



Índice

04

**Carta
del Presidente**

06

**Gobierno
Corporativo**

14

**Entorno de mercado
y actividad del
Grupo**

22

Gestión económico
financiera

38

Bolsa
y accionistas

46

Informe de
Sostenibilidad



Señoras y señores accionistas:

El año 2022 se ha caracterizado por ser un año de una gran incertidumbre, muy especialmente durante el segundo semestre. Los inversores se han mostrado mucho más cautelosos en las adquisiciones, y los procesos de toma de decisiones han sido más largos de lo habitual. Como consecuencia de todo ello, junto con la coyuntura económica actual, las ventas de la compañía se han visto sensiblemente reducidas, no obstante, los resultados del ejercicio, aun siendo inferiores a lo inicialmente estimado, se han cerrado en 3,6 millones de euros.

El negocio transaccional ha sufrido claramente las consecuencias de la inestabilidad económica. La inflación en los costes de construcción, el incremento de los tipos de interés y los previsibles incrementos de las yields en el sector inmobiliario han provocado una ralentización de las operaciones y una caída del margen.

Por el contrario, el negocio patrimonial ha evolucionado favorablemente con la consolidación de Vivenio Residencial Socimi, S.A., un vehículo especializado en el segmento residencial de alquiler con una previsión de inversión en los próximos años de 700 millones de euros, y con la creación de dos nuevos vehículos de los que se espera un importante crecimiento en los próximos años. Por un lado, una nueva alianza con el fondo de pensiones holandés APG para cubrir la creciente necesidad de plazas en residencias de mayores, instrumentada a través de la sociedad Wellder Senior Assets Socimi, S.A. y, por otro lado, una nueva línea de negocio denominada CABE especializada en la compra y explotación de trasteros urbanos que ya tiene en funcionamiento y en construcción avanzada diversos centros en las ciudades de Barcelona y Madrid.

La puesta en marcha de estas dos nuevas fuentes de ingresos se enmarca en la línea estratégica de la compañía para obtener: mayores ingresos recurrentes, menor impacto de los cambios de ciclo económico en los resultados y mayor solidez. Otro de los objetivos de la compañía es mantener la estructura de costes, así como la diversificación de las fuentes de financiación para atender las necesidades de crecimiento del grupo y asegurar su sostenibilidad. La deuda financiera neta se mantiene en los mismos niveles de 2021, representando un 32% sobre el activo total.

Cabe resaltar que durante 2022 la Fundación Renta Corporación ha colaborado con 95 proyectos en los ámbitos de asistencia social, educación y sanidad, a los que ha donado aproximadamente 200.000€ impactando en 14 de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) incluidos en la Agenda 2030 aprobada por Naciones Unidas.

En cuanto a las previsiones para 2023, a pesar de que la economía española muestra indicios de ralentización y de que los volúmenes de inversión previstos en el sector no superarán los de este año,



sí se prevé una mayor polarización por segmentos, tomando mayor peso sectores menos tradicionales como los vinculados a salud, al senior living o los data centers. Es también un hecho que las tendencias inmobiliarias del futuro inmediato, como la sostenibilidad, la reducción del impacto medioambiental y la flexibilidad, van a ir virando hacia una mayor calidad de los activos, lo que se verá claramente reflejado en todos los segmentos del sector.

No quisiera concluir sin reconocer y agradecer en nombre del Consejo de Administración la dedicación de todo el equipo humano de Renta Corporación y también la confianza que ustedes, señoras y señores accionistas, han depositado en el Grupo y expresarles nuestro más firme compromiso en continuar trabajando para aportar el mayor valor posible al accionista.

Luis Hernández de Cabanyes
Presidente de Renta Corporación



Gobierno Corporativo

A lo largo de 2022, Renta Corporación ha continuado manteniendo especial atención y revisión del conjunto de normas que regulan los principios de actuación y de transparencia de su Gobierno Corporativo, con el objetivo de mantener los mejores estándares en esta materia y el adecuado reconocimiento de nuestros accionistas, inversores y clientes.

Órganos de Gobierno



Los reglamentos internos de la compañía y la adaptación al Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas quedan recogidos en los Estatutos Sociales, en el Reglamento de la Junta General de Accionistas, en el Reglamento del Consejo de Administración, en el Reglamento Interno de Conducta en los mercados de valores y en el Código de Conducta. El conjunto de estas normas, forman parte de la cultura corporativa de la organización que debe seguir avanzando en el desarrollo de los valores, en la exigencia profesional y en la transparencia de actuación para continuar construyendo una compañía que siga generando confianza en el mercado, especialmente hacia sus accionistas.

Consejo de Administración

Luis Hernández de Cabanyes

Presidente y Consejero Delegado
Ejecutivo

David Vila Balta

Vicepresidente y Consejero Delegado
Ejecutivo

Ainoa Grandes Massa

Consejera
Externo independiente

Luis Conde Moller

Consejero
Externo independiente

Manuel Valls Morató

Consejero Coordinador
Externo independiente

Blas Herrero Fernández

Consejero
Dominical

Oravla Inversiones, S.L.

Consejero
Dominical

Cristina Orpinell Kristjánsdóttir

Consejera
Dominical

Grégoire Bontoux Halley

Consejero
Dominical

Elena Hernández de Cabanyes

Consejera
Otro consejero externo

José M^a Cervera Prat

Secretario no consejero



Comisión de Nombramientos y Retribuciones

Ainoa Grandes Massa

Presidenta

Elena Hernández de Cabanyes

Vocal

Luis Conde Moller

Secretario

Comisión de Auditoría

Ainoa Grandes Massa

Presidenta

Elena Hernández de Cabanyes

Vocal

Manuel Valls Morató

Secretario

Alta dirección

Es el máximo órgano ejecutivo de la compañía bajo el cual se vertebra la organización. Dicho órgano está integrado a 31 de diciembre de 2022 por tres profesionales de contrastada trayectoria y con relevante capacidad para canalizar, organizar y coordinar las distintas realidades que convergen en la actividad de negocio de la compañía, con el objetivo de mantener alineados y compactados al máximo los objetivos de negocio en los distintos entornos en los que opera.

Luis Hernández de Cabanyes

Presidente ejecutivo y Consejero Delegado

David Vila Balta

Vicepresidente ejecutivo y Consejero Delegado

José M^a Cervera Prat

Director General Corporativo
y secretario no consejero

Perfil de los consejeros de Renta Corporación

Luis Hernández de Cabanyes

Presidente

Fundador de Renta Corporación y Presidente de su Consejo de Administración, así como fundador y Vicepresidente de la Fundación Renta Corporación. Tras iniciar su actividad profesional en PricewaterhouseCoopers, ha dedicado su carrera a la actividad empresarial, fundando y gestionando diversas compañías, entre las que destaca Second House y Mixta África. Es Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Autónoma de Barcelona y PADE por IESE.

David Vila Balta

Vicepresidente y Consejero Delegado

Se incorporó a Renta Corporación en el año 2000. Entre 1994 y 1997 trabajó como Director de Fábrica en Rochelis. De 1997 a 1998 fue Adjunto al Director de Compras en Outokumpu Rawmet y entre 1998 y 2000 Director de Ventas Nacional en Locsa. Es Presidente de la Fundación Sagrado Corazón. Es Licenciado en Ingeniería Industrial por la Escuela Técnica Superior de Ingenieros Industriales de Barcelona, PDG por el IESE y diplomado por la Harvard Business School en la generación de valor en los Consejos de Administración.

Ainoa Grandes Massa

Consejera Independiente

Consejera de Renta Corporación desde abril de 2017. Es Presidenta de la Fundación Museo de Arte Contemporáneo de Barcelona, vicepresidenta del MACBA y miembro de su Consejo General y de su Comisión Ejecutiva. También es Presidenta de la Fundación SHIP2B (Aceleradora de start-ups con impacto social y medioambiental). Es Senior Advisor del grupo financiero Alantra y forma parte del consejo asesor de la empresa de comunicación Llorente y Cuenca. Además es co-chair de la asociación de mujeres en consejos de administración WCD.

Participa también en los consejos asesores de la feria ARCO (IFEMA) de Madrid, de la Fundación Balía para la infancia, de la Junta directiva de Barcelona Global y la Universidad Internacional de Catalunya (UIC). En el ámbito académico imparte todos los años un módulo en el Máster de Gestión Cultural de la Universidad Carlos III de Madrid y da clases y conferencias sobre gestión y gobernanza de fundaciones y entidades sin ánimo de lucro.

Licenciada en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Internacional de Cataluña con especialidad en finanzas y AMP (Advanced Management Program) por el IESE, completó su formación con cursos de marketing y comunicación en EADA, gestión cultural y mecenazgo en NYU y PADI en digitalización de empresas en ISDI.

En los últimos 5 años se ha especializado en el ámbito de la gobernanza de empresas, participando en cursos en IESE (Value creation through effective boards con Harvard y Escuela de Consejeros con la AED y KPMG) y en temas de sostenibilidad (PADI por EADA en 2021).

Trabajó en la empresa Sotheby's en Barcelona, Madrid y Londres hasta su incorporación a la Fundación MACBA como directora ejecutiva, puesto que ocupó durante 18 años hasta su nombramiento como Presidenta.

Luis Conde Moller

Consejero Independiente

Consejero de Renta Corporación desde mayo de 2017. Fundó Seeliger y Conde en 1990. Está especializado en Procesos de Sucesión de grandes corporaciones. Fue Presidente de Amrop de 2003 a 2006. Inició su carrera profesional como Director de la División Internacional y Banca Corporativa de la Banca Mas-Sardá en Barcelona.

Posteriormente fue miembro del Consejo de Administración y Vicepresidente Ejecutivo del Banco Consolidado de Venezuela, además de Presidente del Consolidado International Bank de Nueva York. Actualmente preside el Salón Náutico Int. de Barcelona y es Consejero del Banco de Inversiones Lazard, del Grupo Godó así como miembro del Consejo de Administración de Fira de Barcelona. Es Licenciado en Ciencias Económicas por la Universidad de Barcelona.

Manuel Valls Morató

Consejero Independiente

Consejero de Renta Corporación desde diciembre de 2017. Es licenciado en Ciencias Económicas y Administración de Empresas por la Universidad de Barcelona y postgrado por el IESE - Universidad de Navarra. Es Auditor Censor Jurado de Cuentas y miembro del Registro Oficial de Auditores de Cuentas. Tiene 40 años de experiencia en PWC de los cuales 26 años han sido como socio de la firma

ocupando diversos cargos de responsabilidad a nivel directivo destacando el de socio responsable de la oficina de Barcelona y Socio a cargo del Sector Financiero en Cataluña, Baleares y Valencia llegando a ser Responsable de la División de Auditoría y como tal, Presidente de PwC Auditores, S.L. Ha sido Patrono de la Fundación PwC y profesor en distintas universidades.

En la actualidad es consejero de Banco Sabadell y vocal de su comisión de auditoría. También es vocal de la comisión de riesgos. Asimismo, preside la comisión de auditoría y compliance de Cobega

Blas Herrero Fernández

Consejero Dominical

Consejero de Renta Corporación desde junio de 2008. Empresario vinculado a diversos sectores, como el de alimentación, audiovisual, hotelero, inmobiliario y la automoción, entre otros. Es presidente y propietario del Grupo Radio Blanca, que gestiona las cadenas radiofónicas Kiss FM y Hit FM, y dos canales de televisión: DKISS, la nueva TDT de ámbito nacional y Hit TV, único canal de televisión musical que emite en abierto en España. A través de su sociedad HVB Casas desarrolla proyectos inmobiliarios en todo el territorio nacional.

ORAVLA INVERSIONES, S.L.

Debidamente representada por Baldomero Falcones Jaquotot
Consejero Dominical

Consejero de Renta Corporación desde abril de 2016. Ha sido Presidente y Consejero Delegado de Fomento de Construcciones y Contratas (FCC) de 2008 al mes de enero de 2013; y de MasterCard International (Nueva York) donde dirigió la fusión entre MasterCard y Europay y la salida a Bolsa en Nueva York en el año 2005. Asimismo, ha sido Director General del Banco Hispanoamericano, del Banco Central Hispano y del Banco Santander Central Hispano y miembro de su Comité de Dirección durante 15 años.



Además, ha sido Presidente del Banco Urquijo Limited (UK), Hispano Americano Sociedade do Investimento (Portugal), Banco Hispano Americano Benelux, Banco Urquijo Chile, Fiat Finance, S.A. y Santander Seguros, S.A.

Tras su carrera en el ámbito bancario, fundó Magnum Industrial Partners. Además, ha sido miembro de los consejos de administración de Unión Fenosa, CESCE, Generali Spain y Seguros La Estrella.

Es el representante persona física de Oravla Inversiones, S.L., sociedad de nacionalidad española con domicilio en Madrid, C/ Barquillo nº 9, 5ª Pl. y NIF B-81796591 cuyo objeto social consiste en (i) adquirir, administrar y enajenar acciones, participaciones, y cualquiera valores mobiliarios, (ii) promover la creación de empresas, su ampliación, desarrollo y modernización, en el ámbito nacional o internacional, (iii) la adquisición y enajenación de bienes inmuebles, administrarlos, cederlos en arrendamiento, edificarlos o construirlos, (iv) la realización de actividades agropecuarias y cinegéticas, así como (iv) la administración por cuenta propia de valores, títulos y participaciones en toda clase de entidades.

Cristina Orpinell Kristjansdottir
Consejera Dominical

Consejera de Renta Corporación desde 2018. Es Presidenta de la Fundación Renta Corporación. Es licenciada en Farmacia por la Universidad de Barcelona y ha realizado un posgrado de Dirección y gestión de ONG's por Esade Business & Law School. Ha cursado (i) el Programa de finanzas para no financieros por IESE, (ii) en 2019 cursó el Programa “De directivo a consejero” de IESE, organizado por KPMG y la Asociación Española de Directivos y (iii) en noviembre de 2021 cursó el programa de ESG para consejeros organizado por Esade Business & Law School.

Grégoire Bontoux Halley
Consejero Dominical

Inició su carrera profesional en Nestlé España, en la división de marketing hasta alcanzar cargos de responsabilidad en dicha área. En 1995 se incorpora a Hipermercados Continente donde desempeñara sus funciones en el departamento de operaciones de la división española. En 2003 tras la fusión con Carrefour, pasa a dedicarse a la gestión

de las participaciones empresariales familiares, en Europa y Asia, siendo actualmente accionista de referencia en Supermercados DIA, en la firma de joyería Majorica y en la insignia de moda deportiva Kelme, entre otras. Es Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por el Instituto Weller de Paris, diplomado por el Instituto de Consejeros y Administradores (ICA) y MBA por IESE de Barcelona.

Elena Hernández de Cabanyes

Consejera Externa

Miembro del Consejo de Administración de Renta Corporación desde el año 2000. Es Fundadora de Second House, siendo actualmente su Administradora Única. Es fundadora y patrona de la Fundación Privada Renta Corporación y de la Fundación Soñar Despierto. Es Licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Autónoma de Barcelona y PDG por el IESE. Durante 2022 cursó un programa de sostenibilidad organizado por EADA.

José M^a Cervera Prat

Secretario no consejero

Se incorpora a Renta Corporación en marzo de 2015 como Director General Corporativo y en mayo de 2017 pasa a asumir también las funciones de Secretario no consejero del Consejo de Administración. Inicia sus primeros años de carrera profesional en el ámbito de la auditoría de cuentas. En 1988 se incorpora a Georgia Pacific como responsable de auditoría interna para el Sur de Europa hasta que es nombrado Director Administrativo Financiero para Iberia en 2001. En diciembre de 2005 se une al Grupo Miquel y Costas & Miquel en la posición de Chief Financial Officer. Es licenciado en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad de Barcelona y MBA por ESADE Business School.

Prevención de blanqueo de capitales

Renta Corporación dispone de un sistema de prevención de blanqueo de capitales que consiste en la identificación del cliente, la determinación del perfil de riesgo y el análisis de las operaciones para determinar si pueden ser de naturaleza sospechosa. En tal caso, la información se remite a Secretaría General para su evaluación y, en caso de confirmación, se comunica al órgano competente.

En este último año no ha habido ninguna incidencia y se ha realizado un informe anual por parte de un Experto Externo para el período comprendido ente el 1 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021 relativo a los procedimientos y órganos de control interno y de comunicación a que se refiere el Artículo 11, apartado 7, del Real Decreto 925/1995 de 9 de junio por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 19/1993, de 28 de diciembre sobre determinadas medidas de prevención de blanqueo de capitales, poniendo de manifiesto que Renta Corporación tiene implantados sistemas de control y detección encaminados al cumplimiento de la normativa de prevención de blanqueo de capitales.

2

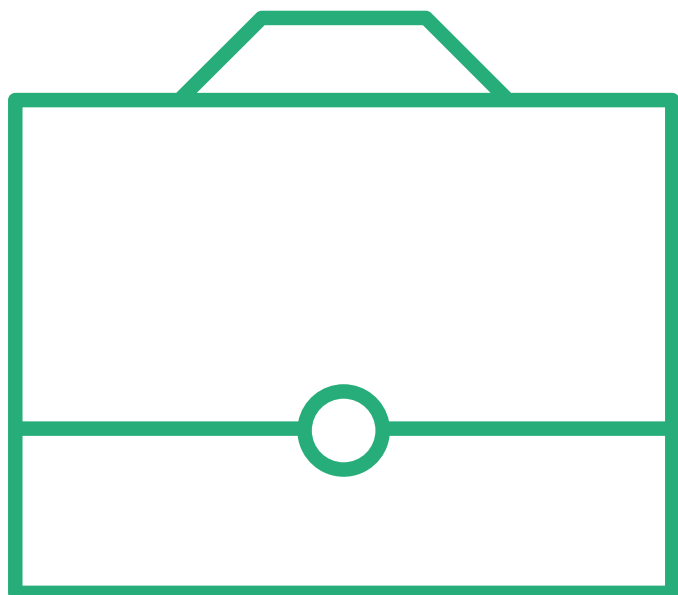
Entorno de mercado y actividad del grupo

El ejercicio 2022 ha estado marcado por los 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.

Entorno de mercado

→ 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.

Cartera de negocio 31/12/2022



76,9 M€

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.



Actividad del grupo



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 contexto macroeconómico incierto y poco favorable que ha caracterizado el ejercicio se ha traducido en un importante incremento de los costes de construcción y financiación en el sector inmobiliario, lo cual ha impactado de forma muy especial en el negocio transaccional, provocando una ralentización en el cierre de las operaciones y de las nuevas decisiones de inversión y afectando, no sólo a su margen de operaciones, sino también a la cartera de negocio y, finalmente, al resultado del ejercicio.

El margen de las operaciones se sitúa en 17,7 millones de euros, inferior en 2,0 millones de euros a la cifra de cierre del ejercicio 2021, y presenta un comportamiento muy distinto en función de la línea de negocio. Por un lado, el negocio transaccional ha disminuido su margen en 6,9 millones de euros en comparación con el ejercicio anterior, mientras que el negocio patrimonial ha incrementado su margen en 5,6 millones de euros, procedentes principalmente de la valoración a mercado de las Inversiones inmobiliarias.

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.

El Grupo ha materializado en el negocio patrimonial la palanca de valor prevista en el plan estratégico mediante la incorporación de dos nuevas líneas dedicadas a la gestión de activos, tanto propios como ajenos, con un uso distinto al residencial.

Por un lado, a finales del ejercicio 2022, APG y Renta Corporación volvieron a unirse para crear la Socimi Wellder, especializada en residencias para personas mayores. Este vehículo, del que Renta Corporación es 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 80 a 140 camas por centro. La inversión se realizará tanto mediante la compra de centros existentes como desarrollando nuevos proyectos.

Por otro lado, dentro de la división de “Patrimonio Propio”, 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 ofrecer 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.

Otra información

La cartera de negocio del Grupo, focalizada en Madrid y Barcelona, asciende a 76,9 millones de euros, un 23% superior a la cartera de cierre de 2021, y se concentra en activos de uso residencial y, en menor medida, industrial.

Si bien la deuda financiera se mantiene en los mismos niveles de cierre de 2021 y representa un 32% sobre el activo total, presenta unos vencimientos más cortos en plazos. Así, un 75% de la misma tiene un vencimiento 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 la deuda a corto plazo 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.

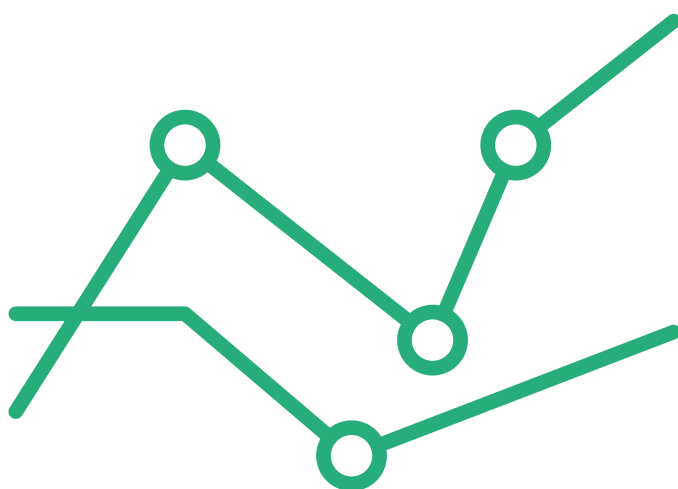
Además la compañía tiene un préstamo participativo de nominal 18,2 millones de euros garantizado mediante constitución de una hipoteca inmobiliaria sobre el solar identificado como Cànoves. La hipoteca quedó registrada por la Sociedad a favor

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. 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.

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.

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.

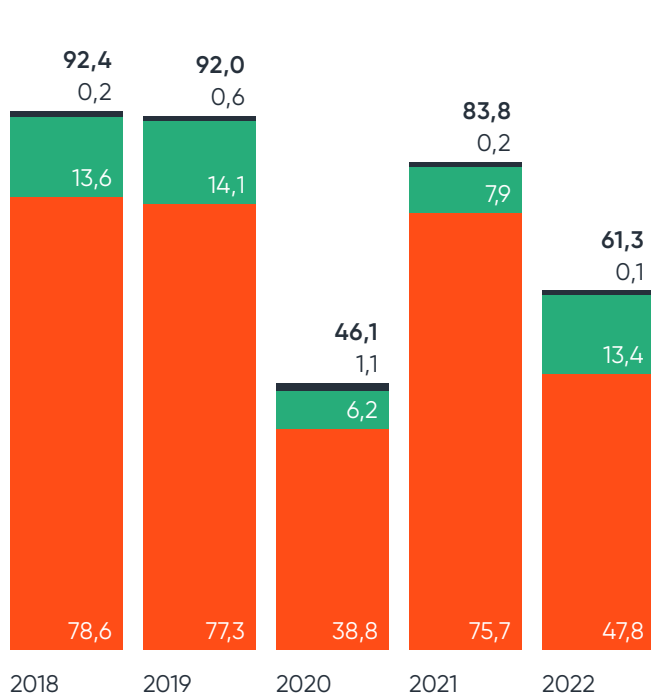
Valor de la acción al cierre del ejercicio 2022



1,34€

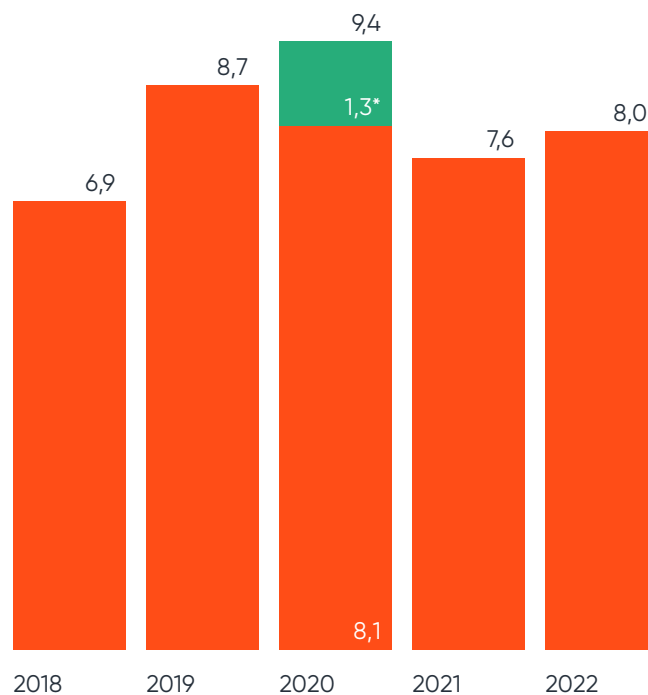
Cifra de negocios (M€)

- Negocio Transaccional
- Negocio Patrimonial
- Otros ingresos

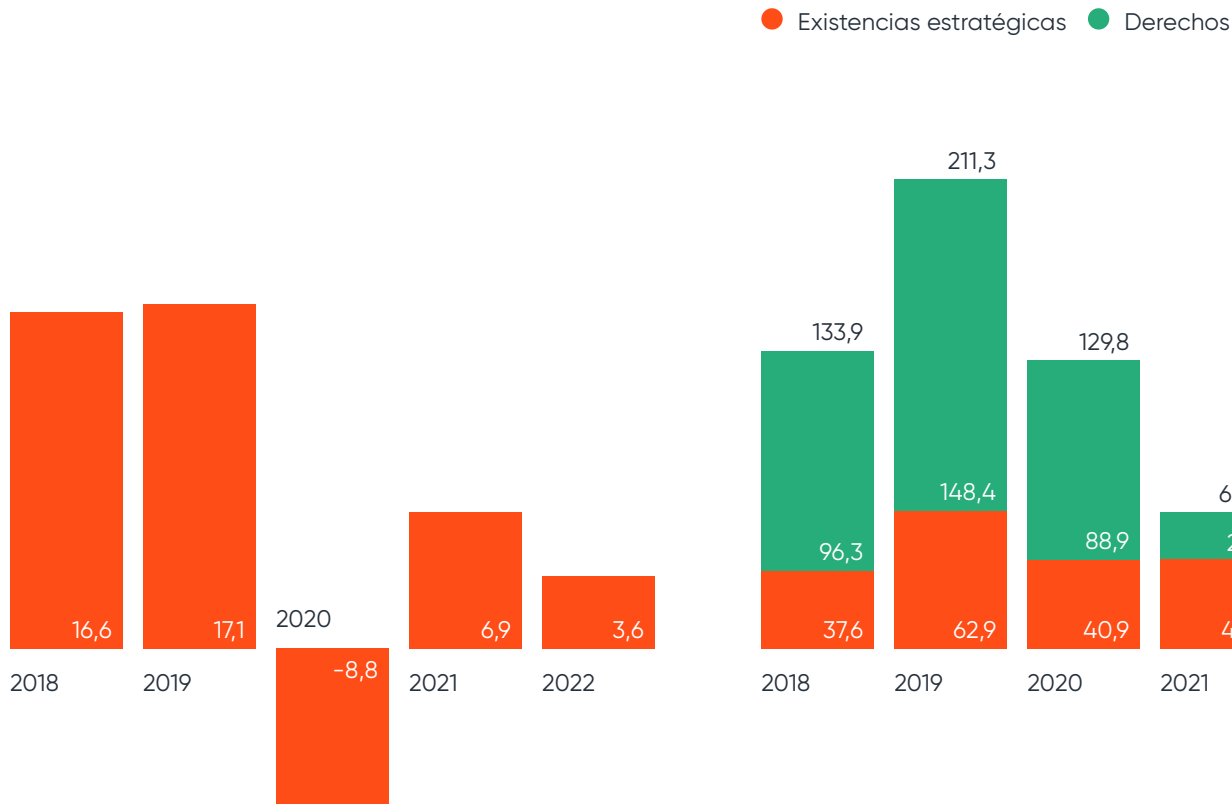


Costes de personal y estructura (M€)

(*) Corresponde a costes no recurrentes incurridos en el desarrollo de los nuevos vehículos de inversión

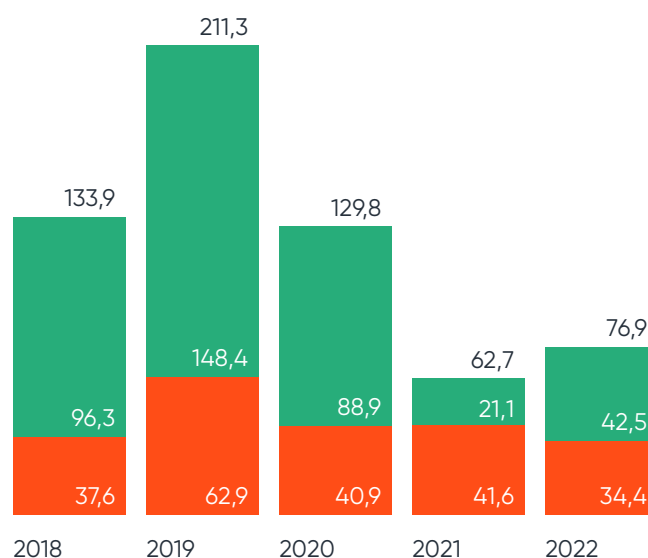


Beneficio neto (M€)



Cartera estratégica (M€)

- Existencias estratégicas
- Derechos

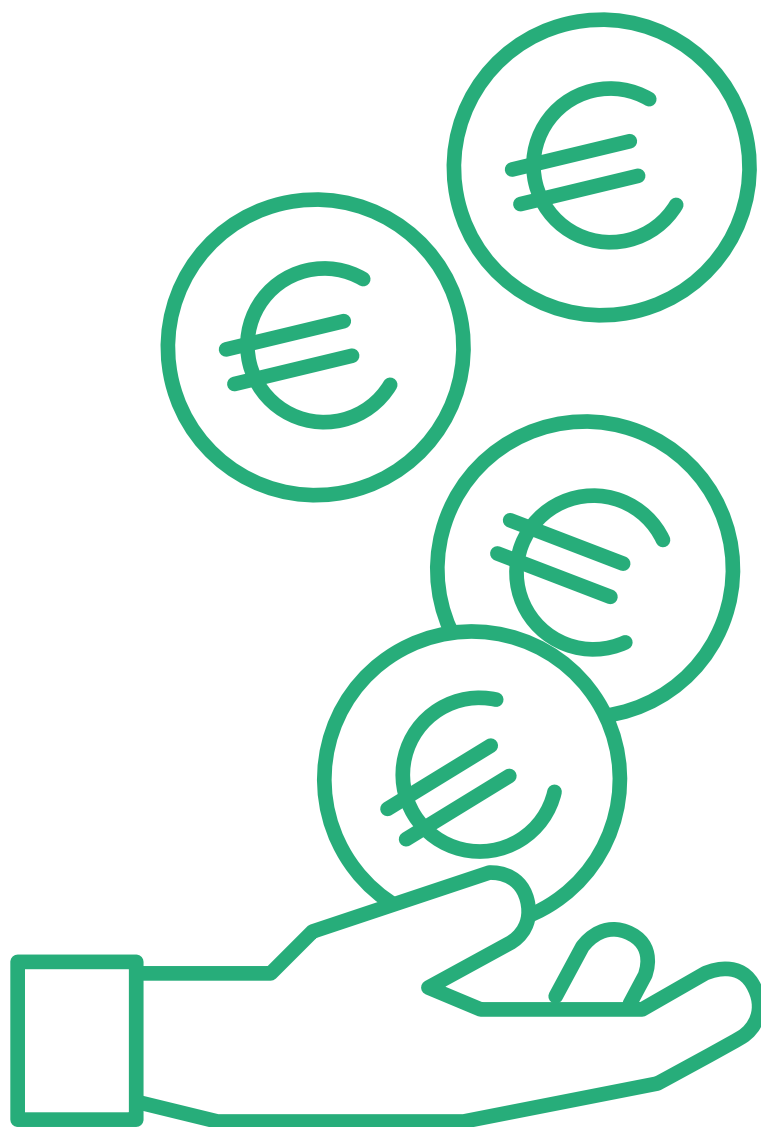


3

Gestión económico -financiera

La deuda financiera neta, calculada como la deuda financiera menos la deuda participativa, 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.

Financiación

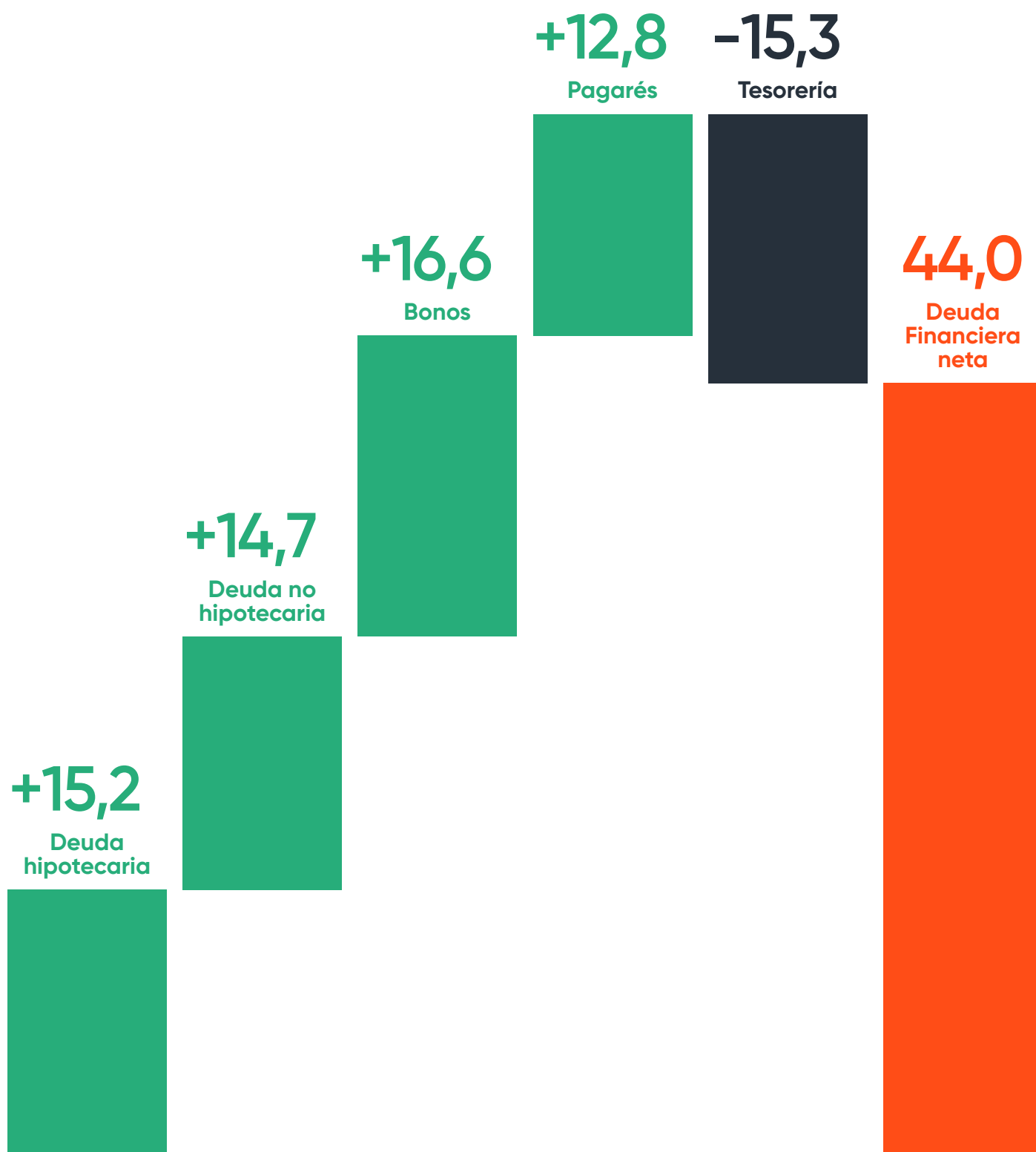


El siguiente cuadro muestra la evolución por conceptos durante 2022:

(Millones de euros)	Diciembre 22	Diciembre 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	41,9	2,1

La **deuda financiera neta** se distribuye por tipología de la siguiente manera:

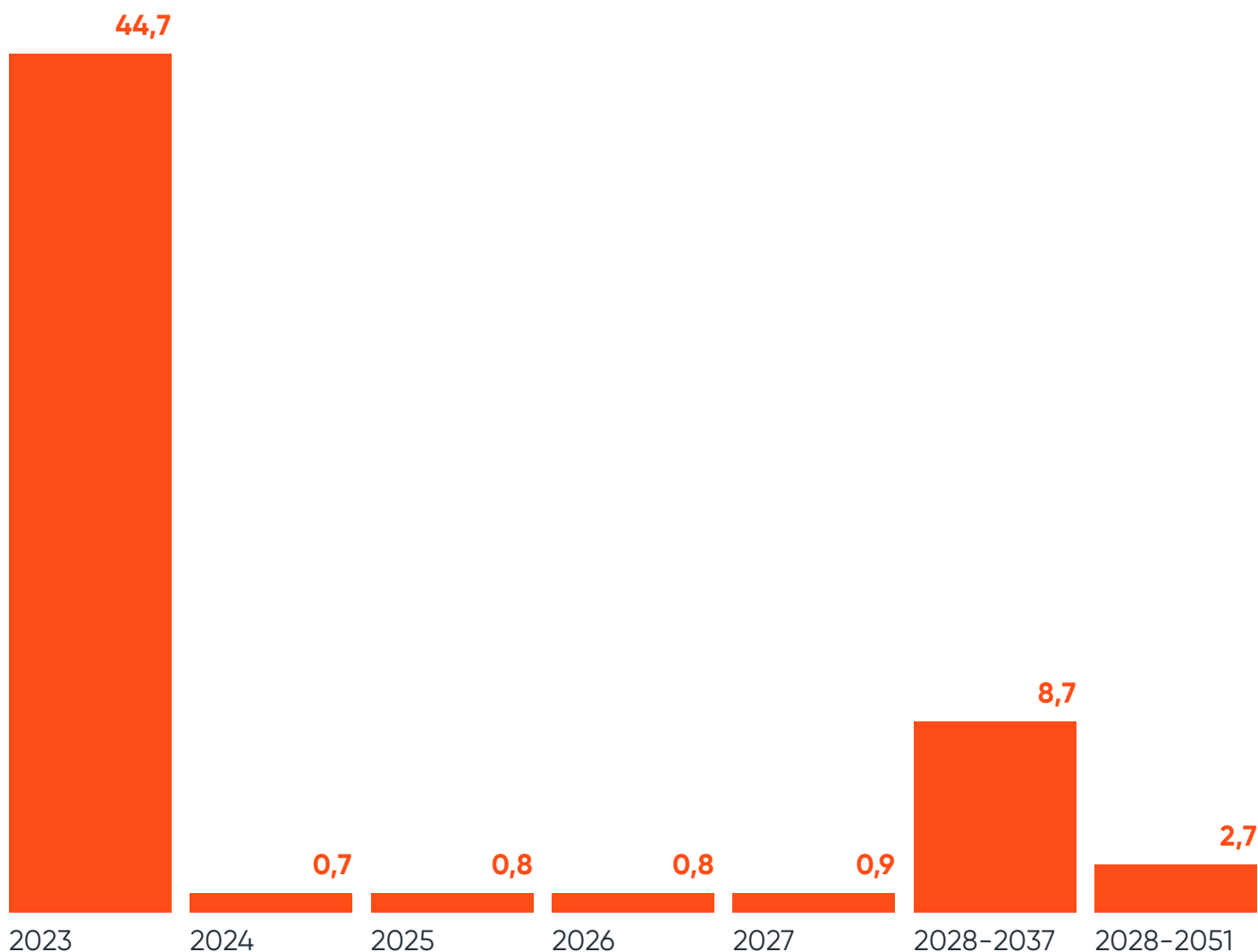
Deuda financiera por tipología (M€)



Los activos que figuran en el epígrafe de existencias se clasifican como corrientes por tratarse de activos que han de realizarse en el ciclo normal de explotación del Grupo. En consecuencia, la deuda asociada a los activos registrados en dicho epígrafe figura en su totalidad como deuda financiera en el pasivo corriente, independientemente de cuándo sea el vencimiento de la misma. Los vencimientos de la deuda financiera se muestran en el siguiente gráfico:

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.



Gestión de tesorería

→ El Grupo Renta Corporación financia sus inversiones mediante un préstamo participativo, emisión de bonos y pagarés, préstamos hipotecarios y otros préstamos no bancarios, así como a través de los ingresos ordinarios generados con su actividad.

La gestión de la tesorería tiene por objetivo poder atender los compromisos de pago en un corto plazo y gestionar los excedentes de tesorería. Para afrontar los compromisos de pago en el medio y largo plazo y aportar los recursos económicos necesarios para el cumplimiento de la estrategia, la Dirección General Corporativa realiza:

- 1 Seguimiento de la capacidad de liquidez para afrontar los pagos en el corto plazo.
- 2 Seguimiento de la capacidad de financiación para cumplir con los compromisos de pago en el medio y largo plazo, así como para continuar con el curso normal de las operaciones y la estrategia definida.
- 3 Seguimiento del cumplimiento de condicionantes u otras obligaciones asociadas a la deuda.
- 4 Búsqueda de fuentes de financiación en las mejores condiciones para el Grupo.
- 5 Adaptación de la estructura y volumen de endeudamiento a la evolución y condiciones actuales del negocio.
- 6 Planificación y seguimiento de las entradas y salidas de caja.

Gestión de riesgos financieros



La actividad del Grupo está expuesta a diversos riesgos: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio y riesgo de tipo de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgo de capital y riesgo de operaciones. El programa de gestión del riesgo global se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad. La política de gestión de riesgos del Grupo tiene como objetivo preservar su solvencia mediante la actuación sobre los tipos de riesgo que se describen a continuación.

La gestión del riesgo está controlada por la Dirección General Corporativa, que evalúa y cubre los riesgos en estrecha colaboración con las unidades operativas del Grupo, con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración.

Riesgo de mercado: tipo de cambio

El Grupo define como riesgo de divisa el efecto negativo que puede tener una fluctuación de los tipos de cambio en el resultado, en el patrimonio o en los flujos de tesorería.

El Grupo no tiene sociedades internacionales, ni realiza transacciones en moneda distinta al euro por importe relevante, por lo que la exposición a este tipo de riesgo no es significativa.

Riesgo de mercado: tipo de interés

Actualmente, el Grupo se financia a través de un préstamo participativo, de deuda hipotecaria remunerada a tipos de interés variable de mercado,

y mediante la emisión de pagarés y de bonos simples no garantizados ordinarios a cinco años. Dada la naturaleza fija de la remuneración del bono existe una cobertura natural limitando su volatilidad.

En relación con el préstamo participativo, el mismo devenga un tipo de interés variable del Euríbor más un diferencial, entre el 1% y el 3%, dependiendo del beneficio neto consolidado del Grupo, siempre y cuando este supere, en su rango más bajo, los diez millones de euros. Si el beneficio neto consolidado es inferior a los diez millones de euros, no se devengará interés variable alguno.

El riesgo de tipo de interés es gestionado de acuerdo con las políticas aprobadas por el Consejo de Administración en las que se establece la necesidad de mantener o no instrumentos de cobertura que minimicen el impacto de la volatilidad de los tipos de interés. El Grupo no dispone de ninguna cobertura contratada en relación con el tipo de interés.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge tanto de la capacidad de obtener financiación como de la capacidad de acceso al efectivo y depósitos con bancos e instituciones financieras, así como al cobro de clientes, incluyendo cuentas a cobrar pendientes y transacciones comprometidas.

El Grupo cuenta con una estructura financiera diversificada compuesta tanto por financiación bancaria como no bancaria. Esta estructura diversificada aporta una mayor flexibilidad para hacer frente a operaciones que, por su naturaleza, son más difíciles de financiar por parte de la banca tradicional que se ha vuelto más restrictiva.

Por su parte, el riesgo de crédito de clientes es gestionado a partir de una política de ventas definida, según la cual la transacción de los inmuebles se realiza mediante cobros en el momento de la transmisión del título de propiedad. En caso de diferimiento del cobro, la deuda debe estar garantizada como regla general por medio de una garantía bancaria, mediante un pacto de reserva de dominio, el establecimiento de condiciones resolutorias, o fórmulas similares de garantía real que permitan al Grupo recuperar la propiedad del inmueble en caso de impago de su precio.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se asocia a la capacidad de atender los compromisos de pago en el corto plazo y a la adecuada gestión de excedentes. El riesgo de capacidad financiera hace referencia a la situación financiera para afrontar los compromisos de pago en el medio y largo plazo y la disposición de recursos económicos necesarios para el cumplimiento de la estrategia.

Ambos riesgos son gestionados desde la Dirección General Corporativa mediante:

El seguimiento de la capacidad de liquidez para afrontar los pagos en el corto plazo.

El seguimiento de la capacidad de financiación para cumplir con los compromisos de pago en el medio y largo plazo, así como para continuar

con el curso normal de las operaciones y la estrategia definida.

El seguimiento del cumplimiento de condicionantes u otras obligaciones asociadas a la deuda.

La búsqueda de líneas de financiación en las mejores condiciones para optimizar la estructura financiera del Grupo.

La adaptación de la estructura y el volumen de endeudamiento a la evolución y condiciones actuales del negocio.

La planificación y seguimiento de las entradas y salidas de caja.

La búsqueda de nuevas modalidades de obtener liquidez y capacidad financiera, como fue la emisión de bonos a cinco años realizada el 2 de octubre de 2018 o el registro de programas de pagarés en el MARF el 25 de marzo de 2019, el 7 de mayo de 2020, el 7 de mayo de 2021 y el 6 de mayo de 2022.

El Grupo realiza la adquisición de un bien inmueble una vez estudiada la posibilidad de venta de la práctica totalidad de este, de forma que la necesidad y tiempo de financiación se reduzcan y se aproximen la fecha de compra y la de venta. Asimismo, las actividades de transformación se financian mediante fondos propios, generación de caja o con deuda externa.

A pesar de todo, el negocio de Renta Corporación sigue estando muy ligado a la posibilidad de disponer de financiación externa. La capacidad del Grupo para obtener nueva financiación depende de un gran número de factores, algunos de los cuales no están bajo su control, tales como las condiciones económicas generales, la disponibilidad de crédito de las instituciones financieras o las políticas monetarias establecidas.

También podría plantearse cualquier tipo de alianza con socios financieros, que permitiría ampliar las fuentes de financiación para llevar a cabo proyectos futuros de mayor envergadura y que reportarían mayores márgenes.



Riesgo de capital

La exposición al riesgo de capital del Grupo se determina según la dificultad para mantener los niveles de patrimonio neto y deuda suficientes que le permitan continuar como empresa en funcionamiento, para generar rendimientos a sus accionistas, así como beneficios para otros tenedores de instrumentos de patrimonio neto, y para mantener una estructura óptima de capital y contener o reducir su coste.

Riesgo de operaciones

La actividad del Grupo dependerá de la evolución del sector inmobiliario y financiero, y su negocio puede verse condicionado por cambios en aquellas variables que tienen una incidencia considerable en los mercados inmobiliarios, tales como la tasa de empleo, factores demográficos, los tipos de interés, la inflación, la normativa fiscal en la compraventa de inmuebles, el acceso a créditos o financiación por compradores y las condiciones ofrecidas, la oferta inmobiliaria existente, las preferencias de la demanda, la estabilidad de precios y la confianza en el sector inmobiliario por parte de los inversores, entre otras.

Adicionalmente, cabe destacar que la totalidad del negocio del Grupo hasta la fecha se sitúa en España, por lo que cualquier cambio en la situación económica de nuestro país podría tener un impacto directo en la evolución de su negocio.

Como es previsible, la evolución de la situación macroeconómica y la incertidumbre de los mercados debido a la coyuntura actual pueden afectar al volumen de operaciones actuales y potenciales del Grupo y podría llegar a implicar la aparición de un riesgo de interrupción temporal de los desarrollos o ventas, adicional al ya vivido en la crisis del Covid-19, si bien la realidad del ejercicio 2022 permite afrontar el futuro con optimismo.

Comentarios al balance consolidado

Balance consolidado (importes en miles de euros)

Activos	2022	2021	Diferencia
Total activos no corrientes	95.492	77.057	18.435
Existencias	55.832	60.408	-7.576
Clientes y otras cuentas a cobrar	6.584	10.922	-4.338
Inversiones financieras	328	430	-102
Efectivo y equivalentes al efectivo	14.981	15.977	-996
Total activos corrientes	74.725	87.737	-13.012
Total activos	170.217	164.794	5.423

Pasivos	2022	2021	Diferencia
Total patrimonio neto	77.134	75.730	1.404
Deudas financieras	7.013	26.189	-19.176
Otros pasivos no corrientes	7.298	4.683	2.615
Total patrimonio neto	14.311	30.872	-16.561
Deudas financieras	70.781	50.180	20.601
Otros pasivos no corrientes	7.991	8.012	-21
Total activo corrientes	78.772	58.192	20.580
Total pasivos	93.083	89.064	4.019
Total patrimonio neto y pasivos	170.217	164.794	5.423

El **activo no corriente** del Grupo Renta Corporación asciende a 95.492 miles de euros. Respecto al ejercicio 2021, este epígrafe ha aumentado en 18.435 miles de euros. Esta variación se debe fundamentalmente al efecto conjunto de:

Un aumento del **inmovilizado y derechos** de uso por importe de 1.294 miles de euros respecto al cierre de diciembre del ejercicio pasado debido, fundamentalmente, a la modificación del contrato de arrendamiento de la oficina del Grupo en Barcelona para ampliar el plazo y la superficie arrendada.

Un aumento de las **inversiones inmobiliarias** hasta los 44.324 miles de euros, frente a los 31.019 miles de euros del ejercicio anterior, como consecuencia de las adquisiciones de inmuebles realizadas durante el ejercicio y de una revalorización de 7.288 miles de euros.

Un aumento del epígrafe de **instrumentos de patrimonio** de 4.017 miles de euros. Este epígrafe incluye básicamente la participación del Grupo en el capital social de la SOCIMI Vivenio y la SOCIMI Wellder. La variación se debe fundamentalmente al efecto conjunto del aumento derivado de la conversión en capital de los derechos de crédito convertibles en acciones de la SOCIMI Vivenio por importe de 4.117 miles de euros y la disminución producida por la valoración a valor razonable de las acciones en cartera de esta a cierre de ejercicio.

Finalmente, en relación al activo no corriente, se incluyen los **activos por impuesto diferido** por un importe neto de 27.054 miles de euros, correspondientes en su mayor parte a bases imponibles negativas a compensar en los próximos ejercicios, quedando pendientes de activar 63.705 miles de euros de bases imponibles negativas, lo que supondría un crédito fiscal de 15.926 miles de euros.



El **activo corriente** del ejercicio asciende a 74.725 miles de euros, lo que supone una disminución de 13.012 miles de euros respecto al ejercicio 2021, debido principalmente a los siguientes efectos:

Las **existencias** se sitúan en 52.832 miles de euros, disminuyendo en 7.576 miles de euros respecto al cierre de 2021, debido al efecto neto entre las adquisiciones de fincas y las ventas realizadas durante el ejercicio. Esta cifra incluye opciones de compra por valor de 325 miles de euros, que dan derecho a una compra futura de activos por importe de 50.871 miles de euros.

El Grupo tiene registrado en este epígrafe el suelo residencial de Cánovas por 18.115 miles de euros. Este activo es garantía de la deuda participativa en virtud del Convenio de Acreedores de 2014, cuyo vencimiento estaba fijado para el mes de octubre de 2022, si bien la operación de dación en pago no ha podido materializarse con carácter anterior al cierre del ejercicio por encontrarse todavía sujeta a distintos procedimientos formales. Se prevé su dación en pago en el ejercicio 2023.

En relación a los **clientes y otras cuentas a cobrar**, se produce una disminución de 4.338 miles de euros con respecto al ejercicio anterior debido, principalmente, a que a cierre del ejercicio 2021 estaba pendiente de cobro una venta relevante de un edificio residencial en Barcelona que se realizó en los últimos días de ese ejercicio.

Disminución del **efectivo y equivalentes** al efectivo por importe de 996 miles de euros.

El **patrimonio neto** se sitúa en 77.134 miles de euros aumentando en 1.404 miles de euros respecto a los 75.730 miles de euros del cierre de diciembre de 2021, debido fundamentalmente a la generación del resultado positivo del ejercicio por importe de 3.552 miles de euros y al reparto de un dividendo complementario con cargo al resultado del ejercicio 2021 por importe de 2.200 miles de euros.

Las **deudas financieras del pasivo no corriente** se sitúan en 7.013 miles de euros y disminuyen en 19.176 miles de euros con respecto al ejercicio anterior debido, fundamentalmente, a la reclasificación a corto plazo de los pagarés y el bono senior, emitido en octubre de 2018, con vencimiento ambos en el 2023.

La partida de **otros pasivos no corrientes** aumenta en 2.615 miles de euros, hasta los 7.298 miles de euros en 2022, sobre todo por el aumento de los pasivos por impuesto diferido, especialmente como consecuencia del impacto fiscal de la revalorización de las inversiones inmobiliarias, así como por el incremento del pasivo por arrendamientos NIIF 16 asociado a la mencionada modificación del contrato de arrendamiento de la oficina del Grupo en Barcelona.

Finalmente, **las deudas y los pasivos financieros a corto plazo** ascienden a 70.781 miles de euros, lo que supone un aumento de 20.601 miles de euros consecuencia, principalmente, de la reclasificación a corto plazo del bono senior emitido en octubre de 2018 con vencimiento 2023 y al efecto neto entre la amortización de la deuda hipotecaria y los pagarés y el aumento de otras deudas.

Los **proveedores y otras cuentas a pagar** ascienden a 7.991 miles de euros, una cifra muy similar a la del ejercicio 2021. Esta cifra se compone principalmente de los acreedores a corto plazo relacionados con la actividad de compra, transformación y venta de las operaciones del Grupo. También incluye, entre otros conceptos, 220 miles de euros de anticipos de clientes que, de materializarse, darían lugar a una cifra de ingresos futura de 8.893 miles de euros en Barcelona y 489 miles de euros en Madrid.

Comentarios a la cuenta de resultados consolidada

→ Los ingresos del ejercicio 2022 han ascendido a 53.899 miles de euros, frente a los 81.484 miles de euros obtenidos en el 2021, compuestos por:

	2022	2021	Diferencia
Ventas de inmuebles	45.406	71.093	-25.687
Gestión de proyectos inmobiliarios	2.398	4.650	-2.252
Negocio transaccional	45.804	75.743	-27.939
Gestión de Socimi	4.693	4.472	221
Alquileres	1.402	1.269	133
Negocio patrimonial	6.095	5.741	354
Importe neto de la cifra de negocios	53.899	81.484	-27.585

Los ingresos del **negocio transaccional** han disminuido en 27.939 miles de euros respecto al ejercicio 2021, disminución que se ha producido tanto en las **ventas de inmuebles** como en los ingresos procedentes de la **gestión de proyectos inmobiliarios**, 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**, el importe neto de la cifra de negocios se mantiene similar al del ejercicio anterior tanto en la línea de negocio de gestión de Socimi como en cuanto a los alquileres.

El **resultado consolidado de explotación** presenta un descenso en comparación con el ejercicio 2021, disminuyendo desde los 9.554 miles de euros del ejercicio 2021 a los 1.935 miles de euros en el ejercicio 2022.

Cuenta de resultados consolidada (importes en miles de euros)

	2022	2021	Diferencia
Importe neto de la cifra de negocios	53.899	81.484	-27.585
Otros ingresos de explotación	97	167	-70
Consumo de mercaderías	-40.462	-59.876	19.414
Gasto por prestaciones a empleados	-5.454	-5.277	-177
Gasto por servicios exteriores	-5.059	-6.298	1.239
Otros tributos	-606	-297	-309
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-71	-86	15
Amortización y pérdidas relacionadas con activos	-395	-273	-122
Resultado enajenación inmovilizado	-14	10	-24
Resultado consolidado de explotación	1.935	9.554	-7.619
Variación de valor en inversiones inmobiliarias	7.288	2.168	5.120
Costes financieros netos	-3.577	-3.556	-21
Participación en resultados por puesta en equivalencia	-51	-48	-3
Resultado consolidado antes de impuestos	5.595	8.118	-2.523
Impuesto sobre las ganancias	-2.043	-1.219	-824
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas	3.552	6.899	-3.347
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas, neto de impuestos	-	-	-
Resultado consolidado del ejercicio	3.552	6.899	-3.347
Atribuible a Accionistas de la Soledad	3.552	6.899	-3.347
Ganancias/(Pérdidas) Atribuibles por acción de las actividades que continúan (euros por acción)	0,11	0,21	-0,10
Ganancias/(Pérdidas) Atribuibles por acción de las actividades interrumpidas (euros por acción)	-	-	-
Ganancias/(Pérdidas) Atribuibles por acción (euros por acción)	0,11	0,21	-0,10

Las **variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias** han compensado parcialmente esta disminución, habiendo ascendido en el ejercicio 2022 a 7.288 miles de euros, frente a los 2.168 miles de euros del ejercicio 2021.

El **resultado financiero neto** del ejercicio arroja un gasto neto de 3.577 miles de euros, cifra similar a la del ejercicio 2021, que supuso un gasto neto de 3.556 miles de euros. El importe del ejercicio 2022

es fruto de un incremento en el coste asociado a los pagarés y la deuda no bancaria dispuestos durante el ejercicio, en comparación con el ejercicio 2021, que ha sido compensado con un menor gasto asociado a la reversión de las esperas concursales.

Como consecuencia, el Grupo Renta Corporación cierra el ejercicio 2022 con un **resultado neto positivo** acumulado de 3.552 miles de euros, inferior en un 48% al obtenido en el ejercicio 2021.

Comentarios al estado consolidado de flujos de efectivo



La práctica del Grupo es la compra, transformación y venta de activos inmobiliarios con elevada rotación, lo que permite una obtención rápida de liquidez. Así pues, un mayor o menor dinamismo en el mercado inmobiliario se identifica como el factor más determinante para la generación de liquidez en el Grupo. El modelo de negocio del Grupo, por su propia dinámica de flujo de compras y ventas, identifica de forma rápida cambios en el mercado y adecua sus prácticas al contexto en que se desenvuelven.

El flujo generado de la actividad de explotación ha ascendido a 10.132 miles de euros en el ejercicio 2022. Por otro lado, la inversión en activo no corriente ha generado un cash flow negativo de 7.317 miles de euros como consecuencia, principalmente, de la importante inversión en nuevos activos clasificados como inversiones inmobiliarias. Los flujos de efectivo de las actividades de financiación han generado un cash flow negativo de 3.811 miles de euros, incluyendo 2.200 miles de euros de pagos de dividendos. Todo ello ha resultado en una disminución de 996 miles de euros del efectivo y equivalentes a cierre de 2022.

Estado consolidado de flujos de efectivo (importes en miles de euros)

Actividades de explotación	2022	2021	Diferencia
Resultado procedente de las operaciones	-987	4.996	-5.983
Cambios en el capital corriente	12.109	-1.795	13.904
Intereses cobrados (pagados)	-466	-800	334
Cobros de dividendos	-	73	-73
Pagos por impuesto sobre beneficios	-524	-638	114
Efectivo generado / (utilizado) - Explotación	10.132	1.836	8.296

Actividades de inversión	2022	2021	Diferencia
Inversión en empresas asociadas	-575	-75	-500
Inversión en activos intangibles	-350	-158	-192
Inversión neta en inmovilizado material	-345	-60	-285
Inversión en inversiones inmobiliarias	-5.991	-4.828	-1.163
Enajenación neta de otros activos financieros	-56	12.823	-12.879
Efectivo generado / (utilizado) - Inversión	-7.371	7.702	-15.019

Actividades de financiación	2022	2021	Diferencia
Adquisición de instrumentos de patrimonio	-	-524	524
Enajenación de instrumentos de patrimonio	129	89	40
Emisión de obligaciones y otros valores negociables	31.968	35.004	-3.036
Emisión de deudas con entidades de crédito	6.659	19.061	-12.402
Emisión de otras deudas	13.621	53	13.568
Reembolso de obligaciones y otros valores negociables	-40.631	-21.516	-19.115
Reembolso de deudas con entidades de crédito	-13.112	-23.978	10.866
Reembolso de otras deudas	-245	-8.227	7.982
Dividendos	-2.200	-1.200	-1.000
Efectivo generado / (utilizado) - Financiación	-3.811	-1.238	-2.573
Efectivo al inicio del ejercicio	15.977	7.677	8.300
Efectivo al cierre del ejercicio	14.981	15.977	-996
(Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	-996	8.300	-9.296

4

Bolsa y accionistas

Las acciones de Renta Corporación están admitidas a negociación oficial en las Bolsas de Barcelona y Madrid desde el mes de abril de 2006, y se negocian en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo). El capital social de Renta Corporación se compone de un total de 32.888.511 acciones en circulación con un valor nominal de 1 euro por acción. Todas las acciones gozan de idénticos y plenos derechos políticos y económicos.

Evolución de la acción

→ Después de que la acción de Renta Corporación cerrara el año 2021 a 1,73 euros, en 2022 la acción ha cerrado a 1,34 euros. La cotización al cierre del ejercicio supone una capitalización bursátil del Grupo de 43,9 millones de euros.

Principales magnitudes

Fuente BME



Acciones negociadas durante el 2022

8.328.986

Negociación

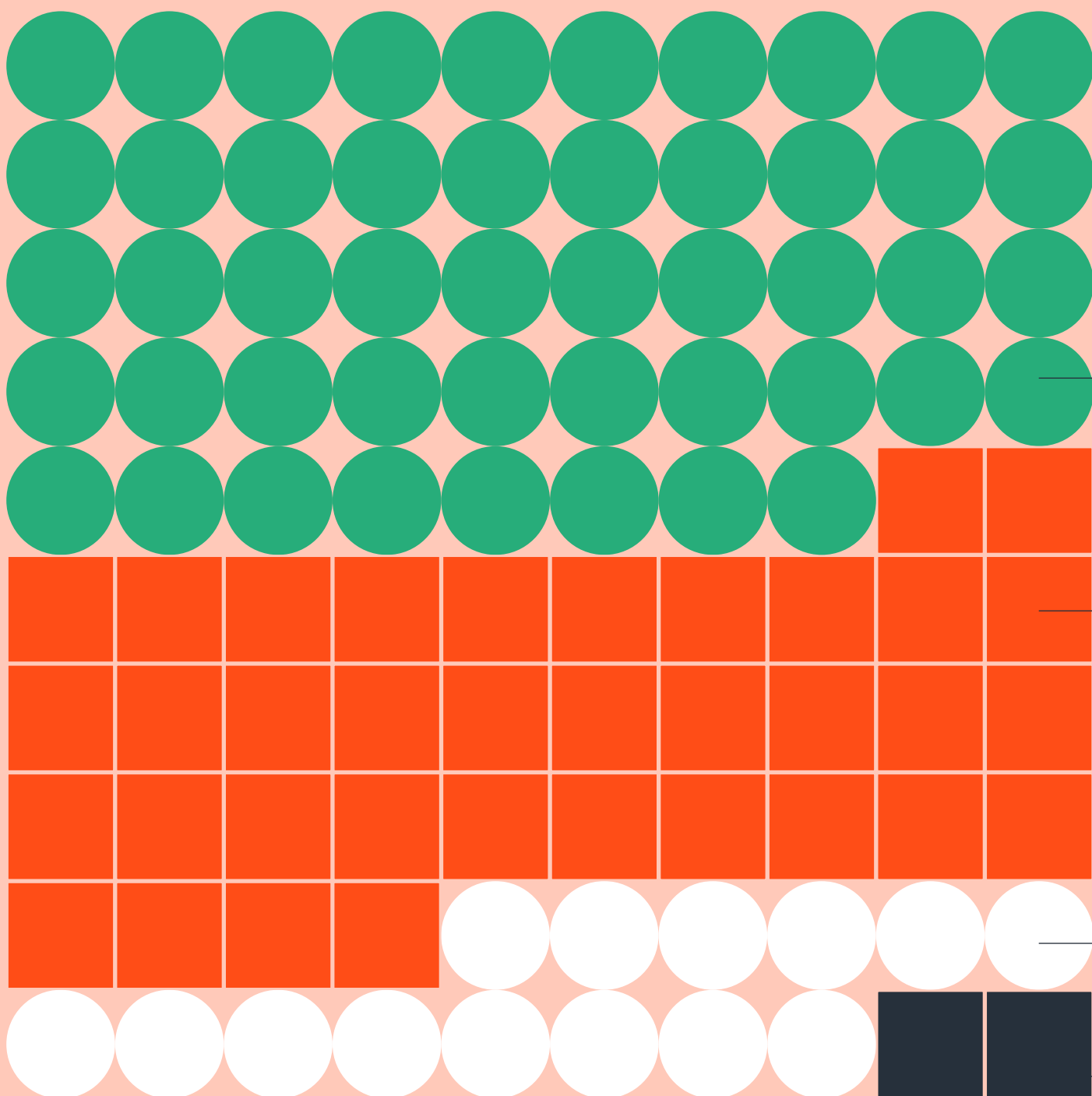
En el ejercicio 2022 se negociaron 8.328.986 acciones con un efectivo total de 13.541.455 euros. El mes con mayor volumen de contratación se registró en noviembre y el que registró menor volumen fue el mes de julio. La contratación media diaria ha sido de 32.791 títulos.



Accionariado



Distribución del accionariado de Renta Corporación
Real Estate S.A. a 31 de diciembre de 2022



Nota

La información de este apartado ha sido elaborada en base a las comunicaciones efectuadas por aquellos accionistas que, bien por superar su participación los niveles definidos por la normativa vigente, bien por su carácter de consejeros de la Compañía, han informado de sus posiciones en el accionariado.

La información se encuentra también disponible en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y actualizada, según normativa, en las páginas web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y de la Compañía.

47,64%

Free-float

36,23%

Consejeros

13,77%

Otros accionistas
significativos

2,36%

Autocartera

Dividendos

- La política de reparto de dividendos se retomó en 2018 y hasta 2022 se ha repartido un total de 7.600.000 € incluyendo el dividendo complementario con cargo a resultados del ejercicio 2021 repartido en abril de 2022 por un importe de 2.200.000 €.



Relaciones con inversores

→ Nuestro deseo es mantener al inversor constantemente informado sobre la evolución del grupo, por lo que tanto accionistas como inversores pueden acceder a la información pública y otra información relevante o privilegiada de la compañía a través de los siguientes canales de comunicación:



Presencial

Principalmente a través de la celebración de la Junta General de Accionistas.



Publicaciones

La principal comunicación la constituye la Memoria anual y, adicionalmente, las Comunicaciones con la CNMV:

1. Memoria Anual, incluyendo el Informe Anual de Gobierno Corporativo, permite ofrecer información relevante y precisa sobre las actividades de la compañía.
2. Comunicaciones a la CNMV de otra información relevante o privilegiada.



Internet

Desde su página web, www.rentacorporacion.com, la compañía ofrece información clara, objetiva y en tiempo real de los acontecimientos de la sociedad, su organización y sus estados financieros, así como de las últimas noticias, otra información relevante o privilegiada, informes, presentaciones o cualquier otro dato que pueda ayudar a conocer la situación del grupo.

Para atender las consultas de los accionistas sobre la marcha de la Sociedad, existe un canal específicamente habilitado para este objetivo a través de la dirección de correo electrónico r.inversores@rentacorporacion.com

5

Informe de sosteni- bilidad

Renta Corporación es una compañía que considera la ESG “Environmental, Social and Governance” como una parte estratégica del negocio y que tiene como hoja de ruta una misión y una visión a través de unos valores que son aplicados dentro del marco del Código Ético y compartidos con las personas y los grupos de interés con los que la compañía se relaciona de forma permanente en el desarrollo de su actividad.

Informe de Sostenibilidad

Una misión

Creando valor a través de la actividad de negocio que permita a nuestros clientes desarrollar todo su potencial y la creación de valor a largo plazo para nuestros accionistas.

Una visión

Buscando el posicionamiento como líder en el segmento de compra y rehabilitación de edificios en grandes núcleos urbanos.

Unos valores

Aplicando la ética, el rigor, el compromiso, la transparencia y la responsabilidad en las relaciones y en la actividad inmobiliaria, así como potenciando el talento en el equipo y su profesionalidad.

El presente informe de actividad en ESG incluye todos los aspectos que definen a Renta Corporación como una compañía responsable. Y por responsabilidad no entendemos limitarse a cumplir con parámetros medioambientales y aplicar criterios de sostenibilidad a la hora de plantear nuestra actividad de negocio, sino que nos referimos a nuestra ética y responsabilidad con los empleados, de nuestro compromiso hacia ellos y de nuestra exigencia de transparencia en todos los ámbitos de relación.

En 2021 Renta Corporación ha iniciado un proyecto de desarrollo de la estrategia de ESG, estableciendo (i) cuales son los grupos de interés con los que se relaciona la organización, (ii) determinando sus necesidades y expectativas a partir de un análisis de materialidad lo más adecuado posible al modelo de negocio del grupo (iii) definiendo una política de ESG que será la guía en todas las iniciativas que impulsemos en materia de ESG para que éstas generen un impacto positivo y logren crear valor.



Cultura corporativa en los grupos de interés



Aquellas compañías que tienen la ESG integrada en su modelo de negocio se encuentran en una mejor posición competitiva de renovación para afrontar el futuro. Este es el caso de Renta Corporación, que durante 2022 ha seguido comprometida con sus grupos de interés, ofreciendo vías de comunicación sólidas y buscando siempre compromisos que permitan fortalecer la relación en el medio y largo plazo.

Asimismo, la transparencia, el rigor, la ética, el compromiso y el talento son los parámetros que definen la cultura corporativa de Renta Corporación y que guían la actividad de la compañía y la relación con su entorno, reflejando su voluntad de compromiso, su firme apuesta por las personas como garantes de la aportación de valor a todas sus actividades y preservando la reputación de la marca en el desarrollo del negocio.

La transparencia y el rigor como las bases sobre las que debe trabajar una empresa, al aportar la credibilidad necesaria para desarrollar su labor en el largo plazo.

La ética y el compromiso como elementos unificadores de todas las relaciones de la compañía y como valor garante de la integridad y el respeto en la organización.

El talento como la punta de lanza, máximo activo de una empresa que trabaja para ser una referencia en su actividad.



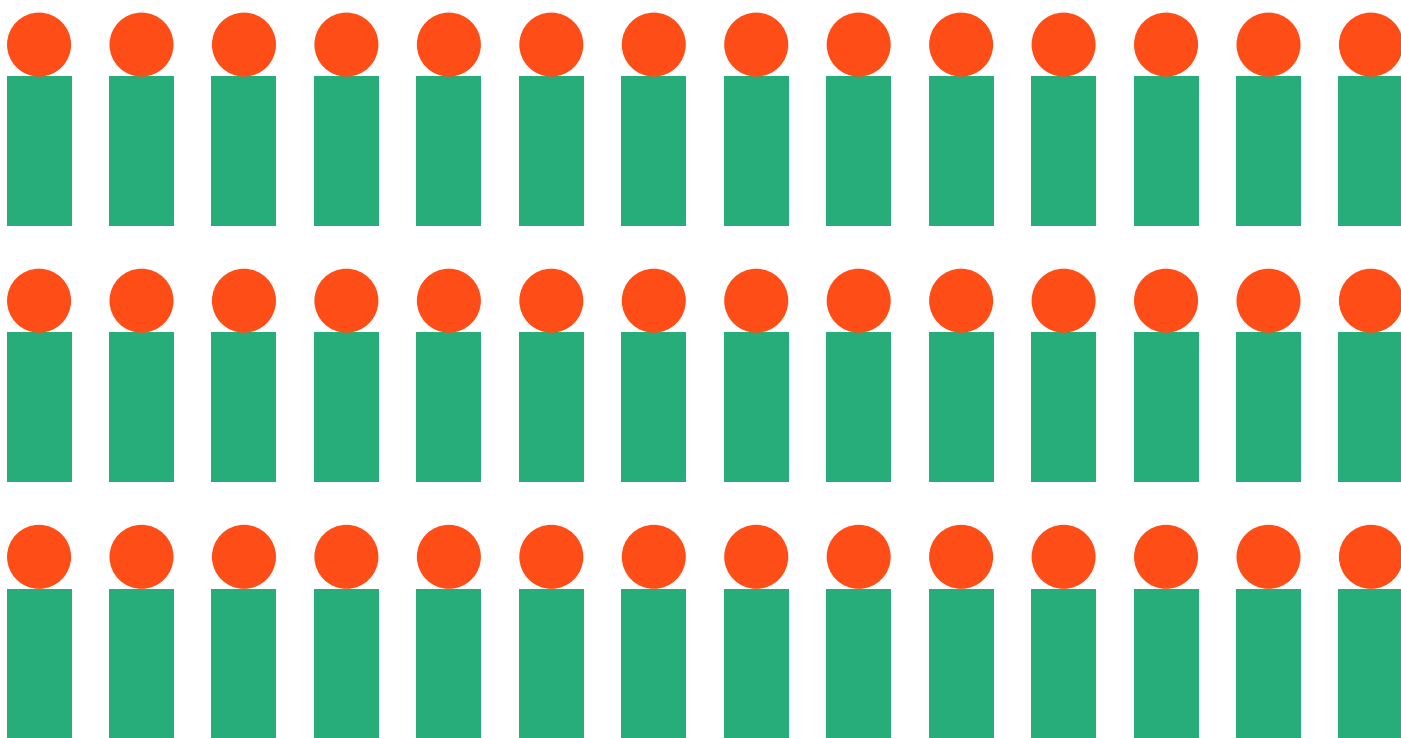
El compromiso con el equipo humano

→ Las personas que forman parte del equipo de Renta Corporación han sido siempre una de sus fortalezas más evidentes, claves en el desarrollo del negocio y en su búsqueda por la excelencia. La responsabilidad de la compañía en este ámbito se sitúa entre los principales objetivos de su política de ESG.

A 31 de diciembre de 2022, el número de empleados de la compañía ascendía a 42 personas.

En 2022 el equipo de la compañía ha estado compuesto por profesionales ubicados en territorio español, distribuyéndose a final de año en el 24% en la oficina de Madrid y el restante 76% en la oficina de Barcelona.

42 Empleados a 31 de diciembre de 2022



En cuanto a las características de las personas que forman parte de la compañía cabe destacar:

62%

**Representación
de las mujeres en plantilla**

46 años

**Media de edad
de los empleados**

84%

**Porcentaje de titulados
universitarios**

30%

**Porcentaje de representación
de la mujer en el Consejo
de Administración**

Renta Corporación es consciente de que su equipo es el activo más importante dado que la gestión del talento en aras a la búsqueda de la excelencia es básica.

Principales canales de comunicación

→ La comunicación con los grupos de interés forma parte de la estrategia y la gestión empresarial de Renta Corporación con el objetivo de aprovechar la información y las oportunidades que propician una relación fluida, bidireccional y directa con todos ellos.

A fin de alcanzar los mayores niveles de calidad, la compañía se encuentra en permanente contacto con sus clientes, accionistas, inversores y proveedores, a través de diversos canales, que funcionan como

herramienta para la detección de fortalezas y debilidades y para la observación de las necesidades y expectativas de los mismos clientes.



01 Clientes

- Envíos bilaterales de información acerca de nuevos productos.
- Actuaciones comerciales periódicas.
- Política interna de excelencia en la relación con el arrendatario que implica el trato directo y la comunicación personal.
- Página web y correo electrónico.

02 Proveedores

- Acciones de fidelización para fomentar y fortalecer la buena relación.
- Entrega de información relevante a técnicos y tasadores.
- Página web y correo electrónico.

03 Empleados

- Reuniones anuales a nivel corporativo.
- Reuniones de seguimiento del Departamento de RRHH con todos los empleados.
- Reuniones mensuales del Comité de Dirección.
- Asambleas informativas trimestrales.
- Envío de notas informativas por correo electrónico (se comunican los nombramientos, cambios organizativos, puestos vacantes, etc.).
- Página web, intranet y buzón del empleado.

04 Sociedad

- Presentación periódica de los resultados de la compañía ante la prensa.
- Diálogo con las asociaciones de vecinos y Administraciones Públicas.
- Pertenencia a organizaciones profesionales del sector y promotores de la ESG.
- Feedback obtenido por ONG's y la sociedad civil a raíz de las aportaciones y los actos de la Fundación Renta Corporación.
- Página web y correo electrónico.

05 Inversores/Accionistas

- Publicación anual y trimestral de los resultados económicos.
- Notas de prensa.
- Publicación anual de informes (anual, ESG, gobierno corporativo).
- Oficina de atención al accionista.
- Página web y correo electrónico.

La cadena de valor

→ La ética, el compromiso y la eficiencia son las máximas de todas las actividades que desarrolla Renta Corporación y las relaciones que mantiene con sus grupos de interés, así como la profesionalidad como manifestación de su firme compromiso con el modelo de negocio y el convencimiento de que éste es el camino a seguir en los próximos años.

Estos principios, junto con la convicción de que las personas son la fortaleza de la organización, convierten a Renta Corporación en una empresa que se guía no solo por la rentabilidad sino también por el deseo de impulsar un desarrollo más sostenible y eficiente con su actividad.

Renta Corporación contribuye a crear entornos de calidad y cada vez más sostenibles para sus clientes, teniendo como principal motor la gestión eficiente de los recursos, haciéndolo extensivo a sus proveedores. Por ello fomenta entre proveedores y de forma interna una serie de directrices:

01

Consumo racional de los recursos energéticos.

02

Reciclaje de materiales y recogida de residuos.

03

Selección de materiales en las obras que contribuyan a la eficiencia energética.

04

Apuesta por la rehabilitación energética en todos los inmuebles en los que interviene.

Buen Gobierno

→ En su compromiso por establecer una cultura de integridad, la compañía apuesta por un Buen Gobierno promocionando su conocimiento y salvaguardando su cumplimiento. Así, el Código de Buen Gobierno, más allá de sus obligaciones y recomendaciones, es el garante de la transparencia y rigor de nuestras operaciones y del buen gobierno corporativo con el propósito de unificar y reforzar la identidad, la cultura y las pautas de conducta del Grupo.

Uno de los principios básicos de nuestro Gobierno Corporativo es aplicar el principio de transparencia a los accionistas, a los inversores y al mercado en general, así como llevar a cabo un seguimiento de las mejores prácticas en este sentido, determinar los riesgos y sus instrumentos de control y gestión, políticas de gestión y seguridad de la información e impulsar las políticas socialmente responsables de la compañía.

A través de la página web de la compañía www.rentacorporacion.com, todos los grupos de interés tienen acceso a información detallada ante cualquier duda o requerimiento.

Conscientes de la trascendencia que adquiere la gestión de riesgos, Renta Corporación tiene establecidos procedimientos para identificar riesgos reputacionales, así como otros derivados del cumplimiento de leyes y normas generales, sectoriales y políticas internas. Como garantes, la compañía cuenta con dos órganos de control en el Consejo de Administración: la Comisión de Auditoría y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Así mismo, existe la figura del auditor interno.

La Comisión de Auditoría apoya al Consejo en sus cometidos de vigilancia mediante la revisión periódica del proceso de elaboración de la información económico-financiera, de sus controles internos y de la independencia del auditor externo. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene como función informar al Consejo sobre nombramientos, reelecciones, ceses y retribuciones del Consejo de Administración y sus cargos, así como sobre la política general de retribuciones e incentivos para los mismos y para la alta dirección.

Las funciones de Auditoría Interna son asumidas por un experto externo independiente que se encarga de revisar y evaluar la efectividad del funcionamiento del sistema de gestión de riesgos y control interno y contribuir a su mejora, bajo la supervisión de la Comisión de Auditoría quien reporta periódicamente al Consejo de Administración las recomendaciones efectuadas a la dirección para la mejora de los sistemas de gestión de riesgos y control interno y el grado de adopción de las mismas.

Criterios ESG



Renta Corporación mantiene y sigue aplicando los criterios ESG (Environmental, Social y Governance), totalmente comprometidos con los ODS (Objetivos de desarrollo sostenible).





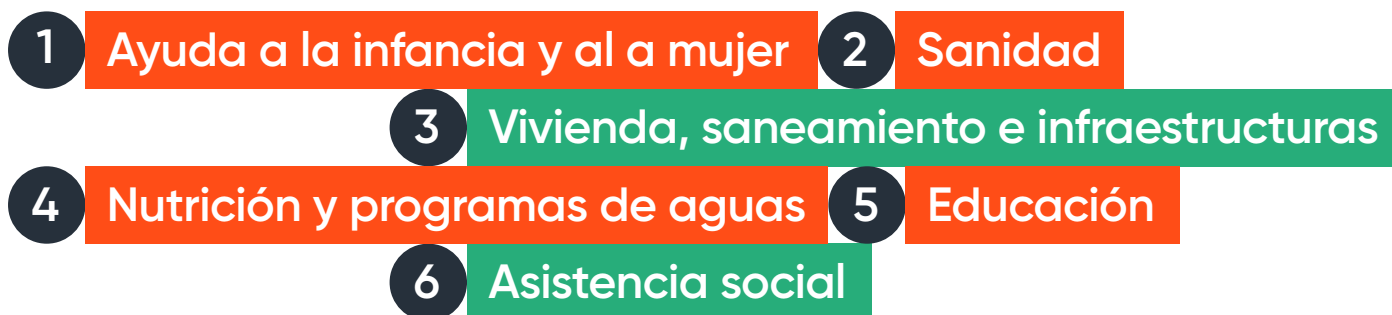
Por este motivo, Renta Corporación exige la certificación LEED en sus nuevas promociones de oficinas (relacionada con la eficiencia energética, aprovechamiento de las aguas, zonas verdes...). Esta certificación supone una muestra de nuestro compromiso con la sostenibilidad y el medio ambiente y, por otro lado, aporta un valor añadido de bienestar a los futuros usuarios del inmueble muy apreciado por los inquilinos.

Asimismo, destacar por parte de Renta Corporación el compromiso con la construcción sostenible y la eficiencia energética a través de un proyecto de viviendas que se ha vendido en el ejercicio 2022 en Hospitalet de Llobregat. Es una construcción (i) con certificación verde por el Green Building Council de España que reconoce a los proyectos respetuosos con el medio ambiente, (ii) que funciona con un consumo energético casi nulo con certificación energética A, y (iii) con un uso de materiales naturales, de

proximidad y reciclables y/o con contenido de reciclado y utilización de maderas con certificaciones FSC o PEFC de gestión sostenible de bosques. Finalmente, en nuestra SOCIMI VIVENIO estamos aplicando un sistema similar, el BREEAM, en todas nuestras nuevas promociones, ya sean propias o llave en mano. Además, estamos llevando a cabo determinadas inversiones en aquellas promociones que ya están en explotación, con el fin de hacerlas más sostenibles.

Fundación Renta Corporación

→ La Responsabilidad Social de Renta Corporación, se canaliza en gran medida a través de la Fundación Renta Corporación, que tiene como objetivo colaborar en proyectos dedicados a:



Desde 1999, la Fundación ha colaborado en aproximadamente 1000 proyectos, con una aportación cercana a 25 millones de euros.

Cabe resaltar que el Consejo de Administración de Renta Corporación, con fecha 22 de octubre de 2014 y, en aras a continuar con la política de ESG del grupo, acordó dotar anualmente a la Fundación con un 2% del beneficio neto anual del grupo. Con estas aportaciones, se consolida el compromiso social de la compañía canalizándolo a través de la Fundación Renta Corporación. Además, y en 2022 Renta Corporación Real Estate, S.A. repartió un dividendo complementario, importe que se deduce del 2% del beneficio neto anual del grupo.

Asimismo, Fundación Renta Corporación ostenta un 3,5% del accionariado de Renta Corporación Real Estate.

En 2022, la Fundación ha colaborado con 95 proyectos, con un importe de 198.000€, impactando de forma directa en 8 de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas. Los principales ámbitos de actuación han sido (i) la asistencia social, (ii) la educación y (iii) la sanidad. Respecto a los ámbitos mencionados, el 31% de los proyectos han correspondido a Asistencia social, el 30% a Educación y el 25% a Sanidad.

A continuación, destacamos algunos de los proyectos en los que ha colaborado la Fundación:

NASCO FEEDING MINDS

Organización dedicada a promover la formación digital en las escuelas de Ghana, como forma de mejorar la empleabilidad de los jóvenes, y prevenir la emigración en origen.

ASHOKA

Organización global que promueve el emprendimiento social en todo el mundo.

ACNUR

Organismo de las Naciones Unidas encargado de proteger a los refugiados y desplazados por persecuciones o conflictos, y promover soluciones duraderas a su situación, mediante el reasentamiento voluntario en su país de origen o en el de acogida.



