

**REALIA**

**Informe Anual  
y de Responsabilidad  
Corporativa 2018**

REALIA The Icon

TORRE REALIA The Icon

VISTAS

VISTAS

**REALIA**

Informe Anual  
y de Responsabilidad  
Corporativa 2018



# REALIA

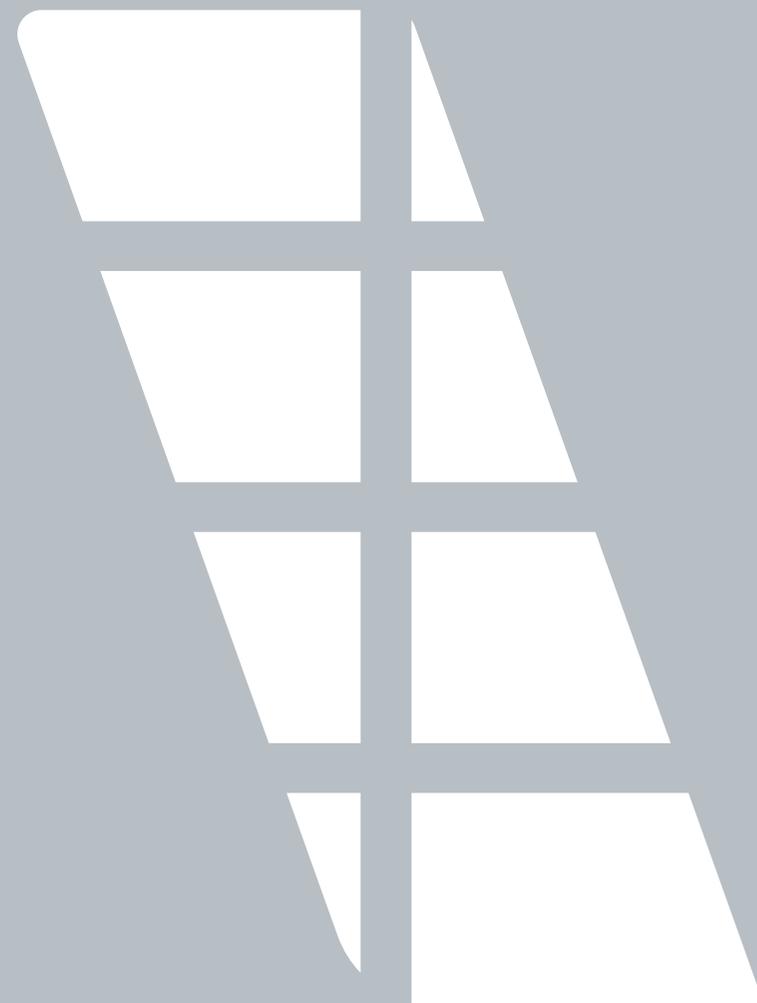
## REALIA

Realia Business, S.A.  
Av. del Camino de Santiago, 40  
28050 Madrid  
913 534 400

[www.realia.es](http://www.realia.es)  
[comunicacion@realia.es](mailto:comunicacion@realia.es)

## ACERCA DE ESTE INFORME

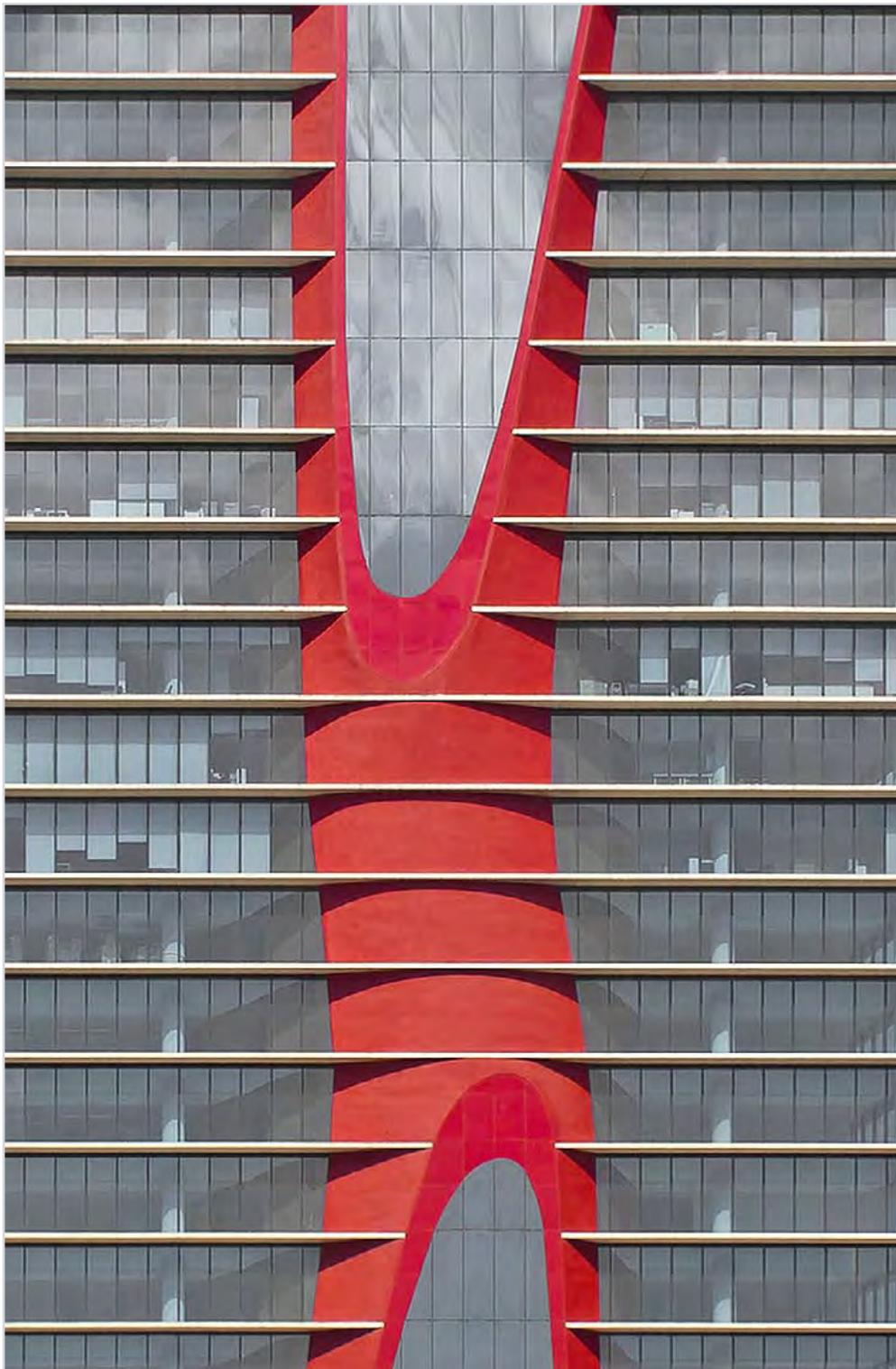
REALIA presenta este Informe Anual y de Responsabilidad Corporativa para dar cuenta de su desempeño económico y social a lo largo del ejercicio 2018.





# ÍNDICE

	Pág.
<b>1. CARTA DEL PRESIDENTE</b>	
Carta del Presidente	6
<b>2. REALIA HOY</b>	
Magnitudes Básicas	10
Indicadores financieros	12
Perfil de la Compañía	13
<b>3. EVOLUCIÓN DE LA COMPAÑÍA</b>	
Entorno económico y sectorial	17
Estrategia	23
Resultados del ejercicio	25
Situación Financiera	29
Valoración de los activos	30
Balance Consolidado	32
Evolución en Bolsa	33
<b>4. LÍNEAS DE NEGOCIO</b>	
Resumen principales líneas de negocio	36
<b>Patrimonial</b>	37
Activos	38
Estrategia	45
Información de Gestión	46
Resultados del ejercicio	47
Situación financiera	49
<b>Residencial</b>	50
Activos	51
Estrategia	54
Información de gestión / Resultados	55
Situación Financiera	56



# ÍNDICE

	Pág.
<b>5. GOBIERNO CORPORATIVO</b>	
<b>Órganos de Gobierno Corporativo</b>	59
Junta General de Accionistas	61
Consejo de Administración	62
Consejero Delegado	65
Política de Retribuciones	66
<b>Marco Ético</b>	67
Código Ético	68
Modelo de cumplimiento y prevención penal	71
Reglamento Interno de Conducta	72
Política Fiscal	73
Gestión de Riesgos	74
<b>6. RESPONSABILIDAD CORPORATIVA</b>	
<b>REALIA empresa responsable</b>	81
Cumplimiento de los objetivos	82
Grupos de Interés	83
Accionistas e Inversores	84
Empleados	85
Clientes	86
Proveedores	95
Comunidad	96
Acciones solidarias	97
Gestión Medioambiental / Sostenibilidad	101

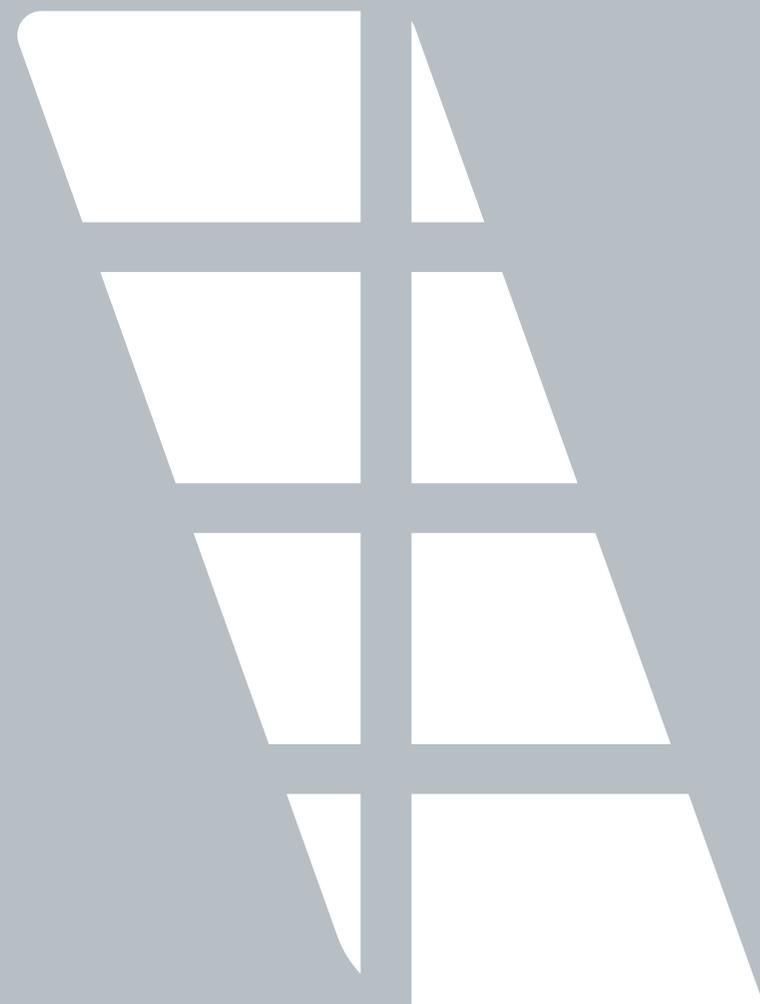
Torre Realia Bcn  
(Barcelona)

# 1 CARTA DEL PRESIDENTE



# REALIA

CARTA DEL PRESIDENTE



## Carta del Presidente

Estimados accionistas:

El ejercicio de 2018 está marcado en REALIA como el ejercicio en que la compañía ha reiniciado las obras de construcción de viviendas. En efecto, la mejora de la situación económica y la reactivación de la demanda, ha permitido a REALIA iniciar en el ejercicio de 2018 las obras en dos promociones, Sabadell y Palma de Mallorca, y adelantar los trámites administrativos-urbanísticos para el desarrollo de nuevas promociones en Alcalá de Henares, Valdebebas, Sabadell, Las Palmas de Gran Canaria..., que esperamos iniciar en 2019.

Como ya indicamos el año pasado, la compañía ha retomado su actividad en zonas donde ha testado la existencia de una demanda suficiente y solvente.

Quiero destacar, además, la ampliación de capital aprobada por la compañía a finales del ejercicio, cubierta en el 99,6 % en la primera vuelta por sus accionistas, y al 100 % en la segunda vuelta, que le ha permitido amortizar el crédito del área de promociones y disponer de fondos adicionales para el desarrollo de sus promociones inmobiliarias.

Ambos hitos redundarán en la mejora de los resultados de los próximos ejercicios.

En el ejercicio de 2018 la economía española ha tenido una evolución positiva, con un crecimiento de PIB, estimado en un 2,5 %, superior a la mayoría de las economías europeas y una reducción del desempleo. Ha seguido por la senda del crecimiento, si bien se atisba una ligera desaceleración.

En el ejercicio de 2019 se estima un crecimiento que llegará al 2,2 % del PIB, una demanda interna que seguirá creciendo y una disminución del desempleo. Los riesgos que se vislumbran que son casi todos ellos exteriores, tales como la guerra comercial entre Estados Unidos y China, los resultados del Brexit, los populismos antieuropeos, y cierta inestabilidad política en España, podrían afectar a estas expectativas, máxime en un mundo globalizado como en el que vivimos.

En cuanto a la actividad de promoción, en el ejercicio 2018 hemos presenciado la consolidación de la recuperación del sector en España. Hemos asistido a una cifra record de venta de viviendas de la década, unas 500 mil transacciones, si bien solo en el entorno del 20 % lo han sido de vivienda nueva. El ejercicio de 2018 ha sido un buen ejercicio para la demanda y para los precios, con unos crecimientos moderados y estables, que se prolongan ya durante más de cuatro años consecutivos, si bien en zonas y tipologías muy concretas.

Para el ejercicio de 2019 esperamos que se siga con esta senda de crecimiento sostenido y estable del sector, y se consiga un trasvase de las segundas transmisiones a las de obra nueva, así como extender los incrementos de demanda y precio al resto de zonas de España. Si el incremento de los costes de construcción y la escasez de oferta de suelo finalista, que son los factores de riesgo más importantes, no inciden negativamente en la actividad, podremos hablar de un ejercicio de 2019 más que satisfactorio.

En 2018 en la actividad de patrimonio en España hemos asistido a unas cifras de inversión record, unos 11.630 millones de euros aproximadamente que suponen un incremento del 8 % sobre el ejercicio anterior, especialmente por la apuesta de los inversores internacionales, y a una recuperación de los precios y de los niveles de ocupación, si bien, en zonas muy selectivas.

En 2019 esperamos que continúe esta tendencia, sobre todo en el segmento de oficinas y en zonas prime, verdadera fortaleza de la compañía. El crecimiento de la economía y el repunte en el consumo podrían mejorar la demanda de espacio en oficinas y los resultados de los centros comerciales, sin duda amenazados por el imparable aumento del comercio electrónico.

# 1. CARTAS

En cuanto a los resultados del ejercicio de REALIA, quiero destacar que el beneficio neto atribuible del ejercicio 2018 ha ascendido a 40,2 millones de euros, frente a los 30,5 millones de euros del ejercicio pasado, lo que supone un incremento del 31,8 %. Y ello, pese a que los ingresos en el área de promociones han descendido, al disminuir el número de entregas de viviendas y no computarse todavía las ventas de las nuevas promociones en marcha. Sin embargo, el mejor comportamiento del área de patrimonio, la contención de los gastos generales y unos mayores ingresos financieros provenientes de un pago reconocido en una sentencia judicial, han propiciado este mejor resultado.

Nuevamente hemos mejorado con respecto a 2017 en indicadores clave del negocio, tales como Ebitda, resultados, deuda..., si bien ello no se ha traducido en un incremento de la cotización de la compañía, en línea con los resultados del resto de las bolsas y compañías del sector. Esperamos poder consolidar en 2019 el repunte de la cotización al que hemos asistido al inicio del presente ejercicio.

Esperamos un 2019 con mejoras en el área residencial, confirmación de la fortaleza del segmento de oficinas y una mejora en el consumo que propicie un mejor comportamiento de los centros comerciales, lo que redundará en unos mejores resultados de la compañía.

Muchas gracias a todos los que confían en Realia, a sus accionistas, y a todo el equipo de profesionales que tengo el privilegio de presidir, sin cuya labor no sería posible esta gran compañía.



Juan Rodríguez Torres  
Presidente



# 2 REALIA HOY

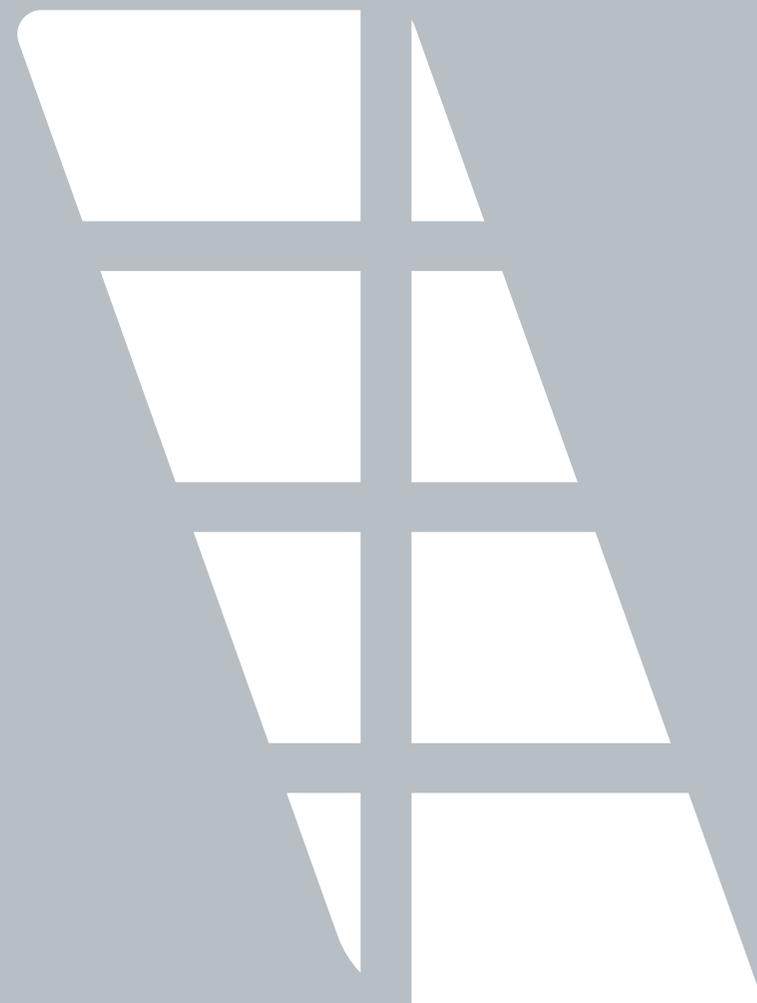


## REALIA HOY

Magnitudes Básicas

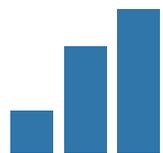
Indicadores Financieros

Perfil de la Compañía



Magnitudes Básicas 1/2

2 Líneas de negocio



Capitalización a 31 dic.  
**587 M€ (\*)**

(\*) No incluye acciones nuevas Ampliación de Capital



**91** Empleados

# Magnitudes Básicas 2/2

## NÚMERO Y UBICACIÓN DE LOS ACTIVOS

**39** INMUEBLES EN ALQUILER

**444** UNIDADES (VIV. + LOCALES)

**1,8** MILLONES DE M<sup>2</sup> DE EDIFICABILIDAD  
EL 27% EN SUELOS FINALISTAS

- Negocio patrimonial
- Negocio residencial
- Promociones
- Suelo

- Varsovia
- Bucarest



# Indicadores Financieros

## BENEFICIO NETO

En millones de euros



## INGRESOS

En millones de euros



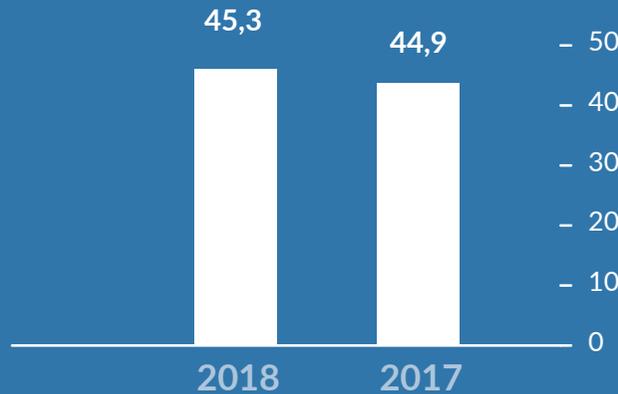
## GASTOS GENERALES RECURRENTES

En millones de euros



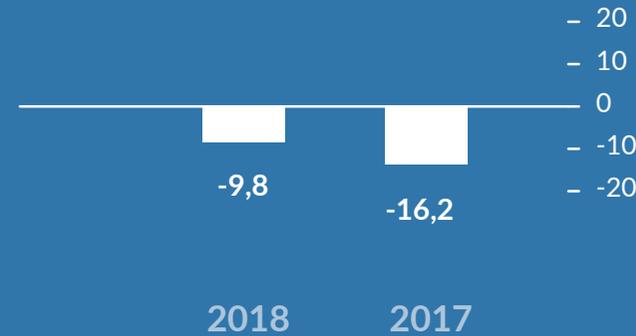
## EBITDA

En millones de euros



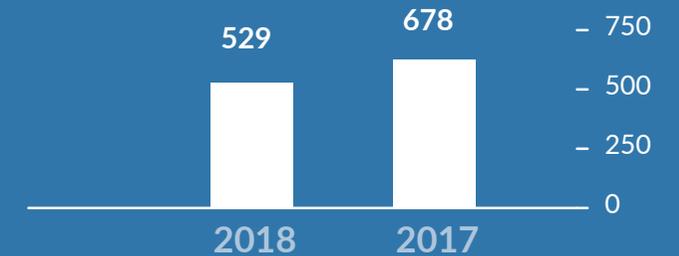
## RESULTADO FINANCIERO

En millones de euros

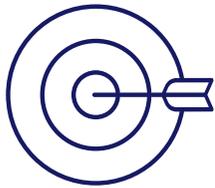


## DEUDA FINANCIERA NETA

En millones de euros

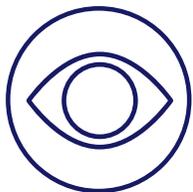


## Perfil de la Compañía 1/2



### misión

Promover, gestionar y explotar toda clase de bienes inmuebles, así como ofrecer servicios inmobiliarios de alta calidad a empresas y particulares con objeto de crear valor para el accionista, gracias a la selección y gestión eficiente de los activos, la excelencia del servicio, la innovación ligada a la ecoeficiencia y la gestión responsable.



### visión

REALIA trabaja para mantenerse como una gran empresa referente en el sector, reconocida y admirada por la sociedad, a la que sirve mediante el establecimiento de relaciones de confianza y beneficio mutuo con sus grupos de interés.

## valores

### SERVICIO AL CLIENTE



Los clientes satisfechos son uno de nuestros activos más críticos. En nuestras relaciones con clientes ponemos sus intereses al mismo nivel que los propios.

### TRANSPARENCIA Y BUEN GOBIERNO



Realia quiere ser reconocida dentro del sector inmobiliario como la empresa con los mejores estándares de Gobierno Corporativo. Nos esforzamos por actuar de manera honesta, justa y transparente, manteniendo un comportamiento intachable ante nuestros Grupos de Interés.

### VOCACIÓN DE LIDERAZGO



Todos los empleados de REALIA se distinguen por su vocación de alcanzar la excelencia en todas las áreas de actividad de la compañía.

### DIÁLOGO



Mantenimiento de relaciones de confianza y beneficio mutuo con sus Grupos de Interés.

### INNOVACIÓN



Búsqueda constante de soluciones que aporten valor añadido a la compañía y a la sociedad. La calidad como base del crecimiento.

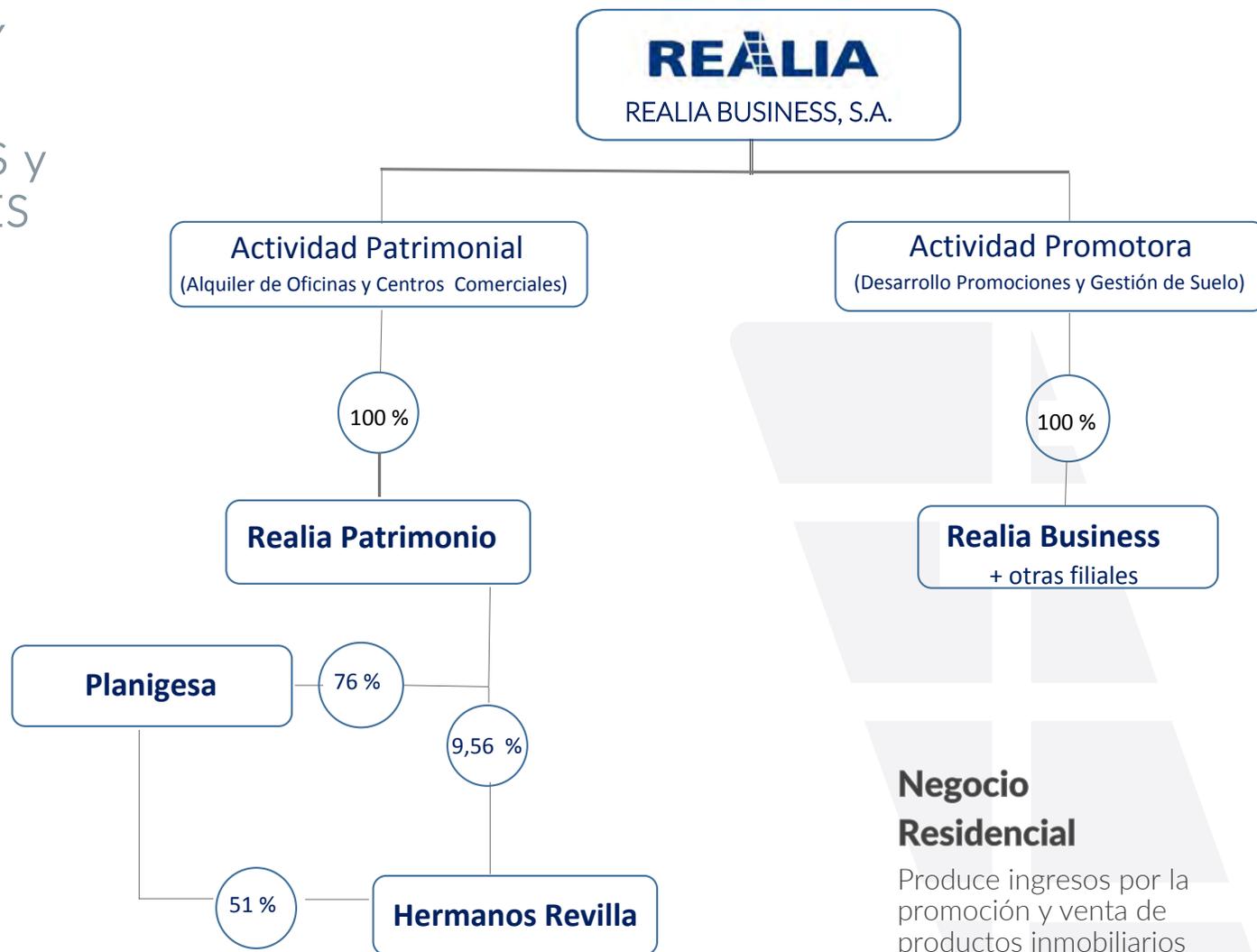
## Perfil de la Compañía 2/2

REALIA SE DEDICA A LA PROMOCIÓN, GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DE:

- EDIFICIOS DE OFICINAS y CENTROS COMERCIALES
- VIVIENDAS y SUELO

### Negocio Patrimonial

Genera ingresos recurrentes mediante el arrendamiento y gestión de edificios de oficinas y centros comerciales, así como ingresos extraordinarios mediante la rotación de activos.



### Negocio Residencial

Produce ingresos por la promoción y venta de productos inmobiliarios (principalmente viviendas)

# 3 Evolución de la Compañía

## EVOLUCIÓN DE LA COMPAÑÍA

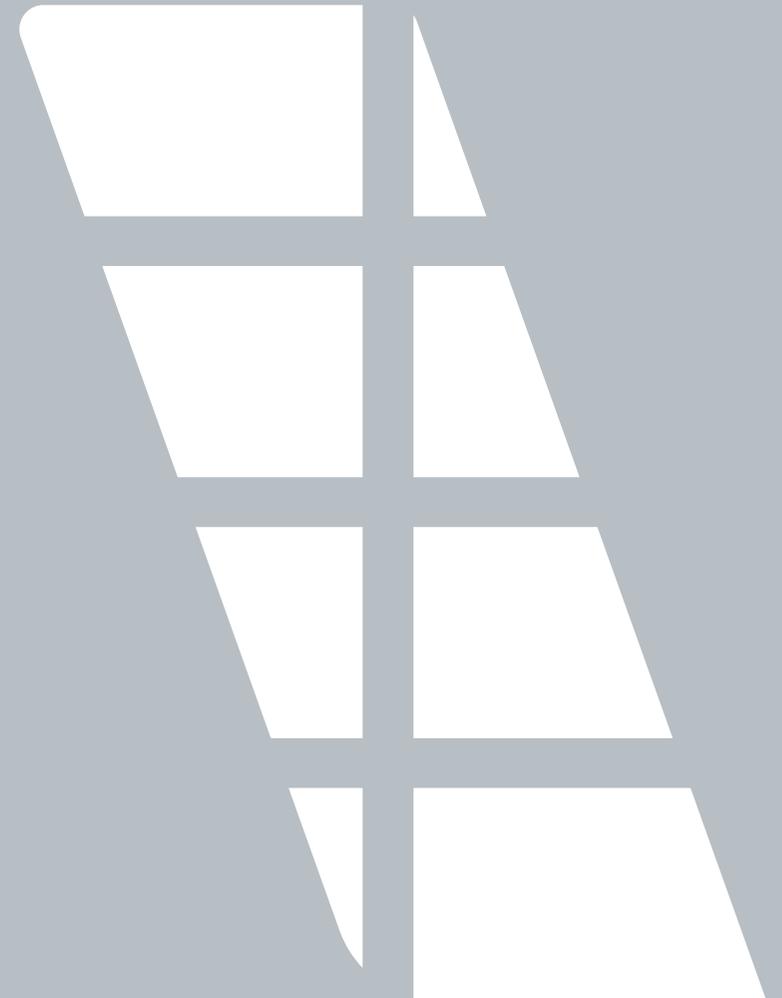
ENTORNO ECONÓMICO Y SECTORIAL

ESTRATEGIA

RESULTADOS DEL EJERCICIO

Situación Financiera  
Valoración de los activos  
Balance Consolidado

EVOLUCIÓN EN BOLSA



## ENTORNO ECONÓMICO Y SECTORIAL

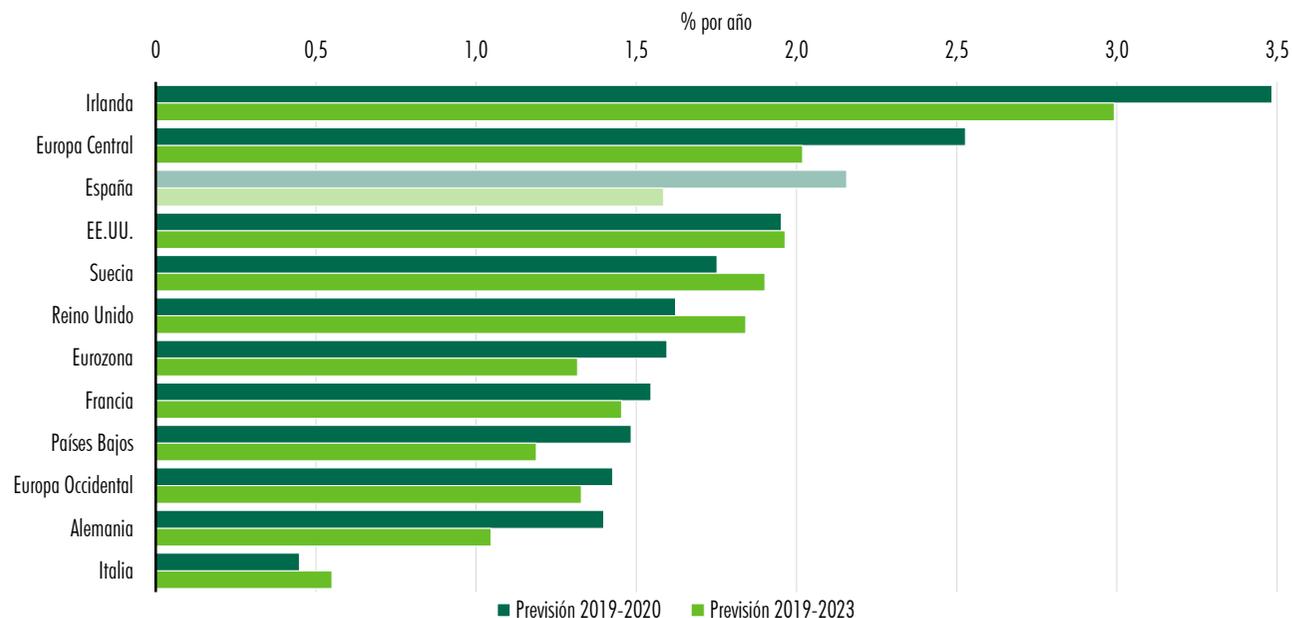
Los “brotes verdes” que en 2015 aparecían como el fin de la gran crisis iniciada en 2008, se han venido desarrollando en los últimos años. El PIB de España ha alcanzado cotas importantes, aunque se va notando desaceleración en el crecimiento, vemos como en 2016 tuvimos un crecimiento del PIB del 3,3%, en 2017 del 3,1% y en 2018 se cierra en torno al 2,5%.

El Banco de España alerta de una mayor desaceleración en la creación de empleo por la subida del salario mínimo, que no generará mayor consumo al provocar una pérdida de empleos, y así se estima que en 2019 el PIB crezca a un ritmo del 2,2%, en 2020 del 1,9% y en 2021 del 1,7%, habiendo tenido en cuenta para estas previsiones, la desaceleración del consumo interno, más incertidumbres en el exterior y el menor impacto de la política monetaria expansiva del BCE.

Esta tendencia a la baja en el crecimiento del próximo trienio se debe a que los datos más recientes indican que el avance de la economía es algo menor a lo estimado hasta ahora, y para un futuro inmediato las proyecciones se ven alteradas por el “empeoramiento reciente” de las perspectivas en los mercados exteriores. En este ámbito se cita la guerra comercial y la política de Estados Unidos, el desenlace del Brexit y la desaceleración de los países de la zona euro. El Banco Central, considera que, “en un contexto de niveles relativamente elevados de incertidumbre, la proporción de las rentas que los hogares destinarán al consumo será menor que en los últimos años”.

Por lo que respecta al mercado de inversión inmobiliaria en España, debemos significar que como ya ocurrió en 2015, 2016 y 2017, se siguen batiendo récords de inversión, estimándose en 20.000 Millones de €, incluyendo las operaciones corporativas (según se recoge en el Outlook inmobiliario 2019 elaborado por CBRE)

CRECIMIENTO DEL PIB PARA LOS PRÓXIMOS 2 Y 5 AÑOS, 2019-2020 Y 2019-2023



Fuente: CBRE Research

situando a nuestro país entre los mercados más atractivos para la inversión inmobiliaria.

Se estima que este apetito inversor se mantenga vivo en 2019, mientras que las rentabilidades obtenidas sigan siendo atractivas en relación a las obtenidas en inversiones alternativas y los tipos de interés sigan tan bajos.

Por lo que respecta al mercado de la vivienda residencial, hemos visto como el inicio de promociones es una realidad, con la petición de licencias de obra al alza y un crecimiento de la inversión por parte de los promotores. Según datos del INE en 2018 se ha alcanzado una

cifra de ventas de obra nueva que ronda las 92.500 unidades, y para la vivienda usada estará entorno a 422.500 unidades, y con crecimientos en precios próximos al 6% interanual, e incluso superiores en algunos mercados como Madrid, Valencia, Málaga, Baleares o Barcelona.

## Entorno Económico y Sectorial

### Mercado de Inversión en España

Como hemos comentado anteriormente y según el Outlook inmobiliario 2019 elaborado por CBRE, el volumen de inversión en 2018 ha batido records situándose en torno a 20.000 M.€, incluyendo operaciones corporativas o 12.000 M.€ excluyéndolas, que supone un 56% y un 5% respectivamente, por encima del registrado en 2017.

La inversión en hoteles y residencial en alquiler ha tenido un significado incremento, desbancando a la inversión en oficinas y retail; manteniéndose en niveles muy altos la inversión en logístico.

La inversión extranjera directa alcanzó los 11,500 Millones €, es decir, un 61% del total, y muy similar al del año 2017, lo cual demuestra el interés del inversor extranjero por el sector inmobiliario español.

Los fondos e inversores norteamericanos superaron a los de procedencia europea, y cubren casi la mitad del total de la inversión.

La inversión en el segmento de oficinas se situó por encima de los 4.600 M.€ (incluidas operaciones corporativas) y alrededor de 2.500 M.€ sin incluirlas, siendo el destino principal Madrid (75%) y Barcelona (20%).

La inversión en centros y parques comerciales y parques alcanzó los 2.650 M.€ (+ 8% respecto a 2017), y que junto a los 1.650 M.€ (más del doble que en 2017) de inversión de High Street configuran una inversión global en retail de más de 4.300 M.€.

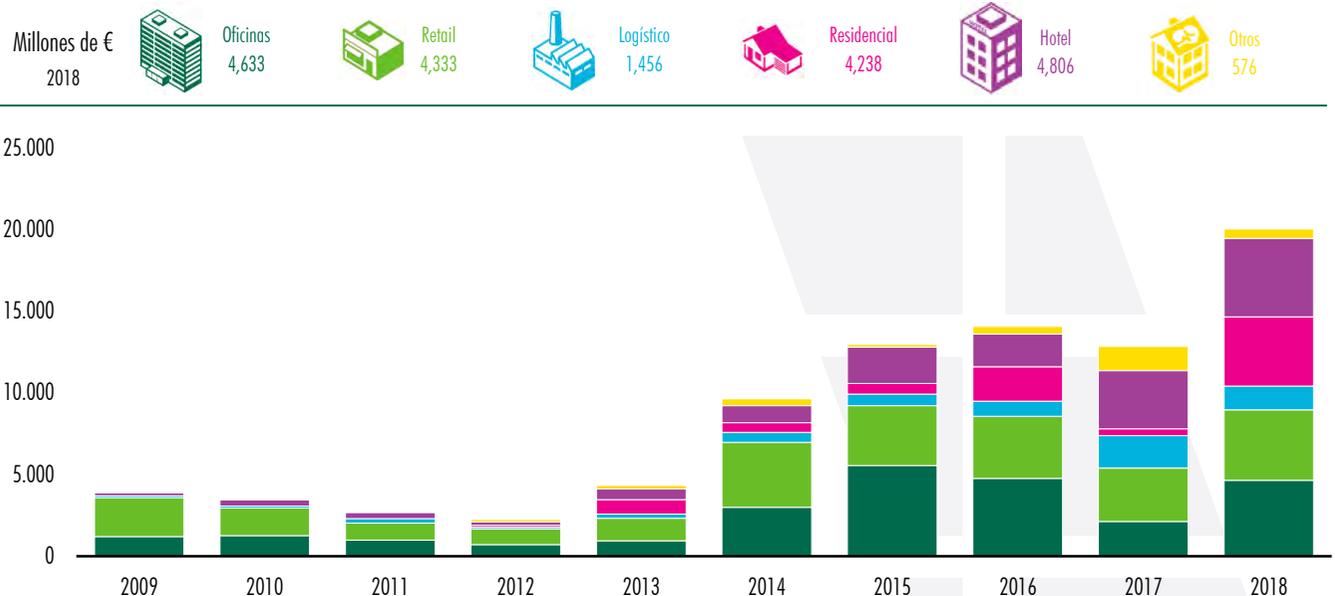
El sector de la Logística alcanzó los 1.500 M.€, demostrando que es un sector que está en el punto de mira de los inversores.

El sector residencial ha superado los 4.270 M.€ donde ha habido operaciones corporativas muy importantes (Compra de Testa por Blackstone...), y donde el apetito por activos en alquiler ha despertado unas excelentes expectativas para los inversores.

2018, ha supuesto un record en la inversión en el sector hotelero, alcanzado más de 4.888 M.€, con operaciones corporativas muy importantes (compra Hispania por Blackstone de + 1.700 M.€).

Con el actual escenario mundial de moderación en los crecimientos económicos, la contención de tipos de interés y la alta volatilidad e incertidumbre de los mercados financieros, el sector inmobiliario español debe continuar siendo atractivo para los inversionistas durante el próximo ejercicio 2019, pues las oportunidades de yields y de “cap value” serán competitivos frente a otras oportunidades de inversión.

### VOLUMEN DE INVERSIÓN INMOBILIARIA EN ESPAÑA POR SECTORES



Fuente: CBRE Research

## Entorno Económico y Sectorial

### El Mercado de Oficinas

Este segmento sigue estando muy dinámico, en 2018 se han realizado inversiones en Madrid y Barcelona por importe de en torno a 2.400 M.€ (según Knight Frank, informe 4ºT/2018); o 2.541 M.€ (según CBRE, informe Real Estate Market Outlook 2019) y donde un 78% corresponde a la capital de España que ha batido en un 38% la inversión del 2017. Se espera continúe en esta tónica a lo largo de 2019, esperando registrar niveles de contratación por encima de la media de los últimos años.

Según Knight Frank, durante 2018 la contratación en Madrid se situó cerca de los 493.000 m2, y donde el 52% de la superficie contratada ha tenido lugar en el exterior de la M-30.

El total del parque de oficinas en Madrid ronda los 13,2 M. m2, con una tasa de disponibilidad próxima al 10%, lo que supone alrededor de 1.3 M. m2 disponibles.

Se viene observando una demanda de espacios de mayor calidad, que faciliten la implantación de las nuevas formas de trabajo que persiguen la flexibilidad, la productividad y la atracción del talento. Cada vez se demandan más espacios para coworking. En esta línea, el informe "Your Space" de Knight Frank indica que 9 de cada 10 encuestados considera que sus oficinas en su próximo cambio serán diferentes a la que tienen actualmente.

Se espera para 2019 que la demanda se mantenga elevada a pesar de los nuevos productos que entren en el mercado, y que las rentas continúen creciendo, estimando rentas de 36 €/m2/mes para producto "prime" en Madrid y de 26,5 €/m2/mes para el mismo producto en Barcelona.



Infografía interior Torre Realia \ The Icon (Madrid)

## Entorno Económico y Sectorial

### Alquiler de Centros Comerciales

La inversión en centros y parques comerciales y parques alcanzó los 2.650 M.€ (+ 8% respecto a 2017) y para 2019 se espera que el volumen de transacciones sea inferior que en 2018, y pueda situarse alrededor de los 1.600 M.€

Los datos más significativos de 2018, son que la afluencia y las ventas se han incrementado alrededor de 1% respecto a 2017, mientras que la tasa de ocupación se ha situado alrededor del 95% y el gasto por visitante alcanza aprox. los 12€ (11,8€ año 2017). Todo ello según datos del Outlook inmobiliario 2019 elaborado por CBRE.

Actualmente existen 16 proyectos en construcción con 560.000 m2 de SBA y la previsión es que en los próximos años aumente el número de aperturas.

Para 2019 se prevé la inauguración de entre 5 y 10 nuevos complejos, sumando entre 300.000 y 350.000 m2 de nueva superficie alquilable.

#### INDICADORES CENTROS COMERCIALES

Ratio	2017	2018 (*)
Afluencia (var. anual/YTD)	+1,3%	+0,9%
Ventas (var anual/YTD)	+0,6%	+0,8%
Tasa de Ocupación	94,6%	95,4%
Gasto por visitante	11,8 €	12,0 €

Fuente: CBRE<sub>1</sub> (\*) 2018 datos hasta noviembre



CC Ferial Plaza (Guadalajara)

El consumo privado aumentará alrededor del 1,9% en 2019 y 1,5% en 2020, mientras que las ventas minoristas se estabilizarán en un 1,5% tanto en 2019 como en 2020. Por otro lado, la expansión de los inquilinos estará concentrada sobre todo en los segmentos especializados (deporte, hogar, belleza, etc.) y menos en el segmento de la moda.

Destacará el alto nivel de crecimiento del e-commerce y ello conlleva a los propietarios de centros comerciales a realizar una gran transformación teniendo en cuenta este fenómeno y la omnicanalidad que está provocando cambios en la red de tiendas.

## Entorno Económico y Sectorial

### Mercado Residencial

En 2018, hemos visto como el inicio de promociones es una realidad, con la petición de licencias de obra al alza y un crecimiento de la inversión por parte de los promotores.

Los datos proyectados publicados por el INE, nos llevan a una cifra de ventas de obra nueva que rondaran las 92.500 unidades, y para la vivienda usada estará en torno a 422.500 unidades, y con crecimientos en precios próximos al 6% interanual, e incluso superiores en algunos mercados como Madrid, Valencia, Málaga, Baleares o Barcelona.

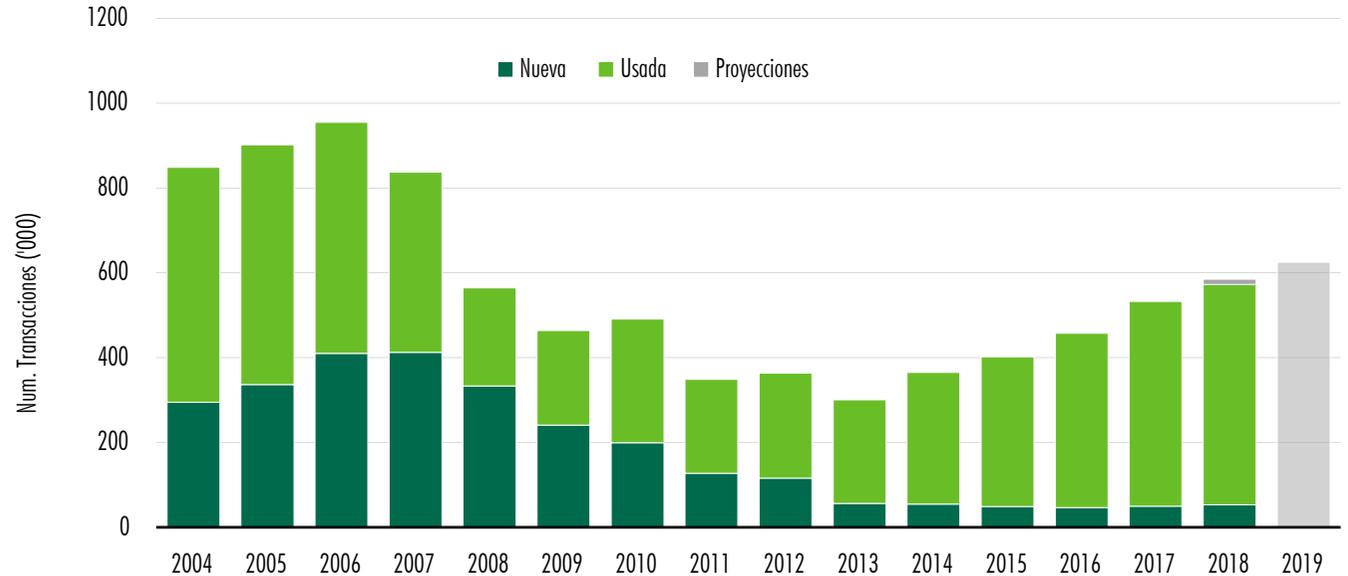
El segmento de la vivienda residencial seguirá evolucionando positivamente en 2019, aunque los crecimientos serán más moderados que en este ejercicio, pues los incrementos de precios hacen que las tasas de esfuerzo vayan al alza. Este riesgo se verá reforzado por el crecimiento de los costes de las viviendas de obra nueva, tales como el encarecimiento de los costes de construcción, falta de suelo finalista e incremento de plazos en la concesión de los permisos administrativos para el desarrollo de la promoción.

Dentro del Sector, se barajan cifras de ventas para 2019, próximas a las 600.000 viviendas, donde unas 450.000 serán usadas y 150.000 de obra nueva, y el crecimiento de precios sería más moderado, situándose en cifras próximas al 4%.

Es significativo que pese a los favorables tipos de interés, la tasa de esfuerzo se va incrementando, pasando del 30,9% en julio de 2017 al 32,1 % en julio de 2018, todo ello debido a la moderación de los salarios y el incremento en los precios de la vivienda, que tiene un impacto significativo en el mercado del alquiler, donde en algunas localidades y distritos concretos se ha llegado a niveles de precios similares al inicio de la crisis.

EVOLUCION TRANSACCIONES DE VIVIENDA Y PROYECCIONES

Fuente: CBRE



Valdebebas (Madrid)



## Entorno Económico y Sectorial

### Mercado de Suelo

Respecto a los datos anteriores al inicio de la crisis, las transacciones en el mercado de suelo se han reducido intensamente. Es a partir de finales de 2014 cuando parece que los datos empiezan a recuperarse, aunque muy lentamente y muy lejos de aquellos de 2007.

Según los datos que publica el Ministerio de Fomento, sobre la base de la estadística registral, muestran que la superficie objeto de transacción ha alcanzado hasta el tercer trimestre de 2018 la cantidad de 24,5 M. de m<sup>2</sup> que supone un incremento del 27,6% respecto al mismo periodo del 2017.

El importe conjunto de las anteriores transacciones asciende a 2.736 M.€ con un incremento respecto al mismo periodo de 2017 del 8,5%.

Históricamente, vemos como los precios medios de suelo urbano objeto de las anteriores transacciones, alcanza su valor mínimo en el primer trimestre de 2014 con 142 €/m<sup>2</sup> y se ha ido recuperando hasta alcanzar el valor máximo en 2017 con 168 €/m<sup>2</sup>. Al cierre de la información disponible (septiembre 2018) el precio medio era de 155 €/m<sup>2</sup>. Este valor para municipios con más de 50.000 habitantes alcanza en septiembre de 2018 los 277 €/m<sup>2</sup>.

La premura en la elaboración de este informe de RC hace que todavía no se disponga de datos de cierre de 2018. No obstante, podemos concluir que la consolidación del crecimiento en el mercado de la vivienda ha provocado, a su vez, la reactivación del mercado de suelo en los últimos años.

Si hasta 2016 la demanda de suelo se había concentrado sobre el producto finalista en aquellos

mercados donde había un mayor dinamismo de la demanda de vivienda, a lo largo de 2017 y 2018 se ha observado un cierto desplazamiento hacia el suelo en gestión. En los mercados principales de Madrid y Barcelona la escasez de suelo disponible para construir está generando un importante cuello de botella para el desarrollo del mercado. Esta escasez está condicionada por la moderada actividad de ordenación del suelo en los últimos años.

El posicionamiento estratégico de algunos promotores

hacia la gestión urbanística sugiere que la apuesta por el producto finalista (solares) puede estar acabándose, ante la limitada oferta de calidad existente y sus elevados precios. El desajuste existente en algunos mercados entre oferta y demanda de suelo está impulsando una presión al alza de los precios. Se hace necesario que las Administraciones Públicas retomen también la actividad de gestión urbanística, acortando plazos y evitando la generación de cuellos de botella a la recuperación de la actividad promotora.

Arroyo de la Encomienda  
(Valladolid)



## ESTRATEGIA

Desde 2015, REALIA ha venido focalizando su estrategia en el cumplimiento de un plan de racionalización financiera que convierta a la compañía en una Empresa con ingresos recurrentes estables y con un endeudamiento equilibrado que le permitiera acometer nuevos proyectos en el futuro.

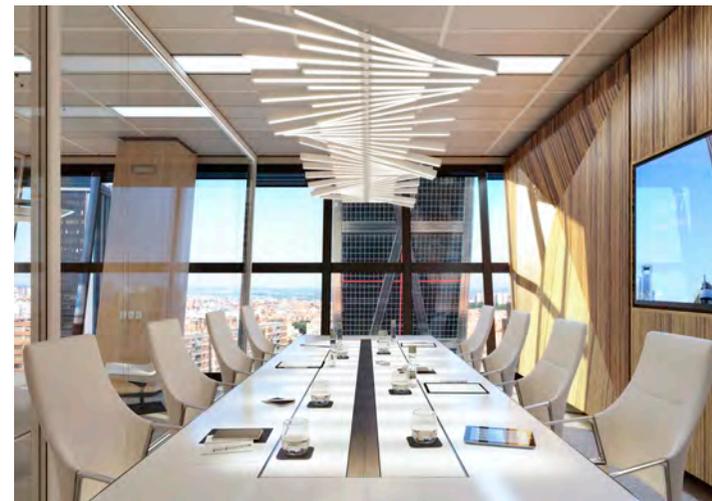
Tras la última ampliación de Capital, la sociedad ha conseguido los objetivos expuestos en el párrafo anterior dejando a la actividad de promociones sin endeudamiento financiero y con el cash flow necesario para acometer nuevas inversiones tanto de carácter patrimonial como en el desarrollo de nuevas promociones, de acuerdo a la demanda del mercado pero siempre con el objetivo final de la rentabilidad. REALIA no pretende ser líder en cifra de negocio pero sí que está en su estrategia situarse como unos de las compañías más rentables del sector, trabajando en la maximización de los ingresos y una constante racionalización de los costes/gastos.

Para estar atentos a la evolución de los distintos mercados zonales, se han analizado los distintos suelos finalistas de la cartera de la sociedad y se han desarrollado proyectos técnicos sobre los mismos, con objeto de estar preparados para iniciar la tramitación de licencias en cuanto la demanda garantice el éxito de la promoción.

Dentro de la otra rama de actividad que desarrolla Realia, como es la de arrendamiento de activos, significar que en 2018 no se han producido nuevas incorporaciones o salidas de activos, no obstante el Grupo está atento a oportunidades que pudieran surgir, siempre que puedan aportar valor y rentabilidad a la Compañía.

Durante 2018 el mercado está capitalizando a yields muy bajas que no hacen atractivas las adquisiciones y previsiblemente esta situación seguirá en 2019 hasta que no se inicie un giro al alza de los tipos de interés.

Con objeto de continuar manteniendo nuestros activos en renta dentro del Top de activos de referencia, se han realizado capex en los edificios con el objetivo de actualizarlos a las nuevas demandas de los arrendatarios y a las tendencias del mercado, tales como mejora de la eficiencia energética, zonas de Hospitality, actualización de zonas comunes, gimnasios, etc., al mismo tiempo se está invirtiendo en la adecuación de espacios a nuevas demandas como co-working, flexible-space, etc. Esta política tendrá continuidad durante 2019.



## Estrategia

### Estrategia de Negocio por Áreas

La estrategia para 2019 en las dos áreas de negocio, se pueden esquematizar en:



#### Negocio Patrimonial

Renegociación de los contratos a su fecha de vencimiento.

Recomercialización de los espacios libres, para alcanzar cotas de ocupación en torno al 95%.

Adecuación y puesta al día de los edificios, para atender las nuevas demandas de servicios y calidad que quieren los clientes.

Adquisición de activos prime o ad-value, con creación de valor y rentabilidad para Realía.

Posible venta de activos que hubieren alcanzado cierto grado de maduración.

Control de los gastos de un mantenimiento adecuado de los edificios.



#### Negocio Residencial

Preservar el valor de los inmuebles terminados poniendo especial cuidado en el mantenimiento.

Continuar el desarrollo de nuevas promociones inmobiliarias que aporten rentabilidad, valor y cash flow a la Compañía.

Realización de los Estudios de viabilidad para acometer proyectos de nuevos desarrollos en zonas donde existe demanda efectiva de producto. Petición de licencias administrativas para el inicio de obras.

Continuar la gestión urbanística del suelo para favorecer la continuidad de la actividad promotora en el futuro.

## RESULTADOS DEL EJERCICIO

Realia ha obtenido unos ingresos totales en el ejercicio 2018 de 93,9 millones de euros, un 6,8% menor a lo obtenido en el mismo periodo de 2017; con un incremento en el área patrimonial del 1,4% y una caída en el área de promociones del 38,9% (8,8 millones €), que se justifica por la progresiva reducción del stock del producto residencial terminado cuyo precio medio es inferior al producto entregado en ejercicios precedentes. Además, en 2017 se estaban entregando unidades de una promoción en Valdebebas (Madrid) cuyo precio unitario era muy elevado. También influye el stock de unidades reservadas de las que todavía no se ha realizado la entrega a sus compradores y que se espera formalizar en el primer trimestre de 2019.



*Aguaserena Residencial  
Roquetas (Almería)*

## Resultados del Ejercicio

### Cuenta de Resultados Consolidada

- Los ingresos por rentas (sin incluir gastos repercutidos) ascienden a 60,8 millones en el ejercicio 2018, frente a 60,1 millones del ejercicio 2017, debido a la mejora de las rentas y la disminución de bonificaciones e incentivos contractuales.
- El EBITDA se sitúa en 45,3 millones de euros, con un aumento del 0,9% debido a una mejora en el margen del área patrimonial de la compañía.
- El criterio de valoración de inversiones inmobiliarias (activos en renta) a valor razonable ha provocado un resultado positivo en 2018 de 28,9 millones frente a 20,6 millones en el ejercicio anterior.
- Los resultados financieros netos se han situado al cierre del ejercicio 2018 en -9,8 millones frente a -16,2 millones del ejercicio precedente, debido a los mejores ingresos financieros obtenidos.
- La aplicación/reversión neta de provisiones ha ascendido a un total de 5,9M.€ (1,1 millones en 2017)
- El beneficio antes de impuestos se sitúa en 72,5 millones a 31 de diciembre de 2018 frente a 54,7 millones en el mismo periodo de 2017.
- El beneficio neto atribuido en el ejercicio 2018 asciende a 40,2 millones de euros, frente al beneficio neto atribuido del ejercicio 2017 que fue de 30,5 millones de euros.

(En millones de euros)	2018	2017	Variación (%)
<b>Ingresos Totales Explotación</b>	<b>93,9</b>	<b>100,7</b>	<b>-6,8</b>
Rentas	60,8	60,1	1,2
Provisión Gastos	17,0	16,2	4,9
Promociones	14,0	21,7	-35,5
Suelo	-1,0	--	--
Servicios	2,0	1,2	66,7
Otros ingresos (promoción y patrimonio)	1,1	1,5	-26,7
<b>Margen Bruto</b>	<b>52,1</b>	<b>52,5</b>	<b>-0,8</b>
Alquileres	55,0	52,2	5,4
Promociones	-3,4	0,1	-3.500,0
Servicios	0,5	0,2	150,0
Costes Estructura	-6,7	-7,5	10,7
Otros Gastos	-0,1	-0,1	0,0
<b>EBITDA</b>	<b>45,3</b>	<b>44,9</b>	<b>0,9</b>
Amortizaciones	-0,4	-0,4	0,0
Provisiones	5,9	1,1	436,4
<b>EBIT</b>	<b>50,8</b>	<b>45,6</b>	<b>11,4</b>
Resultado valoración Inv. Inm. V. Razonable	28,9	20,6	40,3
Resultado financiero neto	-9,8	-16,2	39,5
Puesta en equivalencia	2,6	4,7	-44,7
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>72,5</b>	<b>54,7</b>	<b>32,5</b>
Impuestos	-17,5	-11,4	-53,5
<b>Beneficio después de Impuestos</b>	<b>55,0</b>	<b>43,3</b>	<b>27,0</b>
Socios externos	14,8	12,8	15,6
<b>Resultado Neto Atribuible</b>	<b>40,2</b>	<b>30,5</b>	<b>31,8</b>

Fuente: REALIA.

## Resultados del Ejercicio

### Resumen de Datos Operativos

	2018	2017	Variación (%)
<b>Area de Patrimonio</b>			
Superficie Total (m <sup>2</sup> )	405.699	405.862	0,0
Ocupación (%)	91,8	94,6	-3,0
<b>Area de Promociones</b>			
<b>Unidades (viv+loc+of+parcelas) entregadas</b>			
Millones €	14,0	21,7	-35,5
Unidades	89	103	-13,6
<b>Suelo</b>			
Reserva de Suelo consolidada (m <sup>2</sup> )	1.877.207	1.851.392	1,4
<b>Nº Empleados</b>	<b>91</b>	<b>91</b>	<b>0,0</b>

Fuente: REALIA



## Resultados del Ejercicio

### Endeudamiento

Al cierre del ejercicio 2018 Realia ha reducido su deuda financiera bancaria bruta en 146,9 millones de euros, hasta alcanzar los 616 millones, un 19,3% menos que en el ejercicio precedente.

A 31 de diciembre de 2018, Realia tiene una deuda financiera bancaria neta de 528,5 millones de euros, un 22% inferior a la de diciembre de 2017, con un loan to value (LTV) del conjunto de activos del grupo (inmovilizado + existencias) del 28,7%

El grupo Realia tiene operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones de los tipos de interés. En particular, el crédito asociado a la actividad patrimonial cuenta con una cobertura por el 70% de su importe, hasta su vencimiento.

El interés medio ponderado de la deuda bruta a 31 de diciembre de 2018 se sitúa en el 2,13%, frente al 1,97% del cierre de 2017 incluidos los costes de las coberturas de tipo de interés.

**Al cierre del ejercicio 2018, Realia ha reducido su deuda financiera bancaria bruta en 146,9 millones de euros, hasta 616 millones. La deuda neta es de 528,5 millones de euros, "un 19,3% y 22% respectivamente, inferiores que en el ejercicio precedente".**



## SITUACIÓN FINANCIERA

Con fecha 28 de Diciembre de 2018, fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, la ampliación de capital acordada por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 15 de Noviembre de 2018, mediante la emisión y puesta en circulación de 175.457.742 acciones ordinarias, de 0,24 euros de valor nominal cada una de ellas y una prima de emisión de 0,61 euros por acción, que fue suscrita y desembolsada en su totalidad con fecha 24 de diciembre de 2018.

El importe de la ampliación de capital ascendió a 42.109.858,08 euros y de la prima de emisión a 107.029.222,62 euros.

En el ejercicio 2018 Realia ha reducido su deuda neta en 149,3 millones de euros. Ello ha sido posible gracias a la ampliación de capital que comentamos anteriormente y a la generación de caja del negocio, tras invertir en la adquisición del suelo de Alcalá de Henares (27,5 M.€) y a las inversiones en las nuevas promociones en desarrollo.

La financiación de Realia Patrimonio se materializó en un préstamo sindicado en abril de 2017, por un importe inicial de 582 millones de euros, y con vencimiento final en 2024. El spread del préstamo puede variar entre 170 y 200 pb dependiendo del Loan-To-Value. A 31 de diciembre 2018 la deuda ascendía a 562,3 M.€, cumpliéndose todos los covenants financieros que requiere el sindicado de bancos y donde el LTV se sitúa en un 47,35%.

### Previsiones para 2019

No se estima que haya variaciones dentro del endeudamiento del grupo para 2019. Se continuará con el calendario de amortizaciones establecidas en los actuales contratos financieros.

El principal préstamo es el de Realia Patrimonio, que tiene su vencimiento final en 2024.

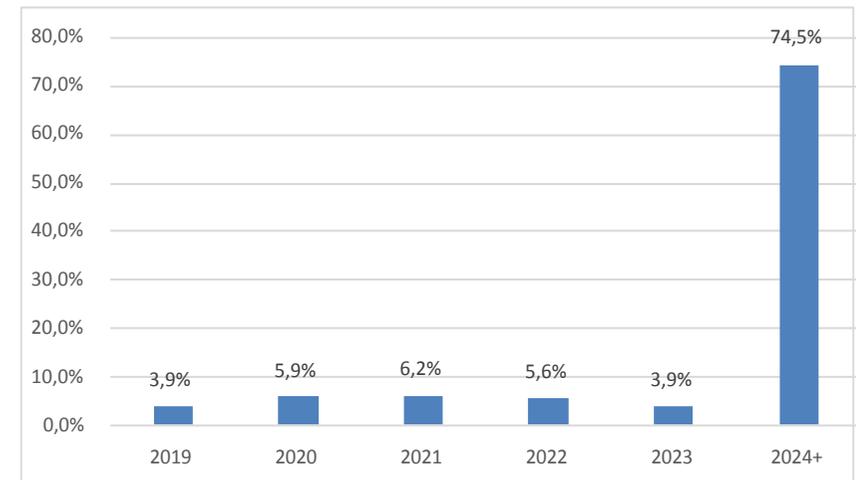
Durante 2019 contractualmente solo tiene vencimiento el 3,9% de la deuda financiera bruta del Grupo.

Las nuevas inversiones o necesidades de tesorería serán cubiertas con los 87,5 M.€ que actualmente dispone el grupo y la generación de Cash Flow recurrente por parte del negocio.

## ESTRUCTURA FINANCIERA

	REALIA Patrimonio	REALIA Business	TOTAL 2018	TOTAL 2017	Var. (%)
	Patrimonio	Promociones y Suelo			
Sindicados	562,3	0,0	562,3	575,9	-2,4
Otros Préstamos	58,3	0,0	58,3	196,4	-70,3
Valoración Derivados	6,1	0,0	6,1	3,1	96,8
Intereses	1,8	0,0	1,8	2,7	-33,3
Gastos de formalización	-12,5	0,0	-12,5	-15,1	17,2
<b>Total Deuda</b>	<b>616,0</b>	<b>0,0</b>	<b>616,0</b>	<b>763,0</b>	<b>-19,3</b>
Tesorería	23,9	63,6	87,5	85,1	2,8
<b>Deuda Neta</b>	<b>592,1</b>	<b>-63,6</b>	<b>528,5</b>	<b>677,9</b>	<b>-22,0</b>

### Vencimiento Deuda Financiera Bruta



## VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS

A 31 de diciembre de 2018, los activos inmobiliarios de Realia tienen un valor de mercado de 1.844,3 millones de euros, un 3,1% superior al de diciembre de 2017 en términos absolutos. Respecto a los activos patrimoniales destinados al alquiler se han incrementado un 2,2%, pasando a alcanzar el valor de 1.479,1 M.€ y los activos de suelos y productos en curso o terminados alcanza un valor de 365,2 M.€ y al ser activos no homogéneos respecto a 2017, no es posible establecer una tasa de incremento.

El valor de liquidación neto (NNAV), a 31 de diciembre de 2018 es de 1.022 millones de euros frente a 832 millones a 31 de diciembre de 2017. En términos unitarios se sitúa en 1,25 euros por acción, un 3,4% inferior al valor del ejercicio precedente, que era de 1,29 euros por acción, todo ello debido a la dilución producida por la ampliación de capital de 175.457.742 millones de acciones a 0,85 € realizada y cubierta en Diciembre 2018.

El 80% del valor de los activos corresponde a la actividad patrimonial (1.479 millones) y el 20% restante al negocio residencial.



## Valoración de los Activos

La valoración de la cartera de activos inmobiliarios de Realia a 31 de diciembre de 2018 ha sido realizada, como en ejercicios anteriores, por dos expertos independientes: CBRE (CB Richard Ellis) ha valorado la cartera de activos en renta de Realia Patrimonio y sociedades dependientes, mientras que TINSA ha valorado la cartera de activos de suelos y promociones en curso y terminadas de Realia Business y sociedades dependientes.

TINSA ha aplicado el Método de Tasación-Valoración ECO (según la orden ministerial ECO/805 2003). La tasación ECO se caracteriza por un criterio de prudencia en los diferentes métodos de valoración. No obstante, dado que la finalidad de estas valoraciones es el cálculo del valor razonable para su inclusión, si procede, en los estados financieros de la Sociedad y que dicha finalidad no se encuentra dentro de las que están definidas en el ámbito de aplicación de dicha normativa (art.2), el experto independiente (siguiendo el criterio fijado en la propia normativa contable donde se establece que “la prudencia no justifica que la valoración de los elementos patrimoniales no responda a la imagen fiel que deben de reflejar las cuentas anuales”) no ha considerado el “principio de prudencia” establecido en dicha normativa, según el cual, ante varios escenarios o posibilidades de elección igualmente probables se elegirá el que dé como resultado un menor valor de valoración.

Por parte de CBRE se ha aplicado la metodología RICS.



Interior Edf. Albasanz, 16 (Madrid)

(€mm)	2018	2017	Var. Interan.(%)
Activos en renta	1.420,0	1.390,5	2,1
Suelo terciario	59,1	56,1	5,3
<b>TOTAL ACTIVOS PATRIMONIALES <sup>(1)</sup></b>	<b>1,479,1</b>	<b>1.446,6</b>	<b>2,2</b>
Producto terminado residencial	43,8	56,2	-22,1
Suelo residencial y otros	321,4	286,6	12,1
<b>TOTAL ACTIVOS RESIDENCIALES</b>	<b>365,2</b>	<b>342,8</b>	<b>6,5</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>1.844,3</b>	<b>1.789,4</b>	<b>3,1</b>

Fuente: REALIA

(1) Incluye 54 mm € valor del activo de la sociedad As Cancelas, consolidada por método de la participación

## BALANCE CONSOLIDADO



Marqués de Duero, 4 (Madrid)

El balance de REALIA arroja unos activos totales de 2.064,2 millones de euros.

Del lado del pasivo, destaca el aumento del patrimonio neto atribuible desde los 806,3 millones de euros de 2017 hasta los 997,5 millones de euros de 2018, motivada por la ampliación de capital y por los resultados obtenidos por el Grupo.

También destaca la reducción de la deuda que ha pasado de 762,9 M. en 2016 a 616,0 M. en 2017 (-19,3%).

En millones de euros

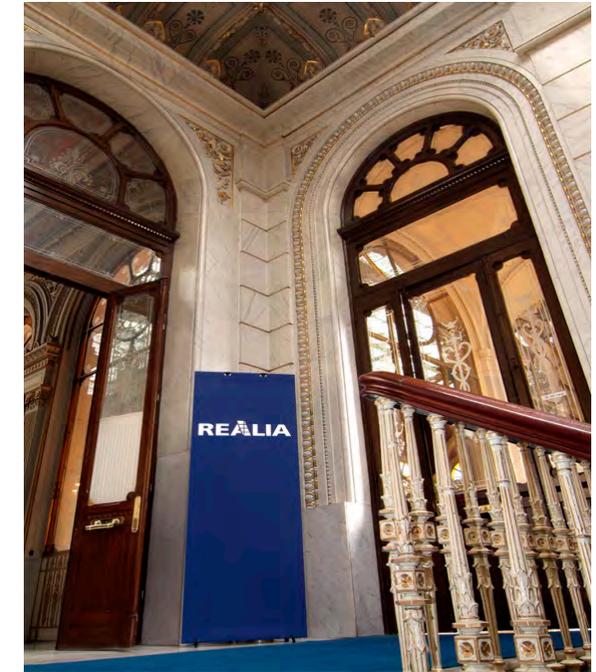
ACTIVO	2018	2017	PASIVO	2018	2017
Inmovilizado material	3,0	4,8	Patrimonio neto atribuible	997,5	806,3
Inversiones inmobiliarias	1.422,3	1.383,1	Minoritarios	236,0	237,9
Existencias	318,2	295,6	Deuda con entidades de crédito y asimiladas	616,0	763,0
Deudores y cuentas a cobrar	12,5	14,0	Acreedores y cuentas a pagar	23,7	22,4
Tesorería y equivalentes	87,5	85,1	Otros pasivos	191,0	184,5
Otros activos	220,7	231,5			
<b>Total Activo</b>	<b>2.064,2</b>	<b>2.014,1</b>	<b>Total Pasivo</b>	<b>2.064,2</b>	<b>2.014,1</b>

Fuente: REALIA

## EVOLUCIÓN EN BOLSA

### EVOLUCIÓN REALIA

Las acciones de Realia han cerrado el ejercicio 2018 en 0,91 euros tras el cierre de la Ampliación de Capital a 0,85€/acción.



Cotización al cierre (€/acción): **0,91**

Capitalización bursátil al cierre (€): **586.775.240 (\*)**

Cotización máxima del periodo (€/acción): **1,18**

Cotización mínima del periodo (€/acción): **0,85**

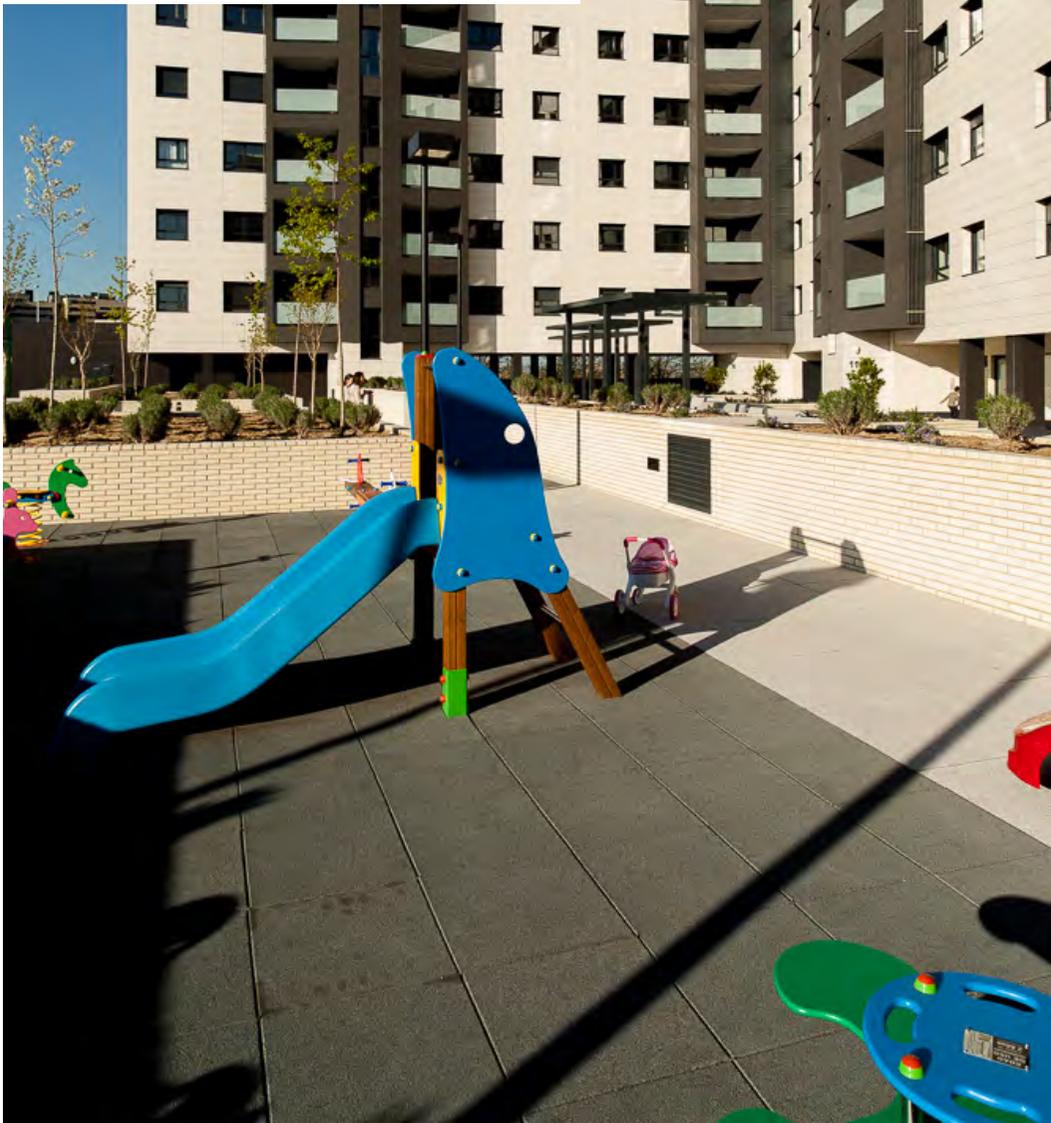
Cotización media del periodo (€/acción): **1,03**

Efectivo medio diario negociado (miles de €): **212**

Volumen medio diario contratación (miles acciones): **206**

(\*) No incluye 175.457.742 nuevas acciones de la ampliación de Capital cerrada el 24/12/2018 y que empezaron a cotizar el 04/01/19

# 4 LINEAS DE NEGOCIO



Torre Realia \ The Icon  
(Madrid)



## LINEAS DE NEGOCIO

### RESUMEN PRINCIPALES LÍNEAS DE NEGOCIO

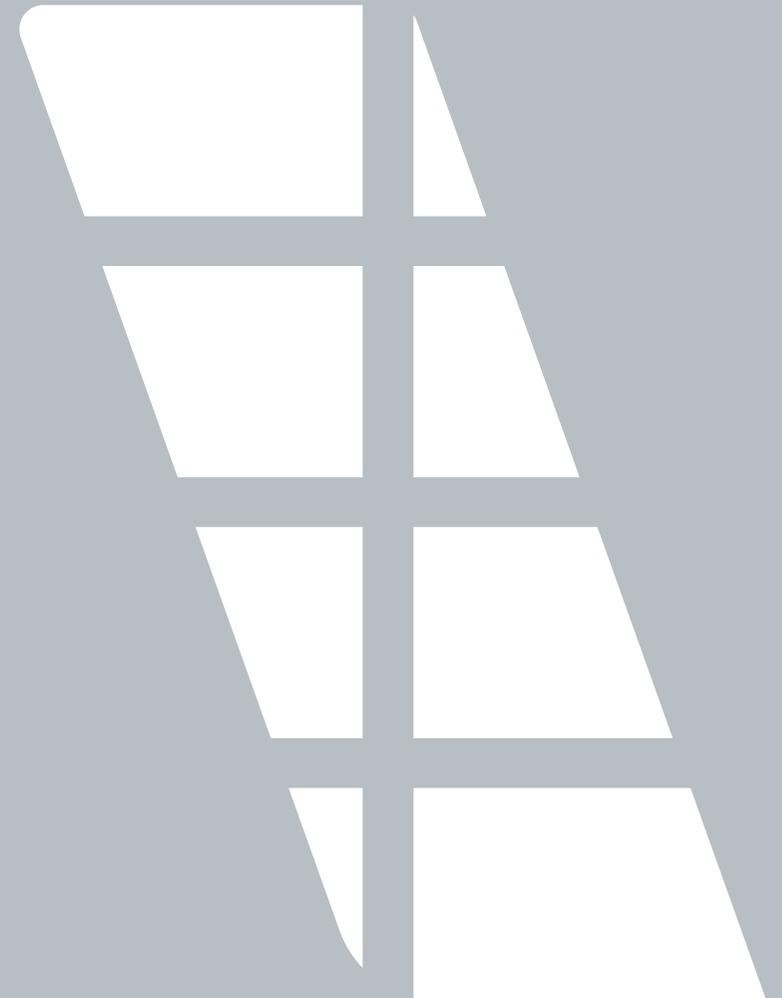
#### PATRIMONIAL

Activos  
Estrategia  
Información de Gestión

Resultados  
Situación financiera

#### RESIDENCIAL

Activos  
Estrategia  
Información de Gestión / Resultados  
Situación financiera



## Resumen de las Principales Líneas de Negocio

### Negocio Patrimonial

Los ingresos por alquileres, excluyendo gastos repercutidos, ascienden a 60,8 millones, con un incremento del 1,2% respecto al año anterior, debido a una mayor fortaleza de las rentas de mercado.

La ocupación global de los inmuebles en renta se sitúa en el 91,8% al final del ejercicio 2018, frente al 94,6% de 2017. Esta disminución es coyuntural y se produce por el vencimiento a final de año de contratos que no ha dado tiempo a recomercializar, pero en el primer trimestre del año se espera volver a alcanzar los niveles de ocupación tradicionales (a 28 de febrero de 2019 la ocupación alcanza el 93,1%). La ocupación de las oficinas alcanzó un 92,4% y la de centros comerciales un 87,6%.



Torre Realía Bcn  
(Barcelona)

Infografía Realía Parque del Ensanche  
Alcalá de Henares (Madrid)



### Negocio de Promoción Residencial

En el ejercicio 2018 se han entregado 89 unidades por un importe de 14 millones de euros, un 35,5% menos que en el ejercicio 2017, en el que ascendió a 21,7 millones (103 unidades), que se justifica por la progresiva reducción del stock del producto residencial terminado cuyo precio medio es inferior al producto entregado en ejercicios precedentes. Asimismo, en 2017 se terminó la venta y entrega de las unidades de una promoción en Valdebebas (Madrid) que aportó una elevada cifra de negocio y margen de explotación. Las nuevas promociones no se han entregado todavía a los compradores y por tanto no han contribuido al incremento de la cifra de ingresos.

Realía cuenta a 31 de diciembre de 2018 con un stock de 444 unidades (viviendas, locales y oficinas) terminadas o en curso, y pendientes de entrega (37 de ellas vendidas/reservadas). Además, cuenta con 41 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.

La cartera de suelo de Realía, en sus distintos estadios urbanísticos, asciende a 5.742.359 m<sup>2</sup> de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.877.207 m<sup>2</sup>, la mayor parte ubicados en Madrid, zona Centro y Andalucía.

## PATRIMONIAL

REALIA posee una valiosa cartera de activos patrimoniales, que en 2018, en términos comparables, ascendió un 2,2%, hasta los 1.479,1 millones de euros, y generó unos ingresos por rentas de 60,8 millones de euros con un margen del 90,5% gracias a elevada ocupación de los inmuebles, y a la repercusión mayoritaria de todos los gastos afectos a los activos.

A 31 de diciembre de 2018, REALIA gestiona 405.692 m<sup>2</sup> de patrimonio en renta, todos los cuales se encuentran en explotación. Adicionalmente existe una reserva de suelo de uso predominantemente terciario de 127.291 m<sup>2</sup>.

REALIA explota edificios de oficinas y centros comerciales y de ocio en España.

El negocio patrimonial de REALIA aglutina el 80,2% del valor de sus activos y el 82,8% de sus ingresos.



# Patrimonial

## Activos

Edificio	Ciudad	Superficie 2018
Plaza Nueva Parque Comercial	Madrid	52.675
El Sequero	Logroño	40.544
C.C. Ferial Plaza	Guadalajara	32.507
Torre Realia Barcelona	Barcelona	31.964
Torre Realia \ The Icon	Madrid	28.424
Salvador de Madariaga, 1	Madrid	25.398
CC As Cancelas	Resto	25.132
Albasanz, 16	Madrid	19.550
La Noria Factory Outlet	Murcia	13.785
Acanto 22	Madrid	13.248
María de Molina, 40	Madrid	9.684
Albasanz, 14	Madrid	9.125
AV. Bruselas 36	Madrid	8.856
Príncipe de Vergara, 132	Madrid	8.807
C.N.Kansas City	Sevilla	8.735
Manuel Becerra Centro Wellness	Madrid	6.645
Goya, 29	Madrid	5.060
C.N. Eisenhower III	Madrid	5.004
C.N.Elisenhower II	Madrid	5.004
Paseo de la Castellana, 41	Madrid	4.584
C.N. Eisenhower IV	Madrid	4.543
C.N. Eisenhower I	Madrid	4.519
Albasanz, 12	Madrid	4.160
Alfonso XII, 30	Madrid	4.007
Serrano, 21	Madrid	3.865
Goya, 8	Madrid	3.782
Goya, 6	Madrid	3.688
Marqués de Duero, 4	Madrid	3.000
Musgo, 1	Madrid	2.916
Pº del Espolón, 10	Soria	2.900
Prim, 19	Madrid	2.786
Musgo, 3	Madrid	2.475
Goya 6Y8 C.C.	Madrid	2.124
Jorge Juan 35	Madrid	1.950
María Tubau	Madrid	1.539
García de Paredes, 94	Madrid	909
José Abascal, 2	Madrid	681
Manuel Ferrero	Madrid	597
Clot	Barcelona	361
Villanueva, 15	Madrid	165
<b>Total general</b>		<b>405.699</b>

La actividad patrimonial de REALIA se centra en la gestión y desarrollo de los activos inmobiliarios cuyo destino es el arrendamiento a terceros. El área patrimonial (que incluye el alquiler y desarrollo de oficinas, centros comerciales, otras inversiones inmobiliarias y la venta de patrimonio) representa a 31 de diciembre de 2018 el 82,4% de los ingresos de explotación por un importe de 77,8 millones de euros.

A 31 de diciembre de 2018 el área de Patrimonio del Grupo REALIA emplea a 48 trabajadores (un 52,7% del total de la plantilla del Grupo REALIA).

Los activos que componen la cartera entran a formar parte de la misma por una de las tres vías siguientes:

- Adquisición de inmuebles ya construidos.
- Establecimiento de alianzas o adquisiciones con/de otras compañías.
- Desarrollo propio de nuevos activos inmobiliarios patrimoniales.

El Grupo REALIA tiene inmuebles de oficinas ubicados en Madrid, Barcelona y Sevilla y centros comerciales y de ocio en Madrid capital, Leganés, Murcia, Guadalajara, Soria y Santiago de Compostela.

# Patrimonial

## Activos

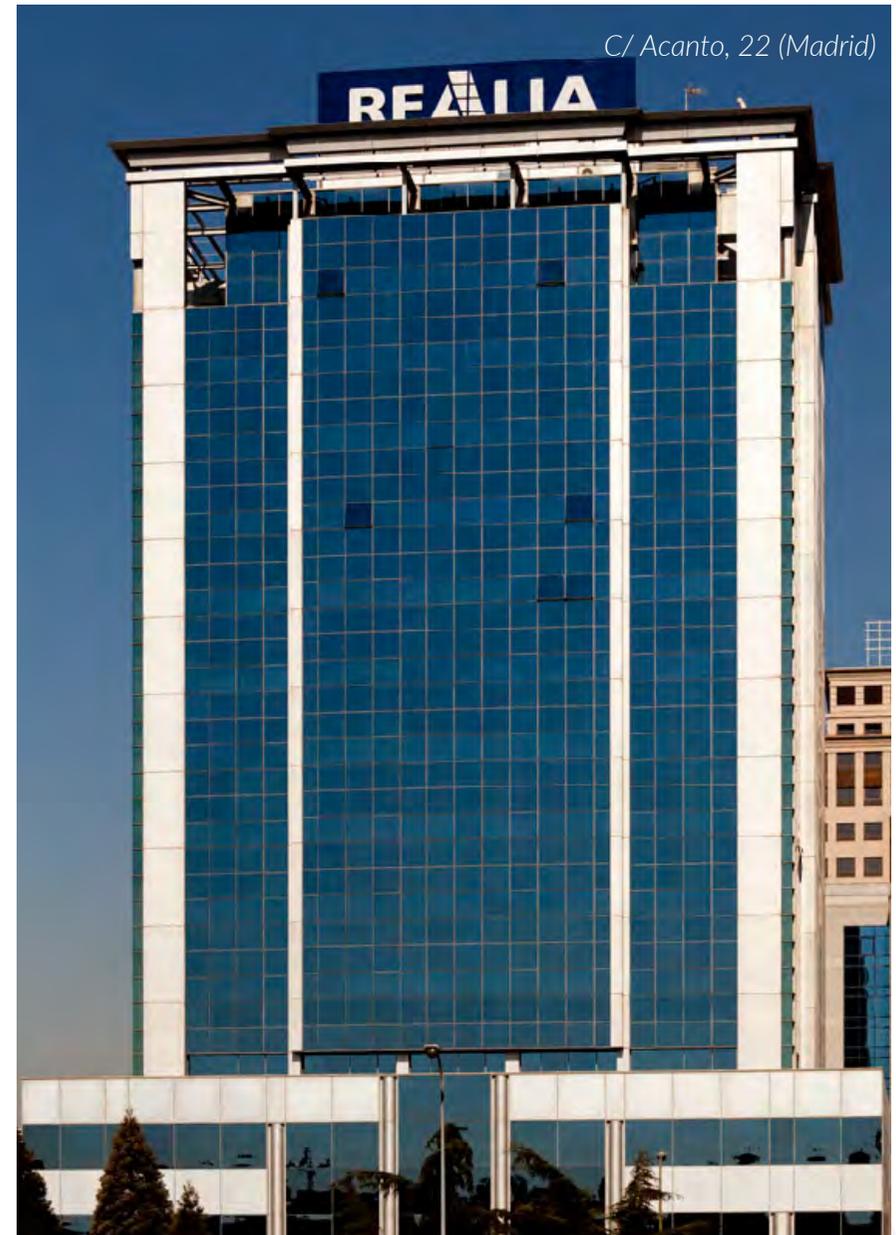
### Oficinas

Con carácter general, los contratos de arrendamiento de los inmuebles de oficinas incluidos en el área de patrimonio del Grupo REALIA se pactan en términos y condiciones habituales de mercado. Las principales características de dichos contratos son, con carácter general, las siguientes:

- Contratos de tres años de duración sin posibilidad de vencimiento anticipado.
- Incremento de rentas de acuerdo con la inflación.
- Actualización de las rentas a mercado en la renovación del contrato.
- El arrendatario asume la totalidad de los gastos, con carácter general.

La siguiente tabla muestra el vencimiento de los contratos de arrendamiento de oficinas del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2018 por volumen de rentas anualizadas en relación al total de rentas teniendo en cuenta las opciones de resoluciones anticipadas:

Vencimiento Contratos ( opción de resolución)	% Sobre rentas anualizadas oficinas	% Sobre rentas anualizadas Totales
Año 2019	16,63%	11,40%
Año 2020	17,67%	12,11%
Año 2021	31,03%	21,27%
Año 2022	4,13%	2,83%
Año >2022	30,53%	20,93%
<b>Total general</b>	<b>100,00%</b>	<b>68,54%</b>



## Patrimonial

### Activos

#### Oficinas

Entre los principales clientes del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2018, se encuentran arrendatarios y firmas de primer nivel como: Amadeus, Grupo Marsh, Gómez-Acebo & Pombo Abogados, KPMG, etc sin que ninguno de ellos represente más del 6% sobre el total de las rentas anualizadas de la cartera de oficinas del Grupo REALIA.

La siguiente tabla muestra los diez inquilinos principales del Grupo REALIA en lo que al alquiler de oficinas se refiere y su importancia relativa a la totalidad de las rentas del Grupo a 31 de diciembre de 2018:

Top 10 Inquilinos	Ciudad	% Sobre rentas anualizadas Totales
Inquilino 1	Madrid	5,75%
Inquilino 2	Madrid	3,39%
Inquilino 3	Barcelona	2,81%
Inquilino 4	Madrid	2,21%
Inquilino 5	Madrid	1,85%
Inquilino 6	Madrid	1,81%
Inquilino 7	Madrid	1,70%
Inquilino 8	Madrid	1,37%
Inquilino 9	Barcelona	1,10%
Inquilino 10	Madrid	1,09%
<b>Total Top 10</b>		<b>23,09%</b>

La superficie alquilable en explotación de oficinas del Grupo REALIA, a 31 de diciembre de 2018 alcanza los 226.674 m2 sobre rasante. La tasa de ocupación a 31 de diciembre de 2017 es del 92,8%.

La siguiente tabla incluye un resumen de las principales características de las oficinas en explotación, propiedad del Grupo REALIA, por ubicación a 31 de diciembre de 2018:



Zona	2018		Ocupación		
	Superficie	GAV	2018	2017	2016
CBD	84.365	582,8	94,9%	97,0%	95,4%
BD	42.653	173,3	100,0%	100,0%	98,1%
Periferia	99.657	301,7	88,0%	93,9%	92,1%
<b>Total general</b>	<b>226.674</b>	<b>1.057,8</b>	<b>92,8%</b>	<b>96,2%</b>	<b>94,5%</b>

En el año 2018 se ha alcanzado una ocupación de la cartera de oficinas del 92,8%



# Patrimonial

## Activos

### Centros Comerciales

Para el caso de los centros comerciales, se aplican igualmente términos y condiciones habituales dentro del sector, si bien la especialización y diversidad, así como el elevado número de operadores en un mismo entorno (puede haber 100 inquilinos, o más, en un mismo centro, requieren un periodo amplio y complejo de negociación. Con carácter general, las principales características de dichos contratos son las siguientes:

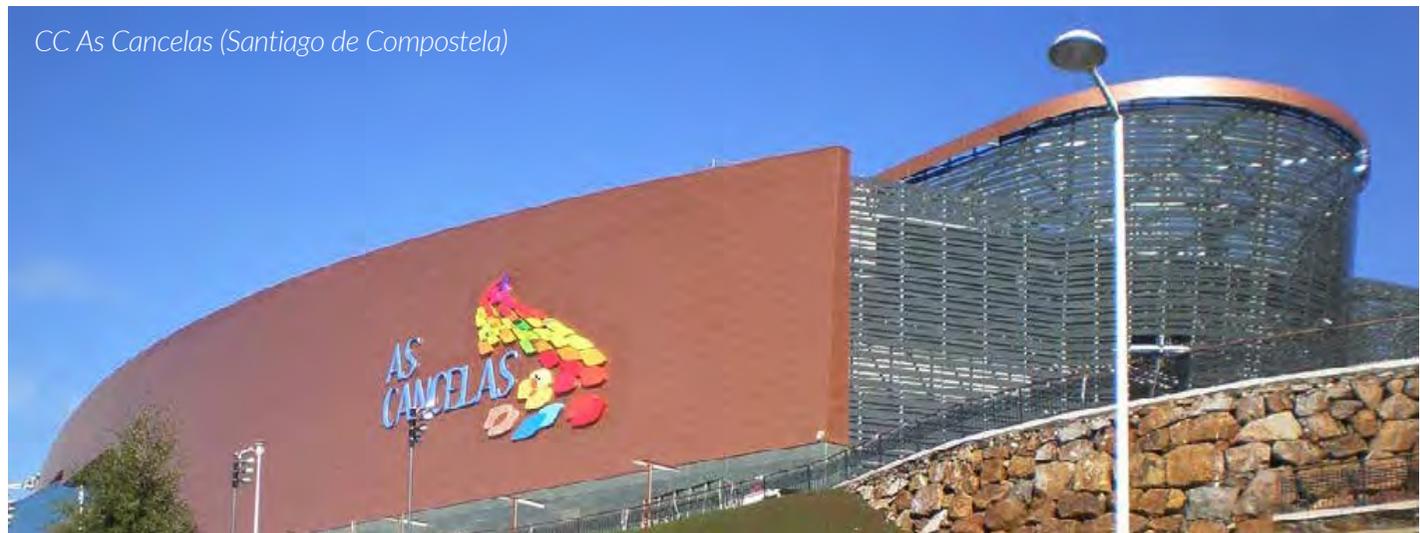
- Duración mínima entre tres y cinco años.
- Incremento de rentas de acuerdo con la inflación.
- Actualización de las rentas a mercado en la renovación del contrato.
- Porcentaje variable de las rentas en función de los ingresos del arrendatario.
- Traslado al arrendatario de todos los gastos.

Entre los principales clientes de REALIA en esta área de negocio, a 31 de diciembre de 2018, se encuentran firmas de primer nivel representativas de los más diversos sectores, destacando firmas como Grupo Inditex, Carrefour, Decathlon, Bricomart, Primark, H&M sin que ninguno de ellos represente más del 3,5% sobre el total de las rentas anualizadas de la cartera de patrimonio y del 12% de las rentas anualizadas de centros comerciales, respectivamente, del Grupo REALIA.

La siguiente tabla muestra los diez inquilinos principales del Grupo REALIA en lo que al alquiler de centros comerciales se refiere y su importancia relativa a la totalidad de las rentas del Grupo a 31 de diciembre de 2018:

Top 10 Inquilinos	Ciudad	% Sobre rentas anualizadas Totales
Inquilino 1	Madrid/Santiago	3,32%
Inquilino 2	Madrid	2,24%
Inquilino 3	Santiago	2,12%
Inquilino 4	Madrid	1,33%
Inquilino 5	Madrid	1,12%
Inquilino 6	Madrid / Guadalajara / Santiago	0,96%
Inquilino 7	Santiago / Guadalajara / Murcia	0,93%
Inquilino 8	Guadalajara	0,53%
Inquilino 9	Madrid / Santiago	0,45%
Inquilino 10	Madrid	0,44%
<b>Total Top 10</b>		<b>13,44%</b>

CC As Cancelas (Santiago de Compostela)



# Patrimonial

## Activos

### Centros Comerciales

#### Centros comerciales y de ocio

7 centros comerciales y de ocio

Ocupación  
87,75 %

	Ubicación	Superficie alquilable (m <sup>2</sup> )	Plazas aparcamiento
Plaza Nueva Leganés	Madrid	52.675	2.987
Ferial Plaza	Guadalajara	32.507	1.068
As Cancelas (1)	S. Compostela	25.132	1.054
Manuel Becerra, 17	Madrid	6.645	49
La Noria Outlet	Murcia	13.785	1.483
El Jardín de Serrano	Madrid	2.124	-
Espolón, 10	Soria	2.900	-
<b>TOTAL</b>		<b>135.319</b>	<b>6.642</b>



(1) El Centro Comercial As Cancelas es propiedad conjunta del Grupo REALIA y de Carrefour Property. La superficie alquilable que se detalla son los m<sup>2</sup> que le corresponden al Grupo REALIA.

## Patrimonial

### Activos

#### Centros Comerciales

La siguiente tabla muestra el vencimiento de los contratos de arrendamiento de centros comerciales del Grupo REALIA por volumen de rentas anualizadas en relación al total de rentas a 31 de diciembre de 2018 teniendo en cuenta las opciones de resoluciones anticipadas:

Vencimiento Contratos	% Sobre rentas anualizadas C.Comerciale	% Sobre rentas anualizadas Totales
Año 2019	24,48%	7,04%
Año 2020	16,23%	4,67%
Año 2021	12,54%	3,61%
Año 2022	16,94	4,87%
Año >2022	29,82%	8,58%
<b>Total general</b>	<b>100,00%</b>	<b>28,77%</b>

La siguiente tabla incluye un resumen de las principales características de los centros comerciales y de ocio en España en explotación propiedad del Grupo REALIA por tipo de centro a 31 de diciembre de 2018:

Zona	Superficie	2018 GAV	Ocupación		
			2018	2017	2016
Área urbana	11.669	55	93,2%	93,8%	93,8%
Área metropolitana	110.313	263	90,6%	93,6%	95,1%
Periferia	13.785	14	58,9%	59,3%	58,2%
<b>Total</b>	<b>135.767</b>	<b>332</b>	<b>87,6%</b>	<b>90,2%</b>	<b>91,2%</b>



## Patrimonial

### Activos

#### Centros Comerciales

Entre los centros más representativos destaca el Jardín de Serrano, con 2.124 m<sup>2</sup> de superficie en la llamada “milla de oro” de Madrid. Próximamente este centro se convertirá en un *flagship store*.

En el distrito de Salamanca de la capital se encuentra también el centro especializado en ocio Centro Wellness Manuel Becerra, de 6.645 m<sup>2</sup>, que ocupa el solar del antiguo cine Universal, conservando sus dos principales fachadas.

El complejo más grande del porfolio de centros comerciales es el Parque Comercial Plaza Nueva de Leganés, al sur de Madrid. Este centro, diseñado en forma de plaza y con grandes zonas ajardinadas, dispone de 52.675 m<sup>2</sup> y de 2.987 plazas de aparcamiento (la mitad de ellas cubiertas). Responde a la fuerte demanda de un área de influencia de más de un millón de personas.

La Noria Murcia Outlet Shopping, por su parte, recrea un pueblo mediterráneo, con una calle central y tiendas en cada una de las casas. Con 13.807 m<sup>2</sup> de superficie, es el primer centro de este formato de descuento de la región de Murcia.

El Ferial Plaza de Guadalajara, de 32.507 m<sup>2</sup>, ofrece a sus clientes más de cien establecimientos con los operadores más relevantes del mercado en la zona de mayor expansión de la ciudad alcarreña.

Por último, el Grupo Realia explota a través de la Sociedad As Cancelas Siglo XXI, de la que ostenta el 50% de participación, el Centro Comercial As Cancelas, con una superficie superior a los 50.000 m<sup>2</sup> en Santiago de Compostela.



CC La Noria Outlet Shopping  
(Murcia)

# Patrimonial

## Estrategia

La estrategia del negocio patrimonial en 2018 tiene por objeto final optimizar la rentabilidad de los activos en renta a través de las siguientes líneas:

- Renegociación de los contratos con anticipación al momento de su vencimiento.
- Reacomercialización de los espacios libres, para alcanzar cotas de ocupación en torno al 95%.
- Adecuación y puesta al día de los edificios, para atender las nuevas demandas de servicios y calidad que quieren los clientes.
- Adquisición de activos prime o ad-value, con creación de valor y rentabilidad para Realia.
- Posible venta de activos que hubieren alcanzado cierto grado de maduración.
- Control de los gastos de un mantenimiento adecuado de los edificios.

Con el objetivo de continuar manteniendo nuestros activos en renta dentro del Top de activos de referencia, se han realizado capex en los edificios con el objetivo de actualizarlos a las nuevas demandas de los arrendatarios y a las tendencias del mercado tales como mejora de la eficiencia energética, zonas de Hospitality, actualización de zonas comunes, gimnasios, etc,

Al mismo tiempo se está invirtiendo en la adecuación de espacios a nuevas demandas como co-working, flexible-space. Esta política tendrá continuidad durante 2019.

*Albasanz, 14 (Madrid)*



# Patrimonial

## Información de Gestión

En miles de euros

	2018	2017	2016
Superficie en explotación por tipología (m2)	405.699	405.862	405.359
Oficinas	226.674	226.729	226.721
Centros Comerciales	135.767	135.876	135.381
Logística, ocio y otros	43.257	43.257	43.257
Plazas de aparcamiento	110.120	110.115	10.102
Ocupación (%)	91,8%	94,6%	94%



# Patrimonial

## Resultados

### RENTAS - DATOS OPERATIVOS <sup>(1)</sup>

(miles €)	2018	2017	Var. (%)
Rentas	65,4	64,6	1,2%
Provisión Gastos	18,6	17,7	5,1%
Resultado Ventas Inmovilizado	-	-	-
Otros Ingresos	0,2	0,6	-66,7%
<b>Total Ingresos</b>	<b>84,2</b>	<b>82,9</b>	<b>1,6%</b>
Gastos comunes edificios	-22,5	-22,9	1,7%
Resto Gastos	-3,0	-4,4	31,8%
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>58,7</b>	<b>55,6</b>	<b>5,6%</b>
<b>Margen bruto s/rentas (%)</b>	<b>89,8%</b>	<b>86,1%</b>	<b>4,3%</b>

<sup>(1)</sup> Los datos de este cuadro son operativos del negocio. Incluye los datos de la participada As Cancelas que se anotan de forma proporcional (50%)

- Los ingresos totales del negocio patrimonial muestran una subida del 1,4%, a pesar de que puntualmente se haya reducido la ocupación respecto al año precedente, debido principalmente al vencimiento a final de año de tres contratos y que no ha dado tiempo a su recomercialización y que se espera recuperar en el primer trimestre 2019. La citada mejora es consecuencia de una mejora en las rentas y a la disminución de bonificaciones, carencias e incentivos que se recogían en contratos.
- Se ha mejorado del margen bruto sobre rentas que sube al 90,5% con un incremento del 4,1% respecto a 2017, todo ello debido a la mejora de los ingresos y a la mejora de la relación entre gastos soportados/repercuidos.
- Por ciudades se observa un incremento de ocupación y rentas en el CBD y BD de Madrid, así como en Torre Realía Barcelona.

### INGRESOS POR RENTAS

RENTAS POR USOS (Superficies homogéneas)

(€mm)	2018	2017	Var. (%)	SBA(m <sup>2</sup> )	Ocup. 2018 (%)	Ocup. 2017 (%)
<b>Oficinas</b>	<b>44,5</b>	<b>43,9</b>	<b>1,4%</b>	<b>226.674</b>	<b>92,8%</b>	<b>96,2%</b>
CBD	21,5	21,1	1,9%	84.365	94,9%	97,0%
BD	8,0	7,9	1,3%	42.653	100,0%	100,0%
Periferia	15,0	14,9	0,7%	99.657	88,0%	93,9%
<b>Centros Comerciales</b>	<b>18,8</b>	<b>18,6</b>	<b>1,1%</b>	<b>135.767</b>	<b>87,6%</b>	<b>90,2%</b>
Otros	2,1	2,1	0,0%	43.257	100,0%	100,0%
<b>Total Ingresos</b>	<b>65,4</b>	<b>64,6</b>	<b>1,2%</b>	<b>405.699</b>	<b>91,8%</b>	<b>94,6%</b>

### RENTAS POR CIUDADES (Superficies homogéneas)

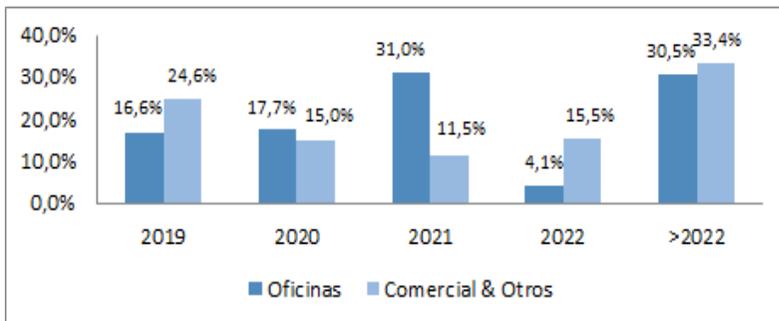
(€mm)	2018	2017	Var. (%)	SBA(m <sup>2</sup> )	Ocup. 2018 (%)	Ocup. 2017 (%)
<b>Madrid</b>	<b>46,2</b>	<b>46,2</b>	<b>0,0%</b>	<b>249.771</b>	<b>92,4%</b>	<b>96,9%</b>
CBD	21,9	21,7	0,9%	79.509	94,7%	97,1%
BD	9,6	9,8	-2,0%	49.895	100,0%	100,0%
Periferia	14,7	14,7	0,0%	120.367	87,7%	95,4%
Barcelona	5,8	5,5	5,5%	32.325	97,6%	97,7%
Resto	13,4	12,9	3,9%	123.602	89,2%	89,1%
<b>Total Ingresos</b>	<b>65,4</b>	<b>64,6</b>	<b>1,2%</b>	<b>405.699</b>	<b>91,8%</b>	<b>94,6%</b>

# Patrimonial

## Resultados

Para el ejercicio 2019, se espera que el negocio patrimonial continúe su lenta pero continuada recuperación, con rentas en ascenso y menores exigencias de los incentivos de alquiler, tales como periodos de gracia o ayudas a la implantación, asimismo como se ha comentado se espera recuperar los niveles de una media del 95% de ocupación en todos nuestros activos en explotación.

VENCIMIENTOS CONTRATOS SOBRE RENTAS ANUALIZADAS  
(Teniendo en cuenta las opciones de resoluciones anticipadas)



## Patrimonial

### Situación Financiera

La deuda neta del negocio Patrimonial se sitúa en 592,1 millones de euros a 31 de diciembre de 2018. De esta cantidad, la deuda bruta ascendía a 616 millones de euros y 23,9 millones de euros correspondían a tesorería.

El grueso de la deuda con los bancos se deriva de un Crédito Sindicado de Patrimonio firmado en abril de 2017 con un plazo de 7 años y vencimiento en 2024. Esta renovación se ha realizado a precios de mercado, con un sindicato de 6 bancos, por un importe de 582 millones de euros y que al cierre de 2018, presentaba un salvo vivo de 562,3 M.€. Este crédito cuenta con una cobertura ante las fluctuaciones de tipos de interés por el 70% de su importe y hasta su vencimiento.



CC Jardín de Serrano, (Madrid)

## RESIDENCIAL

*Aguaserena Residencial  
Roquetas de Mar (Almería)*



La actividad residencial de REALIA generó unos ingresos de 13,8 millones de euros, un 38,9% inferior al de 2017. Esta minoración de cifra de ingresos se justifica por la progresiva reducción del stock del producto residencial terminado cuyo precio medio es inferior al producto entregado en ejercicios precedentes. Asimismo en 2017 se terminó la venta y entrega de las unidades de una promoción en Valdebebas (Madrid) que aportó una elevada cifra de negocio y margen de explotación.

Es de destacar que en 2018 no se han producido ingresos de promociones en curso, ya que ninguna de ellas se encuentra terminada y en situación de ser entregadas a los compradores.

El negocio residencial de REALIA engloba la promoción y venta de productos inmobiliarios, principalmente viviendas, así como la gestión y venta de suelo para construir.

# Residencial

## Activos

La valoración a 31 de diciembre 2018 de los activos residenciales de Realia Business ha sido realizada por el experto independiente TINSA, que ha aplicado el Método de Tasación ECO, según la orden ministerial ECO 805/2003. La tasación ECO se caracteriza por un criterio de prudencia en los diferentes métodos de valoración. No obstante, dado que la finalidad de estas valoraciones es el cálculo del valor razonable para su inclusión, si procede, en los estados financieros de la Sociedad y que dicha finalidad no se encuentra dentro de las que están definidas en el ámbito de aplicación de dicha normativa (art.2), el experto independiente (siguiendo el criterio fijado en la propia normativa contable donde se establece que “la prudencia no justifica que la valoración de los elementos patrimoniales no responda a la imagen fiel que deben de reflejar las cuentas anuales”) no ha considerado el “principio de prudencia” establecido en dicha normativa, según el cual, ante varios escenarios o posibilidades de elección igualmente probables se elegirá el que dé como resultado un menor valor de valoración.

El negocio residencial ha sido valorado en 365 millones de euros, un 6,5% superior a la valoración de 2017, debido a la adquisición del suelo En Alcalá de Henares (27,5 M.€), a las inversiones en nuevas promociones en curso y minorado por el stock de producto terminado entregado.

Realia cuenta, a 31 de diciembre de 2018 con una cartera de 444 unidades (viviendas, locales y oficinas) sin entregar, todas terminadas o en curso, de las cuales 37 están reservadas/vendidas pendientes de entrega. Además, cuenta con 41 parcelas unifamiliares destinadas a la venta para autopromoción.

REALIA focaliza sus promociones en la primera residencia y en las zonas turísticas de mayor demanda. Así, el 74% del stock corresponde a primera vivienda y un 26% a segunda residencia. A 31 de diciembre, el stock de activos residenciales estaba valorado en 44 millones de euros, un 22% menos que en 2017, como consecuencia de la disminución de las existencias por las entregas realizadas.

(€mm)	Dic 2018	Dic 2017	Var.interan.(%)
Cartera de suelo <sup>(1)</sup>	297	282	5,5%
Promociones en curso y otros	24	5	391,2%
Promociones terminadas	44	56	-22,1%
<b>Total Valor Activos Residenciales</b>	<b>365</b>	<b>343</b>	<b>6,5%</b>

(1) Cartera de suelo del 2018, incluye 27,8 mm por el suelo de Alcalá de Henares adquirido en enero 2018



# Residencial

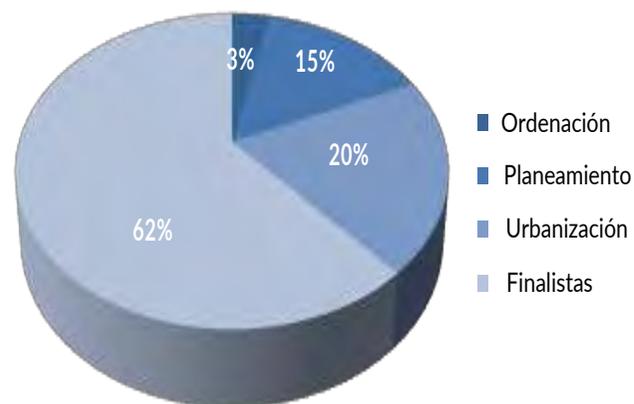
## Activos

### VALORACIÓN DE LA CARTERA DE SUELO

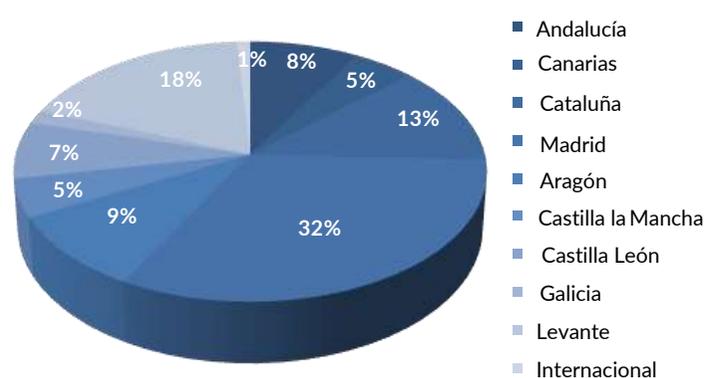
	Superficie bruta m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup>	GAV 2018 MM €	GAV 2018 €/m <sup>2</sup>	GAV 2017 MM €	GAV 2017 €/m <sup>2</sup>	Var. €/m <sup>2</sup> (%)
Ordenación	3.307.597	520.787	10	19	10	19	1%
Planeamiento	1.760.683	647.270	44	68	44	67	1%
Urbanización	188.269	202.640	60	296	66	310	-4%
Finalistas	485.810	506.510	183	361	162	345	5%
<b>TOTAL</b>	<b>5.742.359</b>	<b>1.877.207</b>	<b>297</b>	<b>158</b>	<b>282</b>	<b>152</b>	<b>4%</b>

### DISTRIBUCIÓN GAV SUELOS (mm€)

Por situación Urbanística



Por Zonas



REALIA cuenta, a 31 de diciembre de 2018, con una cartera de suelo en sus distintos estadios urbanísticos, de 5.742.359 m<sup>2</sup> de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.877.207 m<sup>2</sup> edificables.

El 27% de la superficie edificable corresponde a suelos finalistas, mientras que el 11% de los suelos se encuentra en fase de urbanización, el 34% en fase de planeamiento y el 28%, en ordenación.

Por áreas geográficas, el 26,6% se concentra en Madrid mientras que el 36,1% está en Andalucía, el 7,5% en Levante, el 4,4% en Cataluña y el resto en otras zonas geográficas de España, salvo un suelo en Rumanía (0,6%).

# Residencial

## Activos

Realia cuenta a 31 de diciembre de 2018, con una cartera de suelo en sus distintos estadios urbanísticos, de 5.742.359 m<sup>2</sup> de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.877.207 m<sup>2</sup>



### CARTERA DE SUELO

Distribución Cartera de Suelo (Edificabilidad en m<sup>2</sup>)

Por situación urbanística:

Edificabilidad	( m <sup>2</sup> )
Ordenación	520.787
Planeamiento	647.270
Urbanización	202.640
Finalistas	506.510
<b>TOTAL</b>	<b>1.877.207</b>

Por Zonas:

Edificabilidad	(m <sup>2</sup> )
Andalucía	677.142
Canarias	18.541
Cataluña	81.931
Madrid	499.980
Aragón	154.508
Castilla la Mancha	222.886
Castilla León	64,451
Galicia	6.184
Levante	140.672
Internacional	10.912
<b>TOTAL</b>	<b>1.877.207</b>

# Residencial

## Estrategia

La estrategia del negocio residencial se ha centrado en la reducción del stock de vivienda. Puesta en comercialización y obtención de licencias de nuevas promociones.

Gestión de incremento de precios de la vivienda. Aprovechando la apertura del crédito hipotecario y la mayor demanda de viviendas, la compañía ha aplicado una política restrictiva en cuanto a descuentos en aquellas promociones que tienen mayor recorrido al alza por su tipología y ubicación.

Estudio de la viabilidad de nuevos proyectos para estar listo para la solicitud y obtención de licencia de obras en nuevas ubicaciones, como Barcelona, Valencia, Canarias...

Gestión del stock de producto terminado para conservar la calidad de sus inmuebles a la venta y proteger su valor, la compañía pone especial cuidado en el mantenimiento.

Realizar la gestión urbanística del suelo con el objetivo de creación de valor sobre el mismo.

Análisis y presentación de ofertas ante posibles inversiones de suelos con valor añadido para la compañía.



# Residencial

## Información de Gestión / Resultados

	2018	2017	2016
<b>Unidades entregadas</b>			
Número de unidades	89	103	96
Ingresos (Mm.€)	14,0	21,7	19
Precio medio (miles€)	157,3	210,6	197,9
<b>Unidades entregadas por CCAA</b>			
Madrid / Centro	30	58	57
Cataluña	7	7	12
Castilla y León	--	--	--
Andalucía	19	21	8
Baleares	--	--	--
C. Valenciana	21	16	15
Canarias	--	--	--
Internacional	12	1	4

(€mm)	2018	2017	Var. (%)
<b>Ingresos</b>			
Promociones	14,0	21,7	-35,5%
Suelo y otros	-0,2	0,9	-
<b>Total Ingresos</b>	<b>13,8</b>	<b>22,6</b>	<b>-38,9%</b>
<b>Gastos</b>			
Costes venta	-13,9	-18,8	26,1%
Resto costes	-3,3	-3,7	10,8%
<b>Total Gastos</b>	<b>-17,2</b>	<b>-22,5</b>	<b>23,6%</b>
<b>Margen bruto Promociones</b>	<b>-3,4</b>	<b>0,1</b>	<b>-3500,0%</b>
<b>Margen bruto Promociones (%)</b>	<b>-24,6%</b>	<b>0,4%</b>	<b>-6250,0%</b>
<b>Aplicación/Reversión Provisiones P. Terminado</b>	<b>3,0</b>	<b>3,1</b>	<b>-3,2%</b>
<b>Margen bruto (descontando Provisiones)</b>	<b>-0,4</b>	<b>3,2</b>	<b>-112,5%</b>

Distribución unidades entregadas por delegaciones territoriales a Dic.2018:

Promociones	Nº Unidades	IngresosMM
Centro	30	4,3
Levante	21	3,6
Cataluña	7	1,1
Andalucía	19	2,8
Polonia	1	0,2
Portugal	11	2,0
<b>Total</b>	<b>89</b>	<b>14,0</b>

- El total de ingresos del área de promoción y suelo en 2018 ha ascendido a 13,8 millones,
- A 31 de diciembre de 2018 se han entregado un total de 89 unidades (viviendas, locales, oficinas y parcelas) por un importe de 14 millones de euros

## Residencial

### Situación Financiera

Tras la ampliación de capital de Realia Business cubierta el pasado 24 de Diciembre e Inscrita con fecha 28 de Diciembre, por importe de 149,9 M.€ se procedió, tal y como se indicaba en la Nota de Valores publicada, a amortizar el préstamo que tenía la sociedad por importe de 120M, eliminándose la contragarantía que tenía prestada I. Carso.

Por tanto al cierre del ejercicio la sociedad Realia Business no tenía endeudamiento financiero y contaba con una tesorería disponible de 60,3 M.€ que le permitirá acometer nuevas inversiones, adquisición de nuevos activos o suelo que aporten valor y rentabilidad al Grupo y sus accionistas y el desarrollo de nuevas promociones .

*Infografía Realia Parque del Ensanche  
Alcalá de Henares (Madrid)*



# 5 GOBIERNO CORPORATIVO



*Realia Hato Verde  
Guillena (Sevilla)*

## GOBIERNO CORPORATIVO

### Órganos de Gobierno Corporativo

Junta General de Accionistas  
Consejo de Administración  
Consejero Delegado  
Política de Retribuciones

### Marco Ético

Código Ético  
Modelo de cumplimiento y prevención penal  
Reglamento Interno de Conducta  
Política fiscal

### Gestión de Riesgos



## ÓRGANOS DE GOBIERNO CORPORATIVO

**REALIA se ha dotado de un sistema de Gobierno Corporativo orientado a la consecución sostenible de sus objetivos corporativos, que mantiene permanentemente actualizado de acuerdo con la legislación vigente y con las recomendaciones de buen gobierno de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV).**

### Órganos de Gobierno

El sistema de Gobierno Corporativo se articula en torno a sus principales órganos de gobierno, Junta General de Accionistas y Consejo de Administración, órganos que son definidos y regulados por los Estatutos y por sus respectivos reglamentos y que, a su vez, establecen las normas que rigen el comportamiento de la empresa con terceros, de acuerdo con los valores y los fines corporativos.

El responsable del diseño y revisión de la estructura organizativa del grupo es el Consejero Delegado, bajo delegación del Consejo de Administración.

Tanto el contenido del Reglamento del Consejo de Administración y de los Estatutos sociales se encuentra alineado con el contenido de la Ley de Sociedades de Capital y legislación concordante, por lo que en el ejercicio de 2018, al igual que ocurrió en el ejercicio de 2017, no ha sido necesario introducir modificaciones

adicionales en los mismos, salvo las derivadas del traslado de domicilio y aumento de capital aprobados en el presente ejercicio.

La Junta General de Accionistas aprobó en 2018 la Política de Remuneraciones, vigente para los ejercicios 2019, 2020 y 2021, teniendo en cuenta tanto las recomendaciones que contiene el Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas de la CNMV como las políticas que tienen otras empresas de similares características en cuanto al sector, tamaño o estructura accionarial.

*Avda. Bruselas, 36 (Madrid)*



## Órganos de Gobierno Corporativo

### CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO DE BUEN GOBIERNO DE LA CNMV

Durante el ejercicio 2018 REALIA Business, S.A. ha cumplido plenamente 28 de las 64 recomendaciones de la CNMV; ha cumplido parcialmente 15; no le eran aplicables 19, y ha tenido que explicar 2. Por tanto, teniendo en cuenta el porcentaje de las Recomendaciones que ha cumplido o cumplido parcialmente (en total, un 67,18% de las recomendaciones o 95,5% de las recomendaciones que le son de aplicación) y las que ha tenido que explicar (3,1% del total), se considera que el grado de cumplimiento del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas es bueno.

Anualmente, REALIA presenta a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) un informe de Gobierno Corporativo y un Informe sobre Remuneraciones a los Consejeros, que pueden encontrarse en la web corporativa [www.realia.es](http://www.realia.es).

Además de resumir el desempeño de REALIA en su dimensión económica, social y medioambiental, el presente informe trata de explicar los avances en materia de Gobierno Corporativo.



Albasanz, 16 (Madrid)

## Órganos de Gobierno Corporativo

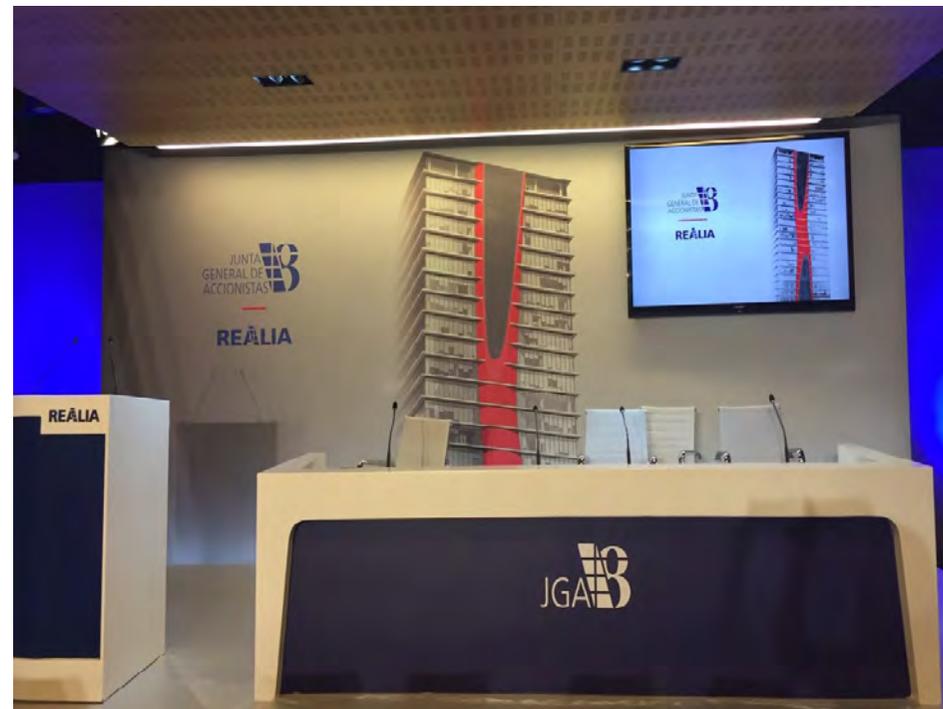
### Junta General de Accionistas

La Junta General de Accionistas es el máximo órgano de representación del capital social. Se reúne al menos una vez al año, dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio.

En 2018 se ha celebrado una única Junta General ordinaria el 27 de junio, que, además de aprobar las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado, aprobó, entre otros, los siguientes acuerdos:

- Reelegir a Doña María Antonia Linares Liébana como Consejera de la Sociedad.
- Establecer una cantidad máxima anual para el conjunto del Consejo de 590.000 euros, excluida la remuneración del Consejero Delegado por sus funciones ejecutivas.
- Autorizar que las Juntas Generales puedan ser convocadas con una antelación mínima de quince días, siempre que la sociedad ofrezca a sus accionistas la posibilidad de votar por medios electrónicos accesibles a todos ellos.

JUNTA  
GENERAL DE  
ACCIONISTAS



## Órganos de Gobierno Corporativo

### Consejo de Administración

El Consejo de Administración de REALIA está formado por siete miembros, de los cuales uno es ejecutivo, cuatro son dominicales y dos son independientes.

Son competencia del Consejo de Administración la política de inversiones y financiación, la definición de la estructura del grupo, la política de Gobierno Corporativo y la política de Responsabilidad Social Corporativa. El Consejo se encarga, asimismo, de los objetivos de gestión y presupuesto, y la política de retribuciones. Evalúa el desempeño de altos directivos, el control y gestión de riesgos y la política de dividendos.

Durante el ejercicio 2018, el Consejo celebró diez reuniones, y ha tratado, entre otros, los siguientes temas: elaboración de informes preceptivos sobre su funcionamiento; congelación de la masa salarial; formulación de las cuentas anuales y los informes financieros intermedios; aprobación del Informe Anual de Gobierno y del Informe Anual sobre Retribuciones; Sistemas de gestión y control de riesgos; prevención del blanqueo de capitales; aprobación de diversas operaciones vinculadas, acuerdos relativos a los asuntos a tratar por la Junta General y aumento de capital social.

El Consejo de Administración organiza su trabajo en tres comisiones: Comisión Ejecutiva, Comisión de Nombramientos y Retribuciones y Comité de Auditoría y Control.

### Comisión Ejecutiva

La Comisión Ejecutiva asume las funciones y competencias que le son delegadas por el Consejo de Administración. Con carácter general, se encarga del seguimiento y supervisión de la gestión y dirección ordinaria de la sociedad que requieren una atención continuada y, en su caso, una adecuación rápida y diligente, así como de aquellos asuntos que puedan influir en el posicionamiento y proyección de futuro de la sociedad y de su grupo en el mercado.

Durante 2018 se ha reunido en cuatro ocasiones.

### Comisión de Nombramientos y Retribuciones

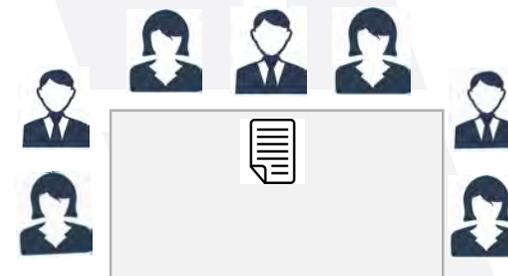
Se encarga de la retribución de los consejeros y de la alta dirección, del nombramiento y cese de los miembros del Consejo, así como de la evaluación anual, entre otros asuntos.

En 2018 celebró cuatro reuniones.

### Comité de Auditoría y Control

La función primordial del Comité de Auditoría y Control es servir de apoyo al Consejo de Administración en sus cometidos de vigilancia, mediante la revisión periódica del proceso de elaboración de la información económico-financiera, de la función de auditoría interna y de la independencia del auditor externo.

El Comité de Auditoría y Control ha celebrado nueve reuniones en 2018.



# Órganos de Gobierno Corporativo

## Consejo de Administración

### PERFIL DE LOS CONSEJEROS

Los consejeros de REALIA son profesionales de reconocida honorabilidad, solvencia, competencia técnica y experiencia, que han sido nombrados previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

La compañía considera que el número de independientes en el Consejo garantiza adecuadamente los intereses del capital flotante, que al cierre del ejercicio suponía el 23% del capital social.

Cabe destacar que, de los siete miembros que forman el Consejo de Administración, cuatro son mujeres, superior al 57% del total, un porcentaje muy superior al de la mayor parte de las compañías cotizadas españolas.



*Alfonso XII, 30 (Madrid)*

**De los siete miembros que forman el Consejo de Administración, cuatro son mujeres, un porcentaje muy superior al de la mayor parte de las Compañías Cotizadas Españolas**



## Órganos de Gobierno Corporativo

### Consejo de Administración

Nombre	Cargo	Naturaleza del cargo	Comisión Ejecutiva	Comisión de Nombramientos y Retribuciones	Comité de Auditoría y Control
D. Juan Rodríguez Torres	Presidente No ejecutivo	Dominical <i>Designado a propuesta del I.C.</i>	Presidente	Vocal	Vocal
D. Gerardo Kuri Kaufmann	Consejero Delegado	Ejecutivo	Vocal		
Dña. Carmen Iglesias Cano	Vocal	Independiente		Vocal	Presidenta
EAC Inversiones Corporativas, s.l. Representado por Dña. Esther Alcocer Koplowitz	Vocal	Dominical, <i>Designada a propuesta de FCC</i>	Vocal	Vocal	
D.. Carlos Manuel Jarque Uribe	Vocal	Dominical, <i>Designado a propuesta de FCC</i>			
Dña. María Antonia Linares Liébana	Vocal	Independiente		Presidenta	Vocal
Meliloto, S.L. Representado por Dña. Alicia Alcocer Koplowitz	Vocal	Dominical, <i>Designada a propuesta de FCC</i>	Vocal	Vocal	

Consejo de REALIA a 31 de diciembre de 2018

# Órganos de Gobierno Corporativo

## Consejero Delegado

El responsable del diseño y revisión de la estructura organizativa del grupo es el Consejero Delegado, D. Gerardo Kuri Kaufmann bajo delegación del Consejo de Administración.

Es igualmente responsable de fijar los objetivos y la estrategia de la organización y de controlar su ejecución para garantizar la viabilidad del negocio.



**Gerardo Kuri Kaufmann**  
CEO



**Juan Antonio Franco Diez**  
Dirección Corporativa



**Ana Hernández Gómez**  
Dirección de Negocio

### Direcciones Territoriales

Andalucía

Pedro Salvador Albiñana

Cataluña

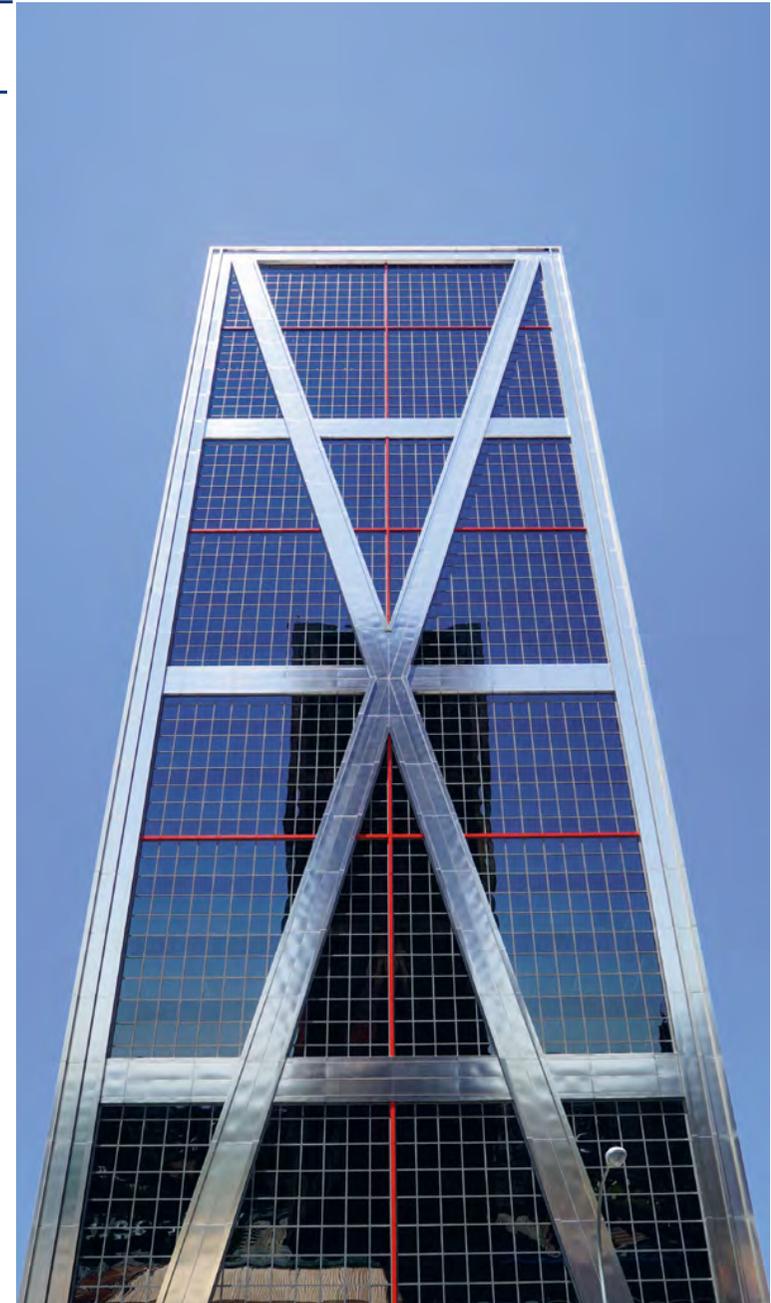
Marta Miró Serra

Centro

José Manuel de Alvaro García

Levante

Francisco Rodríguez Arellano



## Órganos de Gobierno Corporativo

### Política de Retribuciones

La política retributiva de REALIA busca promover su rentabilidad y sostenibilidad a largo plazo, basándose en los principios de transparencia, moderación, compensación por dedicación y correspondencia con la evolución de los resultados.

El Consejo de Administración aprobó en mayo de 2018 la renovación de la política de retribuciones para el período comprendido entre 2019-2021, sin modificaciones sobre la aprobada en 2016 para los ejercicios de 2016, 2017 y 2018. Esta resolución fue ratificada por la Junta General de Accionistas celebrada el 27 de junio de 2018 por el 99,64% de los votos presentes o representados, siendo esta política de aplicación para los ejercicios de 2019, 2020 y 2021, salvo modificación por la Junta General de Accionistas.



Teniendo en cuenta las recomendaciones del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas y las que tienen otras empresas de similares características en cuanto al sector, tamaño o estructura accionarial, se han fijado los siguientes criterios retributivos:

- I. Debe ser adecuada para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que exija el cargo, sin comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.
- II. Debe atender a un criterio de mercado.
- III. Debe atender la dedicación y responsabilidad de los consejeros.
- IV. En relación con los consejeros ejecutivos, debe reconocer su capacidad de incrementar el valor de la empresa por su impacto en los resultados, por sus competencias y por su perfil profesional, reconociéndoseles una remuneración específica por su labor ejecutiva, e independiente y compatible con su labor de consejeros como tales.
- V. En relación con el presidente no ejecutivo del Consejo de Administración, debe reconocer la responsabilidad y criticidad del cargo, con una remuneración específica por el desempeño del mismo.
- VI. En cuanto a los conceptos retributivos, la política de remuneraciones de los consejeros consiste en una cantidad anual que se basa en criterios de responsabilidad (remuneración fija) y de dedicación, dietas inherentes al cargo (remuneración variable).

### Remuneraciones en 2018

En 2018, la retribución conjunta de los consejeros fue de 572.795,00 €, inferior en un 2,92 % a la aprobada por la Junta General. En dicha cifra no está incluida la remuneración del Consejero Delegado por sus funciones ejecutivas.



## MARCO ÉTICO

**REALIA guía sus actuaciones de acuerdo con los valores de Transparencia, Diálogo, Profesionalidad, Buen Gobierno e Innovación.**

Partiendode estos principiosbásicos, se ha dotado de un conjunto de normas internas destinadas a asegurar el comportamiento íntegro de sus miembros, de herramientas para su seguimiento y de mecanismos para el caso de incumplimiento.

Desde el Comité de Auditoría y Control se ha impulsado la tarea de implementar un Modelo de Cumplimiento y Prevención Penal, con el objetivo de reforzar la cultura de cumplimiento en esta ámbito y que pueda servir de elemento exonerante ante la comisión de un delito penal en el seno de la Organización. En el ejercicio 2018, se han realizado diversas tareas en este ámbito.

En 2018 se han culminado las labores de revisión y actualización de su Código Ético, que fue aprobado por el Consejo de Administración en su reunión de fecha de 4 de abril y difundido a todos los empleados del grupo. La actividad de REALIA está sujeta a legislaciónvigente y se rige por una serie de normas y procedimientos que garantizan su comportamiento ético.

La columna vertebral de este marco ético es el Código Ético, que determina la actuación de todos los empleados del grupo, sea cual sea su cargo o el lugar donde desempeñe su labor. Como empresa cotizada, cuenta, además, con un Reglamento Interno de Conducta en el ámbito de los mercados bursátiles y, desde octubre de 2016, con una Política Fiscal en la que se establecen los principios y buenas prácticas tributarias que debe seguir la empresa.



## Marco Ético

### Código Ético

El Código Ético de REALIA, aprobado por el Consejo de Administración en su sesión del 4 de abril de 2018, es la norma fundamental que guía el comportamiento de todos los empleados del grupo en el ejercicio de su actividad y en su relación con terceros, con independencia de su cargo o de su situación geográfica. En el ejercicio de 2018 se han culminado las labores de revisión y actualización de su contenido, se ha distribuido a todo el personal de REALIA - con acuse de recibo- y está disponible en la página web de la Compañía.

Los valores que recoge el Código Ético son los siguientes:

- **Servicio al cliente:** Los clientes satisfechos son uno de nuestros activos más críticos. En nuestras relaciones con clientes ponemos sus intereses al mismo nivel que los propios.
- **Transparencia:** REALIA quiere ser reconocida dentro del sector como la empresa con los mejores estándares de Gobierno corporativo. Nos esforzamos por actuar de manera honesta, justa y transparente, manteniendo un comportamiento intachable ante nuestros Grupos de Interés.
- **Vocación de liderazgo:** Todos los empleados de REALIA se distinguen por su vocación de alcanzar la excelencia en todas las áreas de actividad de la compañía.
- **Innovación:** Buscamos constantemente aquellas soluciones que aporten valor para la Compañía y la sociedad a la que servimos. La calidad como base del crecimiento.
- **Diálogo con Grupos de interés:** La cultura y los valores de REALIA se basan en el mantenimiento de relaciones de confianza y beneficio mutuo con nuestros Grupos de Interés.

#### VALORES DEL GRUPO REALIA



## Marco Ético

### Código Ético

El Código Ético establece también unos principios básicos de conducta y actuación, que constituyen la base sobre la que se asienta la actividad de la empresa, y que han inspirado su elaboración. Entre dichos principios básicos destacan el cumplimiento normativo y el respeto a los valores éticos, el respeto a las personas, el control interno y prevención del fraude, la protección de los datos personales y el cuidado de las personas y de los clientes, y el compromiso con el mercado, la propia compañía, la comunidad, la sociedad y el medio ambiente.

Todos los empleados de REALIA han recibido el Código Ético, disponen de una copia del mismo, que se encuentra disponible a través de la Intranet corporativa y de la página web de la compañía, y se han comprometido formalmente a cumplirlo.

La compañía irá haciendo extensible el cumplimiento de estos principios a sus proveedores, por lo que se reserva el derecho a limitar la contratación de bienes y servicios a aquellas empresas que los respeten.

#### Canal Ético

Es un canal interno de comunicación de incidencias abierto a todos los empleados del Grupo Realia que les permite:

- ✓ Poner en conocimiento del Comité de Auditoría y Control actuaciones que constituyan conductas o actuaciones inapropiadas a la luz de las prescripciones contenidas en el Código Ético (incumplimiento del Código Ético).

- ✓ La comunicación de irregularidades de potencial trascendencia, especialmente de naturaleza financiera y contable; así como aquellas relacionadas con (o que presenten indicios de) los delitos de fraude, corrupción, soborno, cohecho, tráfico de influencias, delitos contra el urbanismo y medio ambiente, así como cualquier ilícito que pueda acarrear consecuencias penales para la Organización.
- ✓ Comunicar información relevante sobre posibles incumplimientos de la normativa aplicable en materia de Blanqueo de Capitales y financiación del terrorismo.
- ✓ Prevenir y/o denunciar situaciones de acoso laboral y sexual, así como aquellas actuaciones discriminatorias por razón de sexo, ideología o raza.
- ✓ Formular propuestas de mejora en los procedimientos y sistemas de control interno en vigor en el Grupo Realia en relación con las materias anteriores.
- ✓ Plantear dudas en la aplicación de las pautas de conducta recogidas en el Código.

La compañía garantiza la confidencialidad de todas las comunicaciones realizadas a través de este canal, que se encuentran bajo mandato y supervisión del Comité de Auditoría y Control.

Durante el ejercicio 2018, no se ha registrado ninguna incidencia a través del canal interno de denuncias.

A finales de 2018 se ha revisado y redactado el borrador del nuevo Reglamento del Procedimiento del Canal Interno de Comunicación de Incidencias (Canal Ético), para adaptarlo al nuevo Código Ético, al contexto normativo actual y al Modelo de Cumplimiento y Prevención Penal, cuya implantación se está llevando a cabo. Esta previsto que se apruebe a comienzos de 2019.

De esta manera se da cumplimiento al requisito establecido en la modificación de la ley 10/2010 de prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, introducida por el RDL 11/2018, y que insta a los sujetos obligados a establecer procedimientos internos que permitan a los empleados de REALIA comunicar -incluso anónimamente- presuntos incumplimientos en esta materia.

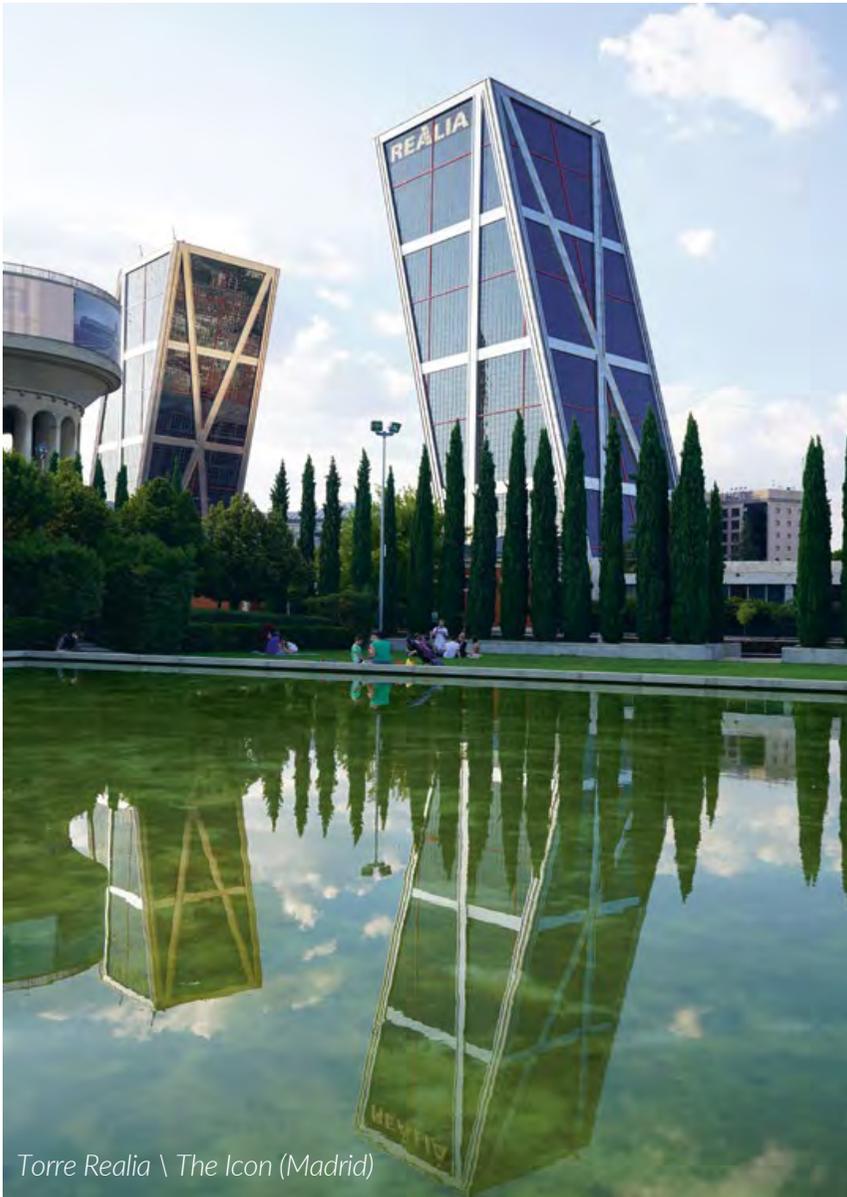
El canal está disponible tanto en la Intranet Corporativa como en la siguiente dirección postal:

#### GRUPO REALIA

Att. Delegado procedimiento de comunicación del Comité de Seguimiento del Reglamento Interno y Ético.  
Avda. del Camino de Santiago, 40 - 28050 Madrid

# Marco Ético

## Código Ético



Torre Realía \ The Icon (Madrid)

### PRINCIPIOS BÁSICOS DE CONDUCTA Y ACTUACIÓN

Cumplir las normas

Respetar a las personas

Proteger los datos personales

Cuidar a los clientes

Prevenir el fraude

Compromiso con el mercado, la  
compañía y la comunidad

Compromiso con la Sociedad y el  
Medio Ambiente

## Marco Ético

### Modelo de Cumplimiento y Prevención Penal

El comportamiento ético y el respeto y cumplimiento de la normativa, tanto interna como externa, son el patrón de actuación del Grupo REALIA.

Por otro lado, especialmente relevante fue la reforma del Código Penal de 2015, con la introducción de la “responsabilidad penal de las personas jurídicas”, y la posible exoneración de culpabilidad para estas si se cumplen una serie de condiciones; entre las que se encuentra el establecimiento de un modelo de prevención penal que ha de cumplir una serie de requisitos.

Desde el Comité de Auditoría y Control de REALIA se ha impulsado la tarea de establecer un Modelo de Cumplimiento y Prevención Penal, encargando esta tarea inicialmente al Responsable de Auditoría Interna.

La idea es diseñar y desarrollar el “Sistema de Gestión de Compliance Penal” o “Sistema de Gestión de Riesgos Penales” (SGCP ó SGRP de tal manera que cumpla con las condiciones señaladas en el Código Penal en su art. 31 bis 5 dónde se exponen los “Requisitos a cumplir por los Modelos de Prevención”, entro los que se cita: “los modelos de organización y gestión deben de identificar las actividades en cuyo ámbito puedan ser cometidos los delitos que deben de ser prevenidos”.

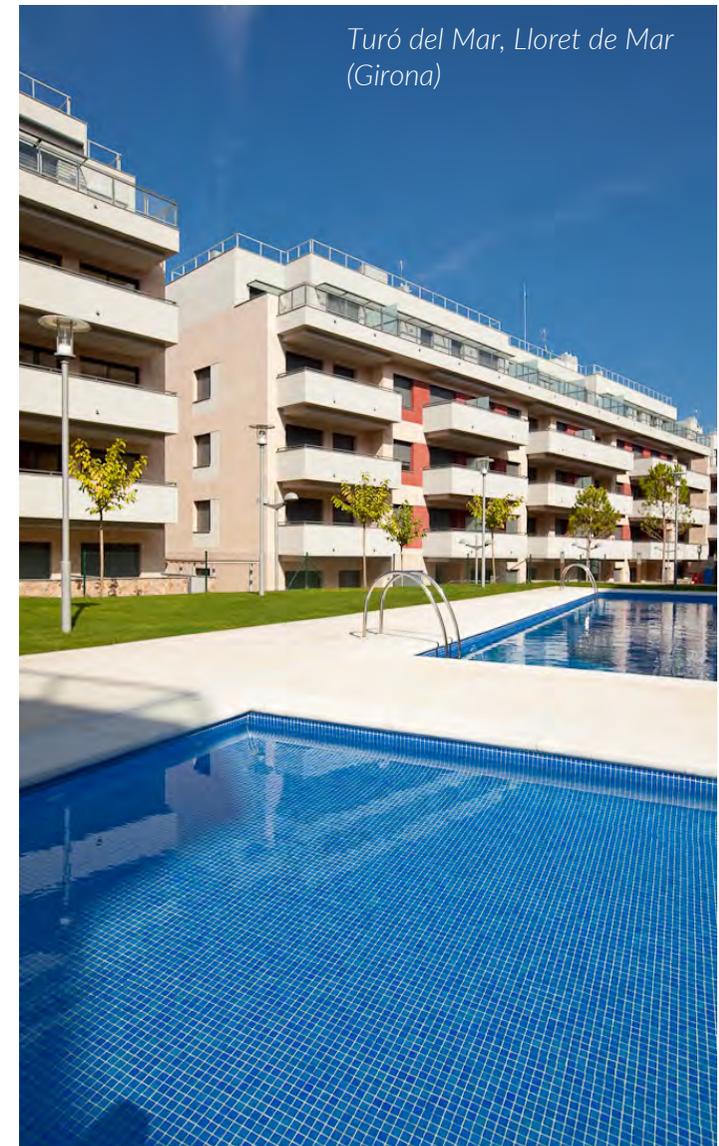
Asimismo, se ha tratado de diseñar el sistema de tal manera que recoja las directrices y recomendaciones de la norma UNE 19601 “Sistemas de Gestión de Compliance Penal. Requisitos con orientación para su uso”, pues esta

norma constituye un referente válido para diseñar, implementar, desarrollar, revisar y mejorar de manera continua un Sistema de Gestión de Riesgos Penales.

El primer paso fue la revisión, redacción y aprobación en abril de 2018 del nuevo Código Ético, de tal manera que se adaptara al nuevo contexto en materia de cumplimiento normativo, y responsabilidad penal.

Paralelamente, se está llevando a cabo el proceso de “Identificación, análisis y evaluación de los riesgos penales”, cuyo objetivo es categorizar los riesgos penales de acuerdo su “valoración del riesgo”, de acuerdo a la posibilidad (probabilidad e impacto (económico y reputacional que se estimen tengan en REALIA. De esta manera se dará prioridad en la gestión de aquellos riesgos con mayor valoración obtenida. Para la realización de este trabajo se han analizado los procedimientos y políticas internas así como los controles que ya tiene establecidos la Organización que mitigan este tipo de riesgos (comisión de delito penal con responsabilidad para la persona jurídica.

En la segunda mitad del ejercicio 2018 se ha ido avanzando en esta tarea, con la elaboración de un inventario de riesgos penales, matrices de riesgos, procedimientos y controles asociados, así como la elaboración de mapas de riesgos. Esta tarea continúa en el ejercicio 2019.



*Turó del Mar, Lloret de Mar  
(Girona)*

## Marco Ético

### Reglamento Interno de Conducta

Con objeto de favorecer la transparencia en el desarrollo de las actividades del grupo y la adecuada información y protección a los inversores, REALIA dispone de un Código Interno de conducta donde se establecen los criterios y procedimientos a seguir en las operaciones relacionadas con el Mercado de Valores, así como en la utilización y divulgación de la información relevante.

El Reglamento dicta, entre otras disposiciones, el tratamiento de la información privilegiada y de los documentos confidenciales, el procedimiento en las transacciones sobre las propias acciones o las funciones del Comité de Auditoría y Control.

Esta norma va dirigida a los administradores, directivos, asesores externos y personal integrado en los departamentos de Bolsa y Relaciones con los Inversores.

El encargado de informarles de sus obligaciones es el presidente del Comité de Auditoría y Control, que se ocupa del cumplimiento de las disposiciones contempladas en el Reglamento Interno. Su presidente es el responsable del registro de situaciones de Consejeros y altos directivos y está obligado a informar de forma periódica al Consejo de Administración o a la Comisión Ejecutiva.

Si bien tras la aprobación del Real Decreto-ley 19/2018, de 23 de noviembre, de servicios de pago y otras medidas urgentes en materia financiera, ha desaparecido la obligación de los emisores de contar con un Reglamento Interno de Conducta, la sociedad mantiene vigente el mismo.



### Formación periódica

Con objeto de garantizar la calidad de la información financiera y su adecuación a la legislación vigente, REALIA desarrolla programas de formación periódica para el personal involucrado en su preparación, así como en la evaluación del SCIIF (Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera), que cubren normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.

En 2018 se realizaron varias acciones formativas relacionadas con normas contables, fiscales, laborales y mercantiles, así como relacionados con la profesión de la auditoría interna y el papel a desempeñar por el auditor interno en el nuevo entorno empresarial y tecnológico y otros aspectos de cumplimiento normativo.



## Marco Ético

### Política Fiscal

Como parte del desarrollo de su marco ético y a propuesta del Comité de Auditoría y Control, el Consejo de Administración aprobó por unanimidad en su sesión del 24 de octubre de 2016 la Política Fiscal Corporativa del grupo, que recoge su compromiso con la aplicación de las siguientes buenas prácticas tributarias:

- No utilizar estructuras de carácter artificioso ajenas a las actividades propias de la sociedad y con la única finalidad de reducir su carga tributaria.
- Evitar las estructuras de carácter opaco con finalidades tributarias.
- No constituir ni adquirir sociedades residentes en paraísos fiscales.

- Colaborar con las Administraciones Tributarias en la detección y búsqueda de soluciones respecto de las prácticas fiscales fraudulentas de las que la sociedad tenga conocimiento.
- Realizar las transacciones con entidades vinculadas siempre a valor de mercado.
- La concepción de los tributos que las sociedades del grupo satisfacen como la principal aportación al sostenimiento de las cargas públicas y, por tanto, una de sus contribuciones a la sociedad.
- Facilitar la información y documentación con trascendencia fiscal que soliciten las Administraciones Tributarias competentes, en el menor plazo posible y con el alcance debido.
- Evaluar adecuadamente las inversiones y operaciones que a priori presenten especial riesgo fiscal.

Para asegurar el cumplimiento de esta política, la compañía se compromete a adoptar los mecanismos de control necesarios y a dedicar los recursos humanos y materiales adecuados.

El control de la Política Fiscal recae sobre la Comisión de Auditoría y Control, quien informa al Consejo de las políticas fiscales aplicadas y de las consecuencias de las operaciones corporativas desde el punto de vista tributario.



*C.N. Eisenhower, Madrid*



*Realia Soto de la Encomienda (Valladolid)*

## GESTIÓN DE RIESGOS

REALIA ha articulado un sistema de gestión de riesgos, en el que está involucrado toda la organización, para identificar, analizar y dar respuesta a aquellas eventualidades que podrían afectar a sus objetivos corporativos. Durante el ejercicio 2018, la compañía ha seguido evaluando de forma interna la eficacia operativa de los controles, proceso que continúa en 2019.

El modelo de gestión de riesgos de REALIA se articula en torno a en tres ejes:

- Estructura organizativa clara, donde se definen los roles y las responsabilidades funcionales.
- Marco de identificación, cuantificación y evaluación de los riesgos.
- Respuesta a los mismos supervisada por el Comité de Auditoría y Control.

El sistema de control se desarrolla en varias fases. En un primer momento se identifican el proceso de negocio clave y los riesgos críticos en función de su naturaleza y de la probabilidad de ocurrencia. A continuación, se hace un análisis de los riesgos según su posible incidencia en los objetivos de gestión. Finalmente, se establecen e implantan las políticas, directrices y límites asociados a los riesgos.

En la gestión de riesgos se involucra toda la organización. Así, el Consejo de Administración establece las políticas, procedimientos, límites y estructura para el control y la gestión de los riesgos; la dirección de cada una de las áreas funcionales analiza su evolución y toma las medidas correctoras que estime necesario, y el Área de Auditoría Interna proporciona una evaluación independiente de la adecuación, suficiencia y eficacia del sistema de control interno y del sistema de gestión de riesgos, reportando su trabajo al Comité de Auditoría y control.

Por último, el Auditor Externo mantiene reuniones con el Comité de Auditoría y Control con el fin de presentar las conclusiones de su trabajo.

La Política de Control y Gestión de Riesgos incorpora la necesidad de establecer un sistema de control de la información financiera que aglutine criterios, políticas, procedimientos, controles y documentación al respecto.

La implementación de dicho Sistema se ha llevado a cabo a partir de la identificación de 21 procesos clave que distinguen la dualidad de negocios aglutinados en REALIA, por un lado, la promoción inmobiliaria y, por otro, el negocio de patrimonio inmobiliario.

A lo largo del ejercicio 2018, se ha seguido profundizando en la evaluación de la eficacia operativa de los controles implementados, mediante la utilización de muestras selectivas y análisis específicos, así como en la actualización de los diferentes ciclos de actividades.



## Gestión de Riesgos

### Principales Riesgos en 2018

En el ejercicio de la actividad, tanto inmobiliaria como patrimonial, nos podemos encontrar con diferentes tipos de riesgo:

#### 1. Riesgos financieros.

Dada la actividad del Grupo y las operaciones a través de las cuales ejecuta estas actividades, se encuentra actualmente expuesto a los siguientes riesgos financieros:

##### a) Riesgo de crédito:

Las actividades principales de la Sociedad son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios a través de sus filiales y participadas. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago.

Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 8,2 millones de euros, que la compañía tiene deteriorado en su totalidad.

Por último, respecto del arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo no es significativo, y se mantiene en niveles semejantes al ejercicio precedente. La dirección de la Sociedad en función del plazo de impago o de insolvencias tiene provisionadas todas estas contingencias.

##### b) Riesgo de tipo de interés:

Realia Business no tiene operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés.

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados. El análisis comparativo del coste financiero recogido en su presupuesto y las tendencias de curvas de tipos han hecho que la compañía haya optado por no cubrir el riesgo de tipo de interés en aras a minimizar el coste de la deuda para el citado periodo.

La dirección de la Sociedad sigue muy de cerca las tendencias de las curvas de tipo a corto y largo plazo y no descarta la conveniencia de realizar coberturas de tipo de interés en un futuro.

##### c) Riesgo de liquidez:

Tras casi 10 años del inicio de la crisis inmobiliaria, en los 2015 aparecieron signos de mejoría en el sector, aunque muy concentrados en la demanda en producto bien localizado y de segmento medio-alto, así como una mejora en la financiación para las nuevas promociones con viabilidad comercial. Esta tendencia se ha visto ratificada durante 2018, y continúa la fuerte liquidez del sistema financiero, así como los bajos tipos de interés que hacen posible la financiación a particulares y promotores que acrediten solvencia financiera y proyectos viables económicamente y comercialmente; sin esos requisitos la estrechez del mercado continúa vigente.

Asimismo, al cierre de 2018 Realia Business presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 369 millones de euros, que supone un incremento del 95,7% respecto al cierre de 2017.

##### d) Riesgo de tipo de cambio:

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad no presenta riesgo significativo.

##### e) Riesgo de solvencia:

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no tiene endeudamiento financiero bancario disponiendo de tesorería y equivalentes por un importe de 60.322 miles de euros, habiendo mejorado su solvencia respecto al cierre del ejercicio 2018, en el que el endeudamiento financiero neto bancario de Realia Business, S.A. ascendía a 78.049 miles de euros.

#### 2. Riesgos de mercado.

El mercado inmobiliario residencial se deterioró a partir de 2007 y continuó hasta finales de 2014, donde se empezó a producir cierto repunte de la demanda en determinadas zonas y ciudades. Este repunte se ha venido consolidando en los años 2015, 2016 y 2017 y ha continuado en 2018, e incluso en algunas zonas de ciudades como Madrid o Barcelona, la oferta de producto es muy escasa y se ha reactivado el inicio de nuevas promociones. Ante esta situación Realia tiene previsto el lanzamiento de nuevas promociones en estas ciudades y en alguna otra que también ofrece una interesante demanda de producto residencial.

No obstante, a pesar de la mejora expuesta en el párrafo anterior, se ha de significar que el stock de producto es todavía elevado en la mayoría de ubicaciones de los distintos territorios nacionales y, por tanto, la recuperación de precios, con respecto a antes del inicio de la crisis, es selectiva y concentrada en las zonas con demanda, y el acceso a la financiación de promotores y compradores es muy selectiva.

## Gestión de Riesgos

Por lo que respecta al mercado de alquileres, en el que Realía Business, S.A. opera a través de sus filiales Realía Patrimonio, S.L.U. y Hermanos Revilla, S.A., se observa una continuada recuperación de la demanda de espacio, una estabilización de los precios de las rentas y una bajada de los incentivos a la implantación que eran demandados por los clientes. Por otro lado la actividad inversora en el segmento patrimonial ha sido importante aunque inferior a la del 2017.

Por todo ello, el Grupo Realía estima que sus esfuerzos los debe encaminar en las dos líneas de negocio que actualmente desarrolla. En el área patrimonial, donde su excepcional portfolio inmobiliario le hace tener una posición destacada, debe optimizar la gestión de sus activos para un incremento de los márgenes operativos y la creación de valor de los activos. En el área de promociones, deberá optimizar el valor de los activos actuales, a través del incremento de precios del producto terminado, la gestión de los suelos que tiene en cartera y el desarrollo de las promociones de aquellas ubicaciones donde la demanda sea consistente.

### 3. Riesgos económicos.

Estos riesgos intentan controlarse en las adquisiciones, mediante meticolosos análisis de las operaciones, examinando y previendo los problemas que podrían surgir en un futuro, así como planteando las posibles soluciones a los mismos. En las enajenaciones el principal riesgo está en la falta de cobro de los precios pactados en los contratos, como consecuencia de incumplimiento por parte de los compradores de los mismos.

Estos riesgos intentan controlarse mediante la constitución de garantías de todo tipo que permitan, llegado el caso, la percepción del precio total o la recuperación de la propiedad objeto de enajenación.

### 4. Riesgos en materias de índole legal y fiscal.

Las actividades del grupo están sometidas a disposiciones legales, fiscales y a requisitos urbanísticos. Las administraciones locales, autonómicas, Nacionales y de la U.E. pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Un cambio en este entorno legal y fiscal puede afectar a la planificación general de las actividades del Grupo que, a través de los correspondientes departamentos internos, vigila, analiza y, en su caso, toma las medidas precisas al respecto.

Como riesgos asociados al cumplimiento de la legislación específica, estarían los siguientes:

#### a) Reclamaciones judiciales y extrajudiciales:

La actividad de Realía puede originar que se emprendan acciones judiciales en relación con los materiales utilizados o con acabados en los inmuebles vendidos, aún derivados de actuaciones de terceros contratados por Realía (arquitectos, ingenieros, contratistas y subcontratistas de la construcción).

Para mitigar este tipo de riesgo se cuenta con los Seguros de Responsabilidad Decenal, cuya contratación es obligatoria para los promotores inmobiliarios, antes de poder entregar las viviendas a sus compradores.

Asimismo, en todos los contratos de obra se pacta una retención del 5% de cada certificación que emitan los contratistas, para responder del exacto cumplimiento de sus obligaciones y, en particular, de los defectos observados en la recepción provisional y de los gastos de reparación que se deriven de la mala ejecución o defectuosa calidad de las obras o instalaciones durante el período de garantía a partir de la fecha de la recepción provisional de las obras. Asimismo, durante la ejecución de las obras los técnicos de Realía llevan a cabo un seguimiento de las obras al objeto de comprobar que las mismas se están llevando a cabo de acuerdo con lo previsto.

#### b) Responsabilidades de Realía derivadas de actuaciones de sus contratistas o subcontratistas.

Puede darse el caso de que los contratistas contratados por Realía incumplan sus compromisos, se retrasen en las entregas o atraviesen dificultades financieras que les impidan cumplir con los plazos pactados en los contratos, de manera que Realía tenga que incurrir en nuevos gastos a fin de cumplir sus propios compromisos con terceros.

Para reducir este riesgo, se ha limitado la contratación para la ejecución de las obras a entidades de reconocida solvencia.

## Gestión de Riesgos

### 5. Riesgos en materia de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo.

Estos riesgos se controlan mediante el sistema de prevención y control que el Grupo tiene implantado, de conformidad con la legislación aplicable, contando con el correspondiente Manual, en el que se recogen las normas de orden interno relativos a esta materia; con un Órgano de Control, Información y Comunicación, que mantiene las relaciones tanto con los empleados de la Entidad como con los Servicios de Prevención; y con una Unidad Técnica para el tratamiento y análisis de la información, encargada de analizar y canalizar las comunicaciones de operaciones potencialmente sospechosas. El Manual se actualiza anualmente a fin de adaptar su redacción a las novedades legislativas, a las recomendaciones propuestas por el experto independiente o simplemente a la puesta en práctica de las propias medidas que se recogen en el mismo.

Como todos los años, en el ejercicio 2018 la sociedad se ha sometido a la auditoría anual por experto independiente que establece la Ley, de la que, una vez más, se desprende la inexistencia de riesgos significativos para la compañía en materia de prevención del blanqueo de capitales e infracciones monetarias.

### 6. Riesgos en materia de Protección de Datos de Carácter Personal.

Estos riesgos se controlan mediante cláusulas especiales y normalizadas a incluir en los contratos en diferentes situaciones, que, ajustándose a la Norma que regula esta materia, permiten limitar e incluso extinguir cualquier tipo de responsabilidad de Realia Business, S.A.

Durante el ejercicio 2018 el Grupo ha llevado a cabo la adaptación de su sistema de protección de datos de carácter personal a lo dispuesto por el Reglamento General de Protección de Datos (Reglamento UE 2016/679 de Protección de Datos). En el ejercicio 2017 la sociedad se sometió a la auditoría bienal por experto independiente que establece la Norma.

### 7. Riesgos en materia de Protección de los Consumidores y Usuarios.

El Grupo cumple con las exigencias de las diferentes Normas estatales y autonómicas en materia de consumidores y usuarios. De hecho cuenta con modelos de contratos específicos para aquellas Comunidades Autónomas que tienen legislación específica en esta materia. Asimismo, el Grupo tiene por norma contestar a todas aquellas posibles reclamaciones que puedan llegar de organismos públicos de consumo, con un ánimo conciliador y reparador.

Además, Realia Business, S.A. se ha dotado de una serie de herramientas para asegurar un comportamiento ético, entre las que destacan, además de la prevención del blanqueo de capitales a la que ya se ha hecho referencia, las siguientes:

**El Reglamento Interno de Conducta** fue aprobado en abril de 2007 por el Consejo de Administración de Realia, centrado en materias relativas a los Mercados de Valores. El Reglamento Interno de Conducta determina los criterios de comportamiento y de actuación que deben seguir sus destinatarios en relación con las operaciones, así como con el tratamiento, utilización y divulgación de información relevante, para favorecer la transparencia en el desarrollo de las actividades y la adecuada información y protección de los inversores.

**El Código Ético** fue aprobado por primera vez en noviembre de 2010, habiéndose aprobado una nueva versión del mismo por el Consejo de Administración de la Compañía en su sesión celebrada en abril de 2018, siendo su objetivo establecer los principios, valores y normas de conducta que deben presidir la actuación de las empresa que conforman el Grupo Realia y la de todos sus empleados, y delimitar los criterios de actuación de los directivos y empleados del Grupo Realia. Este Código es de cumplimiento obligado.

**El Sistema PRINEX** es una solución global de negocio que une la característica de un software de gestión empresarial universal con las ventajas de un ERP diseñado a la medida de las empresas que operan en el sector inmobiliario. Su utilidad a la hora de asegurar un comportamiento ético es que permite al área comercial identificar clientes que hayan realizado transacciones fraudulentas en el pasado y esta forma evita realizar negocios con ellos.

## Gestión de Riesgos

### GESTIÓN DE RIESGOS PENALES

Corresponde al Consejo de Administración de Realia Business S.A. el establecimiento de la política de control y gestión de los riesgos empresariales, entre los que se incluirían los penales. La implementación del “Sistema de Gestión de Compliance Penal” se canaliza a través del Comité de Auditoría y Control, órgano que ha asignado esta tarea al responsable de Auditoría Interna. Por otro lado, la alta dirección ha de mostrar su firme compromiso para garantizar la implementación del SGCP.

Uno de los procesos clave en el establecimiento de un Modelo de Cumplimiento y Prevención Penal es la “identificación, análisis y evaluación de los riesgos penales” como parte del Sistema de Gestión de Riesgos Penales. Este proceso tiene como objetivo categorizar los riesgos penales de acuerdo su “valoración del riesgo”, de acuerdo a la posibilidad (probabilidad) e impacto (económico y reputacional) que se estimen tengan en REALIA. De esta manera se dará prioridad en la gestión de aquellos riesgos con mayor valoración obtenida. Para la realización de este trabajo se han analizado los procedimientos y políticas internas así como los controles que ya tiene establecidos la Organización que mitigan este tipo de riesgos (comisión de delito penal con responsabilidad para la persona jurídica).

En la segunda mitad del ejercicio 2018 se ha ido avanzando en esta tarea, con la elaboración de un inventario de riesgos penales, matrices de riesgos, procedimientos y controles asociados, así como la elaboración de mapas de riesgos. Esta tarea continuará en el ejercicio 2019.



# 6

## RESPONSABILIDAD CORPORATIVA



*Realia Hato Verde  
Guillena (Sevilla)*



## RESPONSABILIDAD CORPORATIVA

Realia, Empresa Responsable

Cumplimiento de los Objetivos

Grupos de interés

Accionistas e inversores

Empleados

Clientes

Proveedores

Comunidad

Acciones Solidarias

Gestión Medioambiental / Sostenibilidad



## REALIA, Empresa Responsable

REALIA está comprometida con la protección del entorno natural, toma en consideración las expectativas de sus grupos de interés y mantiene su compromiso con la ética, la integridad y el buen gobierno. Durante 2018, siguió avanzando en estas tres dimensiones, de acuerdo con su Plan Director de Responsabilidad Corporativa (RC).

El Plan Director de RC de REALIA, establece tres ejes de actuación: compromiso con el medio ambiente y la protección del entorno, compromiso con los colectivos y las comunidades con las que se relaciona y compromiso con la ética y el buen gobierno.

Consciente de la importancia de preservar el entorno para las generaciones futuras, la compañía gestiona sus edificios en alquiler y sus promociones bajo el prisma de la eficiencia energética y la construcción sostenible. De acuerdo con estos parámetros, realiza anualmente una monitorización de sus consumos energéticos, trata de forma adecuada sus residuos e incorpora medidas de eficiencia energética en sus inmuebles.

La actividad de REALIA contribuye al avance de la sociedad y de sus grupos de interés mediante la generación de empleo, el pago de impuestos, la contratación a proveedores o la conservación del valor de sus activos. La compañía mantiene una interlocución permanente con sus grupos de interés a través de diferentes canales.

### Ejes de la política de Responsabilidad Corporativa



Compromiso con el medio ambiente y la protección del entorno, haciendo un uso adecuado de los recursos naturales



Compromiso con los colectivos y las comunidades con las que se relaciona, a través de la generación de empleo, el pago de impuestos, los contratos con proveedores, y la colaboración en acciones sociales



Compromiso con la ética, la integridad y el buen gobierno, gracias a una estructura organizativa transparente y eficaz, diseñada para cumplir los objetivos globales corporativos y satisfacer las expectativas de sus grupos de interés

Fuente: REALIA

## Cumplimiento de los Objetivos

REALIA ha mantenido actualizados sus mecanismos de control asociados al Código Ético y al canal de comunicación de incidencias y se compromete a seguir mejorando su sistema de Gobierno Corporativo, adaptándolo a las mejores prácticas nacionales e internacionales.

El comportamiento ético y el respeto y cumplimiento de la normativa, tanto interna como externa, son el patrón de actuación del Grupo REALIA, que se materializa en su CÓDIGO ETICO.

Desde la elaboración de la primera edición (nov-2010), han acontecido cambios importantes tanto en la normativa (especialmente relevante es la reforma del Código Penal de 2015, con la introducción de la “responsabilidad de las personas jurídicas”), como en el contexto socio económico y tecnológico.

Por ello, el Consejo de Administración del Grupo REALIA ha impulsado, a través del Comité de Auditoría y Control la revisión y actualización del Código Ético para que se adapte a la nueva realidad empresarial, normativa, y societaria; y para que sirva como pilar del sistema de prevención de riesgos de cumplimiento. De esta manera, REALIA ha elaborado un nuevo Código Ético, aprobado por el Consejo de Administración del Grupo REALIA, con fecha 4 de Abril de 2018. El documento fue distribuido a todo el personal de REALIA y está disponible en la página web.

Los objetivos primordiales del nuevo Código Ético son los siguientes:

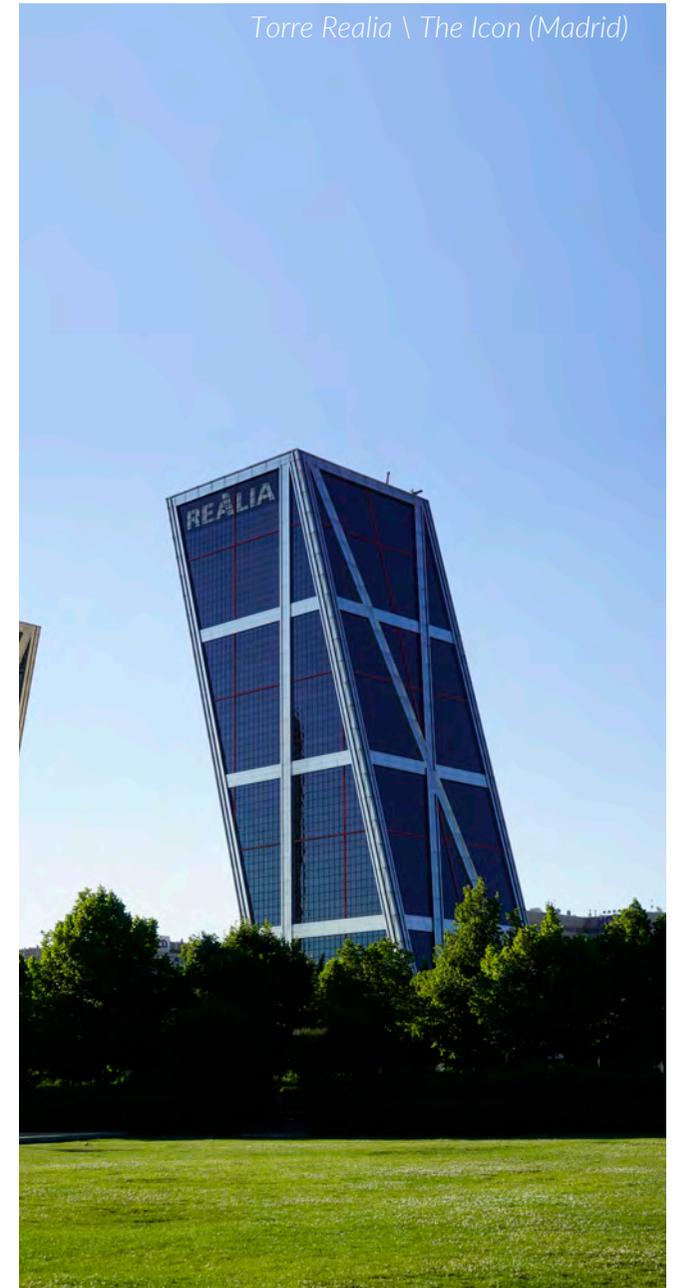
- Establecer los principios, valores y normas de conducta que deben presidir la actuación de las empresas que conforman el Grupo REALIA y la de todos sus empleados, con el fin de procurar un comportamiento ético y responsable en el desempeño profesional de su actividad; a la vez que recoger el compromiso de la empresa

con los principios de ética empresarial y de transparencia, consolidando una cultura y pautas de actuación compartidas, aceptadas y respetadas por todos sus empleados.

- Establecer los principios, valores y normas de conducta que deben presidir la actuación de las empresas que conforman el Grupo REALIA y la de todos sus empleados, con el fin de procurar un comportamiento ético y responsable en el desempeño profesional de su actividad; a la vez que recoger el compromiso de la empresa con los principios de ética empresarial y de transparencia, consolidando una cultura y pautas de actuación compartidas, aceptadas y respetadas por todos sus empleados.
- Delimitar los criterios de actuación de los directivos y empleados; marcando las líneas que jamás deberán cruzarse aun cuando pudieran generar beneficios para la empresa; para prevenir y evitar conductas que lleven aparejadas el fraude, estafa y la corrupción en los negocios.
- Es el eje y pilar del sistema de cumplimiento normativo; norma fundamental que guía el comportamiento de todos los empleados del grupo en el ejercicio de su actividad y en su relación con terceros.

El Código Ético va dirigido a todos los administradores, directivos y empleados del Grupo REALIA, con independencia de la modalidad contractual que determine su relación laboral, posición que ocupen, o del ámbito geográfico en el que desempeñen su trabajo. Complementa la Responsabilidad Social Corporativa, el Reglamento Interno de Conducta en Materias relativas a los Mercados de Valores y el Reglamento del Consejo de Administración. Éstos, junto con las normas legales, perfilan el marco que debe regir la actuación de sus directivos y empleados.

Torre Realia \ The Icon (Madrid)



## GRUPOS DE INTERÉS

REALIA ha mantenido en 2018 una comunicación transparente con sus grupos de interés para identificar, priorizar y responder a sus expectativas. La web corporativa es el canal común a todos los grupos y la compañía fomenta el diálogo con todos ellos a través de diferentes vías de comunicación.



Fuente: Realia

## Grupos de Interés

### Accionistas e Inversores

Como empresa cotizada, REALIA guía su actuación en el mercado de valores bajo el principio de cumplimiento de la normativa aplicable (Ley del Mercado de Valores, LSC.); adquiriendo el compromiso de cumplir al máximo posible (siempre con criterio de proporcionalidad) con las recomendaciones del Código de Buen Gobierno de las sociedades Cotizadas (CNMV).

Para prevenir eventuales desequilibrios y conflictos de intereses entre los accionistas de referencia y los minoritarios, REALIA cuenta con un sistema de Gobierno Corporativo que garantiza los derechos de los accionistas e inversores, regula la representación de los minoritarios en los órganos de gobierno y limita el poder de cada uno de ellos, articulando controles y contrapesos.

#### Canales de Comunicación

Más allá de las prácticas de Buen Gobierno, la Compañía posee mecanismos de información y rendición de cuentas que sirven a inversores, accionistas y al mercado en general para tomar decisiones fundamentales de compraventa de acciones.

- **Web Corporativa**

La principal vía de comunicación es la página web corporativa [www.realia.es](http://www.realia.es), que cumple las especificaciones técnicas y jurídicas de la Circular 3/2015 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV).

Este portal, accesible desde todos los dispositivos móviles y fijos, ofrece a la comunidad inversora y al resto de los grupos de interés información relevante sobre la evolución de la Compañía.

#### Contacto relación con inversores

##### Dirección

Avda. del Camino de Santiago, 40.  
28050, Madrid

##### Teléfono

+34 913534400

##### Correos electrónicos

[inversores@realia.es](mailto:inversores@realia.es)  
[accionistas@realia.es](mailto:accionistas@realia.es)

Fuente: REALIA

Accediendo al apartado "Accionistas e Inversores", los interesados pueden consultar información sobre la acción y su capital social, las diversas magnitudes financieras, los datos bursátiles y los resultados de la Compañía. Además tienen acceso a los principales aspectos de "Gobierno Corporativo".

- **Correo electrónico**

Accionistas e Inversores pueden ponerse en contacto directamente con el Área de Relaciones con los Inversores a través de su correo electrónico.

- **Foro electrónico de accionistas**

Con carácter previo a la Junta General de Accionistas, la compañía habilita un Foro Electrónico de Accionistas. En este foro se publican las propuestas que pretenden presentar como complemento al orden del día, las solicitudes de adhesión a tales propuestas y las iniciativas para alcanzar el porcentaje suficiente para ejercer un derecho de una minoría, así como ofertas, peticiones o representación voluntaria.

- **Transparencia Informativa**

A lo largo del ejercicio, REALIA ha mantenido la transparencia Informativa con la comunidad inversora, ofreciendo información a los mercados en cumplimiento de la Ley de Sociedades de Capitales y de su normativa interna. A lo largo del ejercicio se enviaron a la Comisión Nacional del Mercado de Valores 19 Hechos Relevantes.

Todas las actuaciones informativas de la compañía se han realizado de acuerdo con el reglamento Interno de Conducta.

## Grupos de Interés

### Empleados

El equipo humano de REALIA está formado por 91 profesionales experimentados y especializados en negocio inmobiliario, que aportan su experiencia y dedicación para hacer realidad los objetivos corporativos. Consciente de su valía, la compañía les ofrece las mejores condiciones posibles y un clima adecuado para favorecer su desarrollo profesional.

#### Defensa de los derechos fundamentales

Más allá del respeto escrupuloso a la legislación laboral vigente, REALIA asume como propios los principios laborales universalmente reconocidos por el Pacto Mundial de Naciones Unidas, entre otros, el respeto a los derechos fundamentales, el apoyo a la libertad de afiliación y a la negociación colectiva y la no discriminación en el empleo.

En consonancia con estos principios, la compañía gestiona sus recursos humanos trabajando sobre tres ejes: igualdad de oportunidades, desarrollo de las capacidades de sus empleados y protección de su salud y seguridad.

#### IGUALDAD DE OPORTUNIDADES

REALIA trabaja activamente en defensa de la igualdad de oportunidades y la no discriminación; de ahí que los procesos de reclutamiento y de promoción, al igual que las remuneraciones, estén asociados al mérito y se realicen con la adecuada publicidad.

La compañía, fomenta la igualdad efectiva entre hombres y mujeres en el acceso al empleo, la formación, la promoción y las condiciones de trabajo. Cuatro de los siete miembros del Consejo de Administración son mujeres.

#### FORMACIÓN

REALIA es consciente de que el capital intelectual de la empresa depende de las personas que la integran, por lo que fomenta el aprendizaje y apuesta por la formación.

#### SEGURIDAD Y SALUD LABORAL

Para proteger la seguridad y la salud de sus empleados, REALIA cuenta con un Servicio de Prevención externo, que en 2018 ha evaluado los riesgos de los centros de trabajo y ha realizado reconocimientos médicos.

#### JORNADA LABORAL FLEXIBLE

La empresa procura que los empleados puedan conciliar su vida laboral y personal, para lo que en años anteriores redefinió su horario laboral y en 2018 ha instaurado una jornada laboral flexible.

#### BENEFICIOS SOCIALES PARA RETENER EL TALENTO

REALIA intenta ofrecer a sus empleados condiciones óptimas para retener a los mejores talentos, para lo que mantiene una serie de beneficios sociales. Entre estos beneficios sociales destacan los seguros médicos, los seguros de vida, las ayudas de comida y las aportaciones realizadas a planes de pensiones.

#### COMUNICACIÓN CON LOS EMPLEADOS

La compañía mantiene el diálogo con sus empleados a través de la Intranet corporativa, correos electrónicos y notas internas, canales desde donde hace llegar sus principales novedades y decisiones. A través de la Intranet, los empleados pueden hacer denuncias sobre incumplimiento del Código Ético o comunicar incidencias referidas a la información económica y financiera.

### DEFENSA DE LOS DERECHOS FUNDAMENTALES



## Grupos de Interés

### Clientes

REALIA aspira a ser percibida como una compañía seria y muy profesional del mercado inmobiliario, por lo que se esfuerza por ofrecer inmuebles de calidad y servicios excelentes adecuados a cada tipo de cliente: compradores de vivienda, inquilinos y usuarios de centros comerciales.

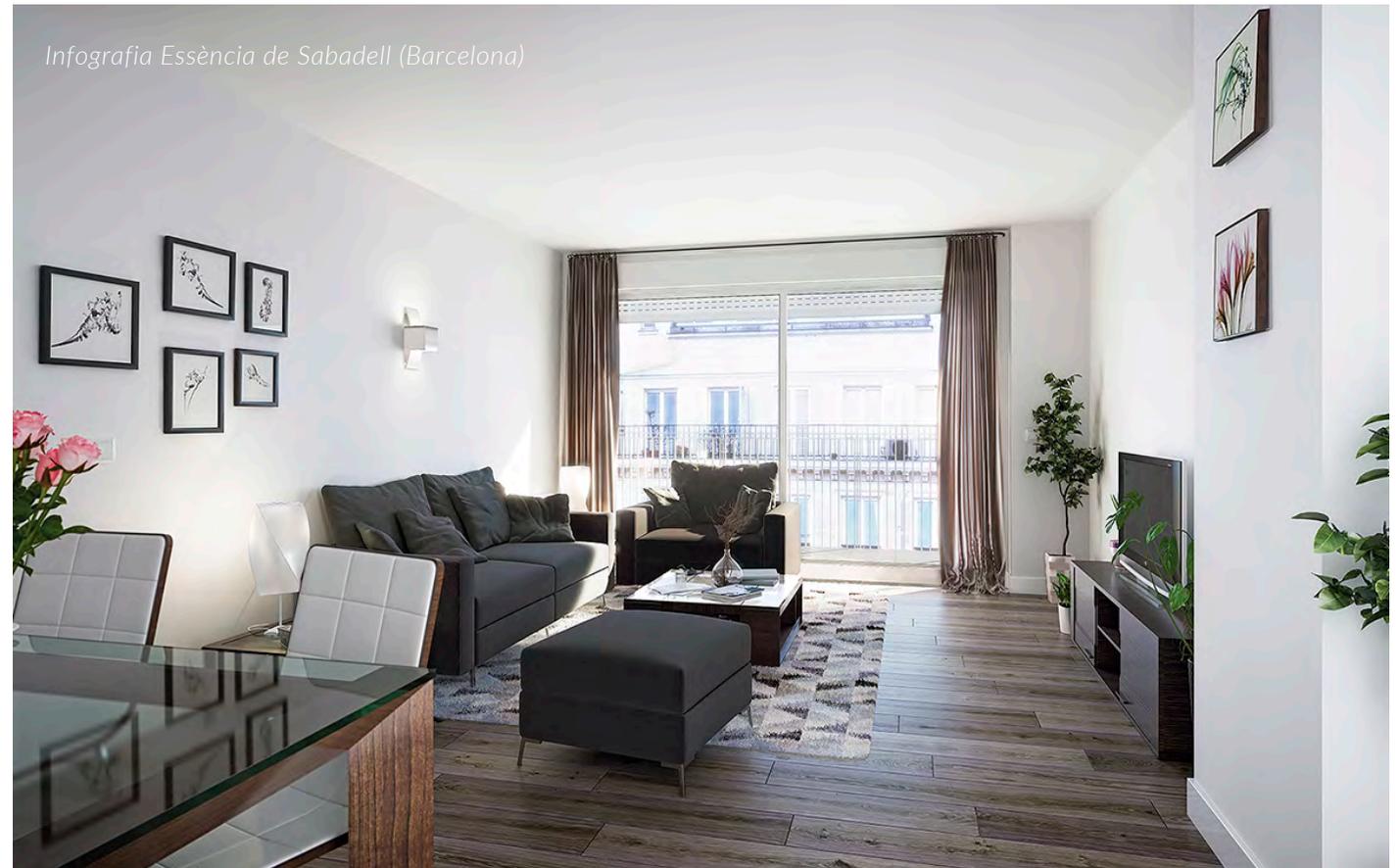
La red comercial de REALIA atiende a posibles clientes en las delegaciones, oficinas de venta y en su sede central. Está constituida por profesionales formados y experimentados, que muestran los inmuebles, explican las condiciones económicas y, en su caso, prestan su apoyo para realizar las gestiones de alquiler o venta.

Los clientes también pueden conocer toda la oferta inmobiliaria de la compañía a través del portal [www.realia.es](http://www.realia.es), donde, a través de sus fichas técnicas, podrán ver imágenes y planos a gran tamaño de los productos. Los clientes pueden pedir información sobre cada inmueble rellenando un formulario muy sencillo y disponen, además, de un asesor personal online, que responde en menos de 24 horas a las cuestiones formuladas, aunque el compromiso de la compañía es hacerlo en 72 horas.

#### Compradores de vivienda

La estrategia omnicanal se intensifica en el caso de los clientes compradores de vivienda.

Por un lado, los comerciales que trabajan en las delegaciones y puntos de venta prestan una atención esmerada sus clientes, proporcionándoles ayuda, antes, durante y después de la entrega de llaves. Además de enseñar las viviendas y ofrecer información sobre sus calidades, en la mayoría de las promociones facilitan el acceso a préstamos hipotecarios, orientando a sus clientes sobre las ofertas más acordes a sus necesidades.



## Grupos de Interés

### Cientes

En 2018, la red comercial de REALIA ha organizado en algunas promociones residenciales jornadas de puertas abiertas para dar a conocer la promoción. También asistió a la feria inmobiliaria "Fira Casa" en Sabadell. En estos eventos, se realiza una selección de viviendas a precios competitivos y se lleva a cabo un plan de marketing específico.



**REALIA**  
Tu Hogar,  
Nuestro Compromiso

**Descubre Aguaserena**  
© Roquetas de Mar  
desde **110.000 €**

**Jornada de Puertas Abiertas del 29 al 31 de marzo**

**T: 950 627 385**  
[www.aguaserena.es](http://www.aguaserena.es)



Stand Fira Casa (Sabadell)

## Jornada de puertas abiertas en Aguaserena Residencial

**Vivienda**  
Con precios desde 109.900 euros los días 29, 30 y 31 de marzo, se puede reservar cita en el 950 627 385

**LA VOZ**  
Redacción

Aguaserena Residencial, situado en la Urbanización de Roquetas de Mar, organiza unas jornadas de puertas abiertas los días 29, 30 y 31 de marzo para mostrar unos apartamentos inigualables situados en un entor-

no privilegiado. Realia ofrece unos precios inmejorables durante estos tres días, desde 109.900 euros.

Aguaserena es un residencial moderno y muy atractivo, totalmente terminado y en funcionamiento, donde todas las viviendas disponen de unas magníficas vistas al Campo de Golf-Playa Serena y a la playa, situada a tan solo 300 metros.

Dispone de viviendas de uno y dos dormitorios, con cocina amueblada y equipada, instalación completa de

aire acondicionado y calefacción, amplios armarios empotrados y vestidos en dormitorios y accesos.

Todas las viviendas llevan anejas una plaza de garaje y un trastero, ambos incluidos en el precio. El residencial cuenta con dos piscinas, una de ellas para niños, parque infantil y amplias zonas ajardinadas.

Aguaserena Residencial es una promoción de obra nueva que podrá ser visitada previa cita durante esos tres días, aprovechando así esta oportu-



ZONAS COMUNES inmejorables para niños y adultos.

tunidad única para enamorarse de un residencial amplio, completo, tranquilo y cuidado hasta el más mínimo detalle a unos precios del todo increíbles.

Para acudir a descubrir estas estupendas viviendas durante las jornadas de puertas abiertas es necesario llamar al 950 627 385 y solicitar una cita previa.

Realia ofrece en estos días una estupenda oportunidad para encontrar una residencia de vacaciones en un entorno privilegiado. Todo ello situado en la Avenida Ciudad de Cádiz, 14 en la Urbanización Playaserena de Roquetas de Mar. Aquel que lo desee puede contactar con Realia por teléfono o también a través de su página web [www.aguaserena.es](http://www.aguaserena.es).

## Grupos de Interés

### Clientes

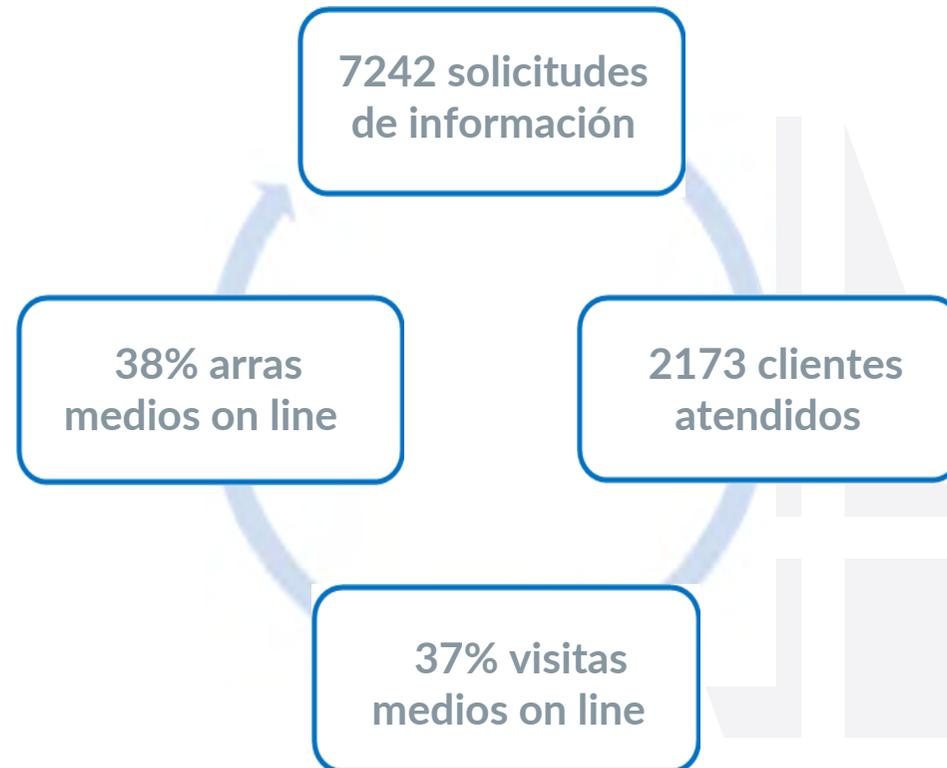
La compañía mantiene la interacción con potenciales compradores, enviando a los usuarios registrados en su base de datos una newsletter con artículos de interés sobre vivienda, decoración del hogar, hipotecas o información sobre la ubicación de sus inmuebles. Estos artículos aparecen en el blog de Realia., donde a lo largo de 2018 se han realizado 48 artículos de interés (*post*).

Paralelamente, la compañía contrata publicidad en medios de comunicación, principalmente online, y en portales inmobiliarios. También utiliza otras herramientas de marketing digital para dar a conocer sus promociobjnes, tales como SMS landing, campañas de Google Adwords, redes sociales, etc.

Como resultado de esta estrategia omnicanal, REALIA sumó más de 7.242 solicitudes de información atendidas entre llamadas y e-mails y un total de 2.173 clientes fueron atendidos en las oficinas de venta.

De estas interacciones el 37% de las visitas atendidas proceden de medios digitales y un 38% de las arras firmadas provienen de medios on -line (página web, campañas de marketing en internet y portales inmobiliarios).

#### INTERACCIONES CON CLIENTES QUE PROCEDEN DE MEDIOS DIGITALES EN 2018



## Grupos de Interés

### Cientes

#### CANALES DE COMUNICACIÓN

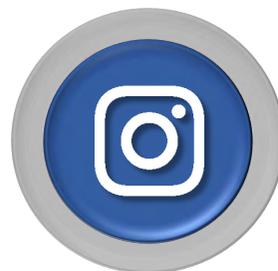
##### Nueva web Corporativa

En 2018, se ha realizado la digitalización de Realia a través de la unión de la web corporativa y la web de producto en Realia.es, optimizando la versión de escritorio (desktop) y mobile (responsive) para facilitar la navegación en cualquier dispositivo siendo una web es más visual y limpia, con una imagen renovada.

Con esta digitalización se ha conseguido además la mejora de la carga web haciendo una gran labor de SEO, actualizando toda la información de promociones, oficinas y centros comerciales y utilizando imágenes de gran calidad con carga rápida y creación de formularios para la captación de leads más óptimos en promociones en actual o próxima comercialización.

##### Redes Sociales

Las Redes Sociales desempeñan un papel importante como canal de comunicación en REALIA. A lo largo de 2018 la presencia en redes sociales ha alcanzado un importante número de seguidores, lo que nos permite generar contenido de valor y acercarnos nuevas tendencias a la comunidad de seguidores de la Compañía para ofrecerles nuestros productos y servicios, además de información y artículos de interés sobre vivienda, hogar, hipotecas, etc..



@realiaimmobiliaria



/realiaimmobiliaria



Realia inmobiliaria



@Realia\_Inmo

## Grupos de Interés

### Clientes

#### Inquilinos

REALIA presta a los inquilinos de sus edificios servicios de calidad que mejoran el atractivo de su oferta inmobiliaria.

En sus oficinas, ofrece soluciones personalizadas a cada arrendatario, de acuerdo con sus necesidades y su nivel de renta; es flexible en la adecuación de los espacios de trabajo, y apuesta por la mejora constante de los servicios comunes, tales como consejería, limpieza o seguridad.

Con el doble objetivo de preservar el valor de sus inmuebles y aumentar el confort de sus inquilinos, hace un mantenimiento proactivo de cada edificio, aplicando medidas de eficiencia, economías de escala, etc. que reducen los costes.

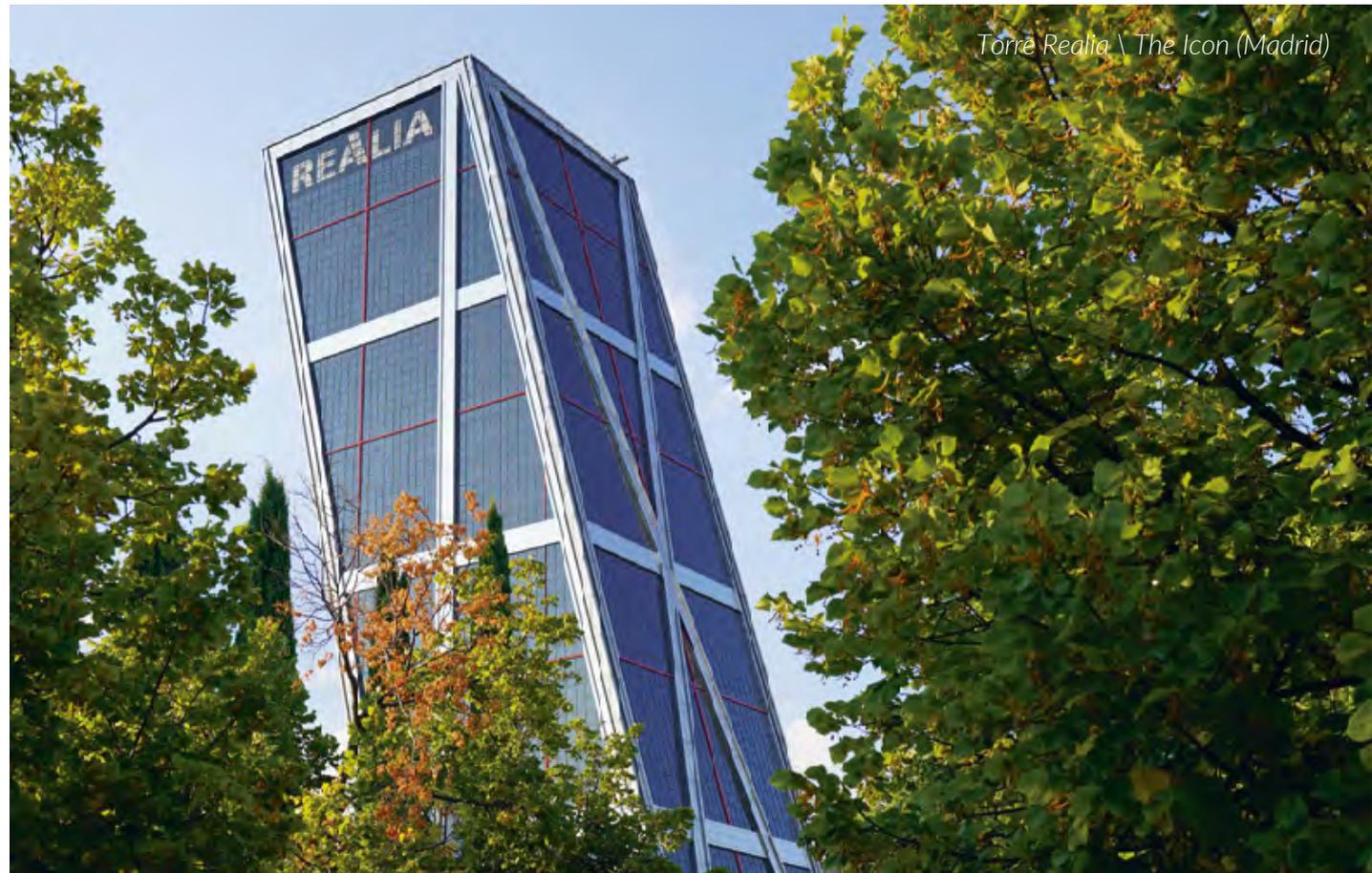
Para brindar estos servicios, cuenta con equipos profesionales integrados en diferentes áreas (mantenimiento, jurídica, comercial, urbanística y económico-financiera), que reciben, a su vez la asistencia de profesionales externos.

En el caso de los centros comerciales, la gestión se realiza a través de consultores especializados bajo la supervisión de la compañía.

En los últimos años se han realizado diferentes mejoras en las zonas comunes de los edificios para ofrecer una imagen renovada y mejorar el confort de los visitantes.

Ejemplo de ello es el proyecto de actualización y modernización que se ha llevado a cabo en el edificio situado en Pº de la Castellana, 216 (Madrid), que se ha materializado en 2018 con el

objetivo de incrementar la satisfacción y el bienestar que este inmueble único, rebautizado como "TORRE REALIA \ The Icon", aporta a las empresas y a las personas que lo ocupan.



*Torre Realia \ The Icon (Madrid)*

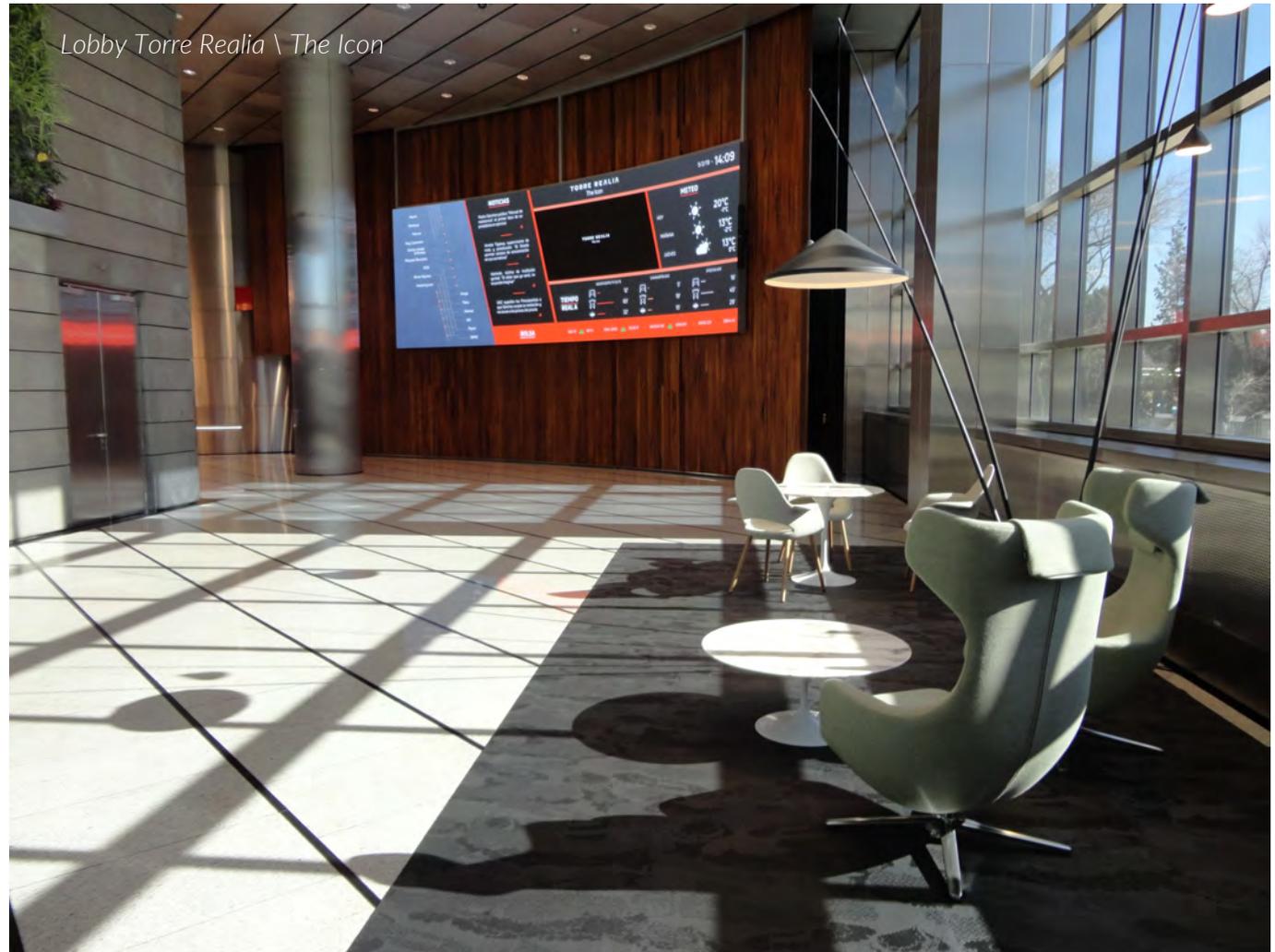
## Grupos de Interés

### Clientes

Parte esencial del skyline madrileño y el primer edificio de oficinas inclinado del mundo, TORRE REALIA \ The Icon fue diseñada por el primer premio Pritzker de la historia, Philip Johnson y su socio John Burgee, y es el único ejemplo de arquitectura postmoderna en Europa, ya que el resto de edificios de esta corriente artística se hallan en Estados Unidos.

Reconociendo el valor icónico del edificio y partiendo del necesario respeto a sus autores, los tres ingredientes principales en los que se ha basado el plan de actualización ejecutado por REALIA son **tecnología, sostenibilidad y flexibilidad del espacio** y, paralelamente, los tres principales resultados en los que se ha materializado la actuación son un nuevo y espectacular lobby, la obtención de la certificación de edificio en explotación sostenible BREEAM y la incorporación de un espacio de coworking de 5.000 m<sup>2</sup>.

Se han incorporado elementos sostenibles (**dos grandes jardines verticales**) y tecnológicos (**dos videowalls curvos de 27 m<sup>2</sup> cada uno**), acordes con las tendencias más innovadoras de los espacios de trabajo, pero exquisitamente respetuosos con la concepción y los materiales originales del edificio, enfatizando la simetría de los dos accesos del lobby y su triple altura.



## Grupos de Interés

### Clientes

La conjunción de las **muestras de videoarte** que se proyectan en los dos **wideowalls** con los elementos vegetales de los **jardines verticales**, han transformado el lobby de Torre REALIA / The Icon en un espacio innovador propicio para el **relax y la desconexión**, que dialoga a través de su fachada acristalada, con el Parque Cuarto Depósito del Canal, situado a una distancia de 20 m y que con sus **45.000 m2 de zonas verdes y láminas de agua**, supone un oasis de paz único en el Paseo de la Castellana.

Los dos elementos más característicos de la nueva decoración del lobby son la impactante lámpara de Vibia, y el mueble de recepción cuyas formas y materiales nobles y atemporales respetan la esencia del edificio.

La lámpara, de grandes proporciones, está basada en la luminaria Algorithm y consta de 168 difusores de cristal descolgados del techo mediante tensores de más 3 metros, formando un paraboloides hiperbólico que flota sobre el mueble de recepción. Éste es una pieza única cuyo diseño orgánico mira al futuro pero es continuista con algunos elementos originales que Philip Johnson proyectó en la Torre, Está acabado principalmente en Krion K-life, un material orgánico compacto, de alta resistencia y 100% sostenible con el medio ambiente ya que su composición posee una serie de activadores que purifican el aire que le rodea.



Lobby Torre Realia\The Icon  
(Madrid)

## Grupos de Interés

### Cientes

#### Acreditación Edificio Seguro y Saludable:

En 2018 Torre REALIA \ The Icon ha vuelto a obtener la categoría "EXCELENTE" en la acreditación "EDIFICIO SEGURO Y SALUDABLE", siendo el objetivo de dicha acreditación promover y constatar las buenas prácticas en la explotación del patrimonio inmobiliario, referidas a la salud, seguridad y bienestar de las personas, agrupando una serie de normas legales (de Prevención de Riesgos Laborales, de Gestión Medioambiental, de Accesibilidad, de Seguros, etc.), junto a conductas, valores y mejoras referidas en estas materias.

En el proceso de consecución del Sello, se valoran cerca de 200 ítems, recogidos en 12 familias siendo cuatro las categorías a las que aspira el edificio: "Bueno", "Muy Bueno", "Excelente" y "Excepcional".



#### Láminas de protección Solar, rechazo térmico y ahorro energético:

En el último año se ha realizado también una importante actuación en el **Centro de Negocios Nudo Eisenhower** donde se han colocado en el exterior de los vidrios de las fachadas Sur y Este, láminas de protección solar, rechazo térmico y ahorro energético. Las láminas, además, rechazan casi el 99% de los rayos ultravioletas, lo cual reduce y retrasa notablemente la decoloración de los materiales y mobiliario del interior del edificio y protege la salud de las personas.

Con esta medida se ha alcanzado un extraordinario ahorro energético, reduciéndose hasta 3° la temperatura interior de las oficinas.

Otras mejoras llevadas a cabo en el resto de edificios han sido:

- ✓ Cambio de iluminación en aparcamiento subterráneos de los edificios Acanto 22 y Avda de Bruselas 36 a tecnología led.
- ✓ Renovación del sistema de gestión técnica del edificio Avda de Bruselas 36 que implica una mejor y mas eficiente gestión de las instalaciones.
- ✓ Renovación de la instalación de extinción de incendios en el edificio Acanto 22 con una adecuación a normativa actual de las bocas de incendio y grupo de presión.
- ✓ Renovación del sistema informático del control de accesos al edificio Acanto 22.

## Grupos de Interés

### Cientes

#### Usuarios de Centros Comerciales

En el caso de los centros comerciales, la gestión se realiza a través de consultores especializados bajo la supervisión de la compañía.

Para garantizar que la experiencia de compra sea grata, todos los complejos de REALIA han sido diseñados siguiendo criterios de funcionalidad y accesibilidad. De esta forma, combinan zonas de ocio y comerciales y cuentan con amplias áreas comunes y espacios adecuados de circulación y tránsito.

En su apuesta por la sostenibilidad y la Responsabilidad Social Corporativa, en los Centros Comerciales se han llevado a cabo importantes transformaciones:

#### CC Ferial Plaza (Guadalajara):

- ✓ Cambio de iluminación en la planta de ocio del centro comercial a tecnología led con una importante reducción del consumo energético.

#### Plaza Nueva (Leganés):

- ✓ Dotación de plazas de garaje familiares.
- ✓ Renovación de la señalética.

#### CC La Noria Outlet Shopping (Murcia)

- ✓ Renovación de la pintura del centro Comercial con una actualización y modernización de la imagen del mismo.

#### CC. As Cancelas (Santiago de Compostela)

- ✓ Inspección Ley de Tabaco: Modificación de las zonas autorizadas para fumar
- ✓ Implantación obligatoriedad de uso de chalecos reflectantes en zonas de carga, descarga, y depósito de basuras.
- ✓ Dotación de mueble servicio bebé, microondas, calienta biberones y gestión de residuos en la zona de Parque Infantil.
- ✓ Renovación mobiliario exterior. Barnizado y pintado de bancos y papeleras exteriores y colocación de vinilos en zona mirador y parque infantil.
- ✓ Pintado de todas las puertas de salas de lactancia y aseos.
- ✓ Instalación de extinción y detección automática en Sala de Baja tensión incluido interior de cuadros eléctricos.

CC Ferial Plaza  
(Guadalajara)



## Grupos de Interés

### Proveedores

REALIA ha contribuido a generar riqueza en los lugares donde tiene presencia a través de la contratación de proveedores. La mayoría de los proveedores son empresas españolas que ofertan sus servicios en el territorio nacional. Fuera de España, cuenta con proveedores en Polonia, Portugal y Rumanía para atender las necesidades de su negocio residencial en Varsovia, Lisboa y Bucarest, respectivamente.

#### Criterios de selección

Históricamente, la selección y contratación de los proveedores de REALIA se basa en criterios de orden económico y técnico en sus obras y rehabilitaciones. En estos casos, se definen unas condiciones generales, recogidas en los correspondientes pliegos de condiciones para la licitación de obras y contratación de las mismas. El Área de Compras se rige por los siguientes criterios:

- ✓ Selección rigurosa de los adjudicatarios de las obras, en orden a criterios técnicos.
- ✓ Responsabilizarse de las condiciones de seguridad y salud de la obra.
- ✓ Elaborar el Plan de Obra, garantizando el cumplimiento de los hitos contractuales.
- ✓ Garantizar los estándares de calidad de REALIA.
- ✓ Cumplir las disposiciones de la legislación en materia de medio ambiente.



*Realia Hato Verde  
Guillena (Sevilla)*

## Grupos de Interés

### Comunidad

Para intentar minimizar los impactos que su actividad promotora y patrimonial generan sobre las comunidades donde opera, históricamente, REALIA involucra a todos los afectados en la planificación y gestión de los proyectos.

Antes de comenzar la construcción de una nueva promoción o la rehabilitación de un inmueble en alquiler, la compañía mantiene contactos con todas las partes para escuchar sus inquietudes y tomar en consideración sus propuestas de mejora.

La participación ciudadana es esencial para REALIA a la hora de planificar una promoción, ya que le permite tener una visión 360° de los efectos que su actividad tendrá sobre el medio ambiente.

La creación de espacios recreativos y la mejora de los viales son algunos ejemplos de las iniciativas de asociaciones vecinales, comerciantes y administraciones públicas que la compañía tiene en cuenta al proyectar sus espacios.

A lo largo del ejercicio, el grupo ha continuado con la gestión urbanística del suelo, por lo que se ha relacionado con diferentes administraciones locales y regionales. Estos contactos se han producido en el marco de la más estricta legalidad y de la máxima transparencia, de acuerdo con los principios del Código Ético.



# ACCIONES SOLIDARIAS

## Comunidad - Acciones Solidarias

### Campañas en Centros Comerciales

Bajo la supervisión de REALIA, los gestores de los centros comerciales ceden espacios a diferentes fundaciones y ONG para realizar proyectos sociales, culturales y científicos, así como para captar socios o sensibilizar a la población sobre determinados problemas sociales. En 2018, se produjeron más de una veintena de acciones de carácter social en los centros comerciales.

Algunas de las instituciones sin ánimo de lucro beneficiadas fueron:

**Cruz Roja** (Campañas de donación de sangre).

**Banco de Alimentos** (Campañas de recogida de alimentos).

**Menudos Corazones** (campaña de sensibilización sobre las cardiopatías congénitas).

**Asociación Española Contra el Cáncer** (campaña de sensibilización contra el cáncer).

**ONCE** (colaboración en el evento del 11º aniversario del Centro Comercial Ferial Plaza (Guadalajara).

**ASIDGU** Síndrome de Down (Colaboración en su venta solidaria de calendarios durante la campaña de Navidad).

**Concello de Santiago (Compostela en Negro)** apoyo en la celebración del Día Internacional contra el maltrato de Género.

**CEOM** Asociación para la integración de personas con discapacidad intelectual.



## Acciones Solidarias

### Comunidad - Acciones Solidarias

Se han realizado además las siguientes actuaciones para fomentar una educación sostenible y responsable:

CC As Cancelas:

**Día de la Bicicleta:** sorteo en redes sociales de una bicicleta con el objetivo de contaminar menos y promover una movilidad sostenible

**Taller de Reciclaje:** "Cuidemos juntos el medio Ambiente" para enseñar a los más pequeños la importancia de reciclar.

**Día Mundial de la limpieza del Medioambiente:** reparto de cuadernillos didácticos a los miembros del club de Celi para concienciar de la importancia del cuidado de su entorno natural.

**Campaña vuelta al cole solidaria:** donación de material escolar para los niños más desfavorecidos.

**Campaña de recogida de ropa usada:** a través de Ecoworld.

CC La Noria Outlet Shopping:

**Servicio Peque Club:** Programación enfocada a la educación responsable en medioambiente, nutrición, convivencia, desarrollo personal, etc.

**Compromiso merchandising #freeplastic,** en todos los eventos se seleccionan productos que no contengan plásticos y que sean biodegradables.

**Area expositiva Artesanos de la Región de Murcia,** donde expone sus trabajos también la asociación de personas con discapacidad intelectual.



## Acciones Solidarias

### Comunidad - Acciones Solidarias

#### Patrocinio I Carrera Solidaria Fundación Mary Ward.

En noviembre de 2018, REALIA Hato Verde, patrocinó en Sevilla, una carrera solidaria a favor de la Fundación Mary Ward, Con una participación de casi 900 niños y niñas y más de 500 corredores adultos. Se recaudaron 18.300€ destinados al proyecto de lucha contra el hambre que la fundación lleva a cabo en India, contribuyendo a que las familias de la Comunidad Lodha, que viven en una situación de gran vulnerabilidad, tengan unas condiciones de vida más dignas.



#### Colaboración en el programa Protección del Halcón Peregrino

Realia colabora desde el año 2010 en la protección del halcón peregrino en Hospitalet de Llobregat. El proyecto forma parte del programa de biodiversidad de la ciudad, y tiene por objetivo establecer una población nidificante y viable del halcón peregrino, lo que contribuirá a incrementar la riqueza faunística y a regular las poblaciones de aves urbanas.

La Torre REALIA Barcelona, situada en la plaza Europa de l'Hospitalet, tiene instalada desde 2010, una caja-nido en la cornisa de la penúltima planta del edificio. donde además se instaló una cámara que permite hacer un seguimiento más exhaustivo de las aves y observarlas en directo través de la web municipal.



## Acciones Solidarias

### Comunidad - Acciones Solidarias

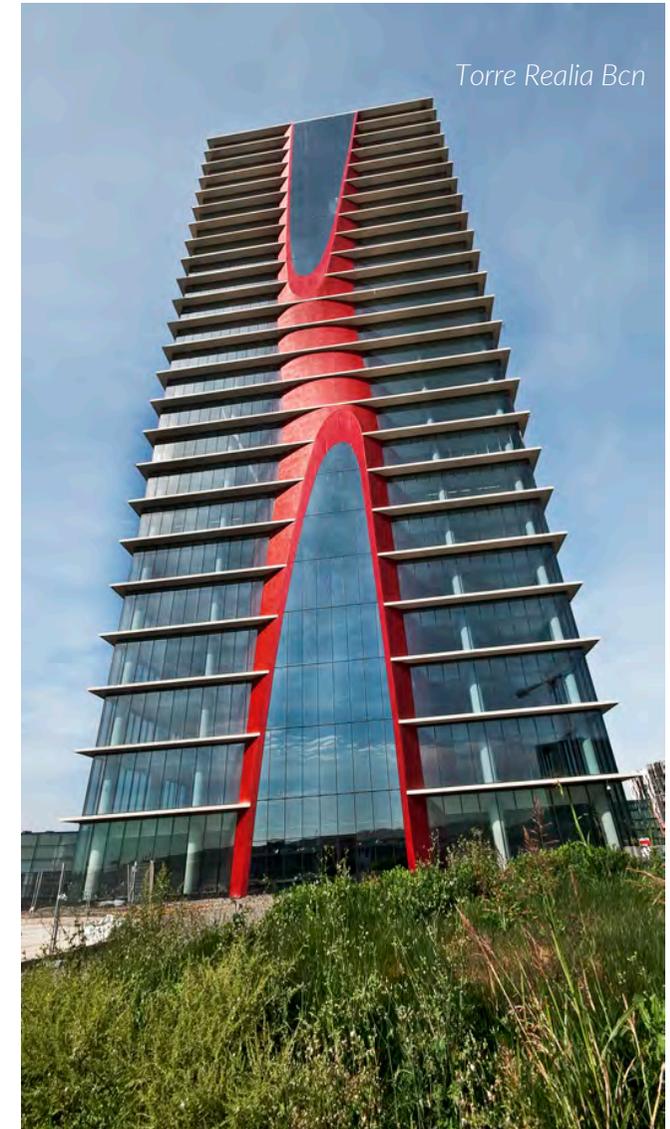
Desde entonces, el nido ha servido como refugio a varias parejas de halcones peregrinos que buscan, de marzo a mayo, un lugar seguro donde aparearse. Debido a que esta especie tiene por costumbre mantener la misma pareja durante toda su vida, así como el lugar en el que aparearse con ella, los responsables de la Torre Realía conocemos a las parejas de halcones peregrinos que se instalan en el nido y podemos hacer seguimiento de su evolución. Para nosotros, ver cómo llegan al edificio año tras año, significa que el granito de arena que estamos aportando, verdaderamente resulta positivo para ellos.

En la primavera del 2017, nacieron dos crías fruto del apareamiento de dos halcones peregrinos que llevaban instalándose en el lugar desde el año 2013 y este año, 2018 una nueva pareja de halcones más joven ha pasado a ocupar el nido y han criado otros cuatro polluelos, motivo de celebración para el equipo de Torre Realía Barcelona al completo.

#### Mejoras en los nidos de halcón peregrino de Torre Realía Barcelona

Como parte del proyecto, en los últimos meses se han llevado a cabo mejoras y refuerzos en el nido que aumentan la seguridad de los halcones y sus crías.

Desde Realía, estamos orgullosos del trabajo realizado y de cómo hemos influido en el bienestar de la especie. Y, por supuesto, esperamos que sean muchas las parejas de halcones peregrinos que elijan el nido de nuestra Torre Realía de Barcelona para su apareamiento, pudiendo así colaborar para que la especie salga de las listas de animales en peligro de extinción.



## GESTIÓN MEDIOAMBIENTAL / SOSTENIBILIDAD

REALIA mantiene su compromiso con el cuidado del medio ambiente. En 2018, mantiene su compromiso con el cuidado del medio ambiente implantando medidas de eficiencia y definiendo las características constructivas que deben reunir sus futuras promociones de acuerdo con los principios de la arquitectura sostenible e implementando estrategias de mejora de sostenibilidad en sus edificios.

El Plan Director de Responsabilidad Corporativa de REALIA establece la exigencia de realizar una gestión ambiental que reduzca la huella de sus actividades en el entorno y favorezca un uso sostenible de los recursos.

Siguiendo los Principios Básicos de Protección de Medio Ambiente reflejados en la Guía de Buenas Prácticas del grupo, la compañía aplica la regla de las 3R (Reducir, Reutilizar y Reciclar) y mantiene un enfoque preventivo frente al correctivo en sus proyectos.

La gestión ambiental de REALIA se articula en cuatro líneas de trabajo

- Eficiencia energética.
- Gestión adecuada de los residuos.
- Construcción sostenible.
- Promoción de una conducta responsable.

Gracias a estas actuaciones y al igual que años anteriores, no se produjo ninguna incidencia ni sanción relacionada con el respeto al entorno.

### Eficiencia Energética

Los edificios de REALIA se sometieron en 2016 a una auditoría energética, cumpliendo el Real Decreto 56/2016 de 12 de febrero, por el que se transpone la Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, en lo referente a auditorías energéticas, acreditación de proveedores de servicios y auditores energéticos y promoción de la eficiencia del suministro de energía.

De acuerdo con la ley, la compañía volverá a auditar los edificios pasados 4 años desde su última realización.

A lo largo del ejercicio, REALIA ha continuado evaluando sus consumos y emisiones de CO2 e introduciendo medidas de eficiencia en los edificios que gestiona. Gracias a esta política, en los últimos cinco años ha mantenido una tendencia descendente tanto en los consumos como la emisión de gases contaminantes.

### Gestión adecuada de los residuos

REALIA favorece la recogida selectiva de los residuos en sus oficinas y centros comerciales, poniendo a disposición de inquilinos un punto limpio en cada edificio donde se separa cada material.

Este sistema permite reciclar papel, cartón y tóner y segregar aquellos residuos considerados tóxicos y peligrosos para su posterior recogida y entrega a gestores autorizados.

La compañía colabora con diferentes empresas y organizaciones en la recogida de residuos, dependiendo del tipo de material recogido.

Históricamente, REALIA sigue el criterio 3R (Reducir, Reutilizar y Reciclar) en sus obras de construcción y rehabilitación. Desde la planificación de un proyecto hasta el fin de la obra se esfuerza por gestionar sus residuos de forma eficiente.

Para ello, clasifica los residuos, hace acopio en zonas delimitadas, da un tratamiento especial a los residuos peligrosos y reutiliza los materiales procedentes de excavación en obras de rehabilitación. Finalmente, envía los residuos de construcción y demolición a depósitos, plantas de machaqueo o gestores autorizados.

### Construcción Sostenible

Los edificios construidos por REALIA cumplen los principios de la construcción sostenible: respeto al entorno, empleo de materiales de bajo impacto a lo largo de su ciclo de vida e inclusión de medidas de eficiencia energética. Todos los proyectos residenciales cumplen con las normas del Código Técnico de la Edificación.

Al objeto de conseguir una mejor calificación energética de las viviendas de los futuros proyectos, REALIA llevará a cabo una serie de mejoras constructivas y de calidad en los materiales empleados, de tal forma que favorezcan el ahorro de energía consumida por las viviendas. Con estas medidas, se conseguirá de forma rutinaria la calificación "B" y así las futuras viviendas de REALIA tendrán un menor consumo de energía con el mismo grado de confort o aún mayor, reduciendo al mismo tiempo su impacto ambiental.

## Gestión Medioambiental / Sostenibilidad



### Promoción de una conducta responsable:

REALIA promueve una conducta responsable con el medio ambiente tanto en el seno de la empresa como entre sus clientes y en la cadena de suministro.

Con este fin ha elaborado una Guía de Buenas Prácticas en materia de medio ambiente, destinada a empleados, personal externo, proveedores y subcontratistas, que reúne los mejores hábitos en el uso de materiales y productos, gestión de la energía, tratamiento de residuos y transporte.

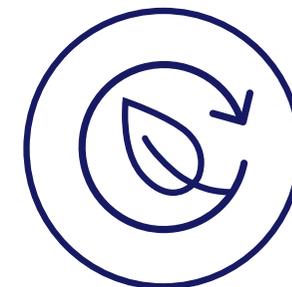
Paralelamente, la compañía favorece el reciclaje en los centros de trabajo bajo el lema "Cuando reciclas, tú ganas"

En los espacios comerciales y de oficinas, fomenta un comportamiento sostenible entre sus usuarios mediante carteles sobre el uso preferente de los ascensores, el ahorro de agua en los aseos o la correcta utilización de los puntos limpios, entre otros.

En los complejos comerciales, los equipos de mantenimiento informan a los comerciantes y responsables de tienda de las posibles medidas a adoptar para recortar los consumos energéticos, tales como ajustes horarios o mejoras del aislamiento.



# Gestión Medioambiental / Sostenibilidad



## PRINCIPIOS BÁSICOS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

### Recursos naturales

El Grupo REALIA es consciente del impacto de su actividad en los recursos naturales y el paisaje. El objetivo de este Plan es minimizar este impacto.

### Prevención

Enfoque dirigido tanto a la consecución de los objetivos de negocio como a la sostenibilidad medioambiental.

### Planificación

Planificación y ejecución de las actuaciones de manera ordenada y racional. De esta forma, se reducen los impactos en el entorno.

### Gestión

Gestión de desarrollos enfocada a:

- ✓ Prevención de la contaminación de aguas y suelos.
- ✓ Control de las emisiones atmosféricas.
- ✓ Control de los desarrollos Inmobiliarios y Urbanísticos.

### Innovación

Identificación y Análisis de las mejoras y oportunidades en el uso de los materiales, energías y sistemas de gestión medioambientales.

### Aplicación 3R's

Aplicación del principio de las 3R's (Reducción, Reutilización y Reciclado) en los procesos de diseño arquitectónico, gestión y producción.

### Consumos

Utilización de productos reciclados y/o reciclables para la reducción del consumo de recursos.

### Empleados

Implicación del personal en el uso de técnicas y productos medioambientalmente responsables, sin merma de la mejora del sistema y control presupuestario.

### Proveedores

Gestión activa con los contratistas y subcontratistas con el objetivo de implicar a toda la cadena de suministro en la gestión ambiental.

### Feed Back

Abiertos a la mejora continua y colaboración con el entorno.

## Gestión Medioambiental / Sostenibilidad

### CERTIFICADO DE SOSTENIBILIDAD BREEAM®

Realia ha conseguido la primera certificación BREEAM®, tras un minucioso proceso de análisis y mejoras de varios meses de duración. El edificio elegido, Torre Realia\The Icon, uno de los inmuebles más emblemáticos e icónicos de la capital, es un referente arquitectónico de Madrid y desde diciembre de 2018, también lo es en sostenibilidad y ahorro energético, ya que ha sido reconocido con la certificación BREEAM® con un nivel de **Excelente** en su Gestión, distinción con la que sólo cuentan 13 edificios de oficinas en la capital y 19 en toda España.

La certificación BREEAM® es el esquema de evaluación y certificación de la sostenibilidad internacional, operando desde 1990 y presente en más de 77 países, que permite evaluar el comportamiento real de un inmueble de uso no residencial a través de la información sobre las prestaciones ambientales, las facturas y otros registros de consumos del inmueble.

En el proceso se ha analizado el estado inicial del inmueble y se han implementado una serie de estrategias para optimizar la sostenibilidad, en un sistema de mejora continua donde una asesora acreditada en BREEAM® ha auditado las prestaciones de sostenibilidad, que se pueden agrupar en las siguientes categorías:

- Energía.
- Salud y Bienestar.
- Materiales y residuos.
- Ecología y contaminación.

El diseño de la envolvente del edificio, los sistemas de climatización altamente eficientes y la iluminación led, permiten reducciones en el consumo de energía del 40% respecto a un edificio convencional de uso similar.

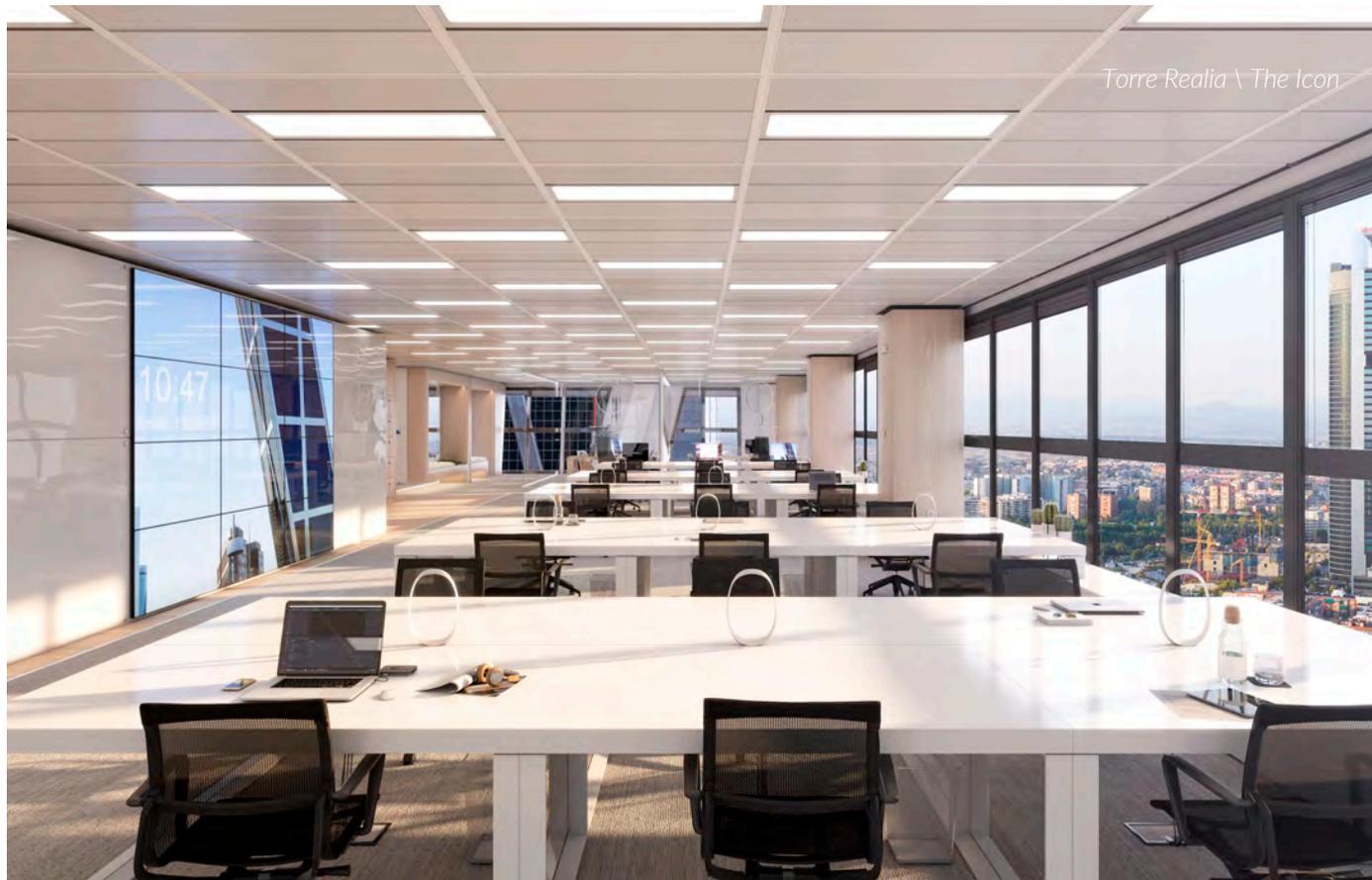


Además, la incorporación de aireadores en griferías y regulación de fluxores en sanitarios, el riego por goteo y el sistema de tratamiento de las torres de refrigeración, consiguen importantes ahorros en el consumo de agua.

La excelente oferta de transporte público a la puerta de la Torre, la posibilidad de recarga de coches eléctricos y el aparcamiento interior vigilado para bicicletas, crean una red de transportes sostenibles que garantizan la accesibilidad y la disminución del impacto ambiental.

Por último, las buenas prácticas de explotación del edificio, con mención especial para el sistema de gestión de residuos y las medidas referidas a calidad del aire y a la salud, seguridad y bienestar de las personas, han supuesto la obtención de la certificación BREEAM con calificación Excelente en el apartado de Gestión del Edificio y calificación Muy Buena para el edificio en sí.

## Gestión Medioambiental / Sostenibilidad



### Salud y Bienestar:

La configuración de la planta cuadrada de Torre REALIA / The Icon, totalmente acristalada, permite que todos los espacios puedan disponer de luz natural.

Mensualmente se analiza la calidad del aire y del agua en el inmueble, superando con creces los niveles regulados en la normativa, logrando una calificación de 9,3 sobre 10.

Por otra parte, con la disponibilidad de **vestuarios con duchas** se favorece que los usuarios del edificio puedan practicar **ejercicio físico**, subiendo escaleras desde el parking, usando la bicicleta o corriendo en el Parque Cuarto Depósito, entre otras actividades.

### Reciclaje y Ecología:

El edificio dispone de accesos segregados para diferentes tipos de vehículos, dependiendo de su función, y cuenta con un punto limpio donde los usuarios pueden depositar hasta 8 tipos de residuos diferentes, para su posterior valorización.

Tras realizar un estudio ecológico, se ha desarrollado un **Plan de Gestión de la Biodiversidad**, implementándose ya las primeras medidas.

La excelente oferta de transporte público, la posibilidad de **recarga de coches eléctricos** y el **aparcamiento interior vigilado para bicicletas**, crean una red de transportes sostenibles que garantizan la accesibilidad y la disminución del impacto ambiental.

# REALIA

