Gestión de Socimi	4,5	3,9	0,6
Ingresos de las inversiones inmobiliarias	3,4	2,3	1,1
Total ingresos Negocio Patrimonial	7,9	6,2	1,7
Otros ingresos	0,2	1,1	-0,9
INGRESOS	83,8	46,1	37,7

Los ingresos del **Negocio transaccional** han aumentado en 36,9 millones de euros en comparación con el ejercicio 2020, con un peso destacado del sector residencial y de oficinas, además del sector logístico. En cuanto al sector residencial destacan la venta de dos edificios en las calles Euterpe y Entença de Barcelona, además de la venta de un lote de cinco edificios en Ciudad Lineal, en Madrid. En lo que se refiere al sector de oficinas, las ventas se componen, principalmente, de una operación de promoción delegada en la Via Augusta y otra operación en la calle Provença, ambas en Barcelona. Finalmente, también cabe destacar una operación logística en la Carretera del Mig de l'Hospitalet de Llobregat y la realización de tres operaciones hoteleras en Barcelona.

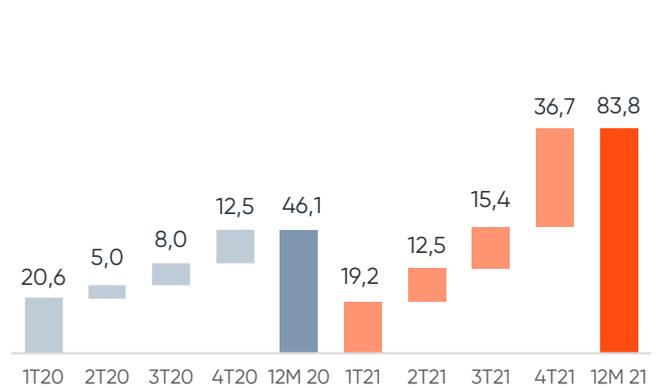
La línea de negocio **Gestión de Socimi** ha generado unos ingresos de 4,5 millones de euros, y ha incrementado en 0,6 millones de euros en comparación con el ejercicio 2020 como resultado del impacto neto de varios efectos en sentido positivo y negativo. En sentido positivo, en el ejercicio 2021 se ha cobrado una comisión de incentivo sustancialmente superior a la del año 2020, que fue prácticamente nula. En sentido contrario, la comisión por la gestión de los activos se ha dejado de percibir después que Vivenio la internalizara a principios del 2021; y la comisión por originación ha disminuido sustancialmente durante el año 2021 consecuencia del periodo Covid. En este sentido, la entrada del fondo australiano Aware Super PTY LTD en el capital social de la Socimi supondrá un punto de inflexión en esta tendencia ya que le permitirá invertir alrededor de 800 millones de euros en los próximos ejercicios.

Finalmente, los ingresos de las **Inversiones Inmobiliarias** ascienden a 3,4 millones de euros e incluyen los alquileres de todos los activos que tiene en el balance la compañía además de la revalorización experimentada por las inversiones inmobiliarias.

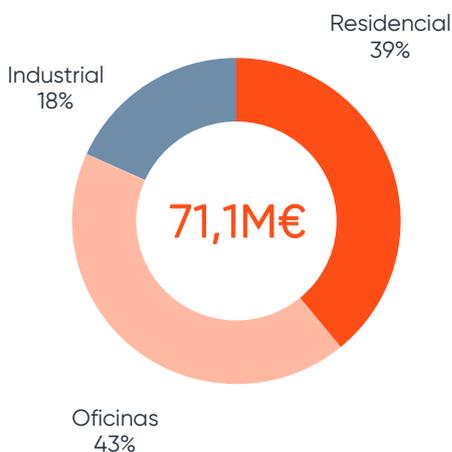
INGRESOS POR LÍNEA DE NEGOCIO



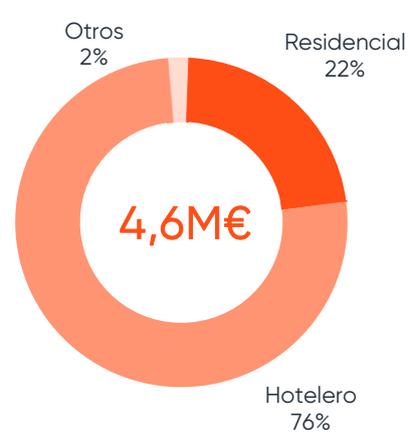
INGRESOS POR TRIMESTRE



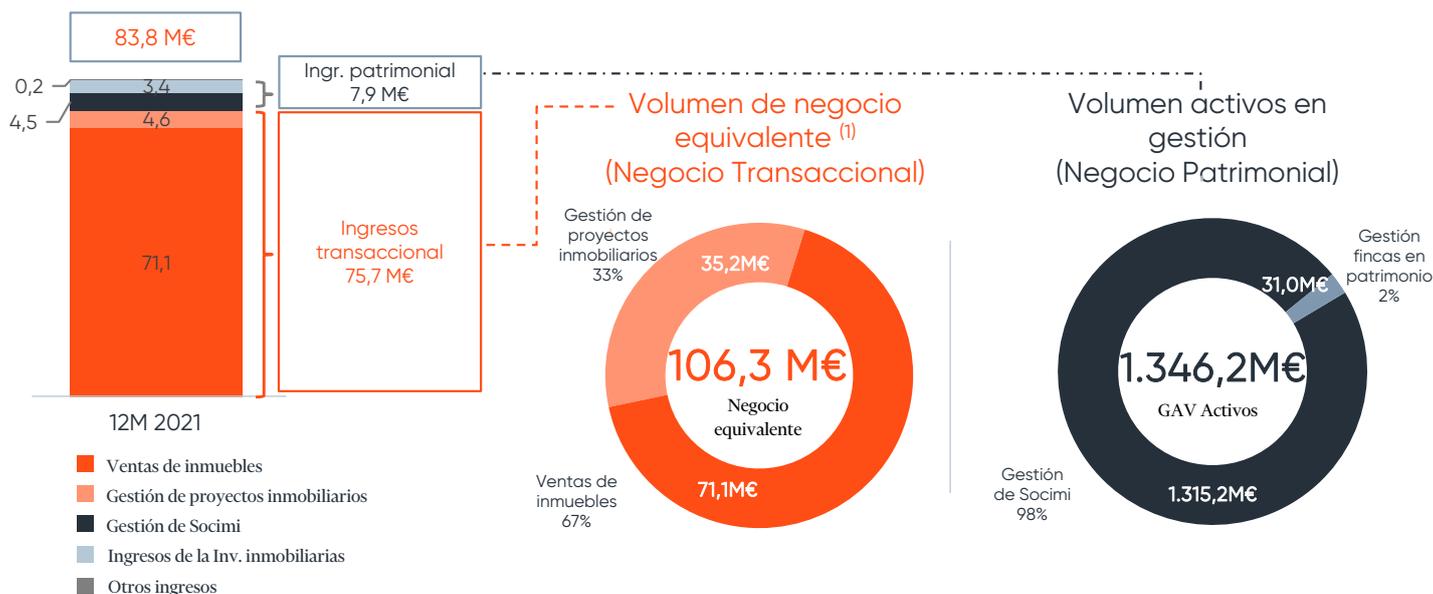
INGRESOS DE VENTAS DE INMUEBLES POR TIPO DE ACTIVO



INGRESOS DE GESTIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS POR TIPO DE ACTIVO



VOLUMEN DE NEGOCIO EQUIVALENTE 12M 2021



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 2021	12M 2020	Var.
Margen de Ventas de inmuebles	9,8	3,6	6,2
Margen de Gestión de proyectos inmobiliarios	3,5	1,5	2,0
Total Margen Negocio Transaccional	13,3	5,1	8,2
Margen de Gestión de Socimi	4,4	1,5	2,9
Margen de las Inversiones Inmobiliarias	2,5	1,3	1,2
Total Margen Negocio Patrimonial	6,9	2,8	4,1
Otros ingresos y gastos	-0,5	-3,7	3,2
MARGEN DE LAS OPERACIONES	19,7	4,2	15,5

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 9,8 millones de euros, 6,2 millones de euros superior a la cifra que se obtuvo en el ejercicio 2020.

Margen de “Gestión de proyectos inmobiliarios”

El margen de la línea de negocio “Gestión de proyectos inmobiliarios” asciende a 3,5 millones de euros, aumentando en 2,0 millones de euros frente al periodo enero-diciembre de 2020. Este margen procede, en gran parte, de tres operaciones hoteleras.

Margen de “Gestión de Socimi”

El margen de la línea de negocio “Gestión de Socimi” asciende a 4,4 millones de euros y triplica la cifra del año 2020 como consecuencia, principalmente, del cobro de una comisión de incentivo sustancialmente superior a la registrada en el ejercicio anterior. El margen también se compone de la 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 2,5 millones de euros, superior en 1,2 millones de euros a la cifra obtenida a cierre del año 2020, y procede de la revalorización experimentada por los activos propiedad de la compañía y de las rentas generadas por su arrendamiento.

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 7,6 millones de euros, 1,8 millones de euros inferiores a los 9,4 millones de euros del año 2020 y se componen de 5,3 millones de euros en gastos de personal y de 2,3 millones de euros del resto de gastos de estructura.

El EBITDA a cierre del ejercicio 2021 es de 12,1 millones de euros frente a los -5,2 millones de euros del mismo periodo del ejercicio 2020.

**3.1.4 Resultado Financiero**

El importe del resultado financiero asciende a -3,6 millones de euros y aumenta en -0,5 millones de euros en comparación con el año 2020, que incluía un impacto positivo de 1,0 millones de euros, consecuencia del menor gasto asociado al préstamo participativo en base al plan estratégico aprobado en ese momento. Si no tenemos en cuenta este impacto positivo, los gastos financieros relacionados con la actividad de la compañía han disminuido en el ejercicio 2021 en comparación con el 2020.

3.1.5 Resultado neto

El Grupo ha registrado un gasto por impuesto de Sociedades de -1,2 millones de euros derivado, fundamentalmente, de la actividad corriente del Grupo, impacto que en el ejercicio 2020 fue nulo.

Por otro lado, al igual que en el ejercicio 2020, 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 2021 con un **resultado neto acumulado positivo de 6,9 millones de euros**, en comparación con las pérdidas por importe de -8,8 millones de euros incurridas en el ejercicio 2020.

3.2 Balance de situación consolidado

2.2.1 Activo

Activo (M€)	Dic-21	Dic-20	Var.
Inmovilizado y derechos de uso	1,7	1,5	0,2
Otros activos no corrientes	75,4	72,6	2,8
Activo no corriente	77,1	74,1	3,0
Existencias	60,4	65,2	-4,8
Deudores	10,9	4,3	6,6
Tesorería	16,0	7,7	8,3
Inversiones financieras	0,4	0,5	-0,1
Activo corriente	87,7	77,7	10,0
Total activo	164,8	151,8	13,0

Activo no corriente

El activo no corriente de Renta Corporación asciende a 77,1 millones de euros, 3,0 millones de euros superior a la cifra de cierre del ejercicio 2020. El detalle de los saldos que componen el activo no corriente son los siguientes:

(M€)	Dic-21	Dic-20	Var.
Inmovilizado y derechos de uso	1,7	1,5	0,2
Inversiones inmobiliarias	31,0	24,0	7,0
Inversiones financieras a largo plazo	17,2	21,4	-4,2
Activos por impuesto diferido	27,2	27,2	0,0
Total activo no corriente	77,1	74,1	3,0

- La cifra de **inmovilizado y derechos de uso**, que corresponde fundamentalmente a la contabilización de los arrendamientos bajo la NIIF 16, es de 1,7 millones de euros, en línea con la cifra de cierre del ejercicio 2020.
- Los activos clasificados como **inversiones inmobiliarias** incluyen seis edificios ubicados en Barcelona, cuatro de ellos de uso residencial, un hotel y un local. Estos dos últimos inmuebles han sido adquiridos por la compañía durante el último trimestre del ejercicio.
- El epígrafe de las **inversiones financieras a largo plazo** incluye básicamente la participación de Renta Corporación en el capital social de Vivenio Socimi, y la cuenta por cobrar a largo plazo, que asciende a 4,1 millones de euros pendientes de convertir en acciones. Este epígrafe disminuye en 4,2 millones de euros en comparación con la cifra de cierre del ejercicio 2020 como consecuencia del efecto neto entre la venta de aproximadamente la mitad del número total de acciones de Vivenio de las que Renta Corporación era titular a cierre de junio, al fondo australiano Aware Super PTY LTD; y por otro lado, la revalorización del resto de acciones en cartera de Vivenio y el devengo de nuevos derechos de cobro por parte de Renta mediante la comisión de originación y de incentivo.

Con fecha 30 de julio, Renta Corporación transmitió a Aware Super PTY LTD 9,0 millones de acciones de Vivenio, representativas del 1,45% del capital social de dicha sociedad, lo que se tradujo en una entrada de tesorería de 12,7 millones de euros y un resultado neto de 2,3 millones de euros, que fue imputado directamente a fondos propios. Esta transacción se enmarca dentro de la operación corporativa de la Socimi Vivenio mediante la cual el fondo australiano Aware Super PTY LTD entra a formar parte de su capital social con la compra de parte de las acciones de

APG, el accionista mayoritario hasta la fecha, y de Renta Corporación; y se compromete, junto a APG, a invertir hasta 400 millones de euros en la Socimi durante los próximos tres años.

- Los **activos por impuesto diferido** corresponden, en su mayor parte, a bases imponibles negativas a compensar en los próximos ejercicios, quedando pendientes de activar 61 millones de euros de bases imponibles negativas.

Activo corriente

(M€)	Dic-21	Dic-20	Var.
Existencias	60,4	65,2	-4,8
Deudores	10,9	4,3	6,6
Tesorería	16,0	7,7	8,3
Inversiones financieras	0,4	0,5	-0,1
Total activo corriente	87,7	77,7	10,0

Al cierre de 2021, el activo corriente asciende a 87,7 millones de euros, lo que supone un incremento de 10,0 millones de euros respecto al ejercicio 2020. Esta variación se explica, principalmente, por el incremento en la cifra de deudores y la tesorería, compensado en su mayor parte con la disminución en las existencias como consecuencia de las ventas del ejercicio 2021. El detalle de los epígrafes que componen el activo corriente, así como su evolución, se detallan a continuación:



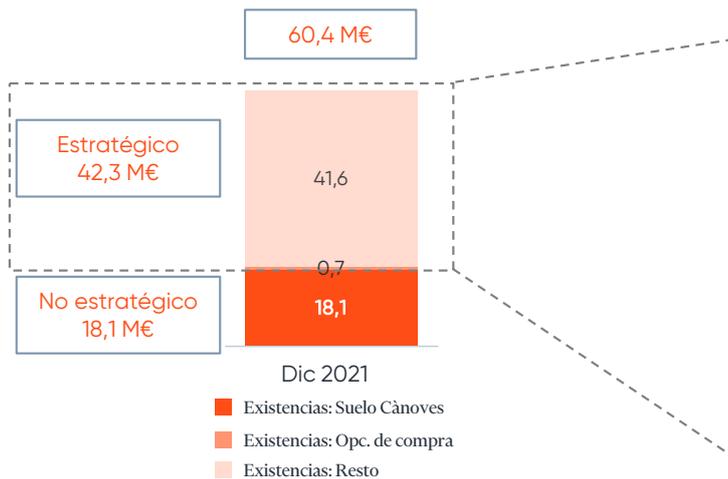
Existencias y cartera de negocio transaccional

Renta Corporación tiene registradas existencias a cierre del ejercicio por importe de 60,4 millones de euros, en línea con el cierre del ejercicio anterior. Esto supone una disminución de 4,8 millones de euros respecto al mes de diciembre de 2020 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 Carretera del Mig de l'Hospitalet de Llobregat y en la Carretera de Sabadell de Rubí, un edificio de oficinas en la Via Augusta de Barcelona y otro de residencial en la misma calle, además de dos fincas residenciales en la Avenida Carabanchel Alto y en la calle San Carlos de Madrid. En cuanto a las ventas destacan la de un lote de cinco edificios en Ciudad Lineal en Madrid y las operaciones de Carretera del Mig, las oficinas de Via Augusta antes mencionadas, dos operaciones residenciales, en las calles Euterpe y Entença, y una operación de oficinas en la Gran Vía de les Corts Catalanes en Barcelona.

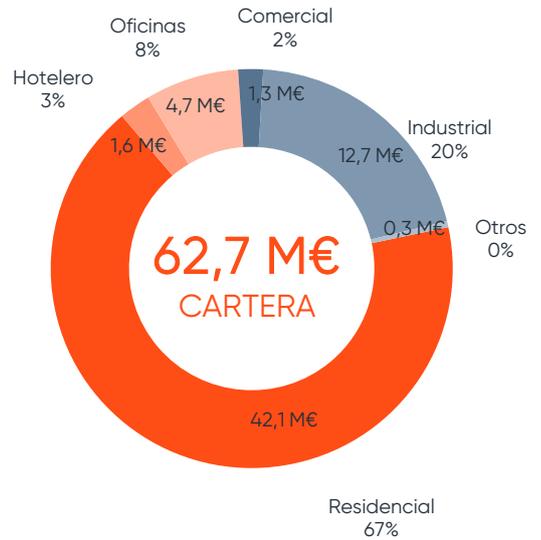
Adicionalmente, se encuentra registrado en este epígrafe el suelo residencial de Cànoves por 18,1 millones de euros. Este activo es garantía de acreedores en virtud del convenio de 2014 por el que se prevé su dación en pago en el ejercicio 2022. Por este motivo, el análisis de la cartera de existencias que se presenta a continuación, se centrará en los activos que componen los 42,3 millones de euros restantes.

Finalmente, el valor de las existencias a cierre incluye primas de opciones de compra por valor de 0,7 millones de euros que dan derecho a una compra futura de activos por valor de 21,1 millones de euros, lo que sumado a las existencias estratégicas origina una cartera de negocio de 62,7 millones de euros. Como puede observarse en los siguientes gráficos, la cartera a cierre de ejercicio disminuye coyunturalmente a la mitad en comparación con el cierre del ejercicio 2020 por dos motivos principales. En primer lugar, en los últimos meses del ejercicio se ha concentrado la venta de activos muy significativos que han provocado una importante disminución de la cartera. Por otro lado, el peso del sector hotelero, con activos de un tamaño superior a la media de la cartera, también se ha reducido y se ha trasladado hacia activos residenciales de menor volumen.

EXISTENCIAS (M€)



CARTERA DE NEGOCIO ESTRATÉGICA (M€)



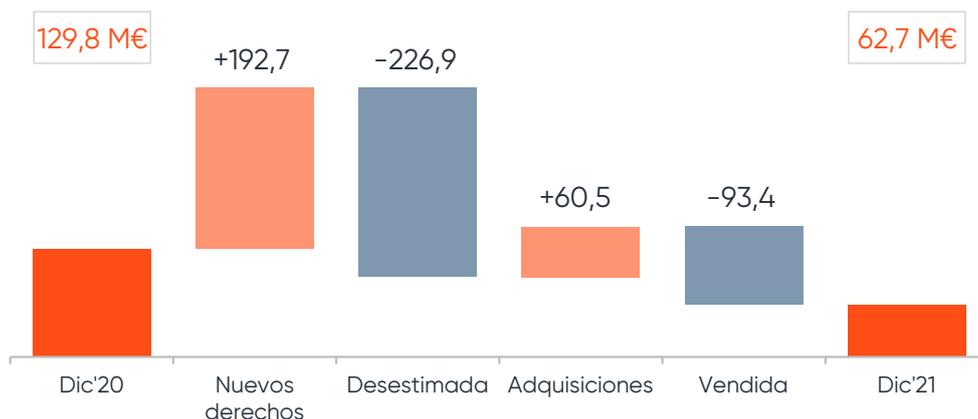
DETALLE EXISTENCIAS ESTRATÉGICAS ⁽¹⁾ (M€)

Icono	Categoría	# edificios	# unidades	Existencias (M€)
	RESIDENCIAL	11	92	32,0
	INDUSTRIAL/LOGÍSTICO	3	n/a	8,8
	OTROS	1	n/a	0,8

Notas: (1) 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 2020 hasta el mes de diciembre de 2021 es el siguiente:



Deudores

(M€)	Dic-21	Dic-20	Var.
Cientes y efectos a cobrar	6,9	3,0	3,9
Cuentas a cobrar con Hacienda	1,2	0,6	0,6
Otros deudores	2,8	0,7	2,1
Total deudores	10,9	4,3	6,6

Al cierre del ejercicio 2021, el saldo de deudores y cuentas a cobrar asciende a 10,9 millones de euros, 6,6 millones de euros superior al del cierre del ejercicio 2020. Este saldo se desglosa en tres epígrafes:

- **Cientes y efectos a cobrar:** Este epígrafe ha aumentado en 3,9 millones de euros respecto al cierre del ejercicio anterior debido, principalmente, a la venta de un edificio residencial en Barcelona realizada en los últimos días del trimestre y cuyo cobro ya se ha materializado a fecha de publicación de este informe; además de la contabilización del avance de obra de una promoción delegada de oficinas en Barcelona vendida en el último mes del ejercicio.
- **Cuentas a cobrar con Hacienda:** Saldo deudor a favor de Renta Corporación con la Hacienda Pública que aumenta en 0,6 millones de euros, en comparación con el mes de diciembre de 2020, debido, fundamentalmente, al efecto neto entre la devolución del impuesto de sociedades de ejercicios anteriores y el incremento del saldo en concepto de IVA y del impuesto de sociedades del ejercicio 2021.
- **Otros deudores:** Este epígrafe aumenta en 2,1 millones de euros respecto al cierre del ejercicio 2020 debido, principalmente, a las provisiones de fondos entregadas en la compra de edificios y cantidades depositadas en garantía del cumplimiento de obligaciones contraídas con terceros.



3.2.2 Pasivo

PN + Pasivo (M€)	Dic-21	Dic-20	Var.
Patrimonio Neto	75,7	66,8	8,9
Pasivo			
Deuda financiera a largo plazo	26,2 ⁽¹⁾	39,0	-12,8
Otras deudas a largo plazo	4,7	4,2	0,5
Pasivo no corriente	30,9	43,2	-12,3
Deuda financiera a largo plazo	15,4 ⁽²⁾	18,7	-3,3
Deuda financiera a corto plazo	34,6 ⁽³⁾	15,0	19,6
Otras deudas a corto plazo	8,2	8,1	0,1
Pasivo corriente	58,2	41,8	16,4
Total PN + Pasivo	164,8	151,8	13,0

Patrimonio Neto

El patrimonio neto cierra el ejercicio en 75,7 millones de euros, 8,9 millones de euros superior a la cifra de cierre del ejercicio 2020 como consecuencia, fundamentalmente, de la generación del resultado del periodo; la imputación a fondos propios del resultado, neto de su efecto fiscal, de la venta de las acciones de Vivenio al fondo australiano Aware; la revalorización del resto de las acciones de Vivenio de las que Renta es titular tras la operación corporativa de ampliación de capital de la Socimi y el reparto de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio.

Deuda Financiera

DEUDA POR TIPOLOGÍA Y CLASIFICACIÓN (M€) – Dic 2021

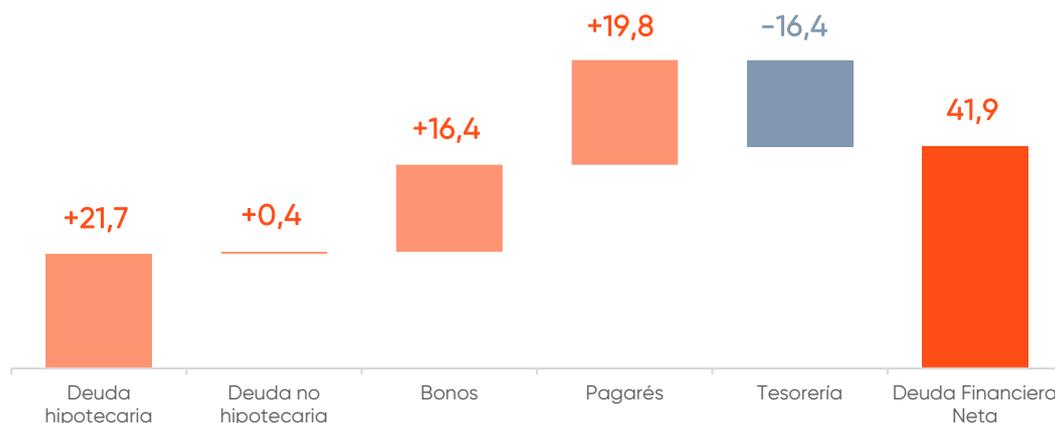
(M€)	No corriente		Corriente		Total
	I/p		I/p	c/p	
Deuda hipotecaria	5,7		15,4	0,6	21,7
Otras deudas	20,5		-	16,1	36,6
Deuda participativa	-		-	17,9	17,9
Total Deuda	26,2 ⁽¹⁾		15,4 ⁽²⁾	34,6 ⁽³⁾	76,2

DEUDA FINANCIERA NETA (M€)

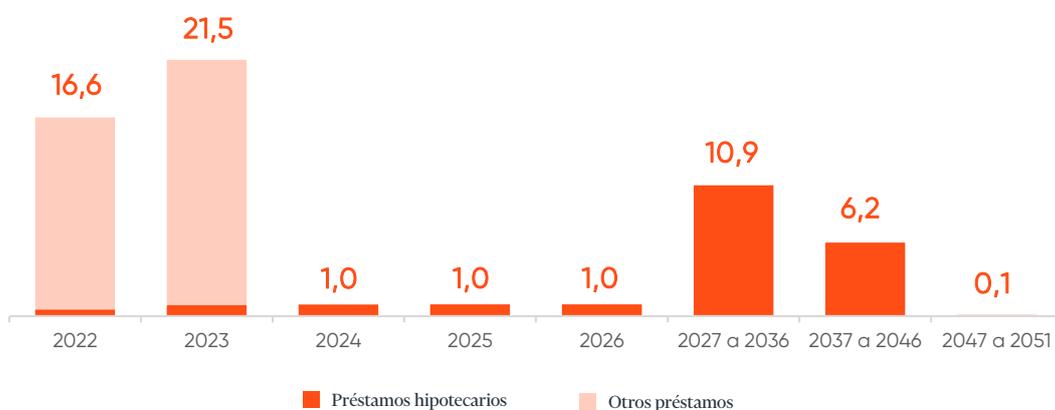
La deuda financiera neta disminuye en 5,6 millones de euros frente a los 47,5 millones de euros del cierre del ejercicio anterior como consecuencia, principalmente, del efecto neto entre la amortización de la deuda hipotecaria asociada a los activos vendidos en el periodo, el aumento de otras deudas y el incremento en la tesorería.

(M€)	Dic-21	Dic-20	Var.
Deuda hipotecaria	21,7	26,4	-4,7
Otras deudas	36,6	29,3	7,3
(-) Tesorería e Inv. Financieras	-16,4	-8,2	-8,2
Deuda Financiera Neta	41,9	47,5	-5,6

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 Cànoves y no supondrá salida de caja.

Vencimientos de la deuda financiera

Debido a que las "Existencias" se clasifican como "corrientes" por tratarse de activos que han de realizarse en el ciclo normal de explotación del Grupo, la deuda vinculada también debe registrarse como "corriente", distinguiéndose entre corto y largo plazo según su vencimiento.

Deuda hipotecaria

La *Deuda hipotecaria sobre existencias* vinculada al negocio transaccional (línea de negocio de "Ventas de inmuebles") se sitúa en los 15,8 millones de euros con un "Loan to cost" sobre las existencias de la compañía del 38% y un tipo efectivo negociado del 2,76%.

La *Deuda hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias* se sitúa en los 5,9 millones de euros con un "Loan to value" del 19% y un coste medio del 3,78%.

Otras deudas

Este epígrafe incluye los bonos, pagarés y el resto de deuda no hipotecaria.

Con fecha 7 de mayo de 2021, la compañía incorporó la renovación de su programa de pagarés, con una vigencia de 12 meses, e incrementó el límite de su saldo vivo máximo hasta 50 millones de euros. El importe vivo de pagarés a cierre del año, a valor al descuento, es de 19,8 millones de euros, frente a los 4,8 millones de euros de cierre del 2020.

Por otro lado, en el último trimestre del ejercicio 2020, el Instituto de Crédito Oficial (ICO) empezó a financiar a la compañía a través de la compra directa de pagarés. Además, en febrero de 2021, la compañía ha suscrito con ICO un contrato bajo su programa de avales, por el que se han realizado emisiones de pagarés avalados por un importe nominal de 4,6 millones de euros.

Deuda participativa

Esta deuda corresponde a 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 deuda participativa será liquidada en el 2022 mediante la dación en pago de dicho activo y, por tanto, no supondrá ninguna salida de tesorería.

Otras deudas a largo plazo

A cierre del mes de diciembre de 2021, Renta Corporación tiene registrado **Otras deudas a largo plazo** por importe de 4,7 millones de euros. Este saldo se desglosa en:

(M€)	Dic-21	Dic-20	Var.
Deuda Convenio a largo plazo	0,6	1,0	-0,4
Impuesto diferidos	3,3	2,3	1,0
Arrendamientos NIIF 16	0,8	0,9	-0,1
Total otras deudas a largo plazo	4,7	4,2	0,5

- **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 ha sido y será revertido a lo largo de los años en los que se amortice esta deuda.
- **Impuestos diferidos:** este epígrafe se sitúa en 3,3 millones de euros e incrementa en 1,0 millones de euros comparado con el cierre del ejercicio 2020 como consecuencia del impacto fiscal de la revalorización de las inversiones inmobiliarias y de las acciones de Vivenio de las que Renta es titular.
- **Arrendamientos NIIF 16 a largo plazo:** este epígrafe asciende a 0,8 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.

Otras deudas a corto plazo

El total de otras deudas a corto plazo ascienden a 8,2 millones de euros, en línea con la cifra de cierre de 2020.

(M€)	Dic-21	Dic-20	Var.
Acreedores a corto plazo	6,5	4,2	2,3
Arras por preventas y anticipos	0,2	1,2	-1,0
Otras deudas a corto plazo	1,5	2,7	-1,2
Total otras deudas a corto plazo	8,2	8,1	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 2021 se sitúan en 6,5 millones de euros, 2,3 millones de euros por encima de la cifra de cierre de 2020.
- Las **arras por preventas y anticipos** se sitúan en 0,2 millones de euros, inferiores en 1,0 millones de euros en comparación con el importe a cierre del ejercicio 2020, y darán lugar a una cifra de ingresos futura de 0,4 millones de euros en Barcelona, y de 1,1 millones de euros en Madrid.
- **Otras deudas a corto plazo** se compone principalmente de saldos acreedores a favor de la Administración Pública. A cierre del ejercicio ascienden a 1,5 millones de euros y disminuyen en 1,2 millones de euros en comparación con la cifra de cierre de 2020, debido fundamentalmente a la liquidación del IRPF y del IVA repercutido en la actividad de la compañía.

Evolución del cash flow

La compañía ha generado un cash flow de 9,1 millones de euros como consecuencia del resultado procedente de las operaciones del ejercicio, de los que 4,1 millones de euros corresponden a derechos de crédito frente a la Socimi Vivenio que serán convertidos en acciones y que son consecuencia, principalmente, del devengo de la comisión del incentivo generada durante el ejercicio.

El capital corriente y los otros flujos de explotación arrojan un cash flow negativo de -3,2 millones de euros, debido en su mayor parte al efecto neto entre la disminución de las existencias, el incremento de los saldos deudores, el pago de intereses y los pagos a cuenta del impuesto de sociedades.

Por otro lado, la inversión en activo no corriente ha generado un cash flow positivo de 7,7 millones de euros como consecuencia, principalmente, del efecto neto entre la venta de parte de las acciones de Vivenio, que ha dado lugar a un cash flow positivo de 12,7 millones de euros, y la inversión en nuevos activos clasificados como inversiones inmobiliarias.

Todo ello junto con el pago de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2021 por importe de 1,2 millones de euros brutos, ha resultado en un incremento de 8,5 millones de euros del efectivo y equivalentes a cierre de 2021.

(M€)	Dic-21
Resultado procedente de las operaciones	9,1
Inversión en la Socimi ⁽¹⁾	-4,1
Cash flow operativo	5,0
Variación del capital corriente y otros flujos de explotación	-3,2
Inversión en activo no corriente	7,7
Cash flow libre	9,5
Variación del flujo de financiación	0,0
Pago de dividendos	-1,2
Aumento/Disminución neta del efectivo o equivalentes	8,3

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

Después de casi 2 años desde la irrupción del Covid-19, cerramos el año 2021 con unas perspectivas positivas para el año 2022 fruto de la elevada tasa de vacunación de la población y la disminución en las restricciones a la movilidad.

Para el ejercicio 2021, el Banco de España estima un incremento en el PIB de alrededor del 4%. Las previsiones para el 2022 se sitúan por encima del 5%, año que se prevé de consolidación de una recuperación firme, con un crecimiento de la economía española superior a la media de la zona euro, a pesar del contexto incierto, consecuencia de la aparición de nuevas variantes del virus. En cuanto al paro, el Banco de España prevé que cerraremos el año con una tasa de alrededor del 15%, con tendencia a la baja para los próximos años.

El ejercicio 2021 ha sido un año excepcional a nivel de inversión inmobiliaria y las expectativas para el ejercicio 2022 siguen confirmando esta tendencia. Las buenas perspectivas para el sector inmobiliario se basan en varios factores como son la buena marcha del consumo, la recuperación del mercado laboral, la reactivación del sector turístico, la contención de los tipos de interés en mínimos históricos y unas rentabilidades atractivas de sus activos.

Por su parte, la digitalización, la omnicanalidad y el trabajo en remoto seguirán marcando la evolución del sector inmobiliario. Pero si hay un factor común, que seguirá escalando en importancia en todos los segmentos del mismo, es la integración de los criterios Medioambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo (*ESG, Environmental, Social and Governance*) dentro de los estándares del sector.

Por otro lado, se espera un incremento en la financiación para el ejercicio 2022, a medida que la banca tradicional acepte asumir más riesgo y acceda a financiar proyectos en sectores más afectados por la pandemia.

Segmento residencial

El segmento residencial ha demostrado ser resiliente ante la crisis del Covid-19, tanto en términos de demanda como de precios. En general, se estima que las transacciones durante el 2022 retrocederán ligeramente, aunque no así para la vivienda nueva, que se prevé tenga cierto crecimiento. También se estima que subirán los precios de venta, principalmente en la vivienda nueva presionados por el incremento de los costes de construcción.

El segmento residencial en alquiler, con unas rentabilidades previstas para el ejercicio 2022 muy atractivas, sobre todo en Madrid y Barcelona, continúa en auge y representa el 75% de la inversión en residencial; seguido de la inversión en residencias para estudiantes. Preocupa en este entorno la regulación de rentas por parte de las autonomías, que dificultan las decisiones especialmente en el caso de los inversores internacionales.

Dentro de este sector, la sostenibilidad en las construcciones sigue siendo un elemento claramente diferenciador y una ventaja competitiva para la vivienda nueva. La tecnología y la digitalización también ganan cada vez mayor terreno.

Segmento oficinas

La contratación de oficinas durante el año 2021 fue algo superior a las previsiones iniciales y se prevé que el ejercicio 2022 seguirá siendo favorable, sobre todo en Madrid, fundamentalmente debido al aumento del empleo de sectores demandantes de oficinas. Pese a todo, actualmente surgen más factores a tener en cuenta a la hora de contratar oficinas como el equilibrio entre trabajo presencial y teletrabajo, o el cálculo del espacio necesario.

En referencia a las rentas también se espera que el año 2022 sea un año de crecimiento, tras un ejercicio en el que las rentas cayeron ligeramente tanto en Barcelona como en Madrid.

Al igual que otros segmentos, el Covid-19 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 2022.

Los inversores del sector de oficinas mantienen su interés aunque son más selectivos hacia activos prime en cuanto a localización, calidad del activo y seguridad de ingresos.

Segmento retail

El Índice de Confianza del Consumidor continúa en niveles altos y optimistas y el consumo privado se estima que continuará creciendo durante 2022 y 2023. Gracias a la extensa vacunación, las últimas olas parecen tener un menor impacto, con una recuperación más rápida en las ventas y las

afluencias a las tiendas físicas, por lo que el año 2022 se prevé que sea un año de consolidación y que se recuperen los niveles del año 2019. En cuanto a las rentas también se espera una recuperación, si bien será más moderada y se alejará todavía de los niveles pre-Covid.

El escenario post-Covid sigue marcado por el incremento del comercio online, tendencia que irá creciendo en los próximos años. En este nuevo entorno, se busca una integración óptima entre el mundo online y offline, de manera que funcionen de forma complementaria.

Segmento logístico

El año 2021 ha sido un año récord en términos de superficie contratada a nivel nacional, destacando tanto la Zona Centro como Cataluña, pero también otros mercados logísticos como Valencia o Zaragoza. Se espera que el sector siga creciendo en 2022 gracias al impulso de segmentos como el de los supermercados o el de la moda. El aumento del comercio electrónico también provocará un incremento de la demanda de superficie logística.

En general, la elevada demanda o el descenso de la oferta, o ambos factores a la vez, provocaron el incremento de las rentas prime durante 2021. Para el año 2022 se prevé que esta tendencia continúe, impulsada también por el incremento de los costes de construcción.

La inversión ha marcado un récord dentro de este sector durante el año 2021, por lo que el ejercicio 2022 difícilmente alcanzará de nuevo esos niveles. Con todo, las perspectivas son muy positivas ya que existe una elevada liquidez y financiación en el mercado para proyectos logísticos de todo tipo.

Segmento hoteles

Durante los últimos meses del año 2021, el sector hotelero empezó a dar muestras de recuperación impulsado por la demanda de ocio nacional. Se espera que la demanda procedente de Europa se recupere para el ejercicio 2022, a medida que las restricciones a la movilidad se relajen, y se espera que los viajes internacionales se restablezcan de forma más tardía.

El sector hotelero constituirá, probablemente, una fuente de grandes oportunidades para todos los actores implicados en términos tanto de nuevos proyectos de expansión y reforma, acuerdos corporativos y alianzas estratégicas o desarrollo de nuevos productos que se adapten a nuevas realidades como el *coworking*, *coliving* o las experiencias *Food&Beverage*.

El proceso de digitalización también constituye una tendencia en ascenso dentro del sector, al igual que los factores medioambientales, sociales y de buen gobierno, en respuesta a una mayor concienciación de los clientes en este sentido.

La consolidación de España como uno de los principales destinos turísticos, el elevado nivel de liquidez en el mercado, una rentabilidad atractiva o las tensiones de liquidez de algunos propietarios son algunos de los factores que dispararon los niveles de inversión en el sector hotelero durante el año 2021 y que se estima se prolonguen durante 2022.

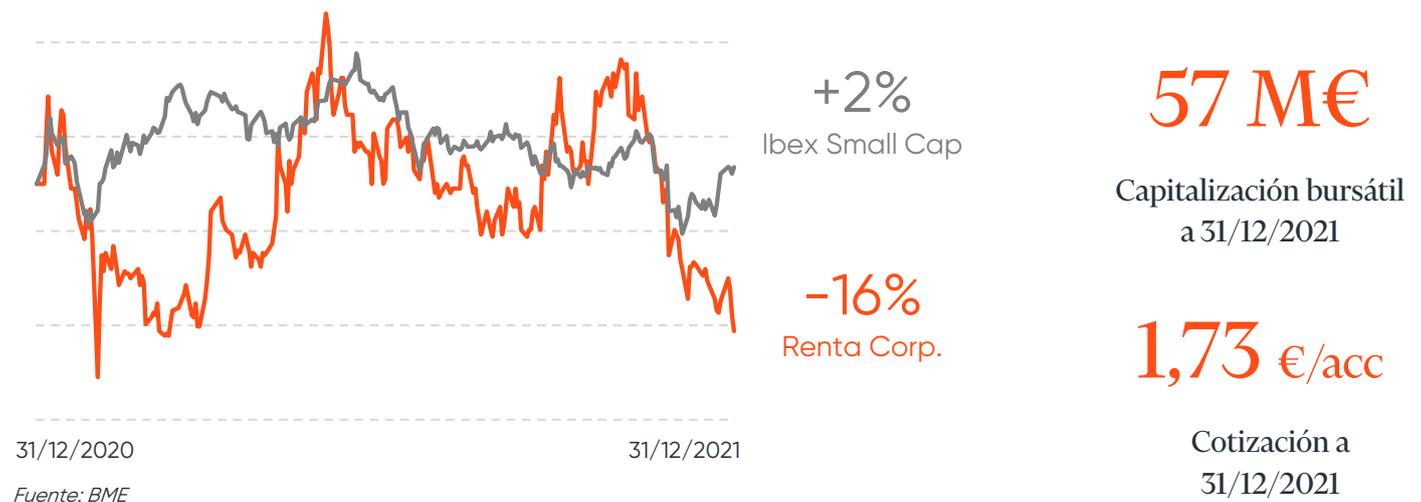


5. Accionariado y evolución bursátil

La cotización de la acción cierra el ejercicio 2021 con un valor de 1,73 euros por acción, un 16% inferior a los 2,05 euros por acción de cierre del ejercicio 2020.

La capitalización bursátil al cierre del ejercicio es de 56,9 millones de euros, habiéndose negociado 14,6 millones de acciones con un valor de 29,8 millones de euros durante el ejercicio.

EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN EN BASE 100 (DESDE DIC-20)



ACCIONARIADO DIC-21



Free-float	49,0%
Luís Hernández de Cabanyes (Presidente)	15,7%
Oravla Inversiones, S.L.	5,0%
El Baile de Ibiza/Firmamento Estelar	5,0%
Naturinvest, S.A.R.L.	5,0%
Vanesa Herrero Vallina	4,1%
Blas Herrero Vallina	4,1%
Fundación Renta	3,5%
Camac Fund, LP	3,1%
Acción concertada - Wilcox	3,0%
Autocartera	2,5%

Anexo 1: Operaciones representativas 2021

Negocio transaccional

EUTERPE

Barcelona



- **Proyecto:** Transformación integral de edificio de oficinas a residencial de obra nueva.
- **Superficie:** 602 m²

FRANCESC DE BOLÓS

Barcelona



- **Proyecto:** Transformación integral de edificio industrial a residencial de obra nueva. Gestión arrendaticia
- **Superficie:** 1.362 m²

MARQUÉS DE MONTEAGUDO

Madrid



- **Proyecto:** Proyecto residencial de obra nueva. Transformación y rehabilitación integral de un edificio de oficinas.
- **Superficie:** 1.346 m²

MONTEROLS

Barcelona



- **Proyecto:** Rehabilitación integral del edificio. Cambio uso de la planta baja. Gestión arrendaticia.
- **Superficie:** 1.400 m²

GRAN VIA DE LES CORTS CATALANES

Barcelona



- **Proyecto:** Gestión situación arrendaticia. Facility management
- **Superficie:** 11.486 m² s/r+3.000 m² b/r

PASEO DE GRACIA

Barcelona



- **Proyecto:** Rehabilitación integral de una planta de oficinas y venta.
- **Superficie:** 255 m²

CORNET I MAS

Barcelona



- **Proyecto:** Proyecto de rehabilitación.
- **Superficie:** 693 m²

ROCAFORT

Barcelona



- **Proyecto:** Proyecto de rehabilitación. Gestión arrendaticia
- **Superficie:** 1.566 m²

GARMUR

Madrid



- **Proyecto:** Lote de 5 edificios en Ciudad Lineal. Proyecto de rehabilitación de zonas comunes y transformación de locales en viviendas.
- **Superficie:** 3.546 m²s/r+1.178 m² patios

ENTENÇA

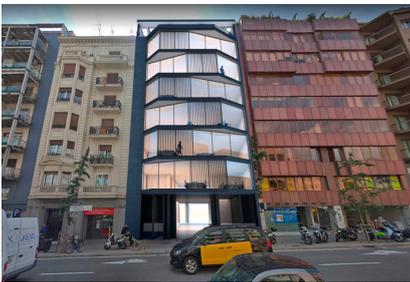
Barcelona



- **Proyecto:** Negociación con inquilinos. Venta entera a fondo de inversión.
- **Superficie:** 1.737 m²s/r+323 m² terrazas
-

VIA AUGUSTA

Barcelona



- **Proyecto:** Rehabilitación integral de edificio de oficinas. Venta en rentabilidad.
- **Superficie:** 3.105 m² s/r+799 m² b/r

PROVENÇA

Barcelona



- **Proyecto:** Cambio de uso de aparcamiento a oficina o local comercial.
- **Superficie:** 3.163 m²

HOTEL GRAN DUCAT

Barcelona



- **Proyecto:** Negociación contrato alquiler con operador de primer nivel y venta a inversor.
- **# habitaciones:** 64

HOTEL GRAN RONDA

Barcelona



- **Proyecto:** Venta a fondo de inversión para transformar en apartamentos. Legalización de la licencia de actividad.
- **# habitaciones:** 65

CARRETERA DEL MIG

Hospitalet de Llobregat



- **Proyecto:** Promoción de naves logísticas.
- **Superficie:** 20.400 m² s/r+3.900 b/r

Negocio patrimonial

HERMOSILLA

Madrid



- Viviendas: 80
- Superficie: 6.619 m²
- Rehabilitación integral en curso

LOTE CARABANCHEL

Madrid



- Viviendas: 517
- Superficie: 33.559 m²
- Operación en desarrollo

AVDA SAN LUÍS

Madrid



- Viviendas: 170
- Superficie: 14.865 m²
- Rehabilitación integral en curso

ENSANCHE DE VALLECAS

Promoción en Madrid



- Viviendas previstas: 216
- Superficie: 18.953 m²
- Operación en desarrollo

MÉNDEZ ÁLVARO

Promoción en Madrid



- Viviendas: 273
- Superficie: 18.308 m²
- Operación en desarrollo

NUEVO MAHOU CALDERÓN

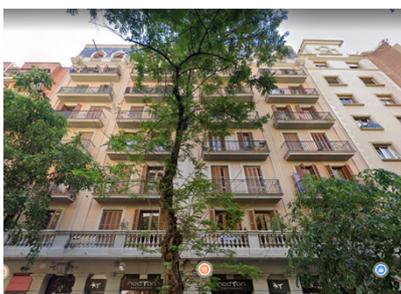
Promoción en Madrid



- Viviendas previstas: 408
- Superficie: 33.680 m²
- Operación en desarrollo

VALENCIA

Barcelona



- Viviendas: 72
- Superficie: 5.051 m²
- Rehabilitación integral en curso

ANTONIO LÓPEZ

Madrid



- Viviendas: 64
- Superficie: 7.058 m²

Anexo 2: Existencias en curso representativas a cierre de 2021

HERCEGOVINA

Barcelona



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

JOAN MARAGALL

Barcelona



- **Proyecto:** Proyecto de obra nueva de un edificio sostenible con 8 viviendas. Joint-Venture entre RC y OIH.
- **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

AVINGUDA DE MADRID

Barcelona



- **Proyecto:** Obras en zonas comunes. Negociación con inquilinos. Venta entera a fondo de inversión.
- **Superficie:** 1.642 m²

AVDA. CARABANCHEL ALTO

Madrid



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

SAN CARLOS

Madrid



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

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

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

