

The logo for 'trac' is located in the top right corner. It consists of the word 'trac' in a white, lowercase, sans-serif font, set against a solid orange square background.A low-angle photograph of a modern, multi-story apartment building. The building features a light-colored facade with dark grey balconies and windows. The perspective is looking up, creating a sense of height and architectural detail. The sky is a clear, light blue.

# informe de actividad 2023

Carta del director	1
Actividad 2023	2
Evolución del negocio	8
Responsabilidad social y sostenibilidad	13
Previsiones para 2024	16

## Carta del director

1

En el momento de redactar esta carta, en marzo de 2024, sigue presente la inflación, mermada, pero con unos precios que no vuelven atrás y que han subido para quedarse, y que, combinada con un tipo de interés elevado del dinero, no invita a las inversiones ni a los créditos, ambos elementos esenciales y motores de la economía y la ciudad. Lentamente estamos saliendo de la era B.A.N.I. 2023 (Brittle, Anxious, Non-linear, Incomprehensible), pero seguimos en un estado de permacrisis (período prolongado de inestabilidad y inseguridad) descendente pero que estará presente todo el 2024. Y la previsión es de inflación y Euribor elevados hasta 2026.

Los Fondos Next Generation (NGEU) no han arraigado en la ciudadanía y las operaciones de rehabilitación de edificios susceptibles de estos incentivos económicos son escasas. Y no es de extrañar, considerando que el endeudamiento promedio por vivienda de una rehabilitación energética NGEU ronda los 25.000€ y solo se puede afrontar con la contratación de un crédito bancario avalado por el ICO y siempre sujeto a una complejidad técnica de gestión muy elevada y no exenta de riesgos económicos de considerable importancia para el promotor, las comunidades de propietarios.

Para nuestra organización también son tiempos complejos, con caída del margen, aumento obligado del volumen de negocio, aumento de la financiación a clientes, pero en términos relativos nos hacemos más

fuertes: en solvencia, estructura, reputación, servicio, fuerza de marca y fuerza financiera. Por ejemplo, en 2022 invertimos 160.000€ en mejoras TIC y a finales de 2023 hemos invertido 75.000€ en la descarbonización de nuestro parque motorizado, pasando a sustituir la veintena de motocicletas de nuestra flota por eléctricas de la marca Silence. También hemos mejorado nuestros ratios de capitalización y liquidez, para una mejor solvencia y garantía frente a nuestros clientes, hemos invertido en formación técnica y humanista de nuestro personal, hemos cumplido rigurosamente con nuestro presupuesto de donaciones y colaboraciones con entidades sociales y ONG, y hemos recibido el reconocimiento de la Cruz Roja por nuestra trayectoria en RSC.

A cierre de 2023, nuestro modelo de negocio y de actividad se ha demostrado de nuevo lo suficientemente prudente, seguro y flexible para poder amortiguar las amenazas del entorno, los cambios, el progreso y para seguir construyendo futuro de forma sostenible.

Hay que agradecer y reconocer que todo lo que se detalla en este informe es fruto del trabajo continuado y del compromiso de un gran equipo humano de trabajadores y colaboradores que han hecho posible estos resultados y que, con su fuerza del trabajo, energía, ilusión cotidiana y sentido comunitario, construyen y hacen mejor el presente y el futuro de todos.

**Francesc Mañas Ginesta**  
Director Gerente

### Negocio

### Personas

CIFRA DE NEGOCIO  
**12.044.509 €**

TOTAL PERSONAS EN PLANTILLA  
**36**

EBITDA  
**1.072.562 €**

MUJERES EN PLANTILLA  
**44%**

BENEFICIO NETO  
**703.832 €**

HOMBRES EN PLANTILLA  
**56%**

OBRAS FINALIZADAS  
**54**

PLANTILLA CON CONTRATO INDEFINIDO  
**94%**

PLANTILLA CON CONTRATO TIEMPO COMPLETO  
**89%**

CIFRA DE NEGOCIO

**12.044.509 €**

BENEFICIO NETO

**703.832 €**

La documentación financiera y contable que se detalla a continuación es la elaborada a partir de los estados financieros presentados en la Agencia Española de Administración Tributaria y disponible para todos aquellos interesados en el registro Mercantil de Barcelona.

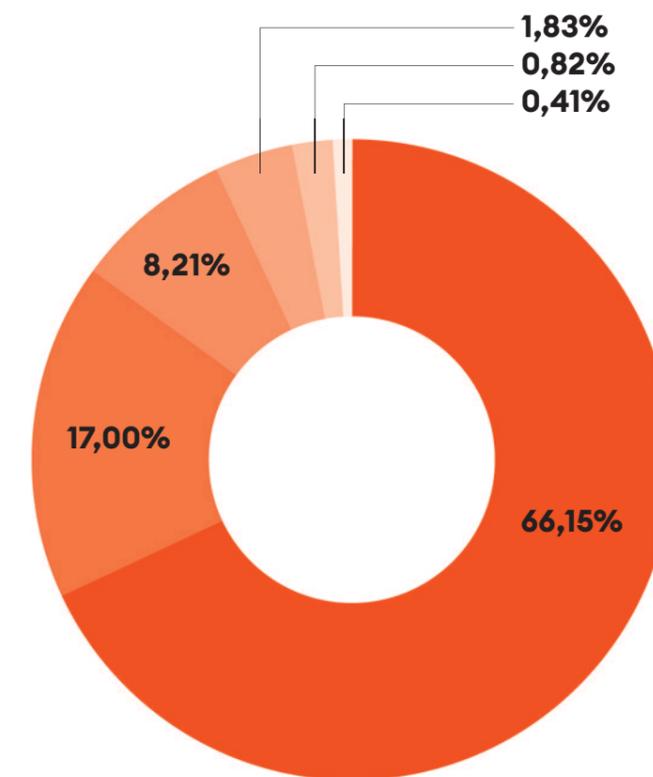
**Trac es la empresa líder local del sector de rehabilitación y restauración de fachadas y elementos comunes de edificios.**

El ejercicio 2023 ha sido un año de resiliencia dentro de unos retos persistentes, que han puesto freno a la actividad económica del país. Se cierra el ejercicio con una facturación de 12,044 millones, que supone un ligero decremento del 3% sobre la cifra de 2022.

Con esta cifra de negocio, Trac continúa en la primera posición del mercado catalán en volumen de facturación en el ámbito privado.

Los precios de las materias primas han superado la escalada de coste del 2022 causada por el precio de energía y el colapso de las cadenas de suministro, lo que ha contribuido a mantener el resultado del año.

### Cifra de negocio y beneficio neto



#### Cifra de negocio y beneficio neto

- 66,15% Costes de explotación
- 17,00% Gastos de personal
- 8,21% Otros gastos de explotación
- 1,83% Impuestos sobre beneficios
- 0,82% Amortización del inmovilizado
- 0,41% Gastos financieros

Los gastos de personal han aumentado en 44.000 euros, respecto a 2022. Buena parte de este aumento es producido por el incremento de sueldos en compensación de la pérdida de poder adquisitivo a causa de la subida de la inflación.

El resto de gastos estructurales medidos contablemente como otros gastos de explotación se ha reducido en un 1%, pasando de 1.002.000 millones a 989.000 euros.

La cifra de resultado financiero del ejercicio 2023 es negativa en -49.000 euros, fruto del aumento de los tipos de interés durante todo el año hasta pasado el verano. Este resultado se debe a los gastos de la contratación prudente y previsora de créditos, para disponer de dotación económica extraordinaria para incentivar la demanda y la contratación mediante la financiación de las obras a nuestros clientes. Estos créditos se están devolviendo con facilidad y este resultado financiero queda totalmente equilibrado dentro del balance de la compañía y respetando los principios corporativos de prudencia y fortaleza de los estados financieros.

## RENDIMIENTO DE LA ACTIVIDAD

# 7,67%

La actividad económica descrita ha aportado un beneficio antes de impuestos de 924.000 euros, un 6% menos que la cifra de 2022 y que representa un rendimiento de la actividad antes de impuestos del 7,67%.

Trac mantiene su compromiso de contribuir al desarrollo económico y social a través del cumplimiento de la legislación fiscal. La política fiscal está basada en una interpretación prudente y razonable de la norma tributaria vigente. Evitamos los riesgos fiscales significativos con sistemas internos de información y control y utilizamos servicios de expertos fiscales externos de reconocida reputación.

En concreto, la contribución fiscal de la actividad de 2023 por impuesto de sociedades ha sido de 220.000 euros, produciendo un resultado neto final de 704.000 euros.

Trac cuenta con la estructura necesaria y experiencia en la planificación de necesidades futuras para mantener un crecimiento sostenido basado en la mejora continua y la optimización de procesos y costes.

## Balance

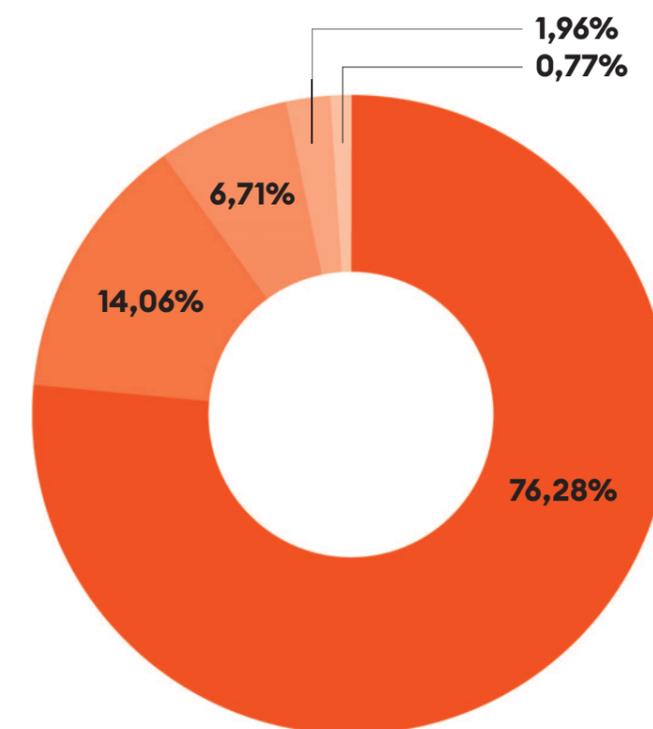
El activo total a diciembre de 2023 ha bajado de los 9,939 millones de euros en 2022 hasta los 9,644 millones, un -3%.

El activo no corriente se sitúa en 931.000 euros y representa un 10% sobre el total del activo. Las inversiones de 2023 han sido la culminación de la llamada transición digital, la reposición de elementos para la actividad, más el cambio de motos tradicionales de combustión a motos eléctricas.

En cuanto al activo corriente, cabe destacar una disminución de la tesorería que se compensa con un aumento del saldo de clientes, fruto de la intensificación de financiación de obras una vez terminadas.

**La solidez de los resultados y la positiva evolución de los flujos de efectivo han contribuido a reforzar el balance.**

## Estructura en activo



- 76,28% Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar
- 14,06% Efectivo y otros activos líquidos equivalentes
- 6,71% Inmovilizado Material
- 1,96% Inversiones financieras a largo plazo
- 0,77% Inmovilizado Intangible

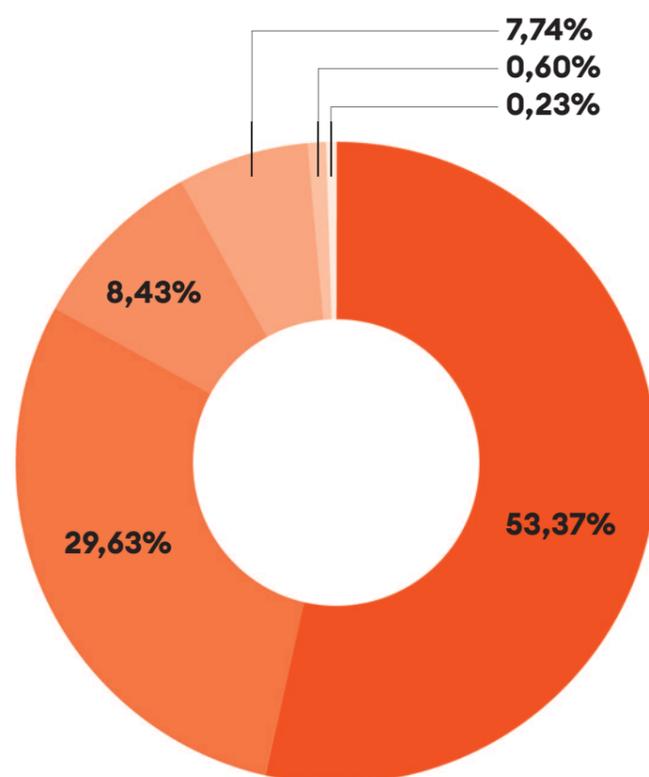
En el pasivo, los recursos propios medidos por el Patrimonio Neto, se sitúan en 5,148 millones de euros, frente a los 4,809 millones de euros de 2022.

El ratio de capitalización resultante aumenta en 5 puntos, superando el umbral del 50% y llegando hasta el 53%, lo que dota a la compañía de autonomía propia, sin dependencia de recursos ajenos para hacer frente a sus necesidades de liquidez y recursos de capital.

El ratio de endeudamiento es del 47% y proviene mayoritariamente de los saldos de proveedores de la actividad económica normal realizada por la compañía.

**En el pasivo, los recursos propios medidos por el Patrimonio Neto, se sitúan en 5,148 millones de euros.**

## Estructura pasivo



- 53,37% Fondos propios
- 29,63% Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar
- 8,43% Deudas a largo plazo
- 7,74% Deudas a corto plazo
- 0,60% Provisiones a corto plazo
- 0,23% Pasivos por impuesto diferido

## Ratis contables consolidadas

Todos estos movimientos en las masas de balance tienen como resultado una consolidación en los principales ratios que miden la solvencia de las empresas. La gestión económica y financiera, incluyendo la optimización y prudencia en el endeudamiento y el mantenimiento de una robusta posición de liquidez es una prioridad estratégica para Trac.

El ratio de liquidez se mantiene casi inamovible respecto a 2021 y 2022 y representa en 2023 el 238% de cobertura del pasivo corriente, con un fondo de maniobra en términos absolutos que pasa de los 5,126 millones de 2022 a los 5,051 millones de 2023, que asegura y garantiza la operativa corriente de la sociedad.

El ratio de capitalización aumenta hasta al 53%, que indica que los recursos propios representan ya, más de la mitad del total de recursos (propios y ajenos) con los que opera la compañía. Este ratio explica la autonomía propia de la actividad de la empresa sin necesidades adicionales importantes con cargo a terceros ajenos, como ya ha quedado explicado.

## PATRIMONIO NETO

# 5.148.000 €

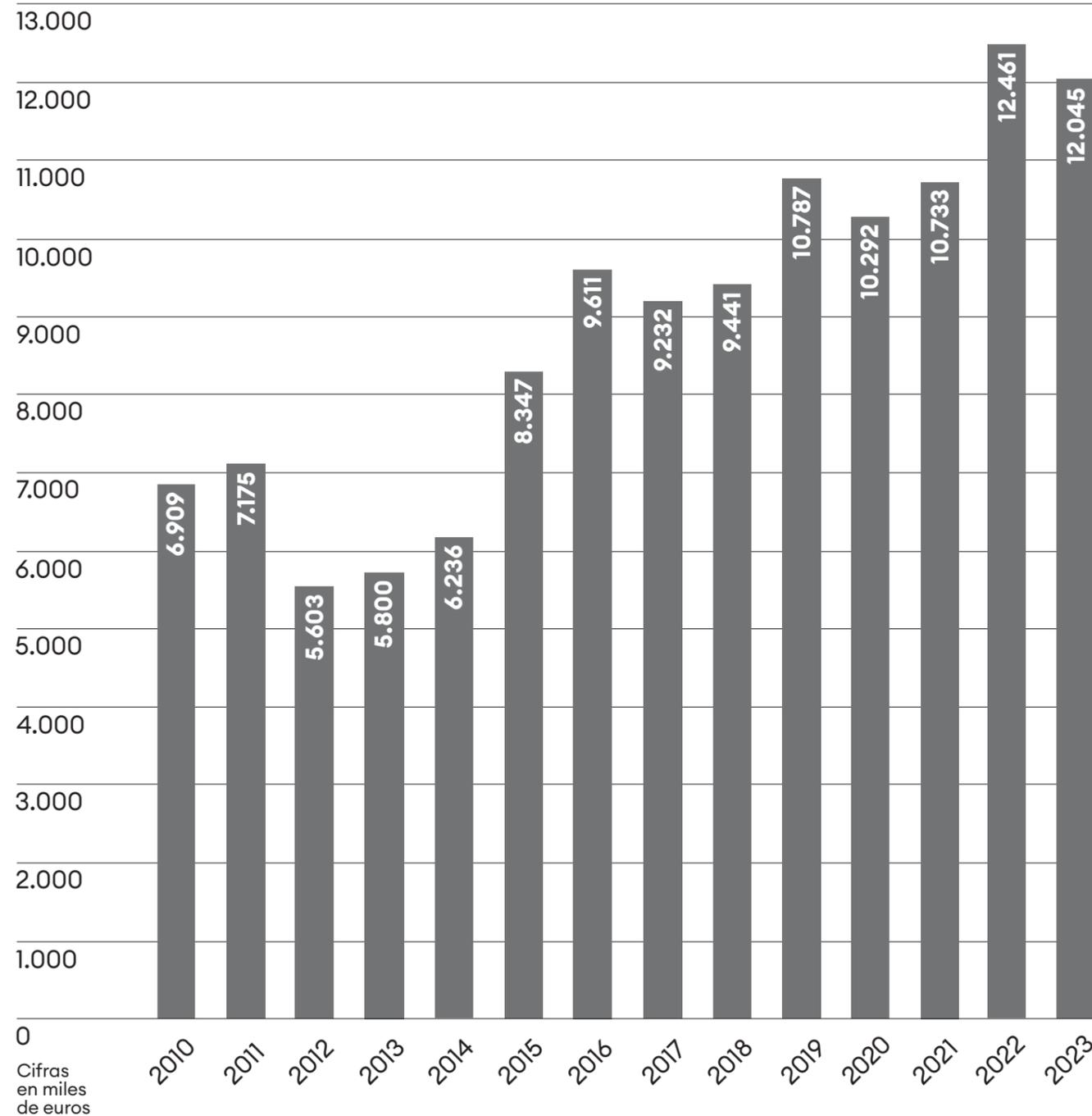
**La gestión económica y financiera, incluyendo la optimización y prudencia en el endeudamiento y el mantenimiento de una robusta posición de liquidez es una prioridad estratégica para Trac.**

Estas cifras ofrecen la imagen de una empresa rentable, con desarrollo de su actividad con eficiencia, y que mantiene una posición consolidada y firme, con equilibrio de los ratios tradicionales que miden la viabilidad financiera de las empresas.

# Evolución del negocio

8

## Evolución de ingresos 2010-2023



# Evolución del negocio

9

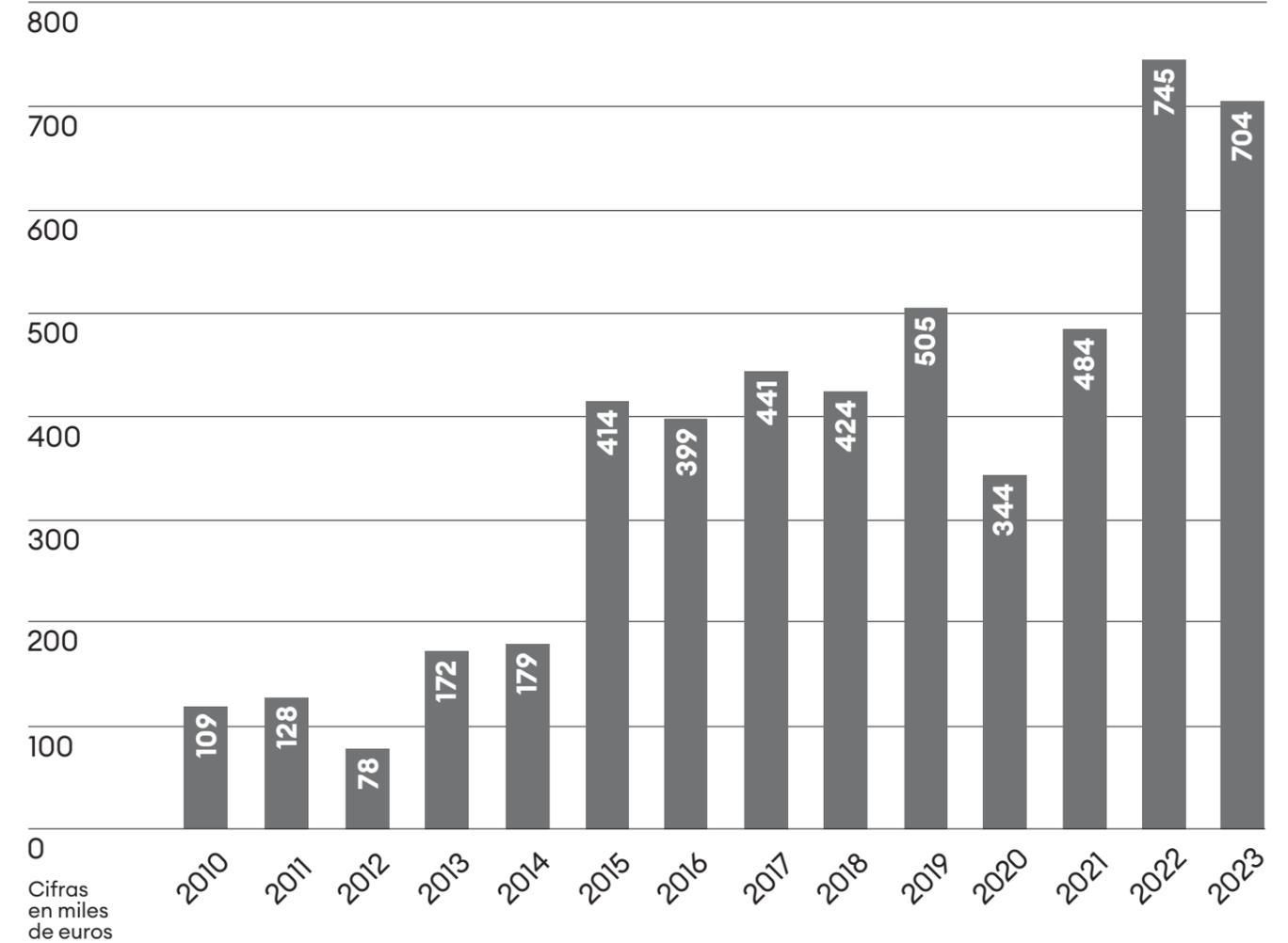
AÑOS REHABILITANDO EDIFICIOS

EDIFICIOS REHABILITADOS

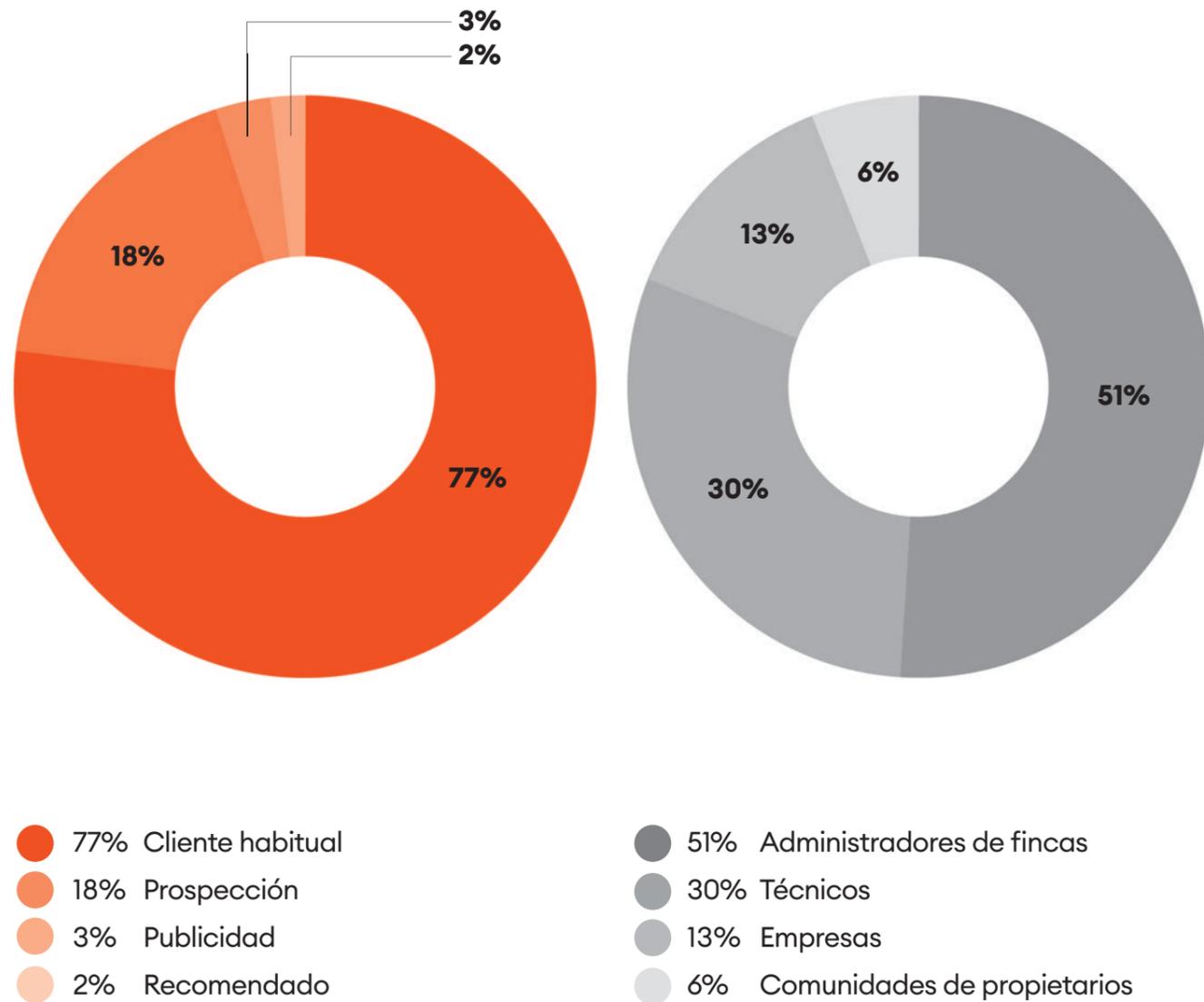
28

+2.000

## Evolución del resultado (beneficio neto) 2010-2023

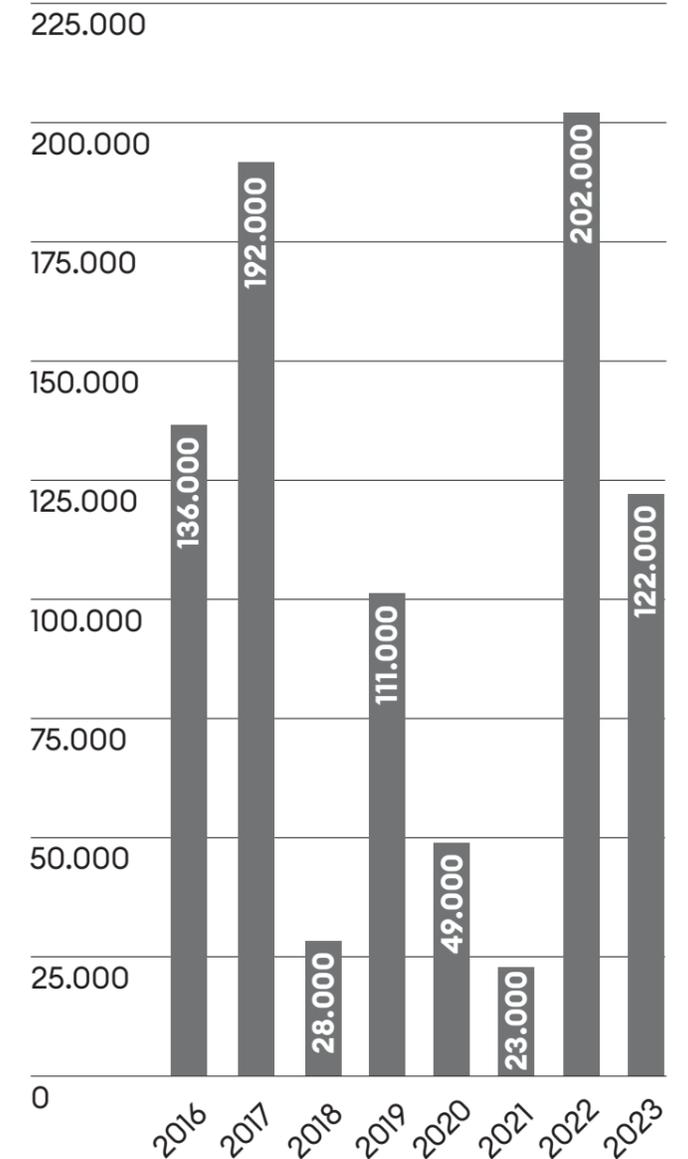


## Cartera de clientes



## Inversiones en activos

La inversión continuada en activos TIC (Tecnología de Información y Comunicación) y ODS son dos elementos fundamentales en nuestra estrategia de desarrollo sostenible.





## Reconocimientos



Premio Quatrium 2010  
Mejor Empresa Rehabilitación



Certificado iE de Excelencia en Gestión Empresarial 2018



Empresa Líder Sectorial



Reconocimiento Creu Roja 2021 y 2023 como empresa socialmente responsable

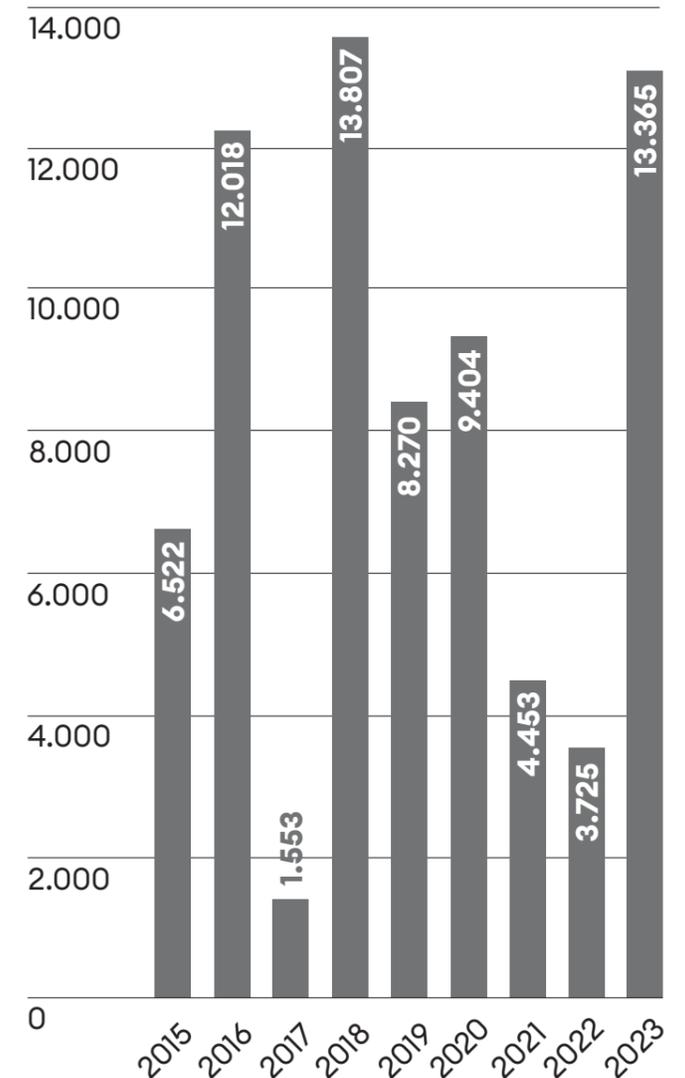
## Obras financiadas 2015-2023

Financiar las obras en las comunidades de propietarios con nuestros fondos propios sin intereses, o solo con el tipo que mantenga nuestro valor del dinero, es un acto de responsabilidad social. Con esto ayudamos a que los ciudadanos puedan afrontar las obras meses o años antes de lo que podrían hacerlo solo a través del ahorro. Además, así pueden fijar unos precios de menor coste, precios de hoy, una obra con menos patologías, con mediciones de hoy, evitando el encarecimiento de presupuesto que supone aplazar las obras o tener que pagar un interés elevado a través de la financiación bancaria.

Año	Comunidades	Importe (€)
2015	49	2.852.478 €
2016	43	2.564.222 €
2017	51	2.607.756 €
2018	60	3.393.930 €
2019	45	3.002.620 €
2020	31	2.207.488 €
2021	44	4.065.698 €
2022	35	3.636.997 €
2023	37	4.143.914 €

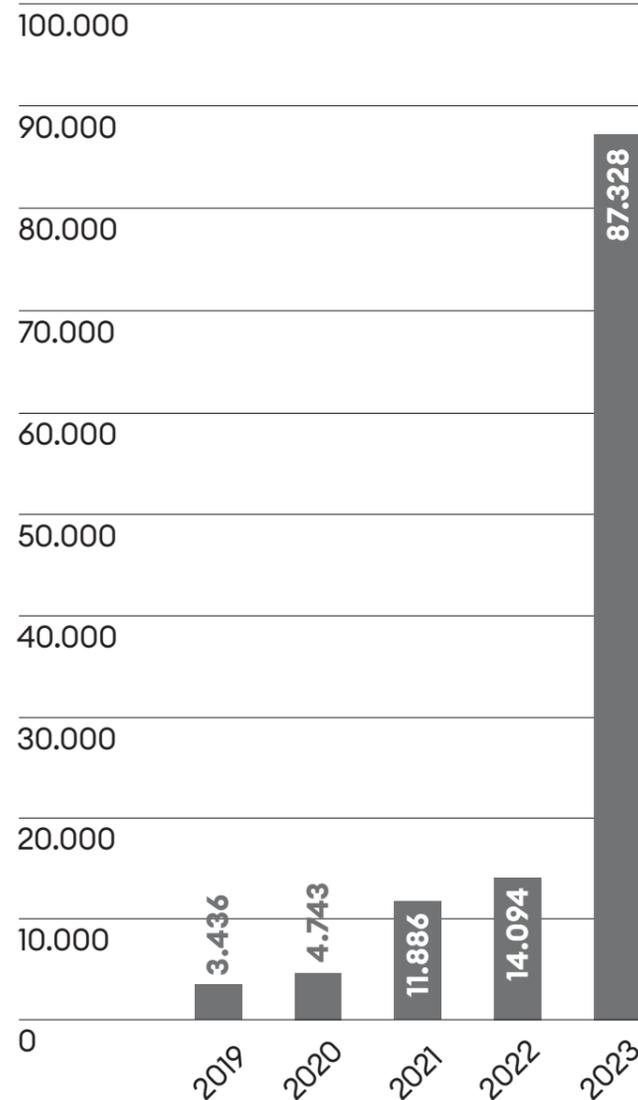
## Inversiones en formación

La inversión continuada en formación técnica y de carácter humanista de nuestro personal nos permite potenciar su desarrollo integral, que enriquece tanto la práctica laboral como la organización.



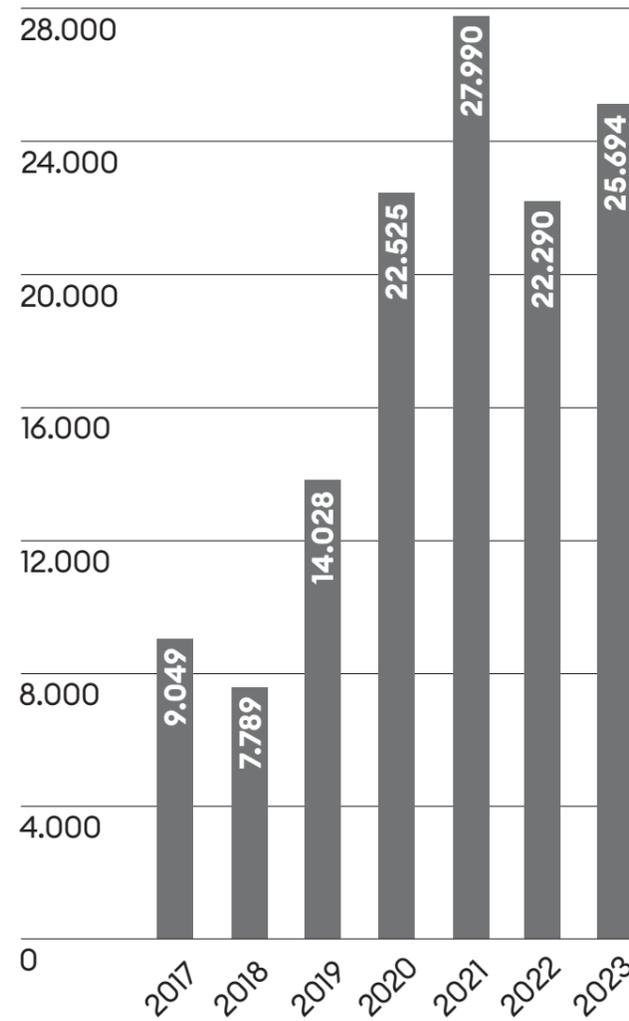
## Inversiones en sostenibilidad ODS

Este 2023 hemos realizado el cambio a la movilidad eléctrica y energía sostenible: la veintena de motos Trac ahora son Silence S-01.



## Aportaciones a entidades sociales y ONGs

Durante el ejercicio 2023 hemos cerrado colaboraciones y donaciones con entidades sociales y ONGs con un presupuesto total de 25.694 euros, que han supuesto un 3.6% del beneficio después de impuestos.



«Siempre será insuficiente el personal humanitario, y seguiría siéndolo aunque se duplicara. Por eso, hacemos un llamamiento a todos los seres humanos de todas partes para llevar a cabo, en su entorno y según sus capacidades, esta buena obra.»

Henry Dunant  
Fundador Cruz Roja

# Previsiones para 2024

16

Para 2024, el volumen de negocio se situará en 13,5 millones, un 12% superior a la cifra cerrada de 2023, continuando con un crecimiento de calidad y sostenible.

El margen de las operaciones disminuirá ligeramente respecto a 2023, adecuándose al mayor volumen de cifra de negocio proveniente principalmente de obras de mayor volumen que a pesar de tener un margen inferior, permiten aprovechar mejor la estructura de la empresa, compensando esa disminución.

Los costes estructurales, tanto personal como otros gastos de explotación, tendrán un pequeño ajuste al alza, en respuesta a dar siempre la solidez necesaria para el crecimiento.

Se prevé que el resultado financiero sea negativo en -79.000 euros, un 31% superior a la cifra de 2022, debido al mantenimiento de tipos de interés elevados y a la nueva contratación de un préstamo por importe 800.000 euros, a fin de disponer de dotación económica extraordinaria para incentivar la demanda y la contratación mediante la oferta de financiación de las obras a nuestros clientes. Este resultado financiero queda totalmente equilibrado dentro del balance de la compañía y respetando los principios corporativos de prudencia y fortaleza de los estados financieros.

Se espera que la actividad económica descrita llegue a un rendimiento sobre la cifra de negocio del 6,2% antes de impuestos. El resultado neto de impuestos obtenido, una vez deducido el impuesto de sociedades será de 635.000 euros.

CIFRA DE NEGOCIO PREVISTA

13.500.000 €

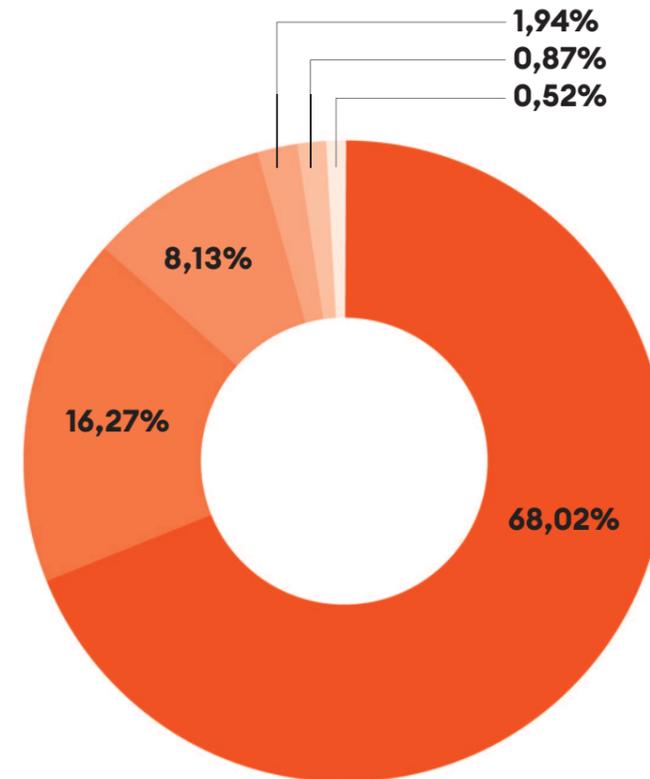
BENEFICIO NETO PREVISTO

635.000 €

# Previsiones para 2024

17

## Cifra de negocio y beneficio neto



Porcentaje sobre la cifra de negocio

- 68,02% Costes de explotación
- 16,27% Gastos de personal
- 8,13% Otros gastos de explotación
- 1,49% Impuestos sobre beneficios
- 0,87% Amortización del inmovilizado
- 0,52% Gastos financieros



### Contacta con nosotros:

Trac Rehabilitación de Edificios SL  
Castella 40-46. Bajos 2  
08018 Barcelona  
Tel. 934 864 300  
[www.tracrehabilitacio.cat](http://www.tracrehabilitacio.cat)

### Síguenos:

