

REALIA2022

REALIA 2022







2 REALIA hoy

- Magnitudes básicas
- Indicadores financieros
- Perfil 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

Indice





4

Líneas de Negocio

- Negocio Patrimonial
 - Oficinas
 - Centros Comerciales
 - Residencial
- Negocio de Promoción & Suelo

5

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



6

Responsabilidad Corporativa y Sostenibilidad

- REALIA empresa responsable
- Cumplimiento de los objetivos
- Grupos de Interés
- Accionistas e Inversores
- Empleados
- Clientes
- Proveedores
- Comunidad
- Acciones solidarias
- Gestión Medioambiental /
 Sostenibilidad



Estimados accionistas:

Un año más, es un placer tener la oportunidad de dirigirme a los accionistas de nuestra Sociedad para presentar los resultados del ejercicio y nuestra visión de lo que nos depara el futuro.

El ejercicio de 2022 ha sido un año que, en el sector inmobiliario español, podemos calificar de bueno, con niveles de inversión similares a los de 2018, pese a todas las incertidumbres existentes, y en el que ha predominado la inversión en vivienda, segmento líder que alcanza el 25 % de la inversión total.

Para REALIA ha sido un año en el que han crecido los ingresos en el área de patrimonio y servicios y en el que, sin embargo, han disminuido los ingresos en promoción, al estar previstas menores entregas que en el ejercicio pasado. Así, los ingresos totales del ejercicio han ascendido a 135,19 MM €, de los que 88,24 MM € corresponden al área de patrimonio, 42,56 MM € al área de promoción y 4,39 MM € al área de servicios.

Las menores entregas en el área de promoción llevan aparejadas una disminución de los gastos operacionales, al rebajarse sustancialmente el coste de las entregas, por lo que gastos totales han ascendido, en el ejercicio, a 80,54 MM €. También han disminuido los gastos generales, fundamentalmente debido a las sinergias derivadas de la reordenación funcional de Hermanos Revilla, S.A., por lo que el EBITDA del ejercicio asciende a 50,11 MM €, y el EBITDA ajustado, tras provisiones, a 74,41 MM €, lo que supone un incremento del 9,5 % con respecto al del ejercicio anterior El impacto de las amortizaciones en el ejercicio no es relevante, por lo que el resultado neto de explotación alcanza los 74,05 MM €.

Tras el impacto positivo de las valoraciones (11,56 MM €), deduciendo el resultado financiero (-7,95 MM €) y sumando el resultado de las sociedades puestas en equivalencia (2,58 MM €) se alcanza un Beneficio antes de impuestos (BAI) de 80,24 MM €, un 14,2 % inferior al del pasado ejercicio y un resultado consolidado de 61,47 MM. €, con un decremento del 13,9 % sobre 2021) de los que 58,46 MM € es beneficio neto atribuible a dominante, cifra sustancialmente igual a la del ejercicio pasado (un 0,5 % de incremento), al haber aumentado la participación en Hermanos Revilla, S.A.

A 31 de diciembre de 2022, los activos inmobiliarios del Grupo REALIA, valorados con metodología RICS por CBRE y Tinsa, tienen un valor de mercado de 1.930 MM €, reflejándose en esta valoración las actuales tensiones en los mercados financieros que hacen crecer las yields de capitalización y consecuentemente disminuir el valor de los activos. De esta cifra, 1.556,6 MM.€ corresponden a activos del área patrimonial, y el resto, a activos residenciales (suelos, promociones en curso y producto terminado) por importe de 373,9 MM €.

Con estas cifras, el valor neto de liquidación (NNAV) del Grupo asciende a la suma de 1.192 M.€, lo que supone una valoración de la compañía de 1,47 € por acción, superior en un 5,8 % al del ejercicio precedente.

Un breve repaso a las cifras de cada negocio, nos permiten señalar que, durante el ejercicio de 2022 REALIA ha entregado 98 viviendas, frente a las 291 viviendas del ejercicio anterior. Esta disminución obedece a los calendarios de finalizaciones de obras de las distintas promociones, a lo largo de este ejercicio se han ejecutado obras que culminarán, en 2023 recuperando los niveles de años precedentes. A cierre de 2022 REALIA cuenta con un stock, entre viviendas terminadas y en curso de 272 unidades, de las cuales están reservadas o vendidas 94. Dispone, además, de una cartera de suelo, en sus distintos estadios urbanísticos, de 6.964.002 m² de superficie bruta, con una edificabilidad estimada de 1.736.158 m², la mayor parte ubicados en Madrid, zona Centro y Andalucía.

En cuanto al negocio patrimonial se ha comportado de forma similar al ejercicio pasado, con un grado de ocupación del 92,4 %, y con un incremento de las rentas por alquileres del 5,2 %, debido a los incrementos de renta por revisiones a IPC; la mayor ocupación en centros comerciales, con un nuevo operador en "La Noria" de Murcia; por el fin de las ayudas Covid y `por las mayores rentas del "build to rent". Así, en el ejercicio de 2022 se ha mantenido la plena ocupación de las 85 viviendas dedicadas al alquiler, en Tres Cantos, Madrid, y ha avanzado a muy buen ritmo la construcción de las 195 viviendas adicionales en igual localidad, que se podrán en explotación, todas ellas, en el presente ejercicio 2023.La primera fase de 43 viviendas se entregan en Abril 2023, estando todas ellas comercializadas, y la segunda fase de 152 viviendas se comercializará en el tercer trimestre de 2023.



Fruto del compromiso con la sostenibilidad de REALIA y de su preocupación con el medioambiente, se han realizado en ejercicio inversiones en capex en su negocio patrimonial por un importe que casi alcanza los 3 MM €, inversiones que redundarán, entre otras ventajas, en una mejora de la eficiencia energética y consumos de sus edificios.

Como ya hemos puesto de manifiesto en anteriores ocasiones, los esfuerzos de la compañía y de sus administradores, a lo largo de estos últimos años, han estado encaminados a convertirla en una de las empresas más rentables del sector; y estos esfuerzos parece que van siendo reconocidos por los mercados, en los que la acción de REALIA ha experimentado una subida del 34,4 % con respecto al cierre del ejercicio 2021.

Quiero ahora referirme a las expectativas para el presente año. Los acontecimientos del ejercicio 2022, que podemos resumir en un fuerte repunte de la inflación, con una subida desmesurada de los costes energéticos, alteraciones en la cadena de suministros globales, y la consiguiente escasez de materias primas, y la invasión de Ucrania, han obstaculizado la reactivación económica y provocado, al fin y a la postre, un endurecimiento de las condiciones financieras globales. En España, si bien se cerró el ejercicio con un incremento del PIB del 5,5%, la alta tasa de inflación del 5,7% y una inflación subyacente del 7%, no favorecen el consumo ni la inversión, por lo que la evolución de la economía española, igual que la del resto de las economías de nuestro entorno, está sometida a una gran incertidumbre.

Pese a ello, a lo largo de 2023 esperamos que la oferta de vivienda nueva se reduzca, pero se mantengan los ritmos de venta como refugio de valor de los inversores, incluso a pesar de que el endurecimiento de la financiación a los compradores. Los nuevos proyectos que se inicien seguirán estando condicionados por la crisis de las materias primas y del mercado laboral de la construcción, lo que repercutirá en los márgenes del promotor y/o en el alza de los precios finales.

El segmento de los activos en alquiler residenciales, por el que la compañía ha hecho una apuesta clara de futuro, se enfrenta a incertidumbres derivadas de las medidas legales anunciadas por el Gobierno. Estas incertidumbres están paralizando inversiones e incluso motivando desinversiones. De la redacción final de la Ley de la Vivienda que finalmente se apruebe, dependerá que esta actividad, y por tanto la del Grupo REALIA pueda verse y en qué medida, afectada negativamente.

En el segmento de los activos en alquiler terciario (oficinas, locales y centros comerciales) estamos asistiendo a un cambio de los actuales modelos de negocio de los clientes y por tanto de sus necesidades de espacio. Ello nos enfrenta a un escenario de contratos con mucha más flexibilidad, tanto en espacio como en tiempo, a menores duraciones contractuales y a la exigencia de cláusulas mitigadoras de situaciones excepcionales. Pese a ello, esperamos que las rentas se mantengan en oficinas, con un mayor peso la renta variable en centros comerciales y que los volúmenes de contratación de espacio desciendan ligeramente, en las oficinas por el teletrabajo, la digitalización y el desempleo, y en los centros comerciales por la bajada del consumo y por el comercio electrónico. Ello nos tiene que llevar a introducir nuevas técnicas de gestión de los activos y, en alguno de los casos, a adecuarlos a las nuevas demandas de espacio y necesidades de los arrendatarios, acometiendo inversiones en capex y actuaciones encaminadas a adecuarlos a las nuevas tendencias de digitalización, sostenibilidad y eficiencia.

Por último, hay que destacar que es previsible que la valoración de los activos inmobiliarios tienda a la baja por el incremento en las yields exigidas por los inversores, al encarecerse los costes de capital.

La conjunción de todos estos factores descritos en los puntos anteriores puede afectar negativamente a las cuentas del Grupo, y la intensidad del impacto vendrá dado por la capacidad de la economía española para superar todas estas incertidumbres, y recuperar la actividad económica, el consumo y el ahorro. Ello no obstante, la sólida estructura financiera del Grupo, su capacidad de generar flujos de caja y su nivel de endeudamiento, son garantía de estabilidad y futuro para la compañía.

Quiero por último hacer referencia al compromiso medioambiental de REALIA, que se articula en cuatro grandes líneas de trabajo.

En primer lugar, la eficiencia energética que, en sus edificios en alquiler, se centra en la renovación de equipos antiguos por otros energéticamente eficientes una vez que cumplan con su periodo de obsolescencia, y la sustitución de luminarias de halógeno por LED. Gracias a políticas como estas, en los últimos años se observa una tendencia descendente tanto en los consumos como la emisión de gases contaminantes, que son evaluados anualmente.



Adicionalmente, se colabora con diferentes empresas y organizaciones en la recogida de residuos, dependiendo del tipo de material recogido con la finalidad de optimizar el aprovechamiento de dichos residuos y generar la menor cantidad de desperdicios posibles.

En tercer lugar, el cumplimiento de los principios de construcción sostenible: respeto al medio ambiente, empleo de materiales de bajo impacto a lo largo de su ciclo de vida e inclusión de medidas de eficiencia energética y el ahorro energético y de agua. La prioridad es mejorar el confort del usuario aumentando las prestaciones del activo y teniendo como objetivo la sostenibilidad.

Así, al objeto de conseguir una mejor calificación energética de las viviendas, se están llevando a cabo una serie de mejoras constructivas y de calidad en los materiales empleados, de tal forma que se favorece el ahorro energético y del agua consumidas por las viviendas, minimizando así el impacto ambiental y las emisiones de carbono. Para ello, se utilizan sistemas renovables de producción de energía como la aerotermia para calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria y sistemas de distribución de calor y frío a baja temperatura como el suelo radiante. A ello se une la utilización de domótica como instrumento para optimizar el consumo de energía con el consiguiente ahorro.

Además, se ha iniciado, como experiencia piloto, una promoción bajo los estándares Passivhaus, de viviendas con un casi nulo consumo energético.

Tres de nuestros edificios de oficinas, Torre Realia\The Icon (Madrid), Edificio Acanto 22 (Madrid) y Torre Realia Bcn (Barcelona) cuentan con la Certificación BREEAM en USO parte 1 y 2, que evalúa los edificios y su operatividad desde nueve categorías que recogen indicadores muy diversos como la conexión del edificio con su entorno, la eficiencia energética y del agua, la gestión de los residuos, el confort de los usuarios, el impacto medioambiental que deja y su aporte a conservar y aumentar la biodiversidad en el entorno. Estos tres edificios han sido reconocidos la certificación BREEAM® con un nivel de "Excelente" en su Gestión, nivel que solo ostentan, en España, 62 de los 600 edificios aproximadamente evaluados con este esquema.

Y por último, la promoción de una conducta responsable con el medio ambiente, con un claro compromiso de sostenibilidad, tanto en el seno de la empresa y de sus trabajadores como entre sus clientes y en la cadena de suministro, adoptando los mejores hábitos en el uso de materiales y productos, gestión de energía, tratamiento de residuos y transporte. Paralelamente, la compañía favorece el reciclaje en los centros de trabajo, así como el correcto uso de sus inmuebles, fomenta un comportamiento sostenible entre los usuarios de los edificios y clientes de los centros comerciales, mediante señalética y mensajes en sus pantallas digitales, e información a los responsables de posibles medidas a adoptar para recortar los consumos energéticos, tales como ajustes horarios o mejoras del aislamiento.

No quiero cerrar este apartado sin destacar que REALIA, fruto de su compromiso con la igualdad de oportunidades y la no discriminación, sigue formando parte del "Ibex Gender Equality Index,", al que pertenece desde su creación; este índice es el primero que mide la presencia de mujeres en los consejos de administración y puestos directivos de las empresas españolas, siendo una de las cuarenta y cinco compañías cotizadas integrantes del mismo.

Por último, quiero agradecer a todo el equipo humano de REALIA, formado por magníficos y experimentados profesionales, todo su esfuerzo y dedicación diaria para lograr todos los resultados y objetivos que nos hemos marcado.

Permítanme finalizar esta carta agradeciendo a todos los accionistas, en mi nombre y en el de todos los miembros del Consejo de Administración y de todos cuantos formamos parte de la compañía, su confianza, y trasmitirles nuestro compromiso de mejora e impulso de todo el Grupo.

Juan Rodríguez Torres. Presidente

REALIA Hoy





- Magnitudes básicas
- Indicadores financieros
- Perfil de la Compañía
- Evolución de la Compañía
- Entorno económico y sectorial
- Estrategia



INGRESOS TOTALES 2022:



135,19 M. €

- 65.3% Patrimonial
- 34,7% Promoción y Suelo

VALORACIÓN DE ACTIVOS 2022 (GAV):



1.930,5 M.€

ACTIVIDAD PATRIMONIAL

ALQUILER DE OFICINAS Y CENTROS COMERCIALES



- 36 inmuebles en alquiler (incluye 6 Centros Comerciales y de Ocio).
- 115.075 m2 edificabilidad uso terciario pendiente de desarrollo

ALQUILER VIVIENDA RESIDENCIAL

- 1 activo BtR en explotación
 85 Viv. alquiladas
- 195 Viv. en desarrollo
 2 suelos en desarrollo Residencial
 (24.578 m2 edificables.)

VALORACIÓN TOTAL DE ACTIVOS PATRIMONIALES (GAV):
1.556,6 M.€ (81%)

ACTIVIDAD PROMOCIÓN Y SUELO



- 272 unidades (viviendas y locales)
- 25 Parcelas unifamiliares
- 1.736.158 m2 Suelo edificable estimado en distintos estados urbanísticos (28% en suelos finalistas)

VALORACIÓN TOTAL DE ACTIVOS PROMOCIÓN Y SUELO (GAV):
373,9 M.€ (19%)



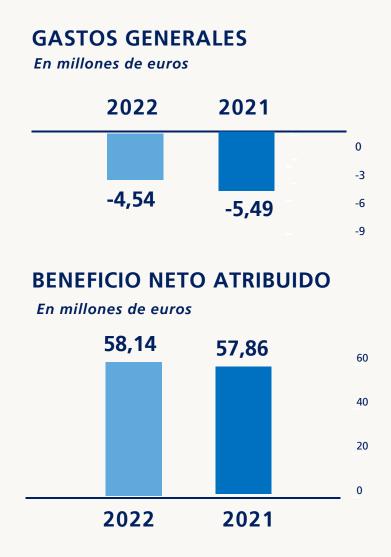
UBICACIÓN DE LOS ACTIVOS

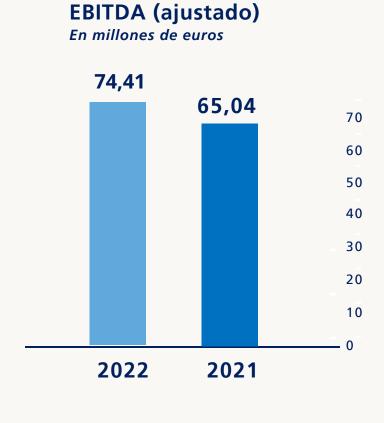


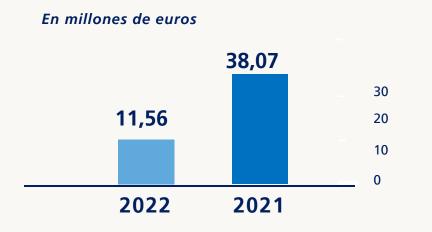
Indicadores Financieros

REALIA



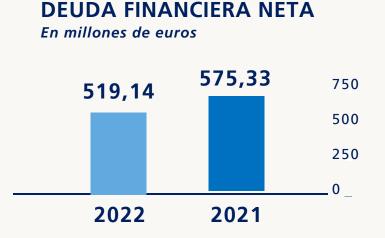






RESULTADO VALORACIÓN INV. INM.





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 generar valor, tanto para los clientes, mediante la oferta de productos y servicios adaptados a los nuevos hábitos y tendencias, como para los accionistas, mediante la maximización de la rentabilidad.



REALIA trabaja para mantenerse como una empresa referente en el sector, reconocida 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
- Transparencia y Buen Gobierno
- Vocación de Liderazgo
- Diálogo
- Inmovación

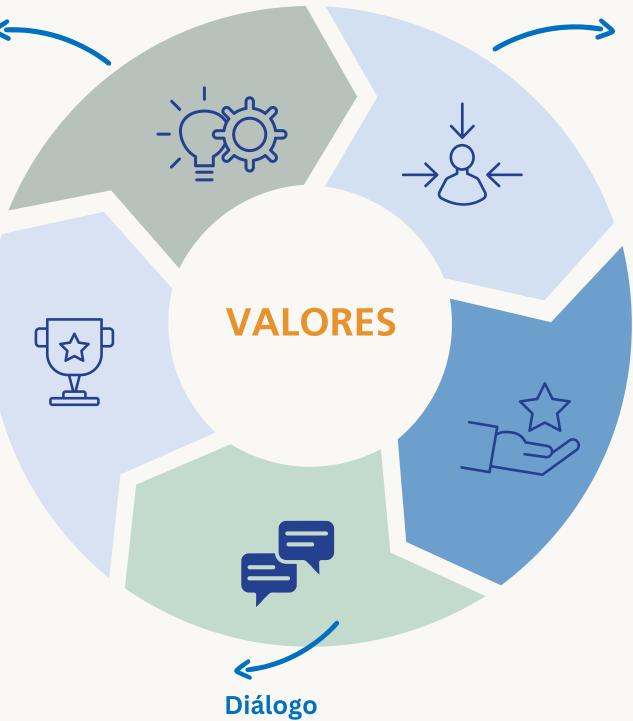
Innovación

El compromiso con la innovación, la sostenibilidad, la responsabilidad social y la optimización de la experiencia del usuario, guía el diseño de los espacios proyectados, construidos y gestionados, en la búsqueda de un mundo cada vez más respetuoso con la sociedad y el medioambiente.



Vocación de Liderazgo

REALIA se distingue por su vocación de alcanzar la excelencia en todas las áreas de actividad de la compañía. Los profesionales que integran el equipo humano cuentan con una amplia trayectoria en el sector y aportan un sólido conocimiento en todas las fases del proceso productivo y de prestación de servicios, combinando dos tipos de perfiles, la experiencia de los seniors y los conocimientos y capacidades digitales de las nuevas generaciones. De esta forma, es posible el desempeño de todas las actividades productivas con una visión integral, dinámica, moderna y que crea "marca" en todas ellas.



Servicio al cliente

Los clientes son uno de los ejes centrales de la Compañía y REALIA se esfuerza por adaptar su propuesta de valor a las necesidades de los mismos, aplicando para ello sus valores de confianza, accesibilidad, excelencia, colaboración y responsabilidad.



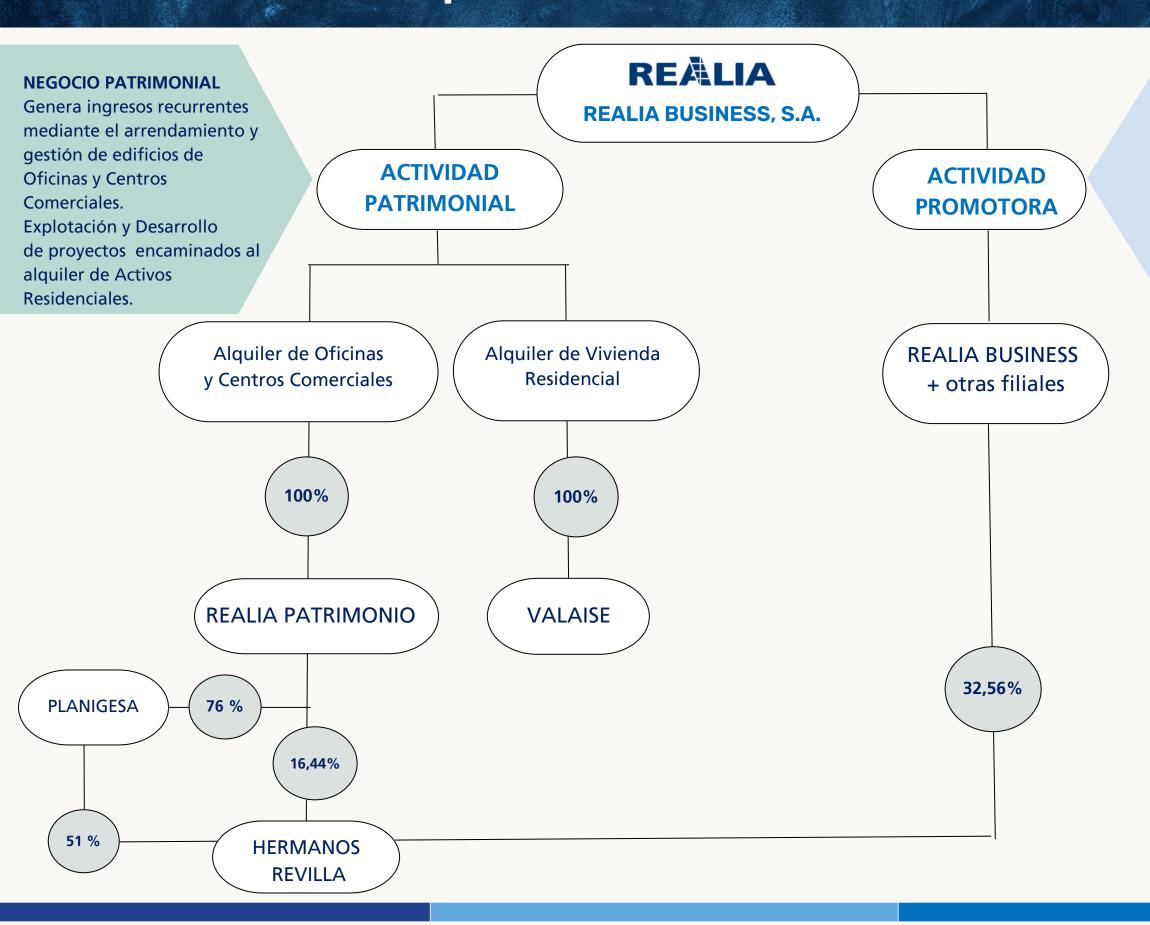
Realia quiere ser reconocida dentro del sector inmobiliario como una empresa con los mejores estándares de Gobierno Corporativo.
Comprometidos con la ética, la integridad y el buen gobierno, gracias a una estructura organizativa transparente y eficaz, diseñada para cumplir los objetivos globales corporativos y satisfacer las expectativas de nuestros grupos de interés.

Mantenimiento de relaciones de confianza y

beneficio mutuo con sus Grupos de Interés.

Perfil de la Compañia

REALIA



NEGOCIO DE PROMOCIÓN & SUELO Produce ingresos por la promoción y venta de productos inmobiliarios (principalmente viviendas)

ENTORNO ECONÓMICO Y SECTORIAL **REALIA** 2022

Fuentes consultadas para la elaboración de este apartado: CG Capital Europe: Overview Spanish Real Estate Market in 2022 - CBRE Real Estate Market Outlook España - The Office Property Telescope 2022 (EY) – Balance del Sector 2022 Asociación Española de Centros comerciales (AECC) - Savills Aguirre Newman Impacts-2022 – Servihavitat Trends: Mercado Residencial en España 2022-2023 - Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Mitma) – INE (Instituto Nacional de Estadística)- Estudios de Mercado BNP Paribas Real Estate -

El comportamiento de la economía española a lo largo de 2022 estuvo condicionado por el levantamiento de las restricciones para el control de la pandemia, lo que favoreció la reactivación del turismo internacional y, por otra parte, por el estallido de la guerra en Ucrania, el recrudecimiento de la crisis energética, la acentuación de las presiones inflacionistas y la subida de los tipos de interés.

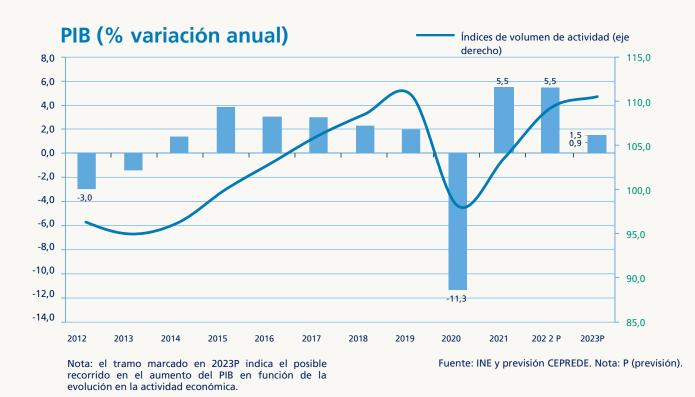
En un entorno marcado por una elevada incertidumbre, la actividad se ralentizó en la segunda parte del año afectada por el debilitamiento del gasto de las familias ante el impacto en su capacidad adquisitiva por el repunte de la inflación y de los tipos de interés. No obstante, la economía superó con relativo éxito un año convulso.

La guerra entre Ucrania y Rusia provocó un aumento histórico de los precios del gas y el petróleo en Europa (con un pico de +343 % en agosto de 2022), ya que más del 40 % del gas y el petróleo consumidos se importaron de Rusia, aunque en España, gracias a la escasa dependencia del gas ruso y a la elevada capacidad de regasificación de gas natural licuado, el impacto de la crisis fue menor que en otras grandes economías europeas.

El incremento de los pecios del gas y del petróleo en Europa provocó también una tendencia alcista en los precios de la electricidad (+88,3% respecto a 2021) y de las materias primas, repercutiendo en mayores costes de producción. Este incremento ha supuesto un repunte histórico de la inflación española, que se situó en julio en el 10,8% (nivel más alto en 37 años), cerrando 2022 en el 5,7% (todavía muy por encima del objetivo del BCE del 2,0%). La inflación de la Eurozona también se vio severamente afectada, alcanzando su máximo en octubre (10,6%), cerrando 2022 en 9,2%.

El Banco Central Europeo (BCE) inició la implementación de políticas monetarias restrictivas para intentar detener la escalada inflacionaria, aumentando las tasas de interés en un 2,50% en 2022 (después de 7 años de niveles cero). Se prevé otro aumento del 1,0% para 2023 (0,50% ya implementado). El euríbor 12 meses cerró 2022 al 3,291%.

En España el ahorro acumulado por las familias durante la pandemia y las medidas fiscales y regulatorias puestas en marcha permitieron amortiguar parcialmente el impacto del encarecimiento de la energía. Así, en el conjunto del año el PIB, creció un 5,5 %, aunque al cierre del ejercicio aún se situaba un 0,9 % por debajo del nivel prepandemia.



REALIA

En 2022 visitaron España 71,6 millones de turistas internacionales, un 86% respecto del año 2019. Los principales países de procedencia fueron Reino Unido, con 15,1 millones de turistas; Francia, con 10,1 millones; Alemania (9,8 millones); Italia (algo más de 4 millones), y Países Bajos, con 3,9.

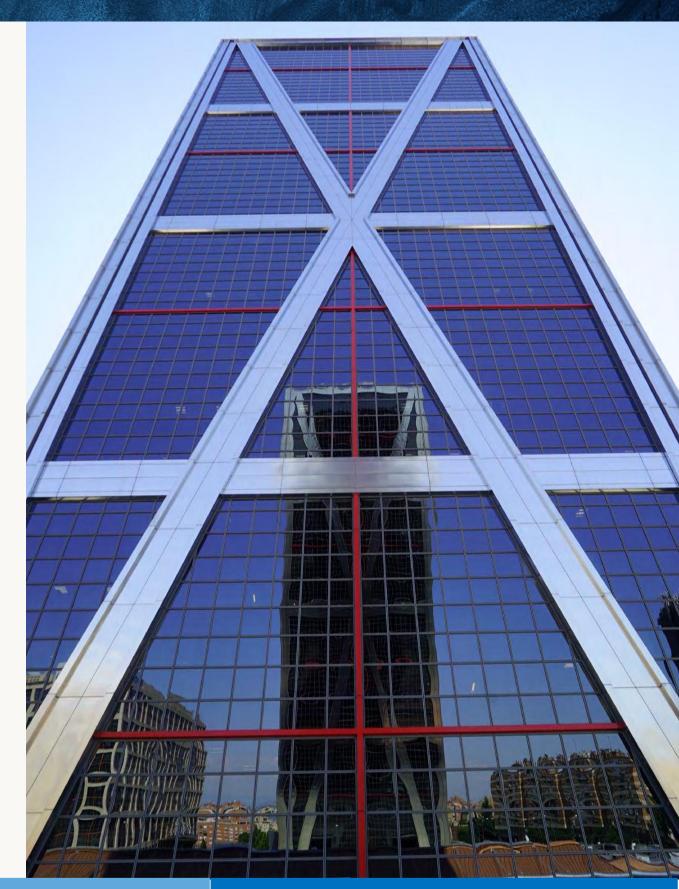
Los datos de empleo de España mejoraron el año pasado con respecto a 2021, pero lo hicieron muy tímidamente cerrando 2022 con 79.900 parados menos que el año anterior, a pesar del repunte del desempleo en el cuarto trimestre del año, donde según los datos de la EPA Encuesta de Población Activa, entre octubre y diciembre el paro ascendió en 43.800 personas, hasta un total de 3.024.000 parados. Así lo revelan los publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE), que rebajan unas décimas la tasa de paro a un 12,87% gracias al empuje del empleo público, por el contrario entre octubre y diciembre la ocupación descendió en el sector privado en 101.900 personas.

Fondos NGEU: España gastará 22.000 millones de euros en 2023 (del total de 140.000 millones de euros que se recibirán entre 2021 y 2026), principalmente en transición verde y transporte y movilidad sostenibles (66%).

Tasa de desempleo (%)



Fuente: INE y previsión CEPREDE. Nota: P (previsión).



Mercado de Inversión en España

La inversión inmobiliaria en España durante 2022 alcanza cifras récord y confirma la recuperación del sector totalizando 16.400 millones de euros (excluyendo operaciones corporativas), lo que supone un incremento del 29% respecto a 2021.

Las clases de activos que atrajeron más interés de los inversores fueron: Minorista (3.900 millones de euros), Vivienda (3.100 millones de euros) y Oficinas (2.800 millones de euros).

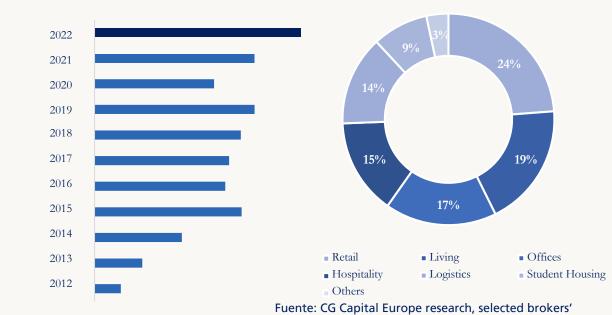
Los ahorros registrados durante los años del Covid-19 (2020 y 2021) y el gran acceso a capital aumentaron el apetito de los inversores, especialmente durante la primera mitad del año. Las 5 principales transacciones representaron casi 4.100 millones de euros, un 25% del total (2.000 millones de euros procedentes de la cartera de sucursales bancarias vendidas por Merlin Properties, 900 millones de euros de cartera de viviendas para estudiantes, 600 millones de euros en BTR en Barcelona, 300 millones de euros en logística (cartera vendida por Logicor, y una cartera de sucursal bancaria de 300 millones de euros vendida por AXA Inmobiliaria).

Las inversiones en 2022 se desarrollaron principalmente durante el primer semestre, a pesar de la guerra entre Rusia y Ucrania, la alta inflación y los cuellos de botella en los suministros. El mes más fuerte fue abril, con un volumen total negociado de 2.600 millones de euros gracias a la venta de la cartera de sucursales de BBVA por parte de Melin Properties.

Durante el segundo semestre de 2022, la subida de tipos de interés implementada por el BCE (Banco Central Europeo), del 3,00% desde junio de 2022, frenó la inversión inmobiliaria por el creciente coste de la financiación. Estas altas tasas de interés y la elevada inflación originaron una gran incertidumbre para los inversores, la mayoría de ellos en modo de wait & see, reduciendo sus inversiones y conduciendo a una tendencia de expansión del rendimiento. Esta incertidumbre ha continuado durante el primer trimestre de 2023, dando como resultado correcciones en los precios de los activos.

Para el segundo semestre de 2023, una vez que se hayan realizado las correcciones estimadas, se espera un aumento en el apetito de los inversores, lo que conducirá a mayores volúmenes de transacciones hasta el final del año.

Tras dos años gravemente afectados por la crisis del Covid-19, el sector Retail logró una inversión récord de 4.450 millones de euros en 2022 (+310% respecto a 2021), liderando las inversiones españolas, principalmente por la venta de la cartera de sucursales de BBVA (1.987 millones de euros, casi el 47% de la inversión minorista total). La actividad inversora en parques comerciales y medianas superficies en España alcanzó la cifra de 311 millones de euros en 2022, lo que constituye un incremento del 140% respecto al año anterior y, además, es el dato más elevado de los últimos cinco años.



reports.

Promedio Prime Yields (%)



Fuente: CG Capital Europe: Overview Spanish Real Estate Market in

2022

En cuanto a la inversión en Centros Comerciales durante el año 2022 se vivieron 38 operaciones que han superado los 1.808 millones de euros, consolidándose la tendencia al alza que se vive desde 2019. La inversión en reformas y renovaciones ha sido de más de 70 millones de euros en ocho proyectos finalizados a lo largo del año.

La vivienda sigue siendo un sector fuerte, alcanzando una inversión de 3.100 millones de euros en 2022, representando casi un 19% de la inversión inmobiliaria total en España y un 48% más que en 2021. El mercado del BTR se mantiene como el segmento más cotizado, con una inversión de 1.800 millones de euros, lo que representa el 32% del sector Living.

El sector de Oficinas ha centrado su inversión en activos en ubicaciones prime y/o con vocación ESG (renovada), por su mayor seguridad y liquidez en el mercado. La inversión en 2022 ascendió a 2.560 millones de euros.

El sector logístico continúa siendo uno de los preferidos por los inversores atrayendo 2.300 millones de inversión en 2022 muy cerca del histórico 2021. El apetito logístico sigue siendo muy alto entre los inversores y se espera que continúe en 2023.

Las residencias de estudiantes y activos alternativos, con un total de inversión de 1.400 millones de euros y 550 millones en 2022 respectivamente, han ido aumentando significativamente en los últimos años. El mercado espera un importante crecimiento de estos sectores en los próximos años.





El Mercado de Oficinas

Respecto al mercado de oficinas en el centro de las ciudades, los expertos destacan que se mantiene la tendencia de una polarización cada vez mayor del mercado y una clara preferencia por los edificios de clase A o B+. Así, los inmuebles con calidad en localizaciones urbanas, con buenas conexiones y que cumplan con los principales criterios de sostenibilidad, siguen generando interés entre los inquilinos y sus rentas están experimentando subidas suaves y mantenidas en el tiempo. Además destaca, especialmente en Madrid, el aumento de la demanda de oficinas ya implantadas y de espacios flexibles y oficinas con espacios exteriores como terrazas, patios o jardines, y zonas de trabajo donde potenciar el engagement corporativo.

En cambio, algunos edificios situados en la periferia que no sean nuevos desarrollos o hayan sido rehabilitados recientemente se están convirtiendo en un submercado que experimenta mayores dificultades y ligero descenso de las rentas al registrar esta zona mayor disponibilidad.

En 2022, la contratación bruta de oficinas ascendió a 543.000 m² en Madrid, lo que supone un incremento de más del 30 % respecto a 2021 y en Barcelona alcanzó 328.400 m², prácticamente la misma cifra que en 2021.

En Madrid, el eje prime, el distrito de negocios y área urbana, es decir, las oficinas dentro de la M-30, crecieron un 117%, un 97% y un 25% respectivamente en metros cuadrados contratados frente al año anterior hasta sumar más de 263.000 m² en el centro de la ciudad, frente a 176.159 m² el año 2021.

La tasa de disponibilidad ha aumentado ligeramente con respecto al año anterior y se sitúa en el 9,75%, si bien tiende a la baja dentro de M-30, registrando un 5,23% de disponibilidad, y al alza en periferia, con un 12,57% de desocupación. Las rentas mantuvieron niveles estables respecto a 2021, con ligeras subidas en los mejores edificios de la capital, alcanzando una renta teórica de 35,25 €/m²/mes en zona prime.

La previsión es que se acentúe la tendencia a la polarización de rentas entre los edificios de mayor calidad en el interior y el exterior de la M-30, con una suave tendencia al alza en precios en los mejores edificios en zona urbana, estabilidad en el entorno M-30 y descenso fuera de la M-40 por el aumento de desocupación en esta zona.





En Barcelona, el mercado se ha mostrado más saneado en 2022, con mayor número de operaciones, pero de menor volumen, 394 frente a 350, más contratación en los edificios de mayor calidad, y mayor diversificación por zonas. Las zonas más demandadas que registraron mayor incremento en 2022 fueron el distrito tradicional de negocios, que registró un 49,7% más con 39.447 m² y el centro ciudad, que registró un 4,4% más, con 90.700 m² contratados. Por su parte, el distrito 22@ pasó del 35% de cuota en 2021 al 26% en 2022, aunque el conjunto de las nuevas áreas de negocio, con la zona sur incluida, y la periferia siguen concentrando respectivamente el 39% y 21% de la contratación de oficinas en Barcelona, en línea con el año anterior.

La mayor oferta de espacio disponible requiere a los propietarios más diferenciación a través de calidad y servicios para captar la demanda. En cuanto a disponibilidad, el incremento de oferta principalmente en 22@, con un 18,20 % de superficie disponible, ha impulsado la tasa de desocupación hasta el 10,1% actual, si bien ha descendido en CBD hasta el 4,2% y se mantiene en el 4,8% en centro ciudad.

El mercado de inversión en oficinas en España alcanzó 2.560 millones de euros en 2022, el 51% se registró en Madrid, el 37% en Barcelona y el 12% en otras ciudades. De los 1.310 millones de euros transaccionados en Madrid, el 58 % fue en activos dentro de la M30.

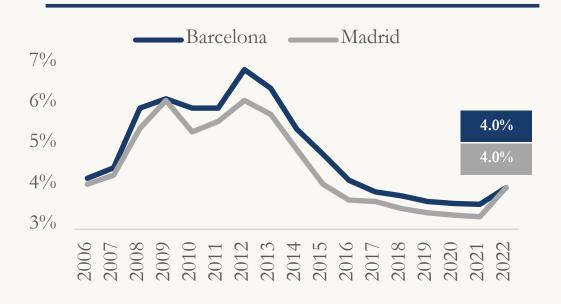
Para 2023, las previsiones son un primer semestre en el que la actividad vendrá por operaciones que no consiguieron cerrarse en 2022, procesos off market, más protagonismo del inversor local y producto estabilizado core, y una segunda mitad con vuelta de los procesos ordenados y de la inversión institucional.

Las yields de oficinas prime se sitúan en Madrid en 4% y 4,15% en Barcelona, las cuales recogen la tendencia al alza por el impacto del incremento de los costes financieros por el endurecimiento de la política monetaria.

Volumen Inversión (M.€)



Prime Yields (%)



Fuenre: CG Capital Europe research, selected brokers' reports & (INE).

Mercado de Centros Comerciales

El sector de los centros y parques comerciales en España ha confirmado su recuperación tras alcanzar en el primer semestre de 2022 las ventas registradas en el mismo periodo del año 2019, antes del estallido de la pandemia, según los datos de la Asociación Española de Centros y Parques Comerciales (AECC).

En 2022, la inversión en retail alcanzó los 3.900 millones de euros. Sin contar la operación de BBVA y Merlin Properties, la más grande del año, el volumen invertido ha sido de 1.986 millones, lo que supone comparativamente un 85,6% más que en 2021 y un 27,6% más que en 2019.

No obstante, el ritmo de inversión se ha ralentizado en el segundo semestre del año, especialmente en el último trimestre con una cifra total de 407,1 millones. Por segmentos, centros comerciales y High Street han liderado la inversión durante 2022, destacando operaciones relevantes como la de Torrecárdenas en el primer trimestre.

Por el lado de las rentabilidades prime, han aumentado en el cuarto trimestre del año en 25 puntos básicos en el segmento de High Street y 40 puntos básicos en centros comerciales. Analizando la evolución total del año, se ha registrado un incremento de 75 puntos básicos en ambos segmentos en 2022.

Asimismo, la actividad en términos de aperturas de tiendas en centros comerciales ha sido intensa, contabilizando un 24,6% más de operaciones cerradas que el año anterior. Por sectores, han tenido especial protagonismo restauración, moda y deportes.

Según los datos de CBRE, la renta prime de los centros comerciales se sitúa, a cierre de año, en 50 €/m2/mes, un 9% por debajo de la registrada a inicio de año. La previsión es que se mantenga estable en la primera mitad del año 2023



(Guadalajara)



Mercado Residencial

La demanda de vivienda sorprendió por su elevado dinamismo en 2022. En el primer semestre del año, la tendencia alcista iniciada en 2021 tuvo continuidad, alentada por varios factores como el cambio de preferencias a raíz de la pandemia (teletrabajo, espacios más amplios, etc.), el ahorro «forzoso» durante el confinamiento que se ha canalizado en parte al sector inmobiliario, unos tipos de interés en niveles muy bajos y la rápida recuperación de la demanda extranjera.

Durante el verano, comenzaron a percibirse las primeras señales de enfriamiento debido al agotamiento del ciclo expansivo, por las primeras subidas de tipos de interés y, sobre todo, por la expectativa de que el BCE (Banco Central Europeo) seguiría elevando los mismos. Algunos compradores adelantaron la compra de vivienda para contratar una hipoteca a un tipo de interés fijo más favorable antes de que los tipos de interés subieran más. La confluencia de todos estos factores provocó que la compraventa de viviendas alcanzara cifras muy elevadas. Según el INE (Instituto Nacional de Estadística), en el año 2022 se vendieron en España 649.494 viviendas, un 14,7% más que en el ejercicio anterior, donde las viviendas de segunda mano, con 532.459 compraventas, marcan el récord absoluto de todos los tiempos.

El dato contrasta con el de las compraventas de vivienda nueva, cuyas operaciones solo aumentaron un 2% (117.035 operaciones en total) como consecuencia de la ralentización de las obras por la pandemia, las estrecheces en las cadenas de suministros y la carestía de materiales de los últimos tiempos.

Los datos de la demanda extranjera fueron extraordinarios en 2022 con más de 90.000 compraventas en España en el acumulado de cuatro trimestres hasta el tercer trimestre de 2022, una cifra que representó el 14,1% del total de compraventas y que supera ampliamente los valores prepandémicos, aunque también puede verse impactada en 2023 por la ralentización económica de los principales países compradores de vivienda en España (Reino Unido, Alemania y Francia).

El número de visados de obra nueva (108.000 viviendas en los últimos 12 meses hasta septiembre) fue muy inferior a la creación neta de hogares (207.000 anuales hasta el tercer trimestre de 2022), unos datos que sugieren que la oferta de vivienda es insuficiente en relación con la demanda estructural por el crecimiento poblacional.

El residencial en alquiler concentró el 47% del total invertido en Living hasta el tercer trimestre de 2022, con 1.772 millones de euros, 1.135 en BTR (Build To Rent) y 637 en PRS (Private Rented Sector), incluyendo la mayor operación de BTR acontecida en España hasta la fecha (por valor de 600 millones de euros por parte de BeCorp, en Barcelona).

El alquiler residencial tiene un gran potencial de crecimiento que se verá respaldado por una previsión de demanda de obra nueva superior a la oferta y los retornos tan atractivos que ofrece de cara al inversor. Este atractivo del sector residencial descansa sobre tres pilares distintos. Primeramente, nos encontramos con la carencia de oferta, no solo de obra nueva, si no de vivienda de calidad en alquiler en España. En segundo lugar, el aumento gradual de la demanda de los hogares en régimen de alquiler, que se mantendrá durante los próximos años. Y, en tercer lugar, y con la posición más diferencial, el sector ha demostrado la capacidad que tiene para ofrecer nuevas soluciones que se adapten a las nuevas necesidades de cada etapa de la vida.

No obstante, las medidas regulatorias del Gobierno encaminadas a impedir las tensiones en los precios de alquiler no están consiguiendo los objetivos perseguidos. Las incertidumbres legislativas con el desarrollo de la nueva Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda que continúa en trámite parlamentario, sin que exista certeza de sus contenidos y alcance, esta provocando en inversores, promotores y compradores paralización en la toma de decisiones, e incluso algunos de los "players" estén desinvirtiendo en este segmento de actividad. El anteproyecto de Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda, recoge entre otras modificaciones, la limitación del precio de los alquileres y la regulación de los plazos de descalificación de la vivienda.

Mercado de Suelo

Según el informe Living de la consultora CBRE, actualmente existen 252 millones de metros cuadrados de suelo urbanizable y urbano no consolidado residencial disponible en España, donde se proyectaría el desarrollo de alrededor de 1,9 millones de viviendas que serían absorbidas en los próximos más de 30 años si se produjera la transformación de todo el suelo urbanizable disponible.

Por otro lado, y ante la falta de suelo finalista, los inversores se concentran en suelos en desarrollo. Se prevé un aumento del interés y del número de transacciones en los próximos meses, especialmente en principales capitales de provincia tanto para Build to Sell como Build to Rent y resto de tipologías Living que permitan cubrir la creciente demanda de alojamiento en todas las tipologías.

El mercado del suelo tiende a la estabilización después del repunte de los dos últimos años. El precio medio del suelo urbano en España se situó en el último trimestre de 2022 en 160 euros por metro cuadrado, un 0,1% por debajo del mismo periodo del año anterior, según los datos publicados recientemente por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Mitma). Sin embargo, comparando la evolución en los doce meses del año, se aprecia una tendencia al alza en los precios en el pasado ejercicio.

Tomando como referencia la cifra acumulada, el precio medio del suelo en España se situó en 159,3 euros por metro cuadrado en 2022, lo que supone un incremento interanual del 4,9% respecto el acumulado de 2021, que fue de 151,9 euros por metro cuadrado, y que ya anotó un alza interanual del 5,2%, sin embargo varios expertos opinan que las estadísticas de precios de suelo urbano tienen una lectura compleja, pues hacen referencia a los precios de euros por metro cuadrado de suelo, mientras que, en el momento de compra, el precio lo determinan los metros cuadrados edificables de cada suelo.

El comportamiento del mercado del suelo no se ha mantenido estable en todos los territorios, sino que en cada uno de ellos se ha comportado de una manera distinta en función de aspectos como la demanda, el dinamismo de mercado o las oportunidades de inversión. Los datos oficiales a cierre de año destacan, un año más, el liderazgo de Baleares en el ranking de comunidades con el precio del suelo urbano más elevado. El precio medio en el archipiélago se situó en 341 euros por metro cuadrado en el cuarto trimestre del año pasado, por delante de Las Palmas (288,42 euros por metro cuadrado) y Málaga (278,41 euros por metro cuadrado). Esto supuso un avance del 10,5% respecto el cuarto trimestre del 2021.



Después de Baleares, las tres comunidades autónomas con un precio medio del suelo urbano más elevado a cierre de año fueron Madrid (261 euros por metro cuadrado), Canarias (240,5 euros por metro cuadrado) y País Vasco (232,46 euros por metro cuadrado).

Madrid cerró 2022 con una caída de precio del suelo del 15,5%, mientras que País Vasco concentró un descenso del 15,7%. Estos datos corresponden a la comparativa del cuarto trimestre del pasado ejercicio respecto el mismo periodo del año anterior. En cambio, si se abre el foco al acumulado del año, País Vasco muestra una contracción interanual de sólo el 0,2%, mientras que en Madrid fue del 7,7%.

De cara al ejercicio 2023, se prevé que el precio del suelo urbano en España tienda a una moderación en el crecimiento.

La España vaciada se abarata tal y como apuntan los expertos, las dinámicas del mercado del suelo varían mucho dependiendo de la unidad territorial analizada. Según los datos del Mitma, la evolución del mercado durante 2022 no ha sido uniforme. A cierre del ejercicio, en 27 provincias el precio medio del suelo se había incrementado respecto al mismo periodo del año anterior, mientras que en 22 el precio había caído. Entre las provincias donde el precio del suelo ha ido al alza en el último trimestre de 2022 destacan por encima del resto tres provincias por el repunte exponencial del precio del suelo en comparación con el mismo periodo del año anterior: Valladolid, con un incremento del 98,5%; Toledo, con un alza del 29,7%, y Huesca, con un repunte del 28,5%. En el otro lado de la balanza: Ourense, con una caída del precio del 40% respecto el cuarto trimestre de 2021; León, con un retroceso del 26,9%, y Huelva, que concentró un descenso del precio del 26,4%. Además de ser las dos provincias con una mayor caída del precio interanual en el último trimestre de 2022, Ourense y León también son las dos provincias con un precio medio más bajo. La provincia gallega cerró el pasado año con una cotización media del suelo urbano de 29 euros por metro cuadrado, mientras que en León se situó en 37,8 euros por metro cuadrado.

El cambio de ciclo inmobiliario, que ya se hizo notar en el segundo semestre de 2022, después de la primera alza de tipos por parte del Banco Central Europeo (BCE), determinará unos precios parecidos a los del cierre del pasado ejercicio, apuntan los expertos, aunque esta dinámica no aplicará a todos los territorios por igual. "Si hablamos en términos de precio anual del suelo, no esperamos que en 2023 se repitan los crecimientos en entornos del 5% que hemos observado en 2022 y 2021; consideramos más probable que el crecimiento del precio del suelo se reduzca, tendiendo hacia la estabilización", sostiene José Antonio Salomón, de Gesvalt, que también especifica que cada territorio y submercado tendrá su propia evolución "en función del equilibrio que encuentren la oferta y demanda de suelo urbano en cada zona, los avances en el planeamiento urbanístico o las oportunidades de inversión que se den durante el año, entre otros aspectos". Jorge Pajares, de Savills, no cree que haya una debacle en el mercado, aunque destaca que habrá que estar atentos a la evolución del Índice de Precios de Consumo (IPC) y el encarecimiento de la financiación. "El buen comportamiento de los precios y ritmos de venta de obra nueva motivados por la escasez de oferta, la falta de suelo finalista en las principales ubicaciones y el apetito en el mercado de inversión para continuar promoviendo hacen difícil visualizar fluctuaciones significativas en los principales mercados; si bien esto dependerá en buena medida del comportamiento que tengan los niveles de inflación actual y tipos de interés en el tiempo", pronostica el director de suelo residencial de la consultora.

Mercado Logístico

Por último, Antonio de la Fuente, de Colliers, explica que "en un mercado perfecto en el que el suelo fuera una materia prima limitada, en la situación actual debería llevar aparejada un descenso en el precio de venta suelo; no obstante, ante las limitaciones derivadas de plazos en la gestión urbanística del suelo y que la mayoría de los propietarios no tiene necesidad de vender, ya que el suelo no se encuentra financiado, y porque ya ha afrontado alguna gestión urbanística muy larga, evitará que los precios de suelo bajen de forma notable en casi todas las ubicaciones".

El sector logístico en España ha tenido otro gran año impulsado por el fuerte impulso del mercado (el auge del comercio electrónico se intensificó desde 2021) y la demanda de activos logísticos. La inversión logística total durante 2022 ascendió a 2.300 M.€ (muy cerca del histórico 2021 y cerca del 40% frente al promedio de los últimos 5 años).

Core+ fue el tipo de activo más demandado (+50% de las transacciones), los fondos de inversión fueron los jugadores más activos (70% de todas las transacciones) y las inversiones logísticas lideradas por capital internacional (95% del mercado total).

Tras alcanzar mínimos históricos en 2021 (3,75%), el mercado provocó una descompresión de las rentabilidades prime hasta el 4,75% tanto en Madrid/Zona Centro como en Cataluña, finalizando la tendencia de compresión iniciada en 2013 (rentabilidades en 8%). Se prevé una estabilización en los niveles de 5,0%-5,50%.

Como consecuencia de la fortaleza de la demanda, las rentas prime de Madrid aumentan hasta los 6,25 €/m²/mes (+5%), mientras que en Cataluña las rentas prime aumentan hasta los 7,50 €/m²/mes (+7%).

La contratación en Madrid alcanza 1.232.000m2. (un 19% más que en 2021, año récord), y casi 815.000 m2. en Cataluña (muy por encima de la media histórica). Las tasas de desocupación descienden en Madrid hasta el 6,4% (-3,2%) y se mantienen constantes en Cataluña en el 3,1%.

El mercado ha sumado 700.000 m2 nuevos. en Madrid y 260.000 m2. en Cataluña, mientras que para 2023 hay un total de 998.000 m2. y 449.000 m2. en construcción, respectivamente.

ESTRATEGIA

En los últimos años, REALIA ha centrado su estrategia en el cumplimiento de un plan de racionalización financiera que ha convertido a la compañía en una empresa con ingresos recurrentes estables y con un endeudamiento equilibrado que le permitirá acometer nuevos proyectos en el futuro.

Dada la sólida estructura financiera del Grupo, la tipología de activos que posee y su capacidad de generar flujos de caja, se estima que ante cualquier nueva e imprevista circunstancia socio-económica y/o sanitaria que afectara al negocio, puede ser asumida con su posición de tesorería e incluso podría acudir al mercado financiero o de capitales y obtener recursos que cubrieran dicha eventualidad.

Por todo ello, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no está comprometida la actividad del Grupo en el corto plazo.

La filosofía que preside la actividad de la Compañía, no está basada en ostentar una posición de liderazgo en el mercado en cuanto a volumen de negocio, puesto que el elevado carácter cíclico del sector y el largo período de maduración de las inversiones ya han puesto de manifiesto en el pasado el riesgo de este enfoque. En contraposición, el pilar de la actual estrategia de REALIA, es la generación de valor, tanto para nuestros clientes, mediante la oferta de productos y servicios adaptados a los nuevos hábitos y tendencias, como para nuestros accionistas, mediante la maximización de la rentabilidad.

El Grupo Realia estima que debe encaminar sus esfuerzos en las tres líneas de negocio que actualmente desarrolla directamente o a través de sus sociedades participadas:

En el área patrimonial, donde su excepcional portfolio inmobiliario, reforzada tras la compra del 37,1% de la sociedad Hermanos Revilla, le hace tener una posición destacada; se deberá optimizar la gestión de los mismos para satisfacer las nuevas demandas de los arrendatarios y las exigencias derivadas de la Covid-19 que ha sido determinante para que pensemos hacia donde van las tendencias del futuro, y que van cambiando los actuales modelos de negocio y por tanto de las necesidades de espacio donde desarrollarlo. El escenario previsible seria:

Mantenimiento de las rentas en oficinas y centros comerciales: irá teniendo más peso la renta variable ligada a las ventas de los operadores.

- Los volúmenes de contratación de espacios tenderán a ser estables o con ligera tendencia la baja tanto en oficinas (teletrabajo, desempleo...) como en locales y centros comerciales (bajada del consumo, @comerce....)
- Aparición de nuevas relaciones contractuales con los inquilinos, donde se incorporarán en los contratos la flexibilidad de los espacios contratados, así como la duración más corta de los contratos y la inclusión de cláusulas anti situaciones excepcionales (Covid-19 o similares).

En línea con los expuesto anteriormente, será necesario que los arrendadores tengan que introducir nuevas técnicas de gestión de los activos y en alguno de los casos adecuar los mismos a las nuevas demandas de espacio y necesidades de los arrendatarios, para ello, se deberán acometer inversiones en capex y actuaciones en la mayoría de los activos destinados al alquiler, para adecuarlos a las nuevas tendencias de digitalización, sostenibilidad y eficiencia de los mismos.

En el área de promociones, se deberá estar atento a la evolución de la demanda, su localización y la tipología de los productos demandados, con objeto de poder adecuar nuestros nuevos proyectos de promociones y analizar su viabilidad y su rentabilidad, sobre todo estando atentos a los riesgos de incrementos de costes (mano de obra y suministros), acometiendo solo los proyectos cuando el riesgo de comercialización, así como el de rentabilidad tengan visibilidad y puedan acotarse.

En el segmento de los activos en alquiler residenciales, las medidas regulatorias del Gobierno encaminadas a impedir las tensiones en los precios de alquiler no están consiguiendo los objetivos perseguidos. Las incertidumbres legislativas con el desarrollo de la nueva Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda que continúa en trámite parlamentario, sin que exista certeza de sus contenidos y alcance, esta provocando en inversores, promotores y compradores paralización en la toma de decisiones, e incluso algunos de los "players" estén desinvirtiendo en este segmento de actividad. El anteproyecto de Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda, recoge entre otras modificaciones, la limitación del precio de los alquileres y la regulación de los plazos de descalificación de la vivienda protegida. Depende de la redacción final de la citada ley el que la actividad del "Build to Rent" pueda verse afectada más o menos negativamente y por tanto también afectaría al Grupo Realia.

Estrategia del Negocio por áreas

La estrategia para 2022, principalmente, se puede resumir en:

Negocio Patrimonial

- Apoyar a sus sociedades filiales patrimoniales para adecuar sus edificios y su negocio a las nuevas tendencias del mercado de oficinas y centros comerciales.
- Adecuar nuestra relación comercial con los arrendatarios en sintonía con las exigencias del mercado, tales como la flexibilidad de espacios, duración más cortas de contrato, etc..
- Realizar planes de CAPEX con un marcado componente tecnológico, orientados a mejorar la experiencia de ocupantes y usuarios y promover inmuebles sostenibles ambientalmente y así como optimizar los costes operacionales.
- Propiciar condiciones saludables en nuestros inmuebles, realizando auditorías de calidad del aire, del agua y de luz, y habilitando espacios que fomenten la práctica deportiva (salas fitness, vestuarios y duchas, uso de escaleras, etc)
- Monitorizar de forma constante el mercado para captar oportunidades de inversión y en su caso, adquirir nuevos activos patrimoniales que aporten rentabilidad y valor a la compañía. Especial atención al segmento BtR.
- Continuidad y desarrollo de la actividad de promociones destinadas al alquiler, donde se están desarrollando dos promociones con 195 viviendas, en el termino municipal de Tres Cantos: "Nao" (43 viviendas) en explotación en mayo de 2023 y "Provenza" (152 viviendas), que estará finalizada y en explotación en tercer trimestre de 2023, siendo posible la adquisición o desarrollo de nuevos suelos con el mismo objetivo de viviendas residenciales en alquiler.
- Potencial rotación de activos que han alcanzado cierto grado de maduración, y poder realizar potenciales oportunidades de inversión que conlleven valor y rentabilidad a la Compañía.



Estrategia del Negocio por áreas

Negocio Promoción y Suelo

- Mantenimiento de la actividad promotora, con la finalización de los proyectos en curso, así como el inicio de otros nuevos pero con una especial atención a la rentabilidad de los mismos, así como a la viabilidad de su comercialización, teniendo para ello presente la evolución de la demanda y el escenario macro de la economía española y mundial y del contexto sociopolítico actual y su evolución, pues ambos son vitales para el desarrollo de la actividad promotora.
- Adquisición de nuevos activos y/o suelos con recorrido de valor, bien por la gestión urbanística pendiente o por el desarrollo potencial del mercado geográfico en el que se ubican.
- Desarrollo de promociones en ubicaciones en las que la demanda es consistente y dinámica, poniendo especial énfasis en el diseño de las mismas y en sus características de eficiencia energética y sostenibilidad.
- Aportar valor a nuestra cartera de suelos mediante el avance en la gestión urbanística de los mismos, tanto en suelos no finalistas, asumiendo un papel activo en las Juntas de Compensación en las que estamos presentes, como en suelos finalistas mediante el desarrollo de proyectos de edificación y petición de licencias.
- Monitorizar de forma constante el mercado para captar oportunidades de inversión congruentes con nuestra filosofía (rentabilidad) y con nuestro posicionamiento geográfico, priorizando ubicaciones de primera residencia con demanda sostenida y dinámica (Madrid, Barcelona, Valencia, Alicante, Baleares, Sevilla y Málaga).
- Estudiar usos alternativos para algunos de nuestros suelos finalistas al objeto de maximizar su valor.



REALIA

DATOS PRINCIPALES INGRESOS Y RESULTADOS

El Grupo Realia ha obtenido unos ingresos totales en el ejercicio 2022 de 135,19 M.€, frente a los 180,07 M.€ obtenidos en el mismo periodo de 2021 (-24,9%).

La distribución de los ingresos en las distintas áreas de actividad, respecto al mismo periodo de 2021, ha sido:

Patrimonio: 88,24 M.€ (+7,9%)
Promociones: 42,56 M.€ (-55,1%)

Adicionalmente, el Grupo ha obtenido ingresos por prestación de servicios y otros por importe de 4,39 M.€ (+24,4%).

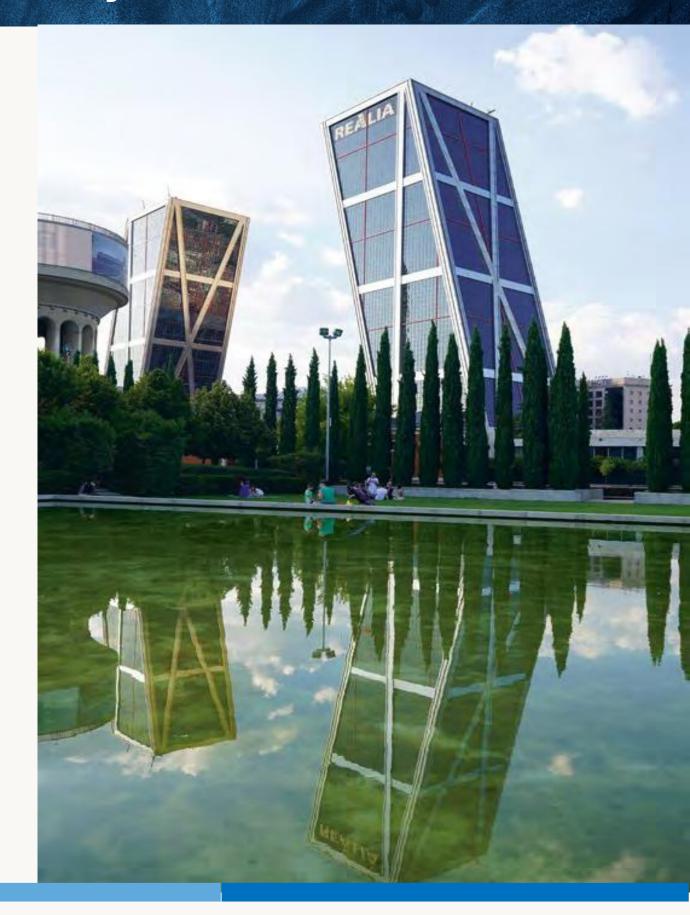
En el área de patrimonio el incremento de los ingresos ha sido del 7,9% debido a:

- 1. Las actualizaciones de rentas, el aumento de recuperación de gastos comunes y la finalización de las bonificaciones por efectos del covid-19.
- 2. Las mayores rentas generadas por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR).
- 3. El resultado obtenido por la venta de inmovilizado por la devolución de una plusvalía municipal.

En el área de promoción, los ingresos han disminuido un 55,1%, motivado principalmente por el menor número de unidades entregadas de promociones (98 unid. en 2022, frente a 291 unid. en 2021), debido fundamentalmente al calendario de finalización de obras, pues el Grupo Realia, siguiendo la normativa contable no reconoce ningún ingreso por las ventas de sus unidades inmobiliarias hasta que no transmite el conjunto de derechos y obligaciones sobre los mismos a sus compradores, mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura de compraventa.

El aumento de los ingresos por servicios obedece a nuevos contratos de comercialización, gestión técnica y gestión administrativo-fiscal de promociones y/o sociedades de terceros fuera del grupo mercantil de Realia.

Los gastos operacionales han alcanzado 80,54 M.€ con una disminución del 26,5% respecto a 2021 (109,54 M. €) que se justifica mayoritariamente por la citada menor entrega de unidades de promociones.





Los gastos generales evolucionan favorablemente alcanzando los 4,54 M.€ (-17,3%) respecto al mismo periodo del 2021 (5,49 M.€), debido a sinergias producidas en la reordenación funcional de la sociedad Hermanos Revilla.

Respecto a las provisiones, al cierre del ejercicio 2022 se ha producido una reversión neta de +24,30 M.€, frente a una reversión neta de +2,94 M.€ en el mismo periodo de 2021. Los movimientos más significativos son:

- 1. Reversión de provisiones asociadas a la venta de producto terminado de promoción y suelo por importe de 17,05 M.€., frente a las aplicadas en el mismo periodo de 2021 (6,45 M.€).
- 2. Reversión neta de provisión de existencias derivada de las valoraciones realizadas por experto independiente, por importe de 5,57 M.€., frente a la dotación realizada en el mismo periodo de 2021 (1,92 M.€).
- 3. Reversión por riesgos (clientes, litigios, garantía decenal del producto entregado, etc.) por importe de 1,68 M.€, frente a la dotación realizada en el mismo periodo de 2021 (1,59 M.€).

El Resultado Bruto de Explotación "EBITDA Ajustado" (por las provisiones asociadas al activo circulante por importe de 24,30 M.€), creció un 9,5%, situándose en 74,41 M.€, frente a los 67,98 M.€ del ejercicio 2021. El Grupo ha obtenido en el ejercicio 2022 un Resultado Bruto de Explotación (EBITDA Ajustado) positivo en todas sus actividades (promoción, patrimonio y servicios).

El impacto por valoración de los activos patrimoniales (NIC 40) recogido en los estados financieros, según la valoración realizada por expertos independientes a 31 de diciembre de 2022, ha supuesto un resultado positivo de 11,56 M.€, frente a los 38,07 M.€ positivos del ejercicio 2021. Las valoraciones de los activos patrimoniales se han visto afectadas por el incremento de los tipos de interés que conllevan un alza de las rentabilidades solicitadas por los inversores.

El resultado financiero alcanza los -7,95 M.€, que supone una mejora del 41,4% respecto al ejercicio 2021 (-13,57 M.€), esta mejora del resultado financiero negativo se debe a la obtención durante 2022 de "Otros ingresos financieros" que podemos resumir en:

- 1. Una mayor valoración de los derivados financieros realizada por expertos independientes que en el ejercicio 2022 ha sido de +0,73 M.€, frente a -0,23 M.€ del mismo periodo de 2021.
- 2. En el cobro de 2,52 M.€ de intereses de demora en la resolución favorable de un litigio fiscal, así como 2,40 M.€ por la variación en el valor razonable de un pasivo financiero.

Sin considerar el impacto de estos otros ingresos financieros, el resultado financiero ordinario del Grupo al cierre del ejercicio 2022, este hubiera alcanzado el importe de -12,40 M.€ frente a los -11,92 M.€ del mismo periodo de 2021, lo cual supondría un incremento del 3,9%, debido al aumento de costes por la financiación referenciada al euribor.

En resumen, el beneficio antes de impuestos a diciembre de 2022 asciende a 80,24 M.€, frente a los 93,52 M.€. en el mismo periodo de 2021 (-14,2%). Este descenso se debe a un menor incremento en la valoración de los activos patrimoniales por importe de -26,51 M. €, mitigado por una mejora del resultado de explotación de 6,37 M €, y del resultado financiero y de las particiones en sociedades puesta en equivalencia por importe de total de 6,86 M.€.

El BDI a 31 de diciembre de 2022 se sitúa en 61,47 M.€, lo que supone una disminución del 13,9% respecto a los 71,43 M.€ del mismo periodo de 2021.

El Resultado Neto atribuible alcanzó 58,14 M.€ a 31 de diciembre de 2022, un 0,5% superior al obtenido en el mismo periodo del ejercicio anterior (57,86 M. €), debido fundamentalmente a la mejora del resultado de explotación, financiero y de sociedades puestas en equivalencia, así como al incremento de la atribución de resultados por la adquisición de la participación en diciembre de 2021 del 37,11% en la sociedad de Hermanos Revilla.

EL NNAV del grupo Realia asciende a 1.192 M.€ frente a los 1.129 del año 2021 (+5,6%), lo que supone un NNAV/acción de 1,47 € frente a los 1,39 € al cierre de 2021 (+5,8%).



Endeudamiento

El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 554,79 M.€ a 31 de diciembre de 2022, frente a los 627,43 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2021 (-11,6%). Esta disminución de deuda se produce principalmente por las distintas amortizaciones realizadas con la generación de cash-flow del Grupo. Destaca la amortización de 50 M € del préstamo intragrupo de 120 M € otorgado para la adquisición del 37,11% de acciones de la sociedad Hermanos Revilla en diciembre de 2021.

La tesorería y equivalentes a 31 de diciembre de 2022 asciende a 35,65 M.€, frente a los 52,10 M.€ a 31 de diciembre de 2021; que se destinarán, junto al cash-flow que se genere; al repago de la deuda, la finalización de las promociones en curso, inicio de nuevas promociones, desarrollo de la actividad "Build to Rent" (BTR), la realización de capex en los actuales activos que permitan cubrir las exigencias de los arrendatarios en cuanto a sostenibilidad y bienestar (tecnología, salud laboral...)y a la adquisición de nuevos proyectos.

Consecuentemente, a 31 de diciembre de 2022, el Grupo Realia tiene una deuda financiera neta de 519,14 M.€, frente a los 575,33 M.€ de diciembre de 2021 (-9,8%).

El tipo medio ponderado del endeudamiento (incluyendo derivados) se sitúa en el 2,33% al 31 de diciembre de 2022, frente al 1,58% en el mismo periodo del año 2021.

Cuenta de resultados consolidada

Residencia	Les Masies	газе п	
(M.€)	2022	2021	Var. (%)
Ingresos Totales Explotación	135,19	180,07	-24,9
Rentas	66,89	63,95	4,6
Provisión Gastos	20,07	17,49	14,8
Rtdo. Ventas Inmovilizado	1,00	-	100,0
Promoción y suelo	41,88	94,12	-55,5
Servicios	4,39	3,53	24,4
Otros ingresos	0,96	0,98	-2,0
Margen Bruto (Ajustado) (1)	78,95	73,47	7,5
Alquileres	60,73	55,56	9,3
Promoción y suelo	16,87	16,74	0,8
Servicios	1,35	1,17	15,4
Costes Estructura	-4,54	-5,49	17,3
Resultado Bruto de Explotación (EBITDA Ajustado) (1)	74,41	67,98	9,5
Amortizaciones	-0,32	-0,29	-10,3
Deterioros y otros resultados	-0,04	-0,01	-300,0
EBIT	74,05	67,68	9,4
Resultado valoración Inv. Inm. V. Razonable	11,56	38,07	-69,6
Resultado financiero neto	-7,95	-13,57	41,4
Puesta en equivalencia	2,58	1,34	92,5
Beneficio antes de Impuestos	80,24	93,52	-14,2
Impuestos	-18,77	-22,09	15,0
Beneficio después de Impuestos	61,47	71,43	-13,9
Socios externos	3,33	13,57	-75,5
Beneficio Neto Atribuible	58,14	57,86	0,5

⁽¹⁾ incluye provisiones asociadas al activo circulante

Balance Consolidado

(M.€) ACTIVO	2022	2021	PASIVO	2022	2021
Inmovilizado material	0,63	2,05	Patrimonio neto atribuido	1.177,08	1.104,11
Inversiones inmobiliarias	1.509,15	1.468,78	Minoritarios	75,88	76,73
Existencias	352,76	352,07	Deuda con entidades de crédito y asimilados	566,20	622,75
Activos por derivados financieros	11,41	-	Pasivos por derivados financieros	-	4,68
Deudores y cuentas a cobrar	21,58	17,09	Acreedores y cuentas a pagar	34,37	32,42
Tesorería y equivalentes	35,65	52,10	Otros pasivos	238,70	223,45
Otros activos	161,05	172,05			
Total Activo	2.092,23	2.064,14	Total Pasivo	2.092,23	2.064,14

- 1. El balance de REALIA arroja unos activos totales de 2.092,23 M.€ en 2022.
- 2. El importe de las inversiones inmobiliarias alcanza 1.509,15M. €
- 3. El patrimonio neto atribuible fue de 1.177,08 M.€ frente a 1.104,11 M.€. en 2021.
- 4. La deuda con entidades de crédito ha disminuido de los 622,75 M.€ en 2021 a 566,20 M.€ en 2022.



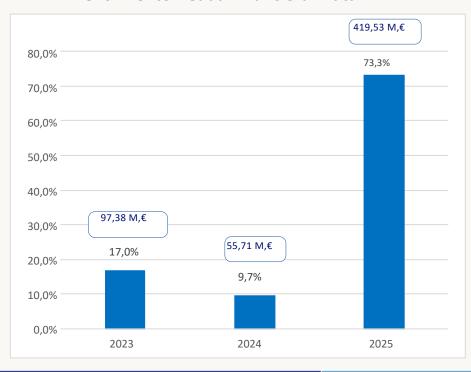
Situación Financiera - Estructura Financiera

	REALIA PATRIMONIO
	Patrimonio
Ptmo. Intragrupo	70,00
Ptmo. Fuera Grupo	
Sindicados	453,03
Otros Préstamos	46,00
Valoración Derivados	-11,41
Intereses	2,49
Gastos de formalización y	
ajuste valoración Refinanciación	-9,87
Deuda Financiera Bruta	550,24
Tesorería	21,71
Deuda Financiera neta	528,53

REALIA BUSINESS				
Promoción y Suelo	2022	2021	Var (%)	
	70,00	120,00	-41,7	
3,59	3,59	3,59	0,0	
-	453,03	465,19	-2,6	
-	46,00	46,00	0,0	
-	-11,41	4,68	-343,8	
0,96	3,45	2,04	69,1	
-	-9,87	-14,07	29,9	
4,55	554,79	627,43	-11,6	
13,94	35,65	52,10	-31,6	
-9,39	519,14	575,33	-9,8	

Al cierre del ejercicio 2022, el vencimiento de la deuda total del Grupo se distribuye según el siguiente cuadro:

Vencimiento Deuda Financiera Bruta



El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 554,79 M.€ a 31 de diciembre de 2022, frente a los 627,43 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2021 (-11,6%), durante el ejercicio se ha procedido a amortizar: 1) 50 M € del préstamo intragrupo otorgado en diciembre 2021 para la adquisición del 37,11% de acciones de la sociedad Hermanos Revilla y 2) 12,16 M € del préstamo sindicado de Realia Patrimonio, ambos con caja disponible de la sociedad y el cash flow generado.

La tesorería y equivalentes a 31 de diciembre de 2022 asciende a 35,65 M.€, frente a los 52,10 M.€ a 31 de diciembre de 2021; que se destinarán, junto al cash-flow que se genere; al repago de la deuda, la finalización de las promociones en curso, inicio de nuevas promociones, desarrollo de la actividad "Build to Rent" (BTR), la realización de capex en los actuales activos que permitan cubrir las exigencias de los arrendatarios en cuanto a sostenibilidad y bienestar (tecnología, salud laboral...) y a la adquisición de nuevos proyectos. Consecuentemente, a 31 de diciembre de 2022, el Grupo Realia tiene una deuda financiera neta de 519,14 M.€, frente a los 575,33 M.€ de diciembre de 2021 (-9,8%).

El resultado financiero neto del Grupo a diciembre de 2022 asciende a -7,95 M.€, un 41,4% mejor que el obtenido en diciembre 2021 (-13,57 M.€). Esta mejora del resultado financiero se ha producido por la obtención de "otros resultados financieros" positivos por 4,45 M €, en los que destaca el cobro de 2,52 M.€ de intereses de demora en la resolución favorable de un litigio fiscal y el ingreso de 2,40 M.€ por la variación en el valor razonable de un pasivo financiero.

Sin considerar estos resultados financiero atípicos, el resultado financiero ordinario derivado del endeudamiento del Grupo alcanza los -12,40 M €, con un incremento del 3,9% respecto al resultado a diciembre de 2021 (-11,92 M. €), debido al incremento de costes por la financiación referenciada al euribor, compensado por los mejores diferenciales aplicados en el préstamo sindicado del área patrimonial y que han contrarrestado el incremento de la deuda en diciembre de 2021 derivada de la adquisición del 37,11% de acciones de la sociedad Hermanos Revilla.

El tipo medio ponderado del endeudamiento (incluyendo derivados) se sitúa en el 2,33% al 31 de diciembre de 2022, frente al 1,58% en el mismo periodo del año 2021.

Valoración de los Activos



La valoración de la cartera de activos inmobiliarios del Grupo Realia ha sido realizada por dos expertos independientes:

- CBRE (CB Richard Ellis) ha determinado el valor razonable de los activos a diciembre de 2022 aplicando la metodología RICS a la cartera de activos patrimoniales de Realia y sociedades dependientes, así como dos suelos de uso residencial propiedad de sociedades patrimoniales.
- TINSA ha determinado el valor razonable a diciembre 2022 aplicando la metodología RICS a la cartera de activos residenciales.

A 31 de diciembre de 2022, los activos inmobiliarios del Grupo Realia tienen un valor de mercado de 1.930,5 M.€, un 1,3% superior al de diciembre de 2021. El 81% del valor de los activos corresponde a la actividad patrimonial (1.556,6 M. €) y el 19 % (373,9M.€) al negocio residencial.

El valor razonable de los activos patrimoniales alcanza los 1.556,6 M.€ a diciembre de 2022; frente a los 1.523,6 M.€ de diciembre 2021 (+2,2%). En este incremento se encuentra recogidos:

- Inversiones de capex realizadas en los activos en renta por importe de 2,8 M.€.
- Inversiones realizadas en los activos en desarrollo (BTR) por importe de 18,6
 M. €.

Si estas inversiones no se hubieran realizado y homogeneizamos los activos existentes a diciembre de 2022, el valor razonable de los activos patrimoniales se incrementa 0,76% (11,6 M.€). Las valoraciones de los activos patrimoniales se han visto afectadas por el incremento de los tipos de interés que conllevan un alza de las rentabilidades solicitadas por los inversores.

Los activos en renta incluyen un activo destinado a la actividad Build to Rent (BTR) de 85 viviendas (VPPB) situadas en el término municipal de Tres Cantos (Madrid), y cuya valoración de 18,6 M.€ en diciembre 2022, se ha incrementado el 1,6% respecto a diciembre de 2021.

Los activos en desarrollo corresponden a 2 nuevos proyectos para la construcción de 195 viviendas con protección pública (VPPL-VPPB) destinadas al alquiler en el término municipal de Tres Cantos (Madrid) destinados a la actividad Build to Rent.

(M.€)	DATOS dic. 2022	DATOS dic. 2021	% var.
(ivi.e)	Importe M.€	Importe M.€	dic.22 s/ dic.21
Activos en renta	1.478,0	1.462,0	1,1%
Activos en desarrollo	35,8	15,6	129,5%
Suelo Pendiente desarrollo	42,8	46,0	-7,0%
TOTAL ACTIVOS PATRIMONIALES (1)	1.556,6	1.523,6	2,2%
Cartera de suelo	286,9	291,8	-1,7%
Promociones en curso	43,6	35,7	22,1%
Promociones terminadas	31,3	42,2	-25,8%
Suelo Resid. y otros en Soc. Patrimoniales	12,1	12,4	-2,4%
TOTAL ACTIVOS RESIDENCIAL	373,9	382,1	-2,1%
TOTAL ACTIVOS	1.930,5	1.905,7	1,3%

(1) Incluye 51,5 M.€ en dic.22 y dic.21, del valor del activo de la sociedad As Cancelas, consolidada por método de la participación. También se incluyen las inversiones en los activos realizadas en el ejercicio 2022 por 21,4 M.€.



Valoración de los Activos



Los suelos patrimoniales pendientes de desarrollo han disminuido su valoración en diciembre de 2022 en 3,2 M €, un -7% respecto a diciembre de 2021, debido al traspaso a "activos en renta" de un suelo con una superficie alquilable de 3.015 m2, donde se ha construido una nave para un nuevo operador en el CC La Noria. Eliminado este efecto la variación de valor "like for like" hubiera sido del -0,3%.

El valor razonable de los activos residenciales (suelos, promociones en curso y producto terminado) asciende a 373,9 M.€ a diciembre de 2022, frente a la valoración de diciembre de 2021 que alcanzó la cifra de 382,1 M.€ (-2,1%). Si homogeneizamos los activos existentes a diciembre de 2022 (eliminando las inversiones realizadas y ajustando el producto entregado y la venta de suelo), el valor razonable de los activos residenciales en términos "like for like" disminuiría un 0,8% (3,1 M.€).

Las principales variaciones de los activos residenciales son:

- Adquisición de suelo "parcela RC 1.9" en Valdemoro (Madrid), por importe de 3,2 M.€.
- Inversiones realizadas en las promociones en curso y suelo durante el ejercicio 2022 por importe de 23,8 M.€.
- Disminución de la valoración en 22,5 M.€ del producto terminado por las entregas realizadas y de 9,5 M.€ por la venta de suelo.

Evolución del Valor Liquidativo Neto (NNAV)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
NNAV (M.€)	833	1.022	1.064	1.059	1.129	1.192
NNAV (€ por acción)	1,29	1,25	1,3	1,31	1,39	1,47
Cotización a cierre periodo	1,1	0,91	0,93	0,68	0,80	1,07
Descuento sobre NNAV	-15%	-27%	-28%	-48%	-43%	-27%

Valor liquidativo Neto (NNAV)

El valor de liquidación neto de Realia (NNAV), a 31 de diciembre de 2022, se sitúa en 1,47 euros por acción, un 5,8% superior al de diciembre 2021.

El cálculo del NNAV por acción partiendo del patrimonio neto de los estados financieros consolidados es:

PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO ATRIBUIDO A DOMINANTE (M.€)	1.177
Ajustes:	
+ Plusvalías netas Existencias	15
PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A DOMINANTE AJUSTADO (M.€)	1.192
Número acciones (deducida autocartera)	811.089.229
NNAV POR ACCIÓN (euros)	1,47

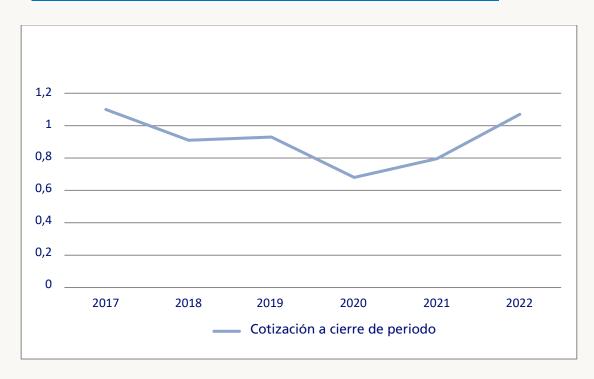
Evolución cotización

REALIA

Las acciones de Realia han cerrado el ejercicio 2022 en 1,07 euros, con una subida del 34,42 % respecto al precio de cierre del ejercicio 2021.

31/12/2022

Cotización al cierre (€ / acción)	1,07
Capitalización bursátil al cierre (€)	877.684.296
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,1
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,7920
Cotización media del periodo (€ / acción)	0,9274
Efectivo medio diario negociado (miles de €)	90,5
Volumen medio diario de contratación (miles de acciones)	93,0





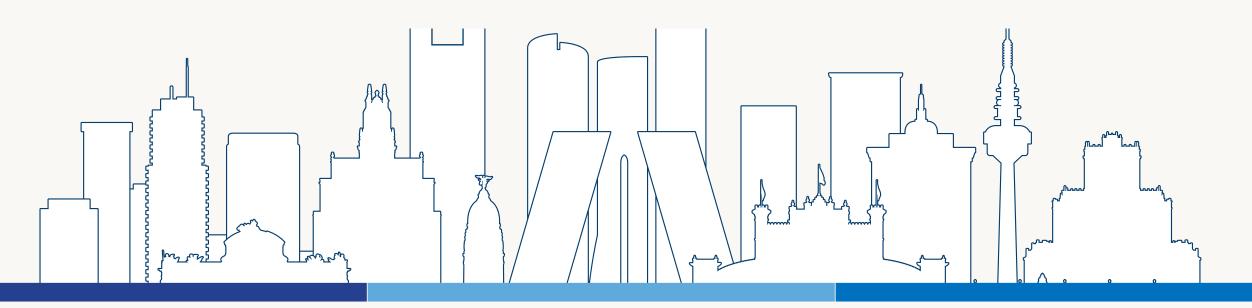
REALIA2022





El Grupo REALIA cuenta a 31/12/2022 con una superficie en explotación de 413.853 m2 que se desglosan en la siguiente tabla:

Superficie en explotación (m2)	2022 413.853	2021 410.932
Activos uso terciario Superficie en explotación por tipología (m2)	403.880	400.959
Oficinas Centros Comerciales	224.749 136.720	224.759 133.789
Logística, ocio y otros Ocupación	42.411 92,2%	42.411 92,3 %
Activos uso residencial Superficie en explotación (m2)	9.973	9.973
Ocupación Porcentaje Ocupación Total	92,4%	92,5%





La ocupación global de los inmuebles en explotación de uso terciario, incluyendo la sociedad consolidada por el método de la participación (As Cancelas Siglo XXI, SL), ha permanecido prácticamente inalterable (92,2% a en 2022 frente al 92,3% de 2021).

El Grupo continúa con la explotación del Build to Rent (BTR) del edificio residencial de 85 viviendas en Tres Cantos (Madrid), a 31 de diciembre de 2022 tiene formalizados contratos de alquiler por el 100,0% de la superficie, mismo %de ocupación que tenía en diciembre de 2021.

Realia continua con el desarrollo de 2 nuevos proyectos para la construcción de 195 viviendas con protección pública (VPPL-VPPB) destinadas al alquiler en el término municipal de Tres Cantos (Madrid), con una inversión total prevista de 42,9 M.€., de la cual está pendiente de incurrir 9,9 M.€. La puesta en explotación y comercialización de estos 2 proyectos esta prevista para el segundo y tercer trimestre 2023, respectivamente.

El valor de mercado de los activos de patrimonio a 31 de diciembre de 2022 es de 1.556,6 M.€, un 2,2% superior al de diciembre 2021. Si homogeneizamos los activos existentes a diciembre de 2022 (eliminado las inversiones en el ejercicio 2022), el valor like for like de mercado de los activos patrimoniales se incrementa 0,76%.

A 31 de diciembre de 2022 la yield de la cartera patrimonial en explotación es del 5,1% (renta actual bruta anualizada (CBRE) dividida entre el valor de los activos según CBRE), frente al 4,9% de diciembre de 2021.

Los ingresos por rentas en el ejercicio 2022, excluyendo gastos repercutidos, ascienden a 66,89 M.€ M.€ (un 49,5% de los ingresos totales del Grupo), con un aumento del 4,6% respecto al mismo periodo de 2021 (63,95 M. €.), que se justifica mayoritariamente por:

- 1. Actualizaciones de rentas y por el fin de las bonificaciones concedidas a consecuencia del covid-19.
- 2. Mayores rentas generadas por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR).





El margen bruto ajustado del negocio patrimonial se ha incrementado un 9,3% (60,73 M.€) frente al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2021 (55,56 M.€), debido al aumento de las rentas (4,6%), al aumento de la repercusión de gastos comunes (14,8%) así como al resultado obtenido por la venta de inmovilizado debido a la devolución de una plusvalía municipal y compensado por un incremento en los gastos de explotación originados por la crisis energética y la inflación (10,0%).

La siguiente tabla incluye magnitudes de negocio que incorporan la contribución, tanto a renta como a gastos, del Centro Comercial As Cancelas, en el que el Grupo REALIA participa al 50 %. Los datos de esta tabla difieren de la tabla de datos consolidados que se ha aportado anteriormente, porque es una sociedad que no consolida globalmente:

Rentas – Datos consolidados (1)

(M.€)	2022	2021	Var. (%)
Rentas (2)	66,89	63,95	4,6%
Provisión Gastos (2)	20,07	17,49	14,8%
Rtdo. Venta de Inmovilizado	1,00	-	100,0%
Otros Ingresos	0,28	0,34	-17,6%
Total Ingresos	88,24	81,78	7,9%
Gastos comunes edificios (2)	-23,84	-21,67	-10,0%
Resto Gastos	-3,81	-4,23	9,9%
Total Margen Bruto	60,59	55,88	8,4%
Margen bruto s/rentas (%)	90,6%	87,4%	3,2%
Aplicación/Reversión Provisiones	0,14	-0,32	143,8%
Margen bruto (ajustado por provisiones)	60,73	55,56	9,3%
Margen bruto ajustado s/rentas (%)	90,8%	86,9%	3,9%

Rentas - Datos operativos (1)

(M.€)	2022	2021	Var. (%)
Rentas (2)	71,42	67,87	5,2%
Provisión Gastos (2)	21,77	19,09	14,0%
Rtdo. Venta de Inmovilizado	1,00	-	100,0%
Otros Ingresos	0,28	0,34	-17,6%
Total Ingresos	94,47	87,30	8,2%
Gastos comunes edificios (2)	-25,64	-23,22senho	ower-10,4%
Resto Gastos	-4,75	-5,08	6,5%
Total Margen Bruto	64,08	59,00	8,6%
Margen bruto s/rentas (%)	89,7%	86,9%	2,8%
Aplicación/Reversión Provisiones	0,26	-0,29	191,2%
Margen bruto (ajustado por provisiones)	64,34	58,72	9,6%
Margen bruto ajustado s/rentas (%)	90,1%	86,5%	3,6%

⁽¹⁾ Los datos de este cuadro son consolidados del negocio. No se incluyen datos de la participación As Cancelas que se anotan de forma proporcional (50%).

⁽²⁾ Incluyen ingresos y gastos por la actividad de Build to Rent "BTR" por importe de 0,93 M.€ y -0,21 M.€ a dic. 2022 y 0,76 M.€ y -0,17 M.€ a dic.2021, respectivamente.

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

⁽²⁾ Incluyen ingresos y gastos por la actividad de Build to Rent "BTR" por importe de 0,93 M.€ y -0,21 M.€ a dic. 2022 y 0,76 M.€ y -0,17 M.€ a dic.2021, respectivamente.



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 y Santiago de Compostela.

Edificio	Ciudad 2	Superficie 2022 Dic
PLAZA NUEVA PARQUE COMERCIAL	Madrid	52.675
EL SEQUERO	Logroño	40.544
C.C. FERIAL PLAZA	Guadalajara	32.440
TORRE REALIA BARCELONA	Barcelona	31.964
Torre Realia \ The Icon	Madrid	28.424
SALVADOR DE MADARIAGA, 1	Madrid	25.398
AS CANCELAS	Santiago C.	25.132
ALBASANZ, 16	Madrid	19.550
LA NORIA FACTORY OUTLET	Murcia	16.946
Acanto 22	Madrid	13.247
JARDIN DE TRES CANTOS II - VPPB	Madrid	9.973
MARIA DE MOLINA, 40	Madrid	9.686
ALBASANZ, 14	Madrid	9.125
AV. BRUSELAS 36	Madrid	8.856
PRÍNCIPE DE VERGARA, 132	Madrid	8.836
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. EISENHOWER 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	4.008
SERRANO, 21	Madrid	3.865
GOYA,8	Madrid	3.772
GOYA,6	Madrid	3.688
MARQUÉS DEL DUERO, 4	Madrid	3.000
MUSGO, 1	Madrid	2.916
GOYA, 6 Y 8 C.C.	Madrid	2.882
PRIM, 19	Madrid	2.789
MUSGO, 3	Madrid	2.475
MARIA TUBAU	Madrid	1.539
GARCÍA DE PAREDES, 94	Madrid	909
MANUEL FERRERO	Madrid	597
CLOT	Barcelona	361
TOTAL GENERAL		413.853





INGRESOS POR RENTAS Y POR USOS (1)

(M.€)	2022	2021	Var. (%)	SBA (m²)	Ocup. Dic. 2022 (%)	Ocup. Dic. 2021 (%)
Oficinas	49,06	48,24	1,7%	224.749	92,1%	92,6%
CBD	24,17	23,94	1,0%	82.439	95,6%	95,3%
BD	8,42	8,24	2,2%	42.654	93,3%	94,1%
Periferia	16,47	16,06	2,6%	99.656	88,7%	89,8%
Centros Comerciales	19,92	17,08	16,6%	136.720	90,1%	89,4%
Residencial (B.T.R.)	0,81	0,66	22,7%	9.973	100,0%	100,0%
Otros	1,63	1,89	-13,8%	42.411	100,0%	99,8%
Total Ingresos	71,42	67,87	5,2%	413.853	92,4%	92,5%

(1) 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 por rentas operativas en el ejercicio 2022 ascienden a 71,42 M.€ con una subida del 5,2% respecto al mismo periodo de 2021 (67,87 M.€), y obedece básicamente al incremento de rentas por actualizaciones de IPC, al incremento en la ocupación en centros comerciales, al fin de las ayudas a los arrendatarios derivadas del covid-19, a la incorporación de un nuevo operador en el "Centro Comercial La Noria" y las mayores rentas generadas por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR).

El margen bruto ajustado del negocio patrimonial operativo se ha incrementado un 9,6% (64,34 M.€) frente al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2021 (58,72 M.€), debido al aumento de las rentas (5,2 %), al aumento de la repercusión de gastos comunes (14,0 %) así como al resultado obtenido por la venta de inmovilizado debido a la devolución de una plusvalía municipal y compensado por un incremento en los gastos de explotación originados por la crisis energética y la inflación (10,4%).

El porcentaje de ocupación de las Oficinas disminuye en un 0,5%, a diciembre de 2022 respecto al mismo periodo del 2021, originado principalmente por: 1) Los ajustes de espacios de los arrendatarios (menor actividad en los negocios, flex spaces, teletrabajo...); y 2) En menor medida por la salida puntual de inquilinos, cuyos espacios se encuentran en comercialización. A pesar de ello, los ingresos por alquileres de oficinas se han incrementado un 1,7%.

El porcentaje de ocupación de los Centros Comerciales han aumentado en un 0,7% a diciembre de 2022 respecto al mismo periodo del 2021, debido principalmente a los nuevos contratos de alquiler por los espacios que estaban en comercialización. Los ingresos por rentas han aumentado un 16,6% motivado por el incremento de la ocupación y al fin de las ayudas a los arrendatarios derivadas del covid-19 y por la incorporación de un nuevo operador en el "Centro Comercial La Noria". La ocupación global de los inmuebles en explotación, incluyendo la sociedad consolidada por el método de la participación (As Cancelas Siglo XXI, SL), se sitúa en el 92,4% a diciembre 2022 frente al 92,5% de diciembre 2021, que supone prácticamente un mantenimiento de la ocupación global de los activos.

El Grupo continúa con la explotación del Build to Rent (BTR) del edificio residencial de 85 viviendas en Tres Cantos (Madrid), a 31 de diciembre de 2022 tiene formalizados contratos de alquiler por el 100,0% de la superficie, igual ocupación que tenía en diciembre 2021.

Realia continua con el desarrollo de 2 nuevos proyectos para la construcción de 195 viviendas con protección pública (VPPL-VPPB) destinadas al alquiler en el término municipal de Tres Cantos (Madrid), con una inversión total prevista de 42,9 M.€., de la cual está pendiente de incurrir 9,9 M.€., y donde la explotación y comercialización de uno de ellos está prevista que comience en el segundo trimestre de 2023 y el otro en el 3er trimestre 2023.

RENTAS POR CIUDADES

(M.€)	2022	2021	Var. (%)	SBA (m²)	Ocup. Dic. 2022 (%)	Ocup. Dic. 2021 (%)
Madrid	51,38	49,96	2,8%	257.731	93,1%	93,3%
CBD	25,11	24,98	0,5%	77.495	96,9%	96,8%
BD	9,99	9,44	5,8%	49.896	94,3%	95,0%
Periferia	16,28	15,54	4,8%	130.340	90,3%	90,7%
Barcelona	6,88	6,41	7,3%	32.325	93,2%	95,3%
Resto	13,16	11,50	14,4%	123.797	90,9%	90,0%
Total Ingresos	71,42	67,87	5,2%	413.853	92,4%	92,5%

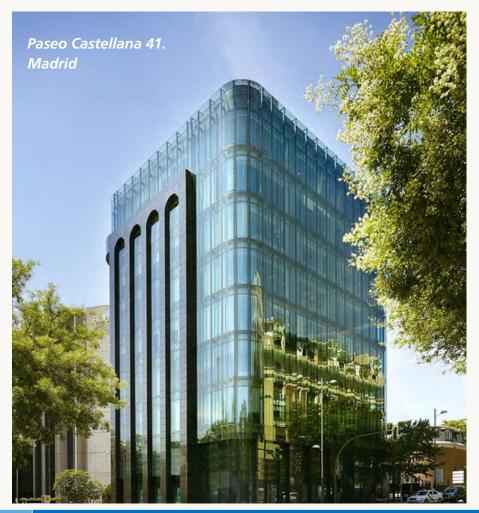
VENCIMIENTO DE CONTRATOS SOBRE RENTAS ANUALIZADAS



Por ciudades, observamos que en Madrid aumenta el nivel de rentas (2,8%); con un claro incremento en el área "BD" (5,8%) y en la "Periferia" (4,8%).

En Barcelona observamos un incremento en rentas (7,3%), originado principalmente por actualizaciones de renta y disminución de bonificaciones covid-19, que contrarrestan el descenso puntual a diciembre 2022 de la ocupación (-2,1%).

El resto de ciudades (Guadalajara, Murcia y Santiago) con un incremento en rentas del 14,4%, debido principalmente al incremento de ocupación así como al fin de las bonificaciones otorgadas durante el covid.



Negocio Patrimonial - Oficinas

REALIA



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.
- Actualización 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.

La siguiente tabla muestra el vencimiento de los contratos de arrendamiento de oficinas del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2022 por volumen de rentas anualizadas, en relación al total de rentas, teniendo en cuenta las opciones de resoluciones anticipadas:

Vencimientos de contratos (opción de resolución)	% renta anualizada oficinas	% rentas anualizadas totales
Año 2023	24,81%	17,83%
Año 2024	25,72%	18,49%
Año 2025	14,57%	10,48%
Año 2026	17,96%	12,91%
Año >2027	16,93%	12,17%
Total General	100,00%	71,88%

Entre los principales clientes del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2022, se encuentran arrendatarios y firmas de primer nivel como: Amadeus, Busining Desarrollos Empresariales, S.L., Gómez-Acebo & Pombo Abogados, KPMG, etc... sin que ninguno de ellos represente más del 7,96 % sobre el total de las rentas anualizadas de la cartera de oficinas del Grupo REALIA.

La siguiente tabla muestra la participación relativa de los diez inquilinos principales de Oficinas a 31 de diciembre de 2022, sobre la totalidad de rentas del Grupo REALIA:

inquilino	Ciudad	% Renta anualizada
Inquilino 1	MADRID	7,96%
Inquilino 2	MADRID	4,37%
Inquilino 3	BARCELONA	3,91%
Inquilino 4	MADRID	2,77%
Inquilino 5	MADRID	2,63% N Eisenhower
Inquilino 6	MADRID	2,59%
Inquilino 7	MADRID	2,00%
Inquilino 8	MADRID	1,73%
Inquilino 9	MADRID	1,66%
Inquilino 10	MADRID	1,62%
		31,23%

La superficie alquilable en explotación de oficinas del Grupo REALIA, a 31 de diciembre de 2022 alcanza los 224.749 m2 sobre rasante.

La tasa de ocupación a 31 de diciembre de 2022 es del 92,1%, lo que supone un descenso de un 0,5% respecto a dic de 2021, originado principalmente por los ajustes de espacios de los arrendatarios en las áreas CBD y periferia con motivo de la crisis sanitaria (menor actividad en los negocios, flex spaces, teletrabajo...) y en menor medida por la salida puntual de inquilinos, cuyos espacios se encuentran en comercialización.

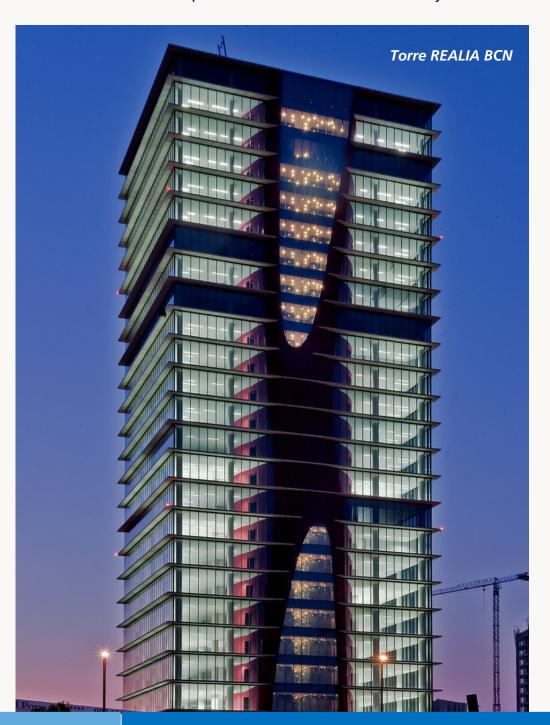
A pesar de ello los ingresos por alquileres de oficinas se han incrementado un 1,7%. principalmente por la disminución de las ayudas realizadas a los arrendatarios por las actualizaciones de rentas y por el fin de las bonificaciones concedidas por el covid-19.

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 2022:

ZONA	Superficie Dic. 2022	% Ocupación 2022	% Ocupación 2021	GAV dic.2022 (M.€)	GAV Dic. 2021 (M.€)
CBD	82.439	95,6%	95,3%	621	608
BD	42.654	93,3%	94,1%	187	184
Periferia	99.656	88,7%	89,8%	318	318
Total general	224.749	92,1%	92,6%	1.126	1.110

En 2022 se han realizado inversiones por conceptos de Capex orientados a mejorar la experiencia de ocupantes y usuarios, modernizando sus prestaciones (eficiencia energética, zonas de hospitality, servicios comunes, instalaciones...), así como adecuación de espacios alquilables para las nuevas modalidades de demanda, promover inmuebles sostenibles ambientalmente y optimizar costes operacionales. La digitalización basada en IoT (internet de las cosas) está teniendo un papel especial en la consecución de estos objetivos. El importe destinado a capex en nuestros edificios de oficinas ha ascendido a 2,2 millones de euros.

Dentro de este esfuerzo de actualización es de destacar en Torre Realia Bcn la reforma integral de los aseos, la actualización del vestíbulo de la planta 13ª y la creación de un espacio colaborativo en el hall del edificio con mobiliario (coworking) y en los edificios Prim 19 y Alfonso XII, 30 la renovación de los vestíbulos de acceso a las oficinas para darle un aire más moderno y cálido.



Negocio Patrimonial - Centros Comerciales REALIA



En 2022 el porcentaje de ocupación de los Centros Comerciales han aumentado en un 0,7% respecto al mismo periodo del 2021, debido principalmente a los nuevos contratos de alguiler por los espacios que estaban en comercialización.

Los ingresos por rentas han aumentado un 16,6% motivado por el incremento de la ocupación y al fin de las ayudas a los arrendatarios derivadas del covid-19 y por la incorporación de un nuevo operador en el "Centro Comercial La Noria". La ocupación global de los centros comerciales en explotación, incluyendo la sociedad consolidada por el método de la participación (As Cancelas Siglo XXI, SL), se sitúa en el 90,1% a diciembre 2022 frente al 89,4% de diciembre 2021.

En circunstancias normales, exceptuando la situación provocada por la pandemia, en la contratación de espacios en Centros Comerciales se aplican 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 una negociación personalizada con cada arrendatario.

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.





Centros Comerciales



La siguiente tabla muestra la participación relativa de los diez inquilinos principales de Centros Comerciales a 31 de diciembre de 2022 sobre la totalidad de rentas del Grupo REALIA.

% Renta Inquilino Ciudad anualizada Inquilino 1 MADRID/SANTIAGO 13,63% Inquilino 2 **MADRID** 6,68% Inquilino 3 **MADRID** 5,36% Inquilino 4 **MADRID** 4,25% Inquilino 5 **MADRID** 3,35% Inquilino 6 2,97% **SANTIAGO** Inquilino 7 2,70% SANTIAGO/GUADALAJARA/MURCIA Inquilino 8 2,32% **SANTIAGO** Inquilino 9 1,67% **GUADALAJARA** Inquilino 10 1,64% **SANTIAGO**

La siguiente tabla muestra las características físicas y ubicación de los centros comerciales y de ocio:

	Ubicación	Superficie alquilable (m2)	Plazas de aparcamiento
Plaza Nueva Leganés	Madrid		2.987
Ferial Plaza	Guadalajara	52.675	1.068
As Cancelas (1) Sai	ntiago de Compostela	33 : 13 9	1.054
Manuel Becerra Centro Welln	ess Madrid	6.645	49
La Noria Outlet	Murcia	16.946	1.483
Goya 6-8	Madrid	2.882	
TOTAL		136.720	6.641

(1) El CC As Cancelas es propiedad conjunta del Grupo REALIA y de Carmila y la Sup. alquilable que se detalla son los m2 y plazas de garaje que le corresponden a REALIA.



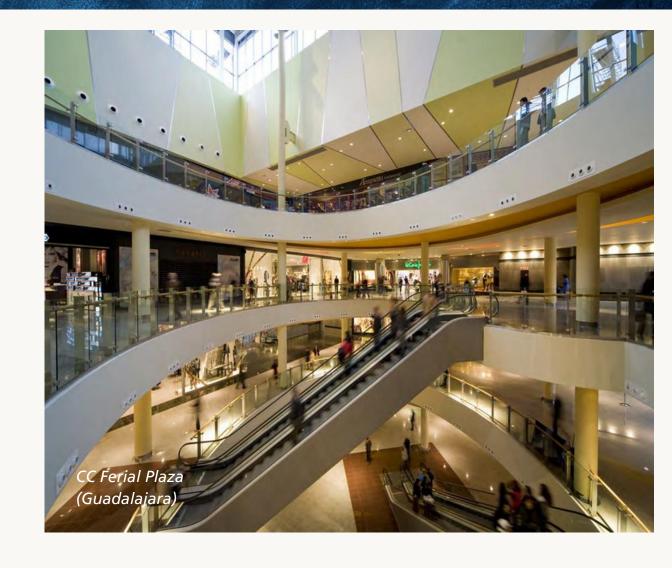
44,56%

Centros Comerciales

REALIA

6 Centros Comerciales y de Ocio Ocupación 90,1%













Centros Comerciales

REALIA

A continuación se ofrece información del GAV y ocupación de los centros comerciales y de ocio en España en explotación propiedad del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2022, en función de su ubicación:

ZONA	Superficie Dic. 2022	% Ocupación 2022	% Ocupación 2021	GAV dic.2022 (M.€)	GAV Dic. 2021 (M.€)
CBD	2.882	100%	100%	33,5	33
BD	39.085	84,76%	81,61%	68,4	73
Periferia	94.752	91,93%	92,42%	205,8	204
Total general	136.719	90,1%	89,4%	307,7	310,3

Por último se muestra a continuación el vencimiento de los contratos de arrendamiento de centros comerciales del Grupo REALIA por volumen de rentas anualizadas en relación al total de rentas del Grupo Realia al 31 de diciembre de 2022, teniendo en cuenta las opciones de resoluciones anticipadas:

Vencimientos de contratos	% renta anualizada Centros Comerciales	% rentas anualizadas totales
Año 2023	14,55%	3,60%
Año 2024	36,36%	9,01%
Año 2025	7,33%	1,82%
Año 2026	22,00%	5,45%
Año >2026	19,76%	4,90%
Total General	100,00%	24,78%

Al igual que en oficinas, en centros comerciales, en el ejercicio de 2022 se han hecho inversiones por conceptos de capex, orientados a mejorar la experiencia de ocupantes y usuarios. El importe destinado a capex en nuestros centros comerciales ha ascendido a 0,6 millones de euros.

De todo ello hablaremos con detalle en el apartado de Responsabilidad Corporativa de este Informe.



Negocio Patrimonial - Residencial





Negocio Patrimonial - Residencial

Teniendo en cuenta la tendencia imparable del alquiler residencial, que recoge un fuerte incremento de inversión en España, por la activa demanda y la todavía escasa oferta, hace unos años se potenció la filial Valaise para invertir en este segmento de negocio. Actualmente la actividad de BtR se concentra en un activo en fase de explotación, y dos activos en fase de desarrollo, ubicados en el término municipal de Tres Cantos (Madrid). Entre los tres totalizan 280 viviendas de protección pública.

El activo que ya está en explotación es Residencial "Jardín de Tres Cantos", integrado por 85 viviendas, 85 trasteros y 132 garajes. A 31 de diciembre de 2022 tiene formalizados contratos de alquiler por el 100,0% de la superficie, igual ocupación que tenía en diciembre 2021.

Realia continua con el desarrollo de 2 nuevos proyectos para la construcción de 195 viviendas con protección pública (VPPL-VPPB) destinadas al alquiler en el término municipal de Tres Cantos (Madrid): "Residencial Nao" (43 viviendas) en explotación en mayo de 2023 y alquilado al 100% y "Provenza" (152 viviendas), que estará finalizada y en explotación en tercer trimestre de 2023.

Ambos proyectos han supuesto una inversión total de 42,9 millones de euros.







REALIA

Infografía "Residencial Benevívere" Valdemoro, Madrid





En el ejercicio 2022 se ha continuado con las entregas del stock del producto terminado en las distintas promociones, habiéndose entregado 98 unidades por un importe de 29,37 M.€, frente a las 291 unidades que se entregaron en el mismo periodo de 2021 por importe de 94,12 M.€. Adicionalmente, se ha producido la venta de un suelo en Pinto (Madrid) por 11,63 M €.

El total de ingresos del área de promoción y suelo en 2022 ha ascendido a 42,56 millones de euros, un 55,1% menos que en el mismo periodo de 2021 (94,76 M.€.)

Realia cuenta a 31 de diciembre de 2022 con un stock de 272 unidades (viviendas y locales) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 94 de ellas se encuentran reservadas o vendidas. Además, cuenta con 25 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.

La distribución de las unidades entregadas por delegaciones territoriales a diciembre de 2022 y 2021 es:

	20	022	20	021
Delegaciones	Nº Unidades	Ingresos (M.€)	Nº Unidades	Ingresos (M.€)
Madrid/Centro	26	9,39	146	55,19
Levante	18	7,23	45	15,80
Cataluña	41	10,28	51	14,74
Andalucía	13	2,47	49	8,39
Total	98	29,37	291	94,12

La siguiente tabla contiene la evolución de la cartera residencial del Grupo:

Evolución cartera promoción	2022	2021	Var. (%)
Reservas brutas			
Número de unidades	128,5	209,5	-38,7%
M.€	47,43	63,96	-25,8%
Entregas periodo			
Número de unidades	97,5	290,5	-66,4%
M.€	29,37	94,12	-68,8%
Reservas/Ventas pendientes entrega			
Número de unidades	93,5	69,5	34,5%
M.€	40,99	24,42	67,9%
Cartera total disponible al final del periodo			
Producto terminado			
Número de unidades	85,5	99,0	-13,6%
Producto en curso			
Número de unidades	93,0	152,0	-38,8%

Realia continua con la comercialización de 176 unidades correspondientes a las nuevas promociones en curso de las que se encuentran reservadas / vendidas el 47,2%.:

- "Levante Dreams": 48 unidades en San Juan (Alicante).
- "Glorias": 48 unidades en (Barcelona)
- "Parque del Ensanche II": 80 unidades en Alcalá de Henares (Madrid),

REALIA

El margen bruto ajustado por las provisiones de esta actividad a 31 de diciembre de 2022 asciende a 16,87 M.€ que supone un 39,6% s/ los ingresos totales del área, frente a los 16,74 M.€ (17,7% s/ los ingresos totales del área) del mismo periodo del ejercicio 2021:

(M.€)	2022	2021	Var. (%)
INGRESOS			
Promoción y suelo	41,88	94,12	-55,5%
Otros	0,68	0,64	6,3%
TOTAL INGRESOS	42,56	94,76	-55,1%
GASTOS			
Costes venta	-47,15	-78,49	39,9%
Resto costes	-2,70	-2,79	3,2%
TOTAL GASTOS	-49,85	-81,28	38,7%
Aplicación/Reversión Provisiones	24,16	3,26	641,1%
Margen bruto (ajustado por provisiones)	16,87	16,74	0,8%
Margen bruto ajustado s/ingresos totales (%)	39,6%	17,7%	22,0%







El valor razonable de los activos residenciales (suelos, promociones en curso y producto terminado) asciende a 373,9 M.€ a diciembre de 2022, frente a la valoración de diciembre de 2021 que alcanzó la cifra de 382,1 M.€ (-2,1%). Si homogeneizamos los activos existentes a diciembre de 2022 (eliminando las inversiones realizadas y ajustando el producto entregado y la venta de suelo), el valor razonable de los activos residenciales en términos "like for like" disminuiría un 0,8% (3,1 M.€).

Valoración del Negocio Promoción

(M.€)	GAV dic. 2022	GAV dic. 2021	Var. (%) dic. 22 s/ dic. 21
Cartera de suelo	286,9	291,8	-1,7%
Promociones en curso	43,6	35,7	22,1%
Promociones terminadas	31,3	42,2	-25,8%
Cartera de suelo y otros en soc. patrimoniales	12,1	12,4	-2,4%
Total Valor Activos Residenciales	373,9	382,1	-2,1%

Las principales variaciones de los activos residenciales son:

- Adquisición de suelo "parcela RC 1.9" en Valdemoro (Madrid), por importe de 3,2 M.€.
- Inversiones realizadas en las promociones en curso y suelo durante el ejercicio 2022 por importe de 23,8 M.€.
- Disminución de la valoración en 22,5 M.€ del producto terminado por las entregas realizadas y de 9,5 M.€ por la venta de suelo.

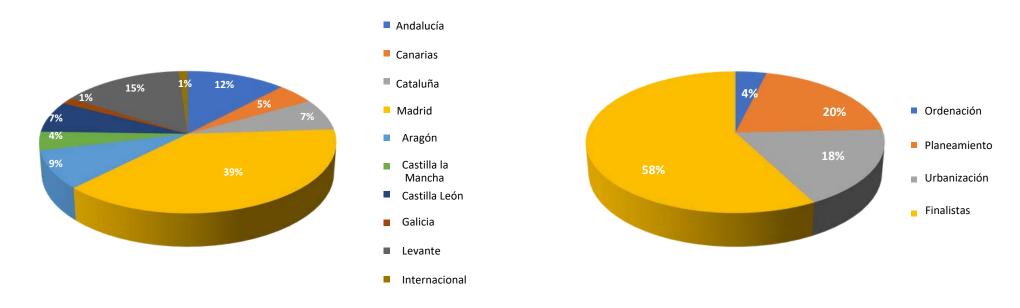


La cartera de suelo actual de Realia, en sus distintos estadios urbanísticos, asciende a 6.964.002 m² de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.736.158 m². Esta tabla muestra el valor de suelo según sus distintos grados de desarrollo urbanístico:

	Sup. Bruta m2 dic. 2022	Edificabilidad m2 dic. 2022	Edificabilidad m2 dic. 2021	GAV dic. 2022 M.€	GAV dic. 2021 M.€	Var. GAV (%) dic. 22 s/ dic. 21
Ordenación	3.601.917	96.155	96.155	11,4	11,2	1,8%
Planeamiento	2.413.437	923.035	922.133	60,7	60,8	-0,2%
Urbanizable	480.449	237.274	253.214	53,3	61,5	-13,3%
Finalistas	468.200	479.694	480.838	171,2	168,2	1,8%
Total	6.964.002	1.736.158	1.752.340	296,6	301,7	-1,7%

La variación más significativa en la edificabilidad de la cartera de suelo se ha producido por la venta de un suelo urbanizable en Pinto (Madrid), con una edificabilidad de 15.508 m2.

La siguiente tabla muestra la distribución del GAV del suelo por ubicación y tipo de suelo, por su valoración:



REALIA2022



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, la Junta General de Accionistas y el Consejo de Administración, que son definidos y regulados por los Estatutos y por sus respectivos reglamentos y que, a su vez, establecen las normas que deben regir el comportamiento de la Compañía en sus relaciones 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 Consejo de Administración.

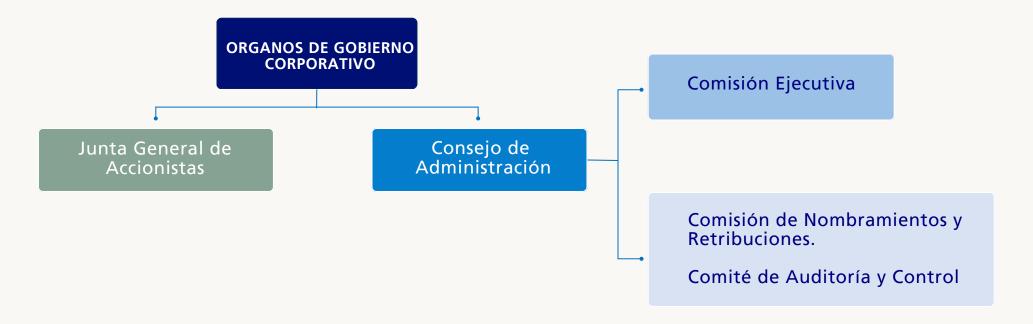
Con motivo de la última revisión de la Ley de Sociedades de Capital, llevada a cabo por la Ley 5/2021, de 12 de abril, la Sociedad ha actualizado tanto los Estatutos Sociales como el Reglamento de la Junta General, a fin de ajustar dichos textos normativos a las modificaciones introducidas en la LSC.

Cumplimiento del Código de Buen Gobierno de la CNMV

Durante el ejercicio 2022, Realia Business, S.A. ha cumplido plenamente 40 de las 64 recomendaciones de la CNMV; ha cumplido parcialmente 11; no le eran aplicables 13, y no ha tenido que explicar ninguna. Por tanto, teniendo en cuenta el porcentaje de las Recomendaciones que ha cumplido o cumplido parcialmente (en total, un 78,43 % de las recomendaciones o el 100% de las recomendaciones que le son de aplicación) y que no ha tenido que explicar ninguna, se considera que el grado de cumplimiento del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas es muy bueno.

Anualmente, REALIA presenta a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) un Informe de Gobierno Corporativo y un Informe sobre las Remuneraciones de los Consejeros, que pueden encontrarse en la web corporativa 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.



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 2022 se ha celebrado una única Junta General ordinaria el 14 de junio que, además de aprobar las cuentas anuales y la gestión social y resolver sobre la aplicación del resultado del ejercicio anterior, aprobó, entre otros, los siguientes acuerdos:

- 1.- Delegar en el Consejo de Administración, por un plazo de cinco años, la facultad de aumentar el capital social, en una o varias veces, mediante aportaciones dinerarias y hasta un importe máximo del 50% del capital social actual, con atribución de excluir total o parcialmente el derecho de suscripción preferente en una cifra no superior al 20% del capital social en la fecha de la autorización.
- 2.- 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.
- 3.- Y reelegir a la entidad Ernst & Young como auditor de las cuentas anuales de la Sociedad y del Grupo Consolidado para el ejercicio 2023.





Consejo de Administración



Consejo de Administración

A 31 de diciembre de 2022 el Consejo de Administración de REALIA estaba formado por seis miembros, de los cuales uno era ejecutivo, tres eran dominicales y dos eran independientes. A la fecha de elaboración de este informe, el Consejo de Administración carece de consejeros ejecutivos, y cuatro de sus miembros tienen el carácter de dominicales y los dos restantes 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 de la política de retribuciones. Evalúa el desempeño de su actividad por los altos directivos, y le corresponde igualmente el control y gestión de riesgos y la política de dividendos.

Durante el ejercicio 2022, el Consejo celebró ocho reuniones. En ese período ha llevado a cabo, entre otras, las siguientes actuaciones: autoevaluación y evaluación del funcionamiento de sus comisiones delegadas, así como del Presidente del Consejo y del Primer Ejecutivo de la Compañía; formulación de las cuentas anuales del ejercicio anterior y aprobación de los informes financieros intermedios del ejercicio; aprobación del Informe Anual de Gobierno Corporativo y del Informe Anual sobre las Remuneraciones de los Consejeros; análisis del Sistema de gestión y control de riesgos; aprobación de diversas políticas corporativas y de sistemas de compliance; análisis sobre su propia composición; revisión del sistema de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo; aprobación de diversas operaciones vinculadas; y preparación de la Junta General Ordinaria.

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 2022 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 su evaluación anual, entre otros asuntos.

En 2022 celebró tres 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 ocho reuniones en 2022.

Consejo de Administración



PERFIL DE LOS CONSEJEROS

Una de las características del órgano de administración de REALIA es, precisamente, la diversidad que preside su composición. Así, la Compañía cuenta con un Consejo en el que hay paridad de géneros (tres mujeres y tres varones); en el que el rango de edades va desde los 38 años del Consejero más joven, hasta los 84 del Presidente; y en el que la experiencia laboral de sus componentes abarca sectores tan diversos como el inmobiliario, el del calzado, las relaciones internacionales, la agricultura y la ecología o las nuevas tecnologías, contando con profesionales del derecho y de la alta dirección de empresas, profesionales de la economía y las finanzas, así como ingenieros expertos en diversas disciplinas, que han desarrollado su vida profesional tanto en el ámbito público como privado.

Los miembros del Consejo de REALIA son profesionales de reconocida honorabilidad, solvencia, competencia técnica y experiencia, que han sido nombrados previo informe favorable 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 17,29 % del capital social.

Cabe destacar que, como se ha señalado, de los seis personas que forman el Consejo de Administración, tres son mujeres (50% del total), un porcentaje muy superior al de la mayor parte de las compañías cotizadas españolas.

NOMBRE	CARGO	NATURALEZA DEL CARGO	COMISIÓN EJECUTIVA	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	COMITÉ DE AUDITORÍA Y CONTROL
D. JUAN RODRIGUEZ TORRES	Presidente no Ejecutivo	Dominical designado por CEC	Presidente	Vocal	Vocal
D. GERARDO KURI KAUFMANN	Consejero Delegado	Ejecutivo	Vocal		
D ^a . ESTHER ALCOCER KOPLOWITZ	Vocal	Dominical designada por FCC	Vocal	Vocal	
D ^a . ALICIA ALCOCER KOPLOWITZ	Vocal	Dominical designada por FCC	Vocal	Vocal	
D. ELÍAS FERERES CASTIEL	Vocal	Independiente		Vocal	Presidente
Dª. XIMENA CARAZA CAMPOS	Vocal	Independiente		Presidenta	Vocal

Consejo de Realia a 31 de diciembre de 2022

A la fecha de emisión del presente informe, el Consejero Delegado ha presentado su renuncia de ese cargo, asumiendo sus funciones directamente el Consejo de Administración.

Consejero Delegado

REALIA

Consejero Delegado

A 31 de diciembre de 2022, y durante todo ese ejercicio el responsable del diseño y revisión de la estructura organizativa del grupo fue el Consejero Delegado, D. Gerardo Kuri Kaufmann bajo delegación del Consejo de Administración, siendo igualmente responsable de fijar los objetivos y la estrategia de la organización y de controlar su ejecución para garantizar la viabilidad del negocio.



A la fecha de emisión del presente informe, el Consejero Delegado ha presentado su renuncia de ese cargo, asumiendo sus funciones directamente el Consejo de Administración.



Política de Retribuciones



Política de Retribuciones

La política retributiva de REALIA tiene como objetivo principal establecer un sistema de remuneración de los miembros de su Consejo que sea compatible con la estrategia empresarial, los valores y los objetivos e intereses a largo plazo de la Compañía. Teniendo en cuenta ese objetivo principal, persigue sentar las bases para remunerar a los miembros de su Consejo de Administración de manera adecuada a la cualificación que se les requiere, a las responsabilidades que asumen y a la dedicación que prestan a la Compañía, para así atraer y retener a los perfiles más adecuados para conseguir sus fines estratégicos.

El Consejo de Administración aprobó en junio de 2021 la nueva política de retribuciones para el período comprendido entre 2022-2024, que pretende dar continuidad a la Política hasta entonces vigente, en lo relativo a los principios, estructuras y contenido del paquete retributivo de los Consejeros, si bien incorporando las novedades introducidas en la materia por la Ley 5/2021, de 12 de abril, por la que se modifica el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y otras normas financieras, en lo que respecta al fomento de la implicación a largo plazo de los accionistas en las sociedades cotizadas.

En consecuencia, la retribución de los integrantes del Consejo se aplica teniendo en cuenta los siguientes principios y fundamentos:

- Debe estar alineada con el plan estratégico de la Compañía.
- Debe ser acorde a las políticas de buen gobierno y de transparencia de la Sociedad.
- Debe ser la adecuada para atraer y retener a los profesionales del perfil deseado y retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que exija el cargo, sin comprometer la independencia de criterio de los miembros del Consejo que no desempeñan labores ejecutivas.

- Debe atender a un criterio de mercado. Es decir, será acorde con la que satisfagan otras compañías de tamaño y actividad similar, siendo periódicamente revisada por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones a fin de que esta pueda proponer al Consejo de Administración las modificaciones que estime pertinentes, en su caso.
- Debe ser acorde a la dedicación y responsabilidad de sus miembros.
- En relación con las personas que desarrollan labores ejecutivas, 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 el desempeño de esas funciones ejecutivas, e independiente y compatible con su labor de consejeros como tales.
- En relación con quien ejerza las funciones derivadas de la presidencia no ejecutiva del consejo de administración, la Política debe reconocer la responsabilidad y criticidad del cargo, con una remuneración específica por el desempeño del mismo.

Remuneraciones 2022

En 2022 la retribución conjunta de los miembros del Consejo fue de 676 miles de euros, incluida la remuneración del Consejero Delegado por sus funciones ejecutivas. Esta cifra es inferior en un 15,42 % a la aprobada por la Junta General para dicho ejercicio. Todas las remuneraciones son fijas, considerando como tales las dietas de asistencia, por lo que no se han pactado, para ninguno de los miembros del Consejo de Administración retribuciones variables.

La Sociedad tampoco ha pactado con los miembros de su consejo ninguna retribución como plan de pensiones, jubilación, prestación de supervivencia, etc., ni ninguna retribución derivada de la concesión de anticipos, créditos y/o garantías, ni ninguna retribución en especie, por lo que no existen más retribuciones para los miembros del consejo que las retribuciones fijas anteriormente citadas.

Política de Retribuciones

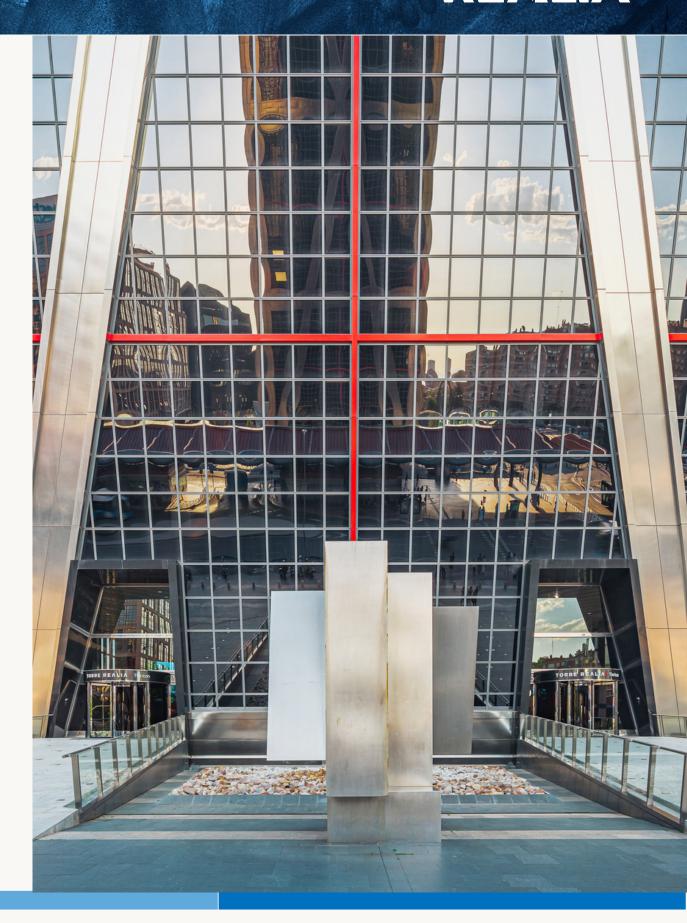
REALIA

Nueva política de remuneraciones

A la fecha de emisión del presente informe, el Consejo de Administración, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, ha acordado someter a aprobación de la Junta General una nueva Política de Remuneraciones, en sustitución de la anterior, que se propone esté vigente para los ejercicios de 2023 a 2025.

Esta nueva Política de Remuneraciones pretende dar continuidad a la Política vigente (aprobada por la Junta en junio de 2021, para los ejercicios 2022, 2023 y 2024), en lo relativo a los principios, estructuras y contenido del paquete retributivo de los miembros del Consejo, si bien introduce las modificaciones que se consideran necesarias como consecuencia del nombramiento de la nueva figura del vicepresidente no ejecutivo del Consejo de Administración y del cese en sus funciones ejecutivas del antiguo Consejero Delegado. Respecto de este último cargo, a pesar de que a fecha de hoy la Sociedad no ha dotado de funciones ejecutivas a ningún miembro del Consejo, la nueva Política que se propone sienta las bases para su posible remuneración, si en un futuro el Consejo de Administración determinara la necesidad de nombrar a un nuevo miembro con carácter ejecutivo.

Adicionalmente, la nueva Política que se propone posibilita la revisión de la remuneración de los miembros del Consejo en un entorno de alta inflación, como en el que nos encontramos, si ello fuera necesario a juicio del propio órgano de administración.



MARCO ÉTICO

La actividad de REALIA está sujeta a la legislación vigente y se rige por una serie de normas y procedimientos que garantizan su comportamiento ético. Paralelamente, REALIA guía sus actuaciones de acuerdo con los valores de: Transparencia, Diálogo, Profesionalidad, Buen Gobierno, e Innovación.

Partiendo de estos principios básicos, 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. El primer paso fue la aprobación, por el Consejo de Administración, del nuevo "Código Ético". Este documento fue difundido a todos los empleados de REALIA con acuse de recibo y compromiso de cumplimiento. Está disponible tanto en la página web de REALIA, como en la Intranet.

De esta manera es el Código Ético la columna vertebral de este marco ético, en el que se establecen los principios, valores y normas de conducta que deben presidir la actuación del Grupo. Además, como empresa cotizada, REALIA cuenta también con un "Reglamento Interno de Conducta" en el ámbito de los mercados bursátiles; y con una "Política Fiscal" que recoge las buenas prácticas tributarias que debe seguir la Compañía en el ejercicio de su actividad. Estos documentos fueron aprobados por el Consejo de Administración.

Adicionalmente, y de manera complementaria, se redactaron y aprobaron por el Consejo de Administración una serie de políticas que desarrollan y/o complementan los principios de conducta recogidos en el Código Ético: la "Política Anticorrupción", basada en el principio de "tolerancia cero" a actividades de fraude y corrupción. Este documento fue distribuido con acuse de recibo y compromiso de cumplimiento. Se dispone de una copia en la Intranet de REALIA. Así mismo, se redactó y aprobó por el Órgano de Gobierno la "Política de Relación con Socios en materia de Cumplimiento". En él se recogen una serie de principios y líneas de actuación homogéneas a seguir en las relaciones con socios en las distintas entidades en las que el Grupo participa, y en las futuras relaciones con potenciales socios que pudieran llegar a establecerse.



Durante el año 2022 se han redactado y aprobado en Consejo de Administración: la "Política de Derechos Humanos", por la que el Grupo declara su compromiso en respetar los derechos humanos contenidos en la Declaración Universal de Derechos Humanos de Naciones Unidas, y aquellos otros recogidos tanto en la Declaración de la Organización Internacional del Trabajo (OIT), como en los convenios fundamentales de la OIT. La "Política de Regalos" que desarrolla los principios de conducta del personal del Grupo, estableciendo principios claros relativos a la realización o aceptación de regalos y hospitalidades por parte de la empresa. La "Política de Agentes" que establece los principios generales que debe presidir la relación del Grupo REALIA con cualquier agente comercial o desarrollador de negocio, así como los elementos básicos de los procedimientos de selección, negociación y control de la actividad de estos operadores. Asimismo, se aprobó en 2022 la "Política de Competencia" que ha sido diseñada como un instrumento eficaz para garantizar que las actividades del Grupo REALIA se encuentran plenamente alineadas con la normativa de defensa de la competencia. Finalmente, la "Política de Uso de Medios Tecnológicos" cuyo principal objetivo es garantizar que los usuarios de los Medios Tecnológicos hagan un uso adecuado, responsable y lícito de los mismos, protegiendo en todo caso la seguridad y la confidencialidad de la información. Este documento fue distribuido a todo el personal con acuse de recibo y compromiso de cumplimiento.

Todas estas políticas forman parte del marco normativo interno que se integra en el Modelo de Cumplimiento y Prevención Penal que se ha implantado en la Organización.

Desde el Consejo De Administración, a través del Comité de Auditoría y Control, se impulsó la tarea de implementar un Modelo de Cumplimiento y Prevención Penal y de Gestión de Riesgos Penales (MPPySGRP) con el objetivo de reforzar la cultura de cumplimiento en este ámbito y que pueda servir de elemento exonerante ante la comisión de un delito penal en el seno de la Organización. Esta labor culminó en el año 2020 con la aprobación por parte del Consejo de Administración en febrero de dicho año del "Manual de Prevención Penal", y con la designación de la figura del "Responsable de Cumplimiento".

En diciembre de 2022, el Consejo de Administración aprobó el "Reglamento del Comité de Cumplimiento". El Comité de Cumplimiento es un órgano colegiado de carácter interno y permanente de alto nivel, con poderes autónomos de iniciativa y control, al que el Consejo de Administración le ha atribuido entre sus funciones ser el encargado de impulsar la cultura ética en toda la organización y velar por el cumplimiento regulatorio y normativo, tanto interno como externo. Entre sus funciones y competencias fundamentales están la vigilancia y supervisión de los programas de ética y cumplimiento, así como del Código Ético y de Conducta, de las políticas, normas, procedimientos y controles existentes encaminados, entre otros objetivos, a la prevención de comportamientos ilícitos. El "Comité de Cumplimiento" se configura como el "Órgano de Prevención Penal" de REALIA, disponiendo de la autoridad necesaria para garantizar la credibilidad y el carácter vinculante de las decisiones tomadas. Estará compuesto por tres personas, siendo su presidente el "Responsable de Cumplimiento".

El Consejo de Administración de REALIA, mediante las correspondientes asignaciones presupuestarias, ha puesto a disposición del Comité de Cumplimiento los recursos suficientes, tanto humanos como tecnológicos y económicos, para desempeñar las funciones y responsabilidades propias de la función de cumplimiento.

El objetivo del "Manual de Prevención Penal" es definir el diseño, la estructura y pautas de funcionamiento del Modelo de Cumplimiento y Prevención Penal del Grupo REALIA (MPP), y del Sistema de Gestión de Riesgos Penales (SGRP), así como detallar y regular sus órganos y procedimientos en materia de cumplimiento normativo en el ámbito penal. De obligado cumplimiento para todo el personal de REALIA fue distribuido con acuse de recibo y compromiso de cumplimiento. Se dispone de una copia en la Intranet de REALIA.

El Modelo es revisado y autoevaluado periódicamente tanto por los responsables de los procesos y de los controles que conforman el SGRP, y el responsable de Cumplimiento, como por el responsable de Auditoría Interna, quien incluye en su planificación anual de trabajos la revisión del MPP y SGRP.

En el Manual se recoge un capítulo dedicado a la Formación, en el que se expone que se realizarán tareas de comunicación y formación del personal, especialmente al personal involucrado en la aplicación y seguimiento de los controles, en temas relacionados con: el Código Ético y de Conducta, el funcionamiento del Canal Ético (Canal de comunicación y denuncias), el Modelo de Prevención Penal y el SGRP; así como temas relacionados con el cumplimiento normativo en general y en "compliance penal" en particular (responsabilidad de la persona jurídica, características de los modelos de prevención, ventajas para la organización...).

Un elemento esencial del Modelo es el Canal Ético (Canal de comunicación y denuncias), mecanismo por el que cualquier empleado pueda comunicar, a los responsables de velar por el cumplimiento normativo, las infracciones cometidas y aquellas prácticas poco éticas y potencialmente fraudulentas.

El nuevo "Procedimiento del Canal Ético" se aprobó por el Consejo de Administración de REALIA en diciembre de 2022 con el objetivo de proporcionar a los empleados del Grupo REALIA y a cualquier contraparte que tenga un interés legítimo por su relación con el Grupo (clientes, proveedores, socios, etc.), un canal de denuncias a fin de garantizar y promover el comportamiento ético mediante la comunicación de asuntos o actividades que puedan suponer incumplimientos del Código Ético y de Conducta y/o la comisión de ilícitos penales por parte del Grupo REALIA o de sus empleados. Como documentos complementarios al Procedimiento del Canal Ético se aprobaron en Consejo de Administración de diciembre de 2022 el "Procedimiento de Investigación y Respuesta" y el "Protocolo para la Prevención y Erradicación del Acoso".

De esta manera, el Bloque Normativo del Modelo de Prevención Penal lo conforman los siguientes documentos:

- 1. "Código Ético"
- 2. Canal Ético (Canal de comunicación y denuncias): "Procedimiento del Canal Ético", "Procedimiento de Investigación y Respuesta", y el "Protocolo para la Prevención y Erradicación del Acoso".
- 3. "Manual de Prevención Penal"
- 4. "Políticas":
 - Política Anti-Corrupción
 - Política de Relación con Socios en materia de cumplimiento
 - Política de Derechos Humanos
 - Política de Regalos
 - Política de Agentes
 - Política de Competencia
 - Política de Uso de Medios Tecnológicos

Estos documentos se revisan periódicamente, actualizándose cuando proceda.



Código 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, con una "Política Fiscal" en la que se establecen los principios y buenas prácticas tributarias que debe seguir la empresa.

El Código Ético de REALIA se aprobó por el Consejo de Administración en abril de 2018, siendo la última actualización aprobada en sesión del Consejo de Administración de 23 de marzo de 2022. 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. Se ha actualizado en varias ocasiones para recoger el cambio de la nueva sede social, así como para reflejar ciertos cambios derivados de la implantación del Modelo de Prevención Penal, cambios normativos y organizativos. Este documento 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.

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 de este, que se encuentra disponible a través de la Intranet corporativa y de la página web de la compañía, y se han comprometido de forma expresa 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.

De manera complementaria se redactaron las diferentes Políticas -enunciadas con anterioridad- que desarrollan los principios de actuación recogidos en el Código, y complementan a este. Estos documentos se revisaron en el Comité de Auditoría y se elevaron al Consejo de Administración para su aprobación. La "Política anticorrupción" y la "Política de Uso de Medios Tecnológicos" se distribuyeron a todos los empleados de REALIA con acuse de recibo.

El propósito de REALIA es extender la cultura, valores y principios de comportamiento éticos a sus socios más relevantes. De esa manera, se elaboró el Código Ético de HERMANOS REVILLA, S.A., uno de los principales socios de REALIA, que opera en la rama de actividad patrimonial (activos en renta). Este documento se aprobó por el Consejo de Administración de HERMANOS REVILLA, S.A. y distribuyó a todos los empleados con acuse de recibo y compromiso de cumplimiento. Con motivo de la participación mayoritaria que REALIA tiene en HERMANOS REVILLA, se ha distribuido a todo el personal de esta compañía -con acuse de recibo y compromiso de cumplimiento-la última actualización del Código Ético del Grupo REALIA.

Canal Ético



Uno de los requisitos que ha de tener todo sistema de cumplimiento normativo es el de establecer un mecanismo por el que cualquier empleado pueda comunicar, a los responsables de velar por el cumplimiento normativo, las infracciones cometidas y aquellas prácticas poco éticas o que pudieran acarrear una pena, y por tanto un daño económico y/o reputacional sobre la persona jurídica.

En concreto, el artículo 31 bis 5 del Código Penal cuando describe los requisitos mínimos que debe cumplir todo modelo de organización y gestión para prevención de delitos penales (modelos de "compliance penal"), expone que: "impondrán la obligación de informar de posibles riesgos e incumplimientos al organismo encargado de vigilar el funcionamiento y observancia del modelo de prevención".

Por ello el establecimiento de un Canal, dónde se pueda comunicar o denunciar prácticas contrarias al Código Ético, se configura como un elemento esencial en el sistema de prevención y gestión de cumplimiento (y específicamente de prevención de riesgos penales). En este ámbito, se implanta el Canal Ético (Canal de Comunicación de Incidencias y Denuncias) con la finalidad de prevenir y detectar conductas que pudieran generar responsabilidad penal de la empresa, pues permite abrir una investigación interna y que los riesgos penales o de incumplimiento puedan ser neutralizados.

En este contexto, se revisó y redactó el Reglamento del Procedimiento del Canal Interno de Comunicación de Incidencias (Canal Ético), para adaptarlo al nuevo Código Ético, al marco normativo actual, y al Modelo de Cumplimiento y Prevención Penal (pues es uno de los elementos esenciales de este). El Reglamento del Canal Ético se aprobó por el Consejo de Administración de REALIA el 20 de marzo de 2019. Posteriormente se ha actualizado para reflejar ciertos cambios derivados de la implantación del Modelo de Prevención Penal, y para adaptarse a la estructura organizativa del Grupo.

De esta manera, en diciembre de 2022 se aprueban en Consejo de Administración los siguientes documentos que van a regular el procedimiento de comunicación e investigación (sustituyendo al anterior Reglamento):

- Procedimiento del Canal Ético
- Procedimiento de Investigación y Respuesta
- Protocolo para la Prevención y Erradicación del Acoso

Con el establecimiento del Canal se da asimismo cumplimiento:

- 1. 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.
- 2. Al artículo 24 de la LOPD PGDD (Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales).

El objetivo del Canal Ético es proporcionar a los empleados del Grupo REALIA y a cualquier contraparte que tenga un interés legítimo por su relación con el Grupo REALIA (clientes, proveedores, socios, etc.), un canal de denuncias a fin de garantizar y promover el comportamiento ético mediante la comunicación de asuntos o actividades que puedan suponer incumplimientos del Código Ético y de Conducta y la comisión de ilícitos penales por parte del Grupo REALIA o de sus empleados.

Los principios fundamentales en los que se basa el Canal son; el de "confidencialidad" y "no represalia". La compañía garantiza la confidencialidad de todas las comunicaciones realizadas a través de este canal, bajo supervisión del Comité de Cumplimiento.

Se gestionarán a través del Canal Ético, todas las denuncias/notificaciones sobre incumplimientos del Código Ético y de Conducta de REALIA y especialmente las siguientes categorías: "Corrupción", "Cohecho", "Tráfico de influencias", "Delitos contra los recursos naturales y el Medio Ambiente", "Descubrimiento y revelación de secretos", "Fraude y estafa", "Blanqueo de capitales", "Manipulación de información financiera pública (mercados de valores)", "Delitos contra Administraciones Públicas", "Delitos contra la ordenación del territorio y urbanismo", "Delitos contra la salud pública", "Financiación de partidos políticos", "Acoso" e "Incumplimiento del Código Ético".

Canal Ético



Las comunicaciones serán preferentemente nominales (la identidad del comunicante/ denunciante será preferentemente nominal con el objeto de facilitar la investigación). Sin embargo, tal confidencialidad es distinta del anonimato. El anonimato será admitido en circunstancias especiales y cuando la legislación lo permita (legislación aplicable en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, LOPD...).

La gestión de las investigaciones se recoge en el "Procedimiento de Investigación y Respuesta", correspondiendo al Responsable de Cumplimiento la gestión y supervisión del procedimiento, quien informará periódicamente al Comité de Cumplimiento.

Durante el ejercicio 2022, no se ha registrado ninguna incidencia a través del canal interno de denuncias.

La comunicación de una denuncia por el Canal Ético puede realizarse a través del correo electrónico **canaletico@realia.es**, o bien mediante envío del correspondiente formulario de denuncia a través de la plataforma "on line" (Canal Ético) en la Intranet del Grupo.



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 éstas, 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.

El Consejo de Administración a través del Comité de Auditoría y Control impulsó la tarea de implementar un Modelo de Cumplimiento y Prevención Penal y de Gestión de Riesgos Penales (MPPySGRP) con el objetivo de reforzar la cultura de cumplimiento en este ámbito, y que pueda servir de elemento exonerante ante la comisión de un delito penal en el seno de la Organización.

El Modelo de Cumplimiento y Prevención Penal (MPP) y el "Sistema de Gestión de Riesgos Penales" (SGRP) se ha diseñado y desarrollado con el objetivo de que cumpla con las condiciones señaladas en el Código Penal en su art. 31 bis 5 donde se exponen los "Requisitos a cumplir por los Modelos de Prevención", entre 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 aprobación del nuevo Código Ético en abril de 2018, documento que ha sido revisado y actualizado (la última actualización se aprobó en Consejo de fecha 23 de marzo de 2022). Esta labor culminó en el año 2020 con la aprobación por parte del Consejo de Administración en febrero de dicho año del "Manual de Prevención Penal", y con la designación de la figura del "Responsable de Cumplimiento".

En diciembre de 2022, el Consejo de Administración aprobó el "Reglamento del Comité de Cumplimiento". El Comité de Cumplimiento se configura como el Órgano de Prevención Penal de REALIA, disponiendo de la autoridad necesaria para garantizar la credibilidad y el carácter vinculante de las decisiones tomadas. Está compuesto por tres personas, siendo su presidente el "Responsable de Cumplimiento".

Las tareas de mayor relevancia desarrolladas en el ámbito del cumplimiento normativo, y la planificación, diseño e implantación del Modelo de Cumplimiento y Prevención Penal y el SGRP han sido:

- 1. Elaboración del nuevo "Procedimiento del Canal Ético" (Canal interno de comunicación y denuncias), así como de los Protocolos de "Investigación y respuesta" y "para la Prevención y erradicación del Acoso", aprobados por Consejo de Administración en diciembre de 2022.
- 2. Elaboración de las políticas que conforman el bloque normativo del Modelo: "Política Anti-Corrupción", "Política de Relación con Socios en materia de cumplimiento", "Política de Derechos Humanos", "Política de Regalos", "Política de Agentes", "Política de Competencia", "Política de Uso de Medios Tecnológicos".". La políticas "anti-corrupción y fraude" y la de "uso de medios tecnológicos" se distribuyeron a todos los empleados de REALIA con acuse de recibo.
- 3. Identificación, Análisis y Evaluación de Riesgos Penales: elaboración de: un "Catálogo (inventario) de riesgos penales", de la "Matriz de procedimientos, políticas, controles y riesgos penales"; "Matriz de riesgos penales y afectación a los procesos." Elaboración de "Mapas de Riesgos Penales" (inherente y residual).
- 4. Los mapas de riesgo se revisan al menos anualmente, y cuando bien el contexto normativo o el organizativo lo aconsejen (expansión geográfica, de productos, etc).
- 5. Elaboración de la "Matriz Inventario de Controles" y "Matriz de Riesgos y Controles Penal". Este proceso tiene varias etapas: Identificación "Riesgos" y "Eventos de Riesgo". Identificación "Dueños de los Procesos" y "Dueños de los Controles". Revisión y actualización cuando proceda, al menos una vez al año.
- 6. Existe un procedimiento de revisión continuo cuyo objetivo es verificar el cumplimiento de los controles y la eficacia operativa de estos, proponiendo las mejoras que resultasen pertinentes.

Modelo de cumplimiento y prevención penal

El Modelo es revisado y autoevaluado periódicamente tanto por los responsables de los procesos y de los controles que conforman el SGRP, y el Responsable de Cumplimiento, con carácter semestral; como por el responsable de Auditoría Interna, quien incluye en su planificación de trabajos la revisión anual del MPP y SGRP.

Estas tareas generan una serie de reportes dirigidos al Comité de Cumplimiento, Comité de Auditoría y Control, y al Consejo de Administración, de tal manera que están continuamente informados del funcionamiento del modelo y de la gestión de los riesgos en materia penal y de cumplimiento, y cumplan con la función de supervisión de los procedimientos y sistemas de control interno y gestión de riesgos (incluidos los de fraude y cumplimiento).

Finalmente, el Modelo prevé la realización de tareas de comunicación y formación del personal, especialmente al personal involucrado en la aplicación y seguimiento de los controles, en temas relacionados con: el Código Ético y de Conducta, el funcionamiento del Canal Ético y de Denuncias, el Modelo de Prevención Penal y el SGRP; así como temas relacionados con el cumplimiento normativo en general y en "compliance penal" en particular (responsabilidad de la persona jurídica, características de los modelos de prevención, ventajas para la organización...).



Manual de prevención penal



Aprobado por el Consejo de Administración, una vez revisado por el Comité de Auditoría, el Manual de Prevención Penal (en adelante el Manual) tiene una doble finalidad; por un lado definir el diseño, la estructura y pautas de funcionamiento del Modelo de Cumplimiento y Prevención Penal del Grupo REALIA (MPP), y del Sistema de Gestión de Riesgos Penales (SGRP); y por el otro, detallar y regular sus órganos y procedimientos en materia de cumplimiento normativo en el ámbito penal.

Los procedimientos de este Manual son de obligado cumplimiento. De esta forma se aplicará a: administradores, directivos y apoderados y autorizados a tomar decisiones en nombre de la persona jurídica y que tengan facultades de organización y control, y al resto de empleados de REALIA. Asimismo, se aplicará en sociedades controladas nacionales o extranjeras, UTEs –uniones temporales de empresas- y C.B. – comunidades de bienes- (en las que se disponga de participación mayoritaria) y sociedades adquiridas, desde el momento efectivo de la adquisición.

Este documento, junto con el Código Ético y de Conducta materializan la clara oposición de REALIA a comportamientos contrarios a la ética que, beneficiando a la Organización, pudieran constituir infracción penal.

Se ha actualizado el documento para unificar términos y recoger ciertas precisiones sobre el procedimiento de "Autoevaluación", así como actualizar las plantillas donde este se documenta ("Declaración de autoevaluación" y "Certificación de correcta ejecución de controles"). Se elevó al Consejo de Administración para su aprobación (previa revisión en Comité de Auditoría) en sesión de octubre de 2021.

En el Manual se desarrollan y tratan los siguientes aspectos:

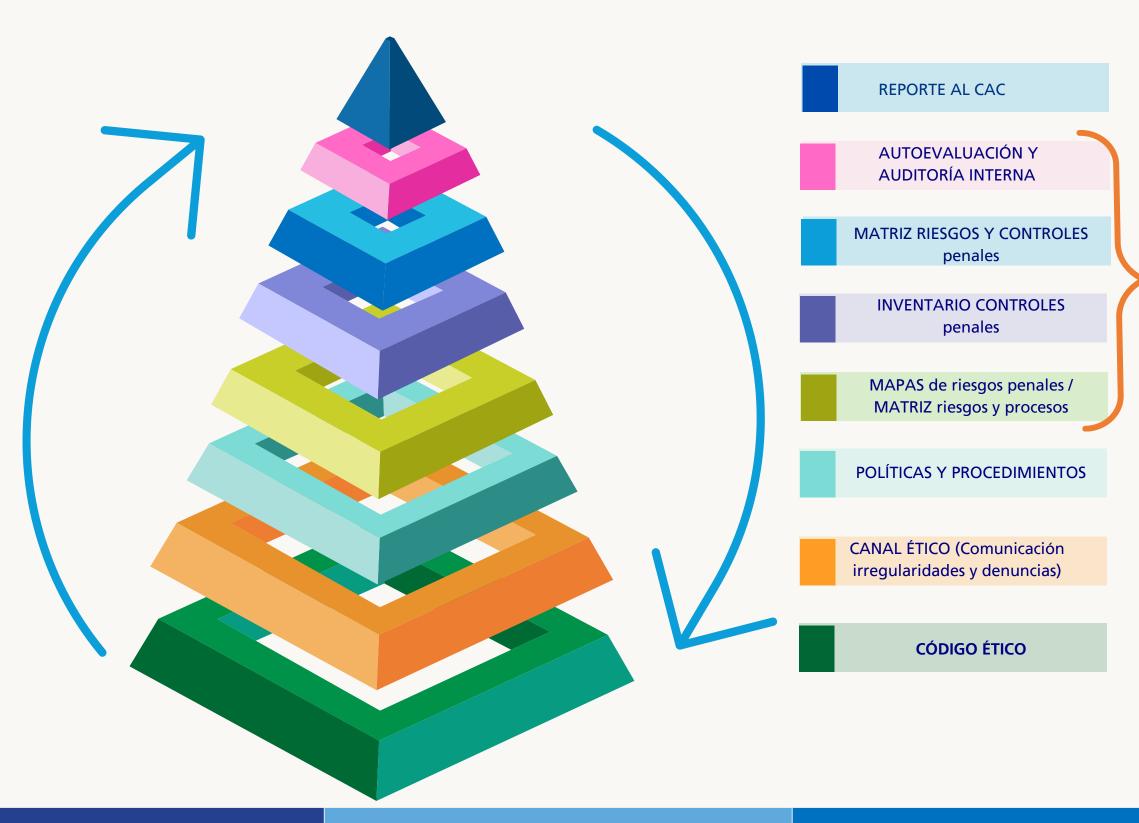
- 1.- Órganos responsables del Manual.
- 2.- Estructura del Modelo:
 - a. Elementos fundamentales, metodología aplicada en la identificación, análisis y evaluación de riesgos penales.
 - b. Revisión y actualización periódica
 - c. Evaluación y supervisión del Modelo: autoevaluaciones y auditorías internas
 - d. Reportes e informes generados
- 3.- Canal Ético (canal interno de comunicación y denuncias)
- 4.- Sistema de dotación de recursos financieros
- 5.- Régimen disciplinario
- 6.- Difusión y formación

Manual de prevención penal



SISTEMA DE GESTIÓN DE RIESGOS PENALES

En el gráfico adjunto se ilustra la estructura y composición del Modelo de Cumplimiento y Prevención Penal de REALIA:



Reglamento Interno de Conducta

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 en materias relativas a los Mercados de Valores", que fue aprobado por el Consejo de Administración. Este documento establece 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 que se relacionen 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.

Recursos

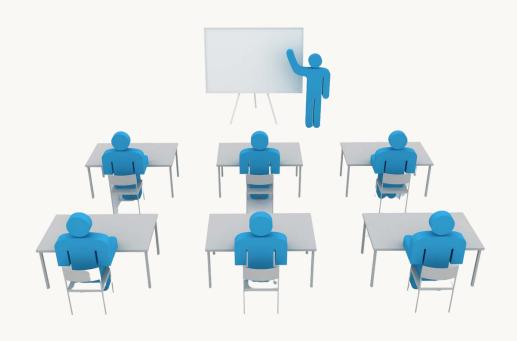
El Consejo de Administración de REALIA, mediante las correspondientes asignaciones presupuestarias, ha puesto a disposición del Comité de Cumplimiento los recursos suficientes, tanto humanos como tecnológicos y económicos, para desempeñar las funciones y responsabilidades propias de la función de cumplimiento.

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 2022 se realizaron un total de 104 horas de formación, contables, fiscales, relacionadas con normas laborales, mercantiles y de gestión de riesgos, así como relacionadas 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, sistemas de gestión de riesgos penales, canales de denuncias, y prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

Asimismo, se realizaron tareas de formación en el ámbito del cumplimiento normativo, la prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, y aspectos relacionados con la normativa relativa a la protección de datos personales.



Política Fiscal

Como parte del desarrollo de su marco ético y a propuesta del Comité de Auditoría y Control, el Consejo de Administración aprobó 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. El control de la Política Fiscal recae sobre la Comisión de Auditoría y Control, quien informa al Consejo de Administración de las políticas fiscales aplicadas y de las consecuencias de las operaciones corporativas desde el punto de vista tributario.



REALIA ha articulado un sistema de gestión de riesgos, en el que está involucrada toda la organización, para identificar, analizar y dar respuesta a aquellas eventualidades que podrían afectar a sus objetivos corporativos.

El modelo de gestión de riesgos de REALIA se articula en torno a cuatro 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.
- Revisión continua del sistema, 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.

Este procedimiento se realiza con periodicidad anual, y cuando el entorno de riesgo haya cambiado. Desde el año 2021, motivado por la situación de incertidumbre que provocó la pandemia del COVID19, al que se ha añadido el entorno macroeconómico y la situación geopolítica actuales, se hacen al menos dos evaluaciones de los riesgos (inicial y una revisión a mitad de año).

Por otro lado, el Auditor Externo mantiene reuniones con el Comité de Auditoría y Control con el fin de presentar las conclusiones de su trabajo, así como obtener información acerca de los riesgos más significativos identificados.

La política de control y gestión de riesgos del Grupo Realia, cuya definición estratégica corresponde al Consejo de Administración, siendo implementada por la Dirección de cada una de las áreas funcionales y supervisada por parte del Comité de Auditoría y Control, incorpora la necesidad de establecer un sistema de control de la información financiera que aglutine criterios, políticas, procedimientos, controles y documentación al respecto. Por este motivo, el Grupo Realia dispone de un procedimiento interno de revisión de la información financiera (incluyendo cuentas anuales, cuentas de periodos intermedios, informes de gestión, y el Informe Anual de Gobierno Corporativo) que tutela el proceso desde que dicha información es generada en la Dirección de Administración y Finanzas, hasta que es revisada por el Comité de Auditoría y Control y, finalmente aprobada por el Consejo de Administración antes de su publicación.

La implementación de dicho Sistema se ha llevado a cabo a partir de la identificación de una serie de "Procesos clave" que distinguen la dualidad de negocios aglutinados en el Grupo Realia; por un lado, la promoción inmobiliaria y por otro el negocio de patrimonio inmobiliario –rentas alquiler-, así como aquellos procesos comunes:





La implementación de dicho Sistema se ha llevado a cabo a partir de la identificación de una serie de "Procesos clave" que distinguen la dualidad de negocios aglutinados en el Grupo Realia; por un lado, la promoción inmobiliaria y por otro el negocio de patrimonio inmobiliario –rentas alquiler-, así como aquellos procesos comunes:

PATRIMONIO

- GESTIÓN ACTIVOS (OFICINAS)
- CONTRATACIÓN CLIENTES Y GESTIÓN DE COBROS (OFICINAS)
- CONTRATACIÓN DE PROVEEDORES Y GESTIÓN DE PAGOS (OFICINAS)
- GESTIÓN DE ACTIVOS (CENTROS COMERCIALES)
- CONTRATACIÓN DE CLIENTES Y GESTIÓN DE COBROS (CENTROS COMERCIALES)
- CONTRATACIÓN DE PROVEEDORES Y GESTIÓN DE PAGOS (CENTROS COMERCIALES)
- GESTIÓN DE ACTIVOS (Alquiler VIVIENDAS)
- CONTRATACIÓN CLIENTES, GESTIÓN INQUILINOS Y COBROS (Alquiler VIVIENDAS)
- CONTRATACIÓN PROVEEDORES y GESTIÓN DE PAGOS (Alquiler VIVIENDAS)
- ASESORÍA JURÍDICA (PATRIMONIO)

PROMOCIONES

- COMPRA DE SUELO Y GESTIÓN URBANÍSTICA
- DESARROLLO DE PROYECTOS (*) Y GESTIÓN POST-VENTA
- VENTA DE SUELO
- CONTRATACIÓN DE CLIENTES Y GESTIÓN DE COBROS
- CONTRATACIÓN DE PROVEEDORES Y GESTIÓN DE PAGOS
- ASESORÍA JURÍDICA (PROMOCIÓN)

(*) Se incluyen los riesgos derivados de la actividad de Promoción de viviendas para venta y/o posterior alquiler

COMUNES

- GESTIÓN DE RRHHS
- SISTEMAS INFORMACIÓN
- CIERRE CONTABLE (CONTABILIDAD, IMPUESTOS Y FINANCIADIÓN

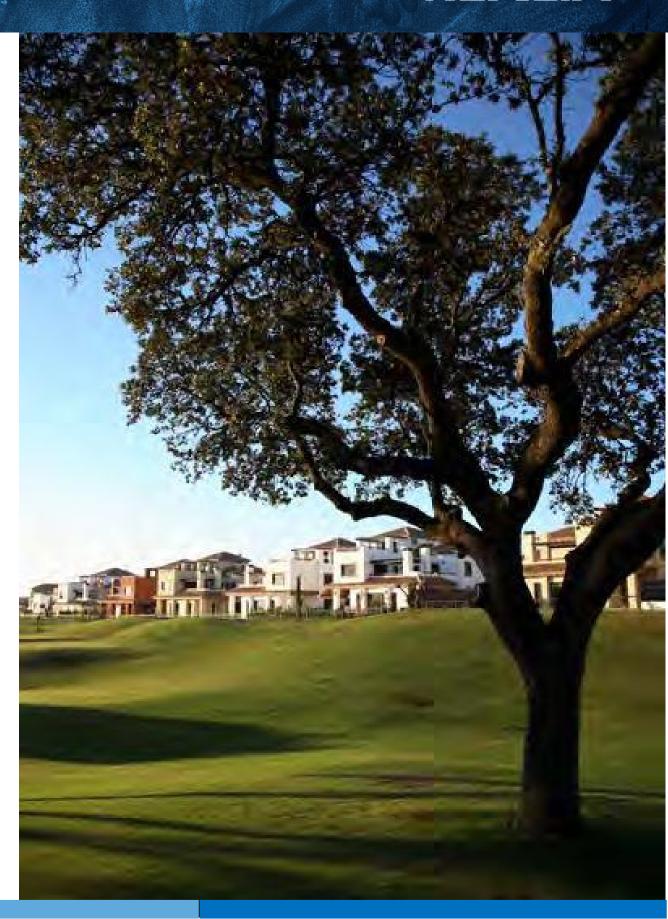
PROMOCIÓ N

REALIA

Para cada uno de los procesos identificados se han desarrollado narrativas y flujogramas que contienen una descripción de los flujos de actividades y controles, que afectan de modo material a los estados financieros, así como matrices de riesgos y controles que resumen los riesgos identificados en las narrativas y las actividades de control implementadas para mitigarlos. Dichas matrices incorporan información sobre la naturaleza de cada control (manual / automático, preventivo / detectivo...), y descripción del departamento o puesto responsable de su funcionamiento y aplicación, adjuntando una mención específica al riesgo de fraude cuando así corresponda.

Se han incorporado los procesos asociados a la actividad de promoción para alquiler residencial ("build to rent"), segmento de reciente desarrollo que se encuadra en el área de Patrimonio. Se han creado las narrativas, flujogramas y matrices de controles, así como mapas de riesgos propias para estos procesos.

A lo largo del ejercicio 2022, por parte del responsable de Auditoría Interna, 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. De esta manera se evalúa de manera sistemática y periódica la eficacia operativa de los controles y procedimientos, y se procede a revisar, y actualizar si proceden, las narrativas, flujos, y matrices de riesgos y controles. Las deficiencias de control que pudieran detectarse, con impacto significativo en la información financiera, son comunicadas a los responsables de los procedimientos para que establezcan el plan de acción oportuno que incluya las medidas necesarias para solventarlas y el plazo para implementarlas. Asimismo, como consecuencia de esta revisión se pueden poner de manifiesto mejoras en los procesos y controles que son trasladadas a los responsables de los procedimientos, para que evalúen su implantación.





Principales Riesgos en 2022

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

1. Riesgos financieros.

El concepto de riesgo financiero hace referencia a la variación que por factores de mercados y otros, tienen los instrumentos financieros contratados por el Grupo y su repercusión en los estados financieros.

La filosofía de gestión de riesgos del Grupo Realia Business es consistente con la estrategia de negocio, buscando en todo momento la máxima eficiencia y solvencia, para lo cual hay establecidos criterios estrictos de control y gestión de los riesgos financieros, consistentes en identificar, medir, analizar y controlar los riesgos incurridos por la operativa del Grupo, estando la política de riesgos correctamente integrada en la organización del mismo.

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 del Grupo Realia Business son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. 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. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo se había incrementado a lo largo de 2020 por la incertidumbre del Covid-19, durante el ejercicio 2021 el Grupo continuo apoyando a los arrendatarios pero en menor medida que el ejercicio anterior, y en 2022 han finalizado todos esos apoyos al restablecerse la normalidad de las actividades económicas en nuestro país y consecuentemente en nuestros edificios de oficinas y centros comerciales.

El saldo de clientes impagados y dudoso cobro ha ascendido a 513 miles de euros frente a 828 miles de euros de 2021, y no se estima problemas que hagan pensar en variaciones significativas a corto plazo.

b) Riesgo de tipo de interés.

El Grupo tiene contratos de cobertura de tipos de interés con 4 de las 5 entidades que componen el Crédito Sindicado de Realia Patrimonio, S.L.U. por importe de 453.026 millones de euros. El importe total cubierto es del 75% del saldo vivo del préstamo; al 31 de diciembre de 2022 ascendía a 340.949 miles de euros (a 2021 ascendía a 356.524 miles de euros) y el vencimiento es el 27 de abril de 2024. El tipo de instrumento de cobertura es un IRS más una opción de floor del euribor al 0%.

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 misma en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados. El análisis comparativo del coste financiero y las tendencias de curvas de tipos hace que la compañía opte o no, por 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 Dominante sigue muy de cerca las tendencias de las curvas de tipo para los próximos años y no descarta la conveniencia de realizar nuevas coberturas de tipo de interés en un futuro.

Durante el ejercicio 2022, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto un impacto negativo en pérdidas y ganancias de 1.230 miles de euros y positivo en el patrimonio neto de 8.139 miles de euros.

El riesgo de tipo de interés se ha limitado a través de la contratación de instrumentos derivados que actúan como cobertura de las financiaciones, asegurando un tipo fijo máximo a pagar por los préstamos asociados a activos para alquiler. El efecto de estos instrumentos hace que una subida de un punto en el Euribor, tipo genérico de referencia de las financiaciones, se vea amortiguada en un 64% por el efecto de los mismos.

Por último, habría que mencionar el posible impacto negativo en las cuentas del Grupo Realia, por el próximo vencimiento (27 de Abril 2024) de la actual cobertura de tipos y que cada incremento del Euribor en 100 pb, supondría un impacto negativo adicional por coste financiero de aproximadamente 3,4 millones.

c) Riesgo de liquidez.

El sistema financiero global se caracteriza por el elevado nivel de liquidez que aporta. Si lo analizamos en el sector inmobiliario vemos que esa liquidez también ha sido elevada, pero solo para proyectos con bajo nivel de riesgo comercial y para promotores que acrediten solvencia financiera, esto ha hecho que determinadas promotoras hayan acudido a fuentes de financiación alternativas, pero con unos costes muy superiores. La situación actual de incertidumbre sociopolítica y de inflación nos esta llevando a incrementar los costes financieros y la finalización de la "barra libre" para la financiación que ofrecía el BCE. Se esta luchando por bajar las altas tasas de inflación que hay en la Eurozona, reduciendo la liquidez y frenando el consumo. Estas actuaciones traen impactos en en el sector inmobiliario donde se espera que la inversión disminuya hasta que vuelva a encontrarse la rentabilidad esperada frente al coste de capital, por tanto se espera que los valores de los activos puedan sufrir algún ajuste a la baja en el corto plazo y por tanto también un ajuste en la demanda.

El Grupo Realia Business se apalanco financieramente, mediante un préstamo de 120 millones de euros concedido por Fomento de Construcciones y Contratas,S.A con la finalidad de financiar parcialmente la compra del 37,11% de las acciones de la sociedad Hermanos Revilla, S.A., durante 2022 se ha amortizado 50 M. € del mencionado préstamo.

Cuando alguna de sus sociedades ha precisado renovar o refinanciar alguna de las líneas ya existentes no ha tenido ningún problema para hacerlo dentro del sistema bancario tradicional y a unos tipos de interés bajos y muy competitivos, todo ello debido a la solvencia del Grupo y la calidad comercial y de rentabilidad de sus proyectos y activos. Es significativo que la sociedad Realia Patrimonio, S.L.U., ha mantenido el diferencial a pagar sobre euribor hasta los 120 p.b., pues su LTV ha bajado del 40%.

Asimismo, al cierre de 2022 el Grupo Realia Business presenta fondo de maniobra positivo por importe de 283.667 miles de euros.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses del Grupo Realia Business elaboradas, sobre una base de negocio recurrente, dividendos y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, arroja una previsión de cobros de 183 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 106 millones de euros, donde se incluyen los desarrollos de nuevas promociones, da lugar a un cash flow operacional positivo de 77 millones de euros, que junto con la actual posición de tesorería del Grupo por importe de 36 millones de euros, permitirá atender el servicio a la deuda (intereses más amortizaciones), acometer y cumplir los objetivos de nuevas inversiones previstas en desarrollo de nuevos proyectos de alquiler residencial, en capex de los edificios destinados al arrendamiento , así como oportunidades de inversión que surjan en el mercado.

d) Riesgo de tipo de cambio.

Una consecuencia del posicionamiento en los mercados internacionales del Grupo Realia Business ha sido la exposición que surge de las posiciones netas de divisas contra el euro o de una moneda extranjera contra otra cuando la inversión y financiación de una actividad no puede realizarse en la misma divisa. Dada la escasa actividad internacional que el grupo tiene en mercados fuera de la zona euro, la exposición al riesgo de tipo de cambio es poco significativa.

e) Riesgo de Solvencia

A 31 diciembre de 2022 el endeudamiento financiero neto con entidades de créditos y otros pasivos financieros con empresas del Grupo, más la valoración de los derivados del Grupo Realia Business ascendía a 519.141 miles de euros (575.327 miles de euros a 31 de diciembre de 2021)

El fondo de maniobra al cierre del ejercicio 2022 es positivo por importe de 283.667 miles de euros (en 2021 fue positivo por importe de 259.569 miles de euros).

c) Riesgo de Concentración

Es el riesgo derivado de la concentración de operaciones de financiación bajo unas características comunes como:



- Fuentes de financiación: El Grupo Realia Business obtiene financiación principalmente de 7 Entidades Financieras, tanto nacionales como internacionales, las cuales actúan mayoritariamente a través de un préstamo sindicado. En diciembre de 2021 obtuvo apoyo financiero del Grupo FCC para financiar parcialmente la compra del 37,11% de la sociedad Hermanos Revilla.
- Mercados / Geografía (doméstico, extranjero): El Grupo Realia Business opera en mercados tanto nacionales e internacionales, estando el 100 % de la deuda concentrada en euros.
- Productos: Una diversidad de productos financieros son contratados por el Grupo Realia Business, préstamos, créditos y operaciones sindicadas, entre otros.
- Divisa: El Grupo Realia Business gestiona cuentas de resultados en distintas monedas. Las inversiones tienden a financiarse en la moneda local siempre y cuando esto sea posible en el país de origen.

2.- Riesgos de Mercado

Todas las previsiones económicas realizadas para el año 2022, se han visto alteradas por lo acontecido durante el año. El fuerte repunte de la inflación con una subida desmesurada de los costes energéticos, la aparición de alteraciones en la cadena de suministros globales provocando escasez de materias primas, y el inicio de la invasión de Ucrania ha obstaculizado una sólida reactivación económica. La retirada de estímulos monetarios más rápido de lo previsto ante el repunte inflacionista y el aumento de la aversión al riesgo tras el conflicto bélico y las tensiones geopolíticas han provocado un endurecimiento de las condiciones financieras globales desde el principio de 2022.

Aunque el PIB de la economía española cerró 2022 con un crecimiento del 5,5%, por encima de las últimas estimaciones realizadas por el Banco de España, la alta tasa de inflación que alcanzó el 5,7% y una inflación subyacente del 7%, nos sitúa en un contexto económico incierto que no favorece el consumo y la inversión, esperando para 2023 y 2024 tasas de crecimiento del PIB del 1,3% y del 2,7% respectivamente.

Ante estas perspectivas, la economía española, junto al resto de economías de nuestro entorno, están sometidas a una gran incertidumbre por los aspectos macro financieros, geopolíticos y socio-económicos de diversa índole y severidad.

A pesar de las de las dificultades del actual entorno macroeconómico en el que nos encontramos, se espera que en 2023 se produzca:

- a. Mantenimiento de la venta de vivienda nueva, que permite continuar con las promociones en marcha. El endurecimiento en el acceso a la financiación puede provocar que se alarguen los plazos de venta y, consecuentemente, que se produzca un ajuste en los precios.
- b. El inicio de los nuevos proyectos, estará condicionado por la crisis de "las materias primas" del "mercado laboral de la construcción", de la espiral inflacionista que se está viviendo y la caída del ahorro; que de seguir manteniéndose, implicará altos costes de producción, con su correspondiente repercusión en los márgenes del promotor y/o en el alza de los precios finales y su impacto final en la demanda.
- c. La evolución del mercado será dispar, según las distintas zonas geográficas, localizaciones y tipologías de producto, pues el Covid-19 ha hecho replantearse a la demanda, donde quiere situarse y en qué tipo de producto.
- d. Escasa y selectiva financiación para el promotor, con una mayor exigencia de viabilidad económica y comercial de las nuevas promociones, así como de la solidez financiera del mismo. Asimismo, aumentarán las dificultades y requisitos exigibles a los compradores para el acceso a la financiación de sus viviendas, donde las entidades financieras pondrán especial hincapié en la solvencia del comprador y en la rentabilidad de la operación propuesta.
- e. Poca financiación para la compra de suelo pues actualmente las entidades financieras entienden que debe ser financiado con fondos propios.
- f. Consolidación de otros agentes financieros, como fuentes de financiación alternativa, y que pueden entran en determinados proyectos, a los que les piden unas altas rentabilidades y unas tasas de interés muy por encima de las tradicionales entidades bancarias.



g. En el segmento de los activos en alquiler residenciales, las medidas regulatorias del Gobierno encaminadas a impedir las tensiones en los precios de alquiler no están consiguiendo los objetivos perseguidos. Las incertidumbres legislativas con el desarrollo de la nueva Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda que continúa en trámite parlamentario, sin que exista certeza de sus contenidos y alcance, esta provocando en inversores, promotores y compradores paralización en la toma de decisiones, e incluso algunos de los "players" estén desinvirtiendo en este segmento de actividad. El anteproyecto de Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda, recoge entre otras modificaciones, la limitación del precio de los alquileres y la regulación de los plazos de descalificación de la vivienda protegida. Depende de la redacción final de la citada ley el que la actividad del "Build to Rent" pueda verse afectada más o menos negativamente y por tanto también afectaría al Grupo Realia.

h. En el segmento de los activos en alquiler terciario (oficinas, locales y centros comerciales) la incidencia del Covid-19 ha sido determinante para que pensemos hacia donde van las tendencias del futuro, y que van cambiando los actuales modelos de negocio y por tanto de las necesidades de espacio donde desarrollarlo.

El escenario previsible seria: 1) las rentas se mantendrán en oficinas y en los centros comerciales ira teniendo más peso la renta variable ligada a las ventas de los operadores 2) Los volúmenes de contratación de espacios tenderán a ser estables o con ligera tendencia la baja tanto en oficinas (teletrabajo, desempleo...) como en locales y centros comerciales (bajada del consumo, @comerce....) y 3) Aparición de nuevas relaciones contractuales con los inquilinos, donde se incorporarán en los contratos la flexibilidad de los espacios contratados, así como la duración más corta de los contratos y la inclusión de cláusulas anti situaciones excepcionales (Covid-19 o similares).

i. En línea con los expuesto en el punto h, será necesario que los arrendadores tengan que introducir nuevas técnicas de gestión de los activos y en alguno de los casos adecuar los mismos a las nuevas demandas de espacio y necesidades de los arrendatarios, para ello, se deberán acometer inversiones en capex y actuaciones en la mayoría de los activos destinados al alquiler, para adecuarlos a las nuevas tendencias de digitalización, sostenibilidad y eficiencia de los mismos.

j. Tendencia a la baja en la valoración de los activos inmobiliarios debido a un incremento en las yields exigidas por los inversores por el encarecimiento de los costes de capital.

k. La conjunción de todos estos factores descritos en los puntos anteriores puede afectar negativamente a las cuentas del Grupo, y la intensidad del impacto vendrá dado por la capacidad de la economía española para recuperar el crecimiento de su PIB que permita la recuperación de la actividad económica, del consumo, del empleo y de la capacidad del ahorro.

El Grupo Realia estima que sus esfuerzos los debe encaminar en las tres líneas de negocio que actualmente desarrolla directamente o a través de sus sociedades participadas. En el área patrimonial, donde su excepcional portfolio inmobiliario, reforzada tras la compra del 37,1% de la sociedad Hermanos Revilla, le hace tener una posición destacada; pero deberá acometer las actuaciones descritas en el punto i). En el área de promociones, se deberá estar atento a la evolución de la demanda, su localización y la tipología de los productos demandados, con objeto de poder adecuar nuestros nuevos proyectos de promociones y analizar su viabilidad y su rentabilidad, sobre todo estando atentos a los riesgos de incrementos de costes (mano de obra y suministros), acometiendo solo los proyectos cuando el riesgo de comercialización, así como el de rentabilidad tengan visibilidad y puedan acotarse; y por último en el desarrollo y explotación de promociones destinadas al alquiler residencial se debe estar atento a todo el cambio regulatorio y su posibles impactos en la rentabilidad y seguridad jurídica de negocio.

Dada la sólida estructura financiera del Grupo, su capacidad de generar flujos de caja y su nivel de LTV, se estima que ante cualquier nueva e imprevista circunstancia socio-económica y/o sanitaria que afectara al negocio, podrá acudir al mercado financiero y obtener recursos que cubrieran dicha eventualidad.

Por todo ello, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no está comprometida la actividad del Grupo en el corto plazo y, por tanto, la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

3.- Riesgos Operativos.

La actividad de promoción y venta de viviendas es vulnerable a determinados riesgos, tales como que los costes de los proyectos puedan exceder de las estimaciones iniciales, particularmente en una situación económica en la que los costes de la mano de obra de construcción y la "crisis de suministro de materiales" pueden acelerarse, sin que puedan repercutirse a los compradores finales y como retrasos en los proyectos que puedan obligar a pagar penalizaciones a los compradores de viviendas o a soportar unos costes de financiación superiores.

Estos riesgos tratan de mitigarse mediante la contratación de empresas constructoras de reconocido prestigio y solvencia que, por un lado tengan la capacidad y medios suficientes para cumplir con todos sus compromisos y, por otro, tengan la solvencia necesaria para responder de los eventuales perjuicios que pudieran derivarse de sus incumplimientos.

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, adopta las medidas precisas al respecto.

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

a) Reclamaciones judiciales y extrajudiciales.

Dada la actividad de la Sociedad, se pueden emprender acciones judiciales contra ella en relación con los productos entregados, incluso por responsabilidades derivadas de actuaciones de terceros contratados por Realia (arquitectos, ingenieros, contratistas y subcontratistas de la construcción).

Para mitigar este tipo de riesgo la Sociedad dispone de diferentes mecanismos, unos de carácter legal, y otros de origen contractual. Entre los primeros se encuentran los Seguros de Responsabilidad Decenal, requisito legal previo a la entrega de las viviendas a sus compradores. Entre los segundos, la retención del 5% de cada certificación emitida por los contratistas –que se pacta en todos los contratos de obra-, para responder del exacto cumplimiento de sus obligaciones; y particularmente, de los defectos observados en la recepción provisional de las obras, y de los gastos de reparación que se deriven de la mala ejecución y/o defectuosa calidad de las obras e instalaciones durante el período de garantía legal. Asimismo, durante la ejecución de las obras Realia realiza un seguimiento de las mismas a través de su Departamento Técnico, a fin de comprobar que se están desarrollando de acuerdo con los estándares contratados.

b) Responsabilidades de Realia derivadas de procedimientos contenciosos que puedan afectar al planeamiento urbanístico o las licencias de construcción.

La actividad de Realia puede originar que se emprendan por terceros, basándose en la legitimación pública, procedimientos contenciosos encaminados a la anulación del planeamiento urbanístico o de las licencias otorgadas.

Para reducir este riesgo, Realia contrata a equipos redactores y arquitectos de reconocido prestigio y probada competencia, y realiza un seguimiento exhaustivo de su trabajo. En el caso de que, finalmente se presentaran estos contenciosos, Realia encomienda su dirección jurídica a letrados expertos del ámbito competencial y geográfico en el que se desarrolle el procedimiento, cuyo trabajo es igualmente supervisado por los servicios jurídicos de la compañía.

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 de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo que el Grupo tiene implantado, que cuenta con un Manual Interno de aplicación a toda la organización, que recoge las normas de orden interno en esta materia; con un Órgano colegiado de Control Interno (el OCIC), que supervisa el efectivo cumplimiento de la normativa interna y mantiene las relaciones tanto con los empleados de la Entidad como con los Servicios de Prevención externos; con una Unidad Técnica para el tratamiento y análisis de la información, encargada de analizar y canalizar las comunicaciones de operaciones potencialmente sospechosas; y con un sistema automatizado de detección de operaciones de riesgo. El Sistema se revisa anualmente a fin de realizar las actualizaciones que sean necesarias teniendo en cuenta los cambios normativos, las recomendaciones propuestas de las auditorías externa e interna, o simplemente la puesta en práctica de las propias medidas implementadas en el ejercicio anterior.

Como todos los años, en el ejercicio 2022 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 el sistema de prevención en materia de protección de datos de carácter personal del Grupo, que se adapta a las exigencias del RGPD y de la LOPDGDD. Este sistema cuenta con una Política de PD, con un Manual de Sistema de Gestión de PD, y con toda una serie de Procedimientos Normalizados de Tratamiento para las diferentes áreas de la actividad, que facilitan el cumplimiento de la normativa que regula esta materia por todo el personal de la compañía. En el ejercicio 2021 la Sociedad se ha sometió a la auditoría bienal por experto independiente que establece la Norma, habiendo sido el resultado de la misma muy satisfactorio.

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:

1°.- 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 Reglamento se aplica como mínimo a los Administradores y Directivos del Grupo Realia, a los Asesores externos y al personal integrado en los Departamentos de Bolsa y Relaciones con los Inversores.

2.- El Código Ético y de Conducta

Fue aprobado por primera vez en noviembre de 2010. Posteriormente, en abril de 2018, se aprobó una nueva versión, que ha sido actualizada posteriormente en diversas ocasiones, habiendo sido la última vez en enero de 2023, con motivo de la aprobación de diversas políticas corporativas en los meses de noviembre y diciembre de 2022. Su objetivo es establecer los principios, valores y normas de conducta que deben presidir la actuación de las empresas que conforman el Grupo Realia, la de todos sus empleados, y la de los restantes grupos de interés, así como delimitar los criterios de actuación de los directivos y empleados del Grupo Realia. Este Código es de cumplimiento obligado.



3.- La Política Fiscal Corporativa

Que recoge el compromiso de la aplicación de buenas prácticas tributarias.

4 .- La Política Anticorrupción

Aprobada por el Consejo de Administración en mayo de 2019, en la que se desarrolla la "tolerancia cero" a actividades de fraude y corrupción.

5.- El Manual de Prevención Penal

Aprobado al inicio de 2020 y revisado en el tercer trimestre de 2021, define el diseño, la estructura y pautas de funcionamiento del Modelo de Cumplimiento y Prevención Penal del Grupo, y detalla y regula sus órganos y procedimientos. Además, Realia cuenta con un "Responsable de Cumplimiento" que vela por el buen funcionamiento del Modelo.

6.- La Política de Competencia

Aprobada en noviembre de 2022 y diseñada como un instrumento eficaz para garantizar que las actividades del Grupo Realia se encuentran plenamente alineadas con la normativa de defensa de la competencia.

7.- La Política de Regalos

Aprobada también en noviembre de 2022 y que pretende establece principios claros relativos a la realización o aceptación de regalos y hospitalidades por parte de la empresa.

8.- La Política de Derechos Humanos

Aprobada igualmente en noviembre de 2022, en la que el Grupo declara su compromiso en respetar los derechos humanos contenidos en la Declaración Universal de Derechos Humanos de Naciones Unidas, y aquellos otros recogidos tanto en la Declaración de la Organización Internacional del Trabajo (OIT), relativa a los principios y derechos fundamentales en el trabajo, como en los denominados ocho convenios fundamentales de la OIT.

9.- El Protocolo para la prevención y erradicación del acoso

Aprobado en diciembre de 2022, y cuyo objetivo es reiterar el compromiso del Grupo Realia con el cumplimiento de las normas y el desarrollo de un comportamiento ético en sus actividades empresariales que no tolera el abuso de autoridad y cualquier tipo de acoso, ya sea de tipo físico, psicológico o moral, así como cualquier otra conducta que pueda generar un entorno de trabajo intimidatorio, ofensivo u hostil para las personas.

10.- El Procedimiento del Canal Ético

Aprobado en diciembre de 2022, y cuyo objetivo es proporcionar a los empleados del Grupo Realia y a cualquier contraparte que tenga un intrés legítimo por su relación con el Grupo, un canal de denuncias a fin de garantizar y promover el comportamiento ético mediante la comunicación de asuntos o actividades que puedan suponer incumplimientos del Código Ético y de Conducta y la comisión de ilícitos penales por parte del Grupo o de sus empleados.

11.- El Procedimiento de Investigación y Respuesta

Aprobado también en diciembre de 2022, que pretende definir las directrices, el procedimiento, las herramientas y los mecanismos para gestionar los diferentes tipos de investigaciones llevadas a cabo por la Organización dentro de la Función de Supervisión del Modelo de Prevención Penal y del Código Ético y de Conducta, atendiendo a la finalidad de las mismas y considerando el proceso de comunicación al Comité de Cumplimiento.

12.- El Procedimiento del Comité de Cumplimiento

Que regula el funcionamiento del Comité de Cumplimiento, órgano creado por el Consejo de Administración en diciembre de 2022, y que está encargado de impulsar la cultura ética en toda la organización y velar por el cumplimiento regulatorio y normativo, tanto interno como externo.



REALIA, Empresa Responsable



En el contexto histórico que estamos viviendo, la responsabilidad colectiva con el medioambiente que, en algún momento fue un valor agregado, es ahora imperativo para el desarrollo de todos los sectores de la economía. Las empresas del sector inmobiliario deben tomar medidas concretas para promover prácticas sostenibles que minimicen su impacto, fomenten el bienestar de las comunidades y aseguren un futuro próspero para las generaciones futuras, demandadas tanto por promotores como por usuarios finales.

En este contexto, Realia, ha puesto en marcha el año 2022 un conjunto de medidas, que integradas al trabajo que hemos realizado todos estos años, los valores que nos han definido y la filosofía que hemos dibujado, sentaran las bases de la estrategia de sostenibilidad que se desarrollará durante el próximo ejercicio 2023. Consideramos que la sostenibilidad es una ventana para la mejora del rendimiento de nuestros espacios y por ende un motor de crecimiento para nosotros, nuestros proveedores, clientes y colaboradores.

Sabemos que uno de los mayores retos que tenemos todas las compañías en materia de sostenibilidad es adaptarnos a los nuevos marcos legales que se están desarrollando en esta materia, y como integramos los factores ESG que emergen a medida que la investigación del cambio climático se profundiza, en la cultura corporativa, para luego extenderlo a toda la cadena de valor

A nivel de mercado, hay una necesidad de mantener los edificios existentes actualizados a las nuevas demandas corporativas, con espacios cada vez más flexibles, más resilientes y sostenibles. Según el informe "Regeneración hacia un sector más sostenible" elaborado por JLL, las expectativas de parte de todos los grupos de interés vinculados al sector inmobiliaria tomará una mayor importancia con respecto a los aspectos ESG.

A medida que aumentan las expectativas por parte de todos los agentes (empleados, clientes, accionistas, etc.) en torno a los requisitos ESG, las empresas se fijan objetivos ambiciosos para lograr un impacto ambiental y social positivos a través de los inmuebles. Como resultado, el 74% de las empresas2 estaría dispuesta a pagar una prima por ocupar espacios con credenciales sostenibles y un 56% está dispuesta a hacerlo antes de 20252. La diversidad e inclusión en el lugar de trabajo es otra prioridad para el 46% de las empresas encuestadas, que planean acelerar su inversión en este área en los próximos tres años.

"LAS ACTIVIDADES HUMANAS,
PRINCIPALMENTE A TRAVES DE EMISIONES
DE GASES DE EFECTO INVERNADERO (GHG),
INEQUÍVOCAMENTE HAN CAUSADO EL
CALENTAMIENTO GLOBAL, HABIENDO
ALCANZADO TEMPERATURAS EN LA
SUPERFICIE DE LA TIERRA DE 1.1°C POR
ENCIMA DEL PERIODO PREINDUSTRIAL".

SEXTO REPORTE DEL IPCC (INTERGOVERMENTAL PANEL ON CLIMATE CHANGE)

REALIA, Empresa Responsable



En el año 2022 REALIA amplía su compromiso con el medio ambiente y la mitigación del cambio climático. Toma en consideración las expectativas de sus grupos de interés y mantiene su compromiso con la ética, la integridad y el buen gobierno.

En este informe se hablará sobre todos los avances que se han alcanzado durante el ejercicio 2022 y las metas y proyectos que se desarrollarán en el año 2023.

REALIA, establece como base para sus operaciones tres ejes de actuación:

- Compromiso con el medio ambiente y la protección del entorno.
- Compromiso con los objetivos y las comunidades con las que se relaciona.
- Compromiso con la ética y el buen gobierno.

Estos ejes surgen como respuesta a la importancia que tiene el hecho de preservar el entorno para las generaciones futuras. La compañía gestiona sus edificios en alquiler y sus promociones bajo el prisma de los 10 objetivos planteados por el pacto mundial de las naciones unidas y los 17 objetivos para el desarrollo sostenible, siendo una actividad económica con impacto directo he indirecto en 7 de ellos y que abarcan desde la salud y el bienestar, la generación de empleos, el consumo responsable, la eficiencia energética y el uso responsable del agua.













De acuerdo con estos principios, se realiza anualmente una monitorización de los consumos de energía y agua, se realiza una gestión de los 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.



Compromiso con el medio ambiente y la protección del entorno, haciendo un uso adecuado de los recursos naturales y de esa forma garantizar el bienestar de la sociedad sin comprometer a las futuras generaciones.

Algunos de los compromisos que REALIA está adoptando han sido en torno a la eficiencia energética de sus edificios y operaciones, la gestión responsable de los residuos que se generan en obra , la gestión responsable del agua en los edificios existentes con medidas activas para el ahorro del agua, la calidad del aire interior y el diseño y la construcción sostenible.



Compromiso con los colectivos y las comunidades con las que se relaciona implica reconocer la importancia de establecer relaciones sólidas y responsables con los diversos grupos de interés que se ven afectados o involucrados en nuestras actividades. Significa asumir la responsabilidad de comprender y abordar las necesidades, expectativas y preocupaciones de estos colectivos y trabajar en colaboración para lograr resultados positivos para todas las partes. Esto 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 implica adoptar principios y prácticas empresariales que promuevan altos estándares éticos, comportamiento íntegro y sobre todo una gestión transparente y responsable. Estos compromisos son esenciales para construir una reputación sólida y ganarse la confianza de los diferentes grupos de interés, incluyendo empleados, clientes, inversores y la comunidad.

En REALIA nos apoyamos en una estructura organizativa transparente y eficaz, diseñada para cumplir los objetivos globales corporativos y satisfacer las expectativas de sus grupos de interés.

Política de Responsabilidad Corporativa



Cumplimiento de los objetivos

REALIA ha mantenido actualizados sus mecanismos de control asociados al Código Ético y al canal de comunicación de incidencias (Canal Ético) 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. Se ha actualizado en varias ocasiones para recoger el cambio de la nueva sede social, así como para reflejar ciertos cambios derivados de la implantación del Modelo de Prevención Penal. La última actualización fue en marzo de 2022 siendo aprobado en sesión del Consejo de Administración de 23-03-22. 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.

- 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.
- Constituir 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.

A través del Modelo de Prevención Penal y del Sistema de Gestión de Riesgos Penales se desarrollan una serie de actividades encaminadas a la verificación del cumplimiento de los objetivos de "compliance", y a la mejora continua del Modelo, implementando las acciones de mejora y/o rectificación que fueran necesarias para la consecución de los objetivos marcados y la mejora del Gobierno Corporativo.

Adicionalmente, y de manera complementaria, se redactaron y aprobaron por el Consejo de Administración una serie de políticas que desarrollan y/o complementan los principios de conducta recogidos en el Código Ético: la "Política Anticorrupción", basada en el principio de "tolerancia cero" a actividades de fraude y corrupción. Este documento fue distribuido con acuse de recibo y compromiso de cumplimiento. La "Política de Relación con Socios en materia de Cumplimiento". Durante el año 2022 se han redactado y aprobado en Consejo de Administración: la "Política de Derechos Humanos", "Política de Regalos", "Política de Agentes", "Política de Competencia", y finalmente, la "Política de Uso de Medios Tecnológicos" (documento fue distribuido a todo el personal con acuse de recibo y compromiso de cumplimiento). Todas estas políticas forman parte del marco normativo interno que se integra en el Modelo de Cumplimiento y Prevención Penal que se ha implantado en la Organización.



REALIA ha mantenido en 2022 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.

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, 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. 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

En el transcurso del año REALIA ha mantenido 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 12 comunicaciones publicadas en "Otra información Relevante" y 2 comunicaciones publicadas en "Otra información regulada y Corporativa".

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 del GRUPO REALIA está formado por 77 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

Igualdad de Oportunidades

Conciliación

Formación

Beneficios Sociales para retener el talento

Seguridad y Salud Laboral

Comunicación con los empleados

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 y la no discriminación en el empleo.

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.

La compañía fomenta la igualdad efectiva entre hombres y mujeres en el acceso al empleo, la formación, la promoción y las condiciones de trabajo.

Tres de los seis miembros del Consejo de Administración son mujeres, lo que convierte a REALIA en una de las 30 cotizadas españolas que entró a formar parte del Ibex Gender Equality Index, instaurado el 30 de noviembre de 2021 como el primer índice que mide la presencia de mujeres en los puestos directivos de las empresas españolas. El índice se centra en la información que elabora anualmente la CNMV. Para entrar en el índice, las empresas deben tener entre un 25% y un 75% de presencia femenina en su Consejo de Administración y entre un 15% y un 85% en la alta dirección

Ellbex Gender Equality Index busca ofrecer un indicador claro y con criterios transparentes que sirva para medir el estado de la igualdad de género de las empresas españolas, algo que tiene una enorme importancia social y económica y contribuye a impulsar esta meta, que es el Objetivo de Desarrollo Sostenible 5 de la ONU.



Grupos de Interés: Empleados



CONCILIACIÓN

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

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. En 2022 se han realizado un total de 660 horas (frente a las 177 horas de 2021), sobre temas de protección de datos de carácter personal, idiomas, urbanísticos y marketing. Los empleados que participaron en estas acciones formativas fueron 55. La formación se realizó tanto "on line" como presencial.

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.

SEGURIDAD Y SALUD LABORAL

Para proteger la seguridad y la salud de sus empleados, REALIA cuenta con un Servicio de Prevención integrado en el Servicio de Prevención Mancomunado de FCC. En 2022 se han realizado reconocimientos médicos y algún caso puntual por covid.

Durante el año 2022 se han ido quitando los protocolos de protección que, como consecuencia de la pandemia por covid-19, se establecieron para minimizar los riesgos de contagio en los centros de trabajo.

COMUNICACIÓN CON LOS EMPLEADOS

La compañía mantiene el diálogo con sus empleados a través de correos electrónicos y notas internas, canales desde donde hace llegar sus principales novedades y decisiones.

Los empleados pueden hacer denuncias sobre incumplimiento del Código Ético o comunicar incidencias referidas a la información económica y financiera a través de la Intranet.



Grupos de Interés: Compradores de vivienda



Realia despliega su actividad con la filosofía de ofrecer a sus clientes productos y servicios de alta calidad, adaptados a los nuevos hábitos de vida y tendencias del mercado, siempre bajo las características de la construcción responsable y la sostenibilidad.

Compradores de viviendas

Son atendidos a través de una red omnicanal que busca garantizar una buena experiencia del usuario y del proceso de compra.

Tomamos en cuenta los hábitos de consumos de nuestros clientes y es por ello que ofrecemos múltiples canales de comunicación como por ejemplo la atención presencial en las oficinas de venta de cada promoción, las delegaciones y la sede central. Llevada a cabo por profesionales formados y experimentados en todo el proceso, que asesoran a los clientes a lo largo del proceso de decisión, muestran los inmuebles, explican las condiciones económicas y contractuales y facilitan el proceso de entrega de las viviendas, sean en alquiler o en venta.

Los clientes también pueden conocer toda la oferta inmobiliaria en su web www.realia.es, donde, a través de sus fichas técnicas, pueden ver imágenes y planos a gran tamaño de los productos, tours virtuales 360°, vídeos, implantaciones 3D en medio real y solicitar citas virtuales con los comerciales. Los clientes pueden pedir información sobre cada inmueble rellenando un formulario muy sencillo o llamando al teléfono de contacto y disponen, además, de un asesor personal online, que responde a las cuestiones formuladas.

A nivel de datos, en el ejercicio 2022 Realia ha gestionado tanto de promociones propias como de promociones gestionadas para terceros (Fcc Real Estate y Valaise), los siguientes contactos 535 llamadas directas, 6.473 contactos vía e-mail y 153 visitas directas a los puntos de venta.

De todo lo anterior, se han logrado 1.253 primeras visitas, con un ratio 1ª visita/candidatos del 17%, y cerrando finalmente 138 arras, con un ratio arras/visita del 11%.



Grupos de Interés: Compradores de viviendas



CANALES DE COMUNICACIÓN

Web Corporativa y App

Web corporativa:

En 2022, el foco ha estado en mejorar la experiencia de usuario, brindando un contenido de calidad que siembre interés y favorezca la interacción. En este sentido, se ha estado trabajando a lo largo del año en el desarrollo de una nueva web, que responda a los desafíos actuales de diseño, usabilidad y efectividad, la cual será lanzada a finales del 2023.

Un punto clave de nuestra estrategia se basa en la utilización del CRM Salesforce, implementado en 2021, el cual permite la integración de la web con portales inmobiliarios, brindando una clara visibilidad de todo el proceso comercial, desde la asignación de leads, su tratamiento y seguimiento continuo hasta la conversión.

Como complemento de Salesforce, trabajamos con la herramienta Account Engagement, la cual resulta clave tanto en el proceso de automatización, como en la clasificación y nutrición de contactos. La ventaja principal reside en la posibilidad de determinar el nivel de interés del lead y el grado de proximidad con nuestro cliente ideal, para poder implementar campañas de marketing pertinentes y aumentar así la tasa de conversión. Este aspecto favorece la digitalización de REALIA, factor decisivo para optimizar tiempo y recursos, a la vez que mejoramos la efectividad gracias a la personalización de nuestra estrategia.

App:

En 2022, Valaise, sociedad del grupo dedicada al BTR (Build to rent) ha desarrollado una app ad hoc que permite a los inquilinos de las viviendas acceder a su información personal y poder gestionar cualquier tipo de incidencia, petición o gestión con la compañía. Su uso está dando muy buenos resultados y está poniendo en valor el esfuerzo por la digitalización que se está realizando en todas sus áreas de negocio.

Redes Sociales

Las Redes Sociales desempeñan un rol importante en nuestra estrategia, tanto para difundir la imagen y presencia de Realia, como para promover nuestras promociones de obra nueva, alquiler de viviendas, edificios, etc. A lo largo del 2022 se ha incrementado el número de seguidores, gracias a los contenidos informativos -entre ellos cabe destacar la sostenibilidad- e interactivos que hemos publicado, centrados en nuestro público objetivo. Adicionalmente, se ha puesto el foco en la evolución de los formatos de contenido -como reels, encuestas, entre otros-, favoreciendo aquellos que generan un mayor compromiso e interacción con los usuarios.

De cara al próximo año 2023, se está trabajando en una mayor automatización de procesos y workflows (flujos de trabajo), que faciliten y enriquezcan la experiencia de usuario de nuestros futuros compradores para ofrecer una atención más personalizada y completa que motive la calendarización de visitas al punto de venta de una forma más activa y autónoma.





/realiainmobiliaria





@realiainmobiliaria

Realia Inmobiliaria

@Realia_Inn

Grupos de Interés: Inquilinos



La filosofía del grupo Realia pasa por ofrecer espacios de muy buena calidad, manteniéndolos constantemente actualizados con las últimas innovaciones tecnológicas y de sostenibilidad. Asimismo, se pone el foco en prestar a los inquilinos servicios de gran valor añadido, que faciliten el desarrollo de sus negocios y proporcionen una experiencia amigable y saludable a sus ocupantes.

Por otra parte, se practica una política de riguroso control de costes de operación de los edificios, aprovechando la analítica de datos de sus BMS (Building Management System) y la economía de escala que se genera al disponer de un porfolio de tamaño relevante. Este control de costes (OPEX) redunda en beneficio de los inquilinos, al contener los gastos repercutibles que deben pagar junto a la renta y así hacer los edificios más atractivos y competitivos tanto para futuros inquilinos como para los inquilinos existentes.

Realia desarrolla la operativa de los edificios con equipos profesionales multidisciplinares (mantenimiento, jurídico, arquitectura, obras, comercial, urbanístico y económico-financiero).

En el caso de los centros comerciales, la gestión se realiza a través de consultores especializados coordinados internamente.

Actuaciones llevadas a cabo durante 2022 para recortar los gastos operativos de cara a 2023:

- Concurso de los servicios.
- Ajuste de horarios de seguridad con cierre de edificios en horario nocturno.
- Ajuste del coste de las reparaciones.
- Firma de nuevos contratos de suministros.
- Estrategia de sostenibilidad. ESG.

Actuaciones llevadas a cabo para mejorar la experiencia de usuario en los edificios (UX Experiencia Usuario):

- Apertura sala Fitness Torre Realia / The Icon
- Accesos a edificios con teléfono móvil.
- Aplicación móvil para gestión de servicios.
- Creación de email corporativo para edificios.
- Creación de un espacio colaborativo/ coworking en hall Torre REALIA BCN

En los últimos años se han realizado diferentes mejoras en las zonas comunes de los edificios para ofrecer una imagen renovada, aumentar el confort de los visitantes e inquilinos y contribuir a la satisfacción y el bienestar a las empresas y personas que los ocupan.

En 2022 se han realizado inversiones por conceptos de Capex orientados a mejorar la experiencia de ocupantes y usuarios, modernizando sus prestaciones (eficiencia energética, zonas de hospitality, servicios comunes, instalaciones...), así como adecuación de espacios alquilables para las nuevas modalidades de demanda, promover inmuebles sostenibles ambientalmente y optimizar costes operacionales. La digitalización basada en IoT (internet de las cosas) está teniendo un papel especial en la consecución de estos objetivos.

Grupos de Interés: Inquilinos



En el ejercicio 2022 destacan las siguientes mejoras / actualizaciones en los diferentes edificios de oficinas:

TORRE REALIA BCN, Barcelona:

- Reforma integral de los aseos para obtener una imagen más moderna (materiales que aportan calidad y calidez frente a los anteriores), ganar luminosidad (mejora de la iluminación y materiales más claros), y mejorar la experiencia de usuario (grandes espejos, lavabo corrido más moderno y cabinas de inodoros cerrados de suelo a techo).
- Actualización del vestíbulo de la planta 13^a
- Creación de un espacio colaborativo en el hall del edificio con mobiliario (coworking).

EDIFICIO PRIM 19, Madrid:

• Actualización vestíbulo de acceso: Iluminación y pintura color claro para darle un aire más moderno y cálido.

ALFONSO XII 30, Madrid:

Actualización hall de acceso a las oficinas.

PRINCIPALES ACTUACIONES PREVISTAS PARA 2023 EDIFICIOS DE OFICINAS:

- Proyecto reforma integral en Avda Bruselas 36
- Nueva señalética en Torre Realia "The Icon"
- Zona estancial exterior en Torre Realia BCN
- Sustitución de carpinterías y nuevo sistema de ventilación en Kansas City.
- Modernización ascensores en María de Molina 40.
- Accesibilidad en Serrano 21 y Prim 19.
- 1ª Fase de restyling del vestíbulo acceso en Albasanz 16.
- 1ª Fase de restyling del vestíbulo acceso en Albasanz 14.



Espacio colaborativo hall Torre REALIA BCN



Infografía proyecto restyling vestíbulo Albasanz 16

Grupos de Interés: Usuarios Centros Comerciales



Para garantizar que la experiencia de compra sea grata, todos los complejos 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 pensados para propiciar una estancia confortable y una circulación fluida.

En su apuesta por la sostenibilidad y la responsabilidad social corporativa, en los Centros Comerciales se llevan a cabo numerosas acciones de dinamización, enfocadas a promover comportamientos responsables de reciclado, nutrición saludable, apoyo al emprendimiento local, preservación de la flora y la fauna autóctonas, etc...

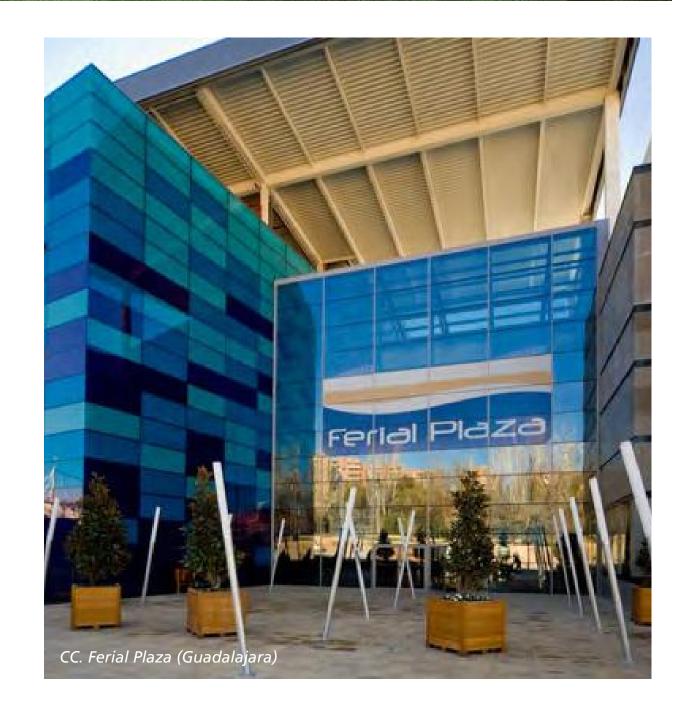
En 2022 las actuaciones más importantes llevadas a cabo han sido las siguientes:

CC FERIAL PLAZA (Guadalajara):

- Reforma de los núcleos de aseos del Centro, incluyendo la sala de lactancia, así como la incorporación de un baño acondicionado para ostomizados en planta tercera.
- Redecoración y cambio de iluminación de la zona de restauración.
- Mejoras en cubierta
- Mejora del pavimento de los accesos.
- Mejoras de iluminación en almendra central (zona infantil y coworking de la planta segunda), con luminarias led
- Reparación y barnizado de pasamanos y barandillas interiores.

CC AS CANCELAS (Santiago de Compostela):

- En 2022 se ha completado "Restyling" del centro, que comenzó en 2020, con la instalación de 7 grandes pantallas led, la remodelación de planta segunda de restauración, accesos principales y accesos a pasillos de aseos.
- En el exterior se han renovado los rótulos del centro, pintado y vinilado totems y se han colocado casitas de pájaros en los árboles exteriores.
- El Centro se ha convertido en un espacio Pet friendly



Grupos de Interés: Usuarios Centros Comerciales



PLAZA NUEVA, Leganés (Madrid)

Durante 2022 la actuación más importante ha sido la reforma de la Galería Comercial donde se han realizado las siguientes actuaciones:

- Repintado de pilares de entradas y de fachadas de acceso.
- Renovación de vinilos de protección solar de las cristaleras de acceso.
- Reparación de pavimento en paseo comercial exterior.
- Renovación completa de láminas plásticas de los lucernarios.
- Renovación de los aseos públicos (en proceso desde diciembre de 2022)
- Renovación de cubierta del edificio (en proceso desde noviembre de 2022)
- Renovación completa de iluminación (en proceso desde diciembre de 2022)
- Remozado y pintura completa de techado de la galería (en proceso desde diciembre de 2022).

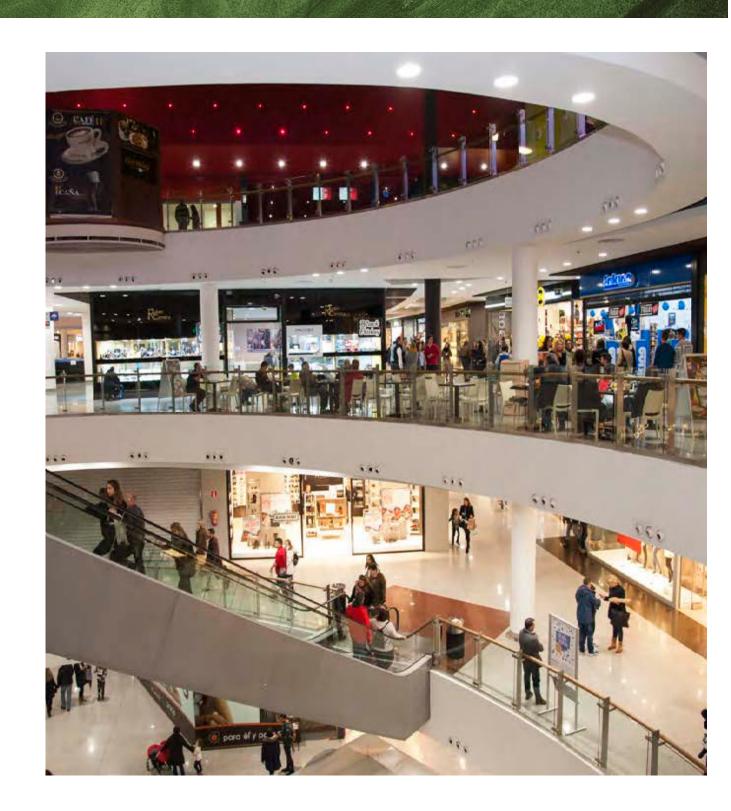
En 2023 está prevista la continuación de estos trabajos de actualización de la Galería con la sustitución del solado y decoración con jardines verticales en paramentos interiores.

CC LA NORIA OUTLET SHOPPING (Murcia)

El hecho mas relevante ha sido la finalización de las obras de *Mercadona*, que abrió sus puertas en el mes de junio.

Además se han realizado las siguientes mejoras:

- Cambio de pavimento del interior del centro comercial.
- Instalación de aparca-patinetes en la entrada de la UCAM.
- Instalación de nuevos aparca-bicicletas en la entrada del supermercado Mercadona.
- Instalación de puntos de recarga de coches eléctricos gratuitos (4 cargadores).
- Actualización señalética direccional en parte del parking subterráneo.
- Dinamización con la mejora de las atracciones infantiles.
- Instalación de un local con máquinas recreativas.
- Cambio de la imagen exterior de los escaparates cedidos a la Asociación de Artesanía de la Región de Murcia.
- Mayor dotación de piedras en los árboles y flor natural.



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.

Criterios de selección:

Históricamente, la selección y contratación de los proveedores de REALIA se basa en criterios de orden económico y técnico. Para la adecuada homogeneidad y equidad de todo el proceso de selección y contratación, en el momento de petición de ofertas a los diversos proveedores, se entrega un detallado pliego con la definición del alcance del servicio a contratar y las condiciones que los mismos deben satisfacer. El Área de Compras se rige por los siguientes criterios:

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



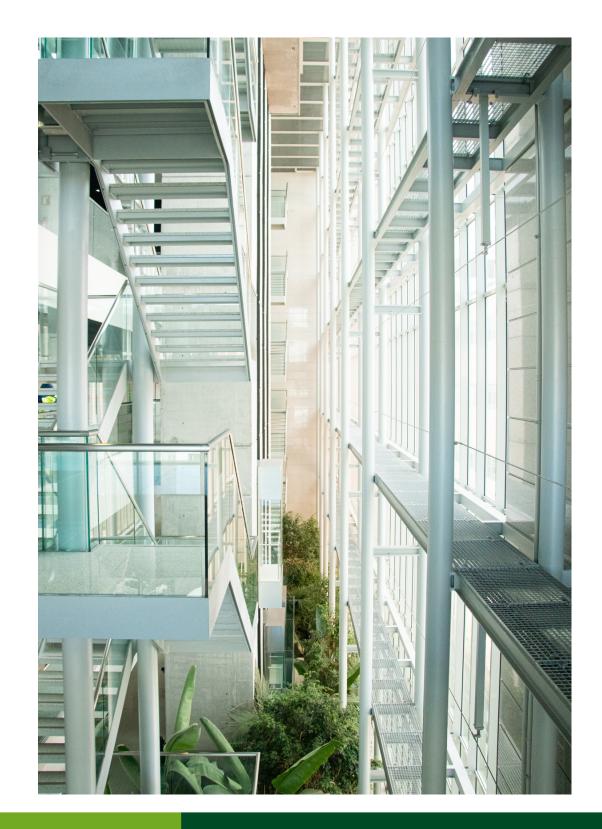


En los últimos dos años, el mundo ha enfrentado una serie de eventos sin precedentes que han tenido un impacto significativo en la economía mundial. La Pandemia de COVID-19 ha sido uno de los acontecimientos más importantes y ha generado una crisis sanitaria, social y económica a nivel global. Las medidas de contención implementadas, como los confinamientos y cierres de negocios, han llevado a una contracción económica.

Además de la pandemia, el conflicto bélico en Ucrania ha generado tensiones geopolíticas y económicas que han afectado directamente a importantes cadenas de suministros como por ejemplo el suministro del gas. Lo que ha hecho que se vuelva cada vez más necesario utilizar como herramientas los objetivos que persigue la sostenibilidad para generar una resiliencia real a los diversos factores que nos afectan como negocio y que también afectan a la comunidad.

Durante el ejercicio 2022, REALIA sostiene y refuerza el compromiso que tiene con el cuidado del medio ambiente, desarrollando sus promociones de acuerdo con los principios de la arquitectura sostenible con la finalidad de minimizar las emisiones de carbono del proyecto y más delante de sus operaciones. En el caso de los edificios de alquiler se han enfocado parte de las actuaciones menores y mayores, hacia la eficiencia energética y la sostenibilidad de nuestros activos.

La gestión ambiental en Realia, se articula en seis líneas de trabajo. Estas líneas de trabajo engloban los 7 Objetivos para el desarrollo sostenible en los que Realia tiene un impacto directo. Desde promover espacios creados para el bienestar de los usuarios, hasta contribuir con las ciudades para que sean más inclusivos, seguras, resilientes y sostenibles.





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.

Proveedores

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

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.

Feed Back

Abiertos a la mejora continua y colaboración con el entorno.

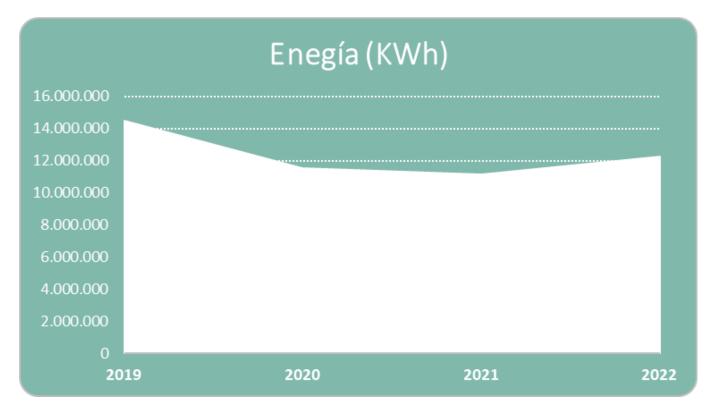






Las actividades relacionadas con la energía, como el procesado, la transformación y el consumo de la misma representan el 80% de las emisiones de CO2 a escala mundial. Alineados con el Protocolo de Kioto y el compromiso trazado por las Naciones Unidas de reducir los gases de efecto invernadero, el concepto de la eficiencia energética se vuelve fundamental en esta carrera, ya que tiene como objeto maximizar la producción, reduciendo el consumo de energía sin afectar a la calidad de servicios ni a las condiciones laborales.

En nuestros edificios de oficinas hemos realizado un seguimiento de los consumos de gas y energía referentes a las zonas comunes e instalaciones de clima, esto ha servido de base para mejorar los sistemas del edificio. Los resultados globales han sido los siguientes en cuando a consumo de gas y de electricidad:



*Estos consumos son los referentes a los aseos, sistema de clima y limpieza de ZZ.CC.

*No se toman en cuenta los consumos del Nudo II ni Musgo 1

Durante el año 2020 y 2021 descendieron los consumos de energía producto del cambio en la ocupación que produjo el Covid 19. Para el año 2022, y producto de la vuelta progresiva a las oficinas después de largos periodos de teletrabajo, los consumos de energía han aumentado ligeramente pero sin volver a los valores pre-covid.

Este se debe a que hemos implantado medidas para aumentar la eficiencia de nuestros edificios como por ejemplo:

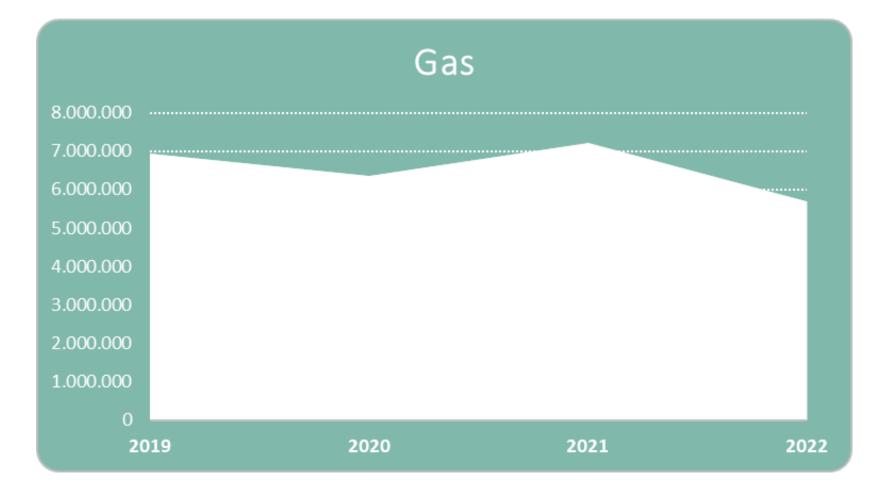
- Sustitución de luminarias fluorescentes por luminarias LED una vez finalice su periodo de vida útil.
- Progresivamente instalar sensores de presencia en las zonas con baja ocupación o zonas de paso.
- Mantenimiento preventivo de las instalaciones de los edificios para evitar que consuman una mayor cantidad de energía.





A partir de noviembre se redactó y se incorporó en los contratos de arrendamiento la figura de la cláusula verde, que tiene como objeto que el inquilino comparta los datos de consumos de sus oficinas, al mismo tiempo que incentiva la trasparencia de nuestra actividad, al compartir con ellos los datos de consumo de las zonas comunes.

El objetivo es que en el año 2023, dicha cláusula verde se extienda al resto de los inquilinos que firmaron su contrato de arrendamiento antes del último trimestre de 2022 y de esta manera poder identificar oportunidades de mejora en la eficiencia del consumo energético en nuestros edificios. En el caso del consumo del Gas los valores han bajado con respecto a los del 2022. Sin embargo, podemos analizar en el histórico de los consumos que su fluctuación no está asociada íntegramente a la ocupación como es el caso de la electricidad, sino a las temperaturas mínimas anuales que se alcanzaron, ya que el gas se utiliza para la calefacción de los edificios.





- *Estos consumos son los referentes a los aseos, sistema de clima y riego y limpieza de ZZ.CC.
- *No se toman en cuenta los consumos del Nudo II ni Musgo 1 .



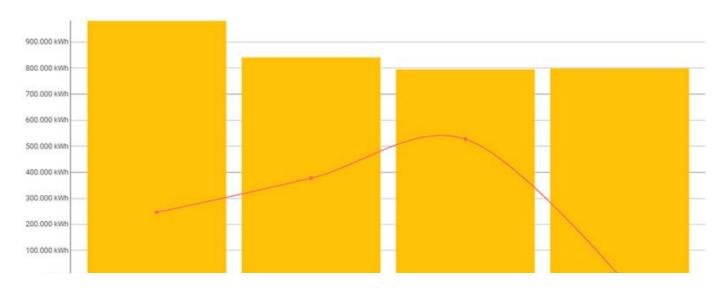


Las herramientas digitales y la innovación son fundamentales en la transformación sostenible de todas las actividades económicas y a su vez estos tienen una gran sinergia con la eficiencia energética. Desde finales del 2022 se está utilizando un servicio de recopilación y análisis de datos de consumo que de forma automática recopila los datos de las zonas comunes.

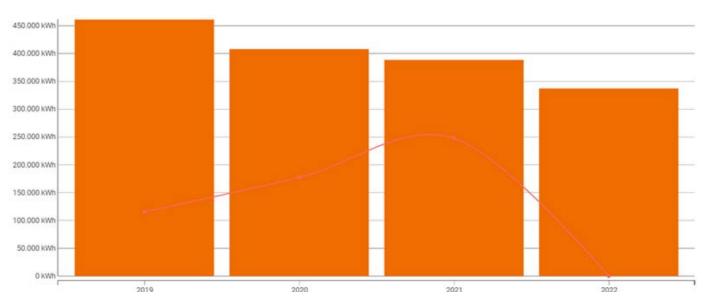
Dicho proyecto se encuentra en una fase piloto con 10 edificios del portfolio y en el año 2023 se va a incorporar el resto de los activos de oficina en dicha plataforma. La digitalización es una herramienta fundamental en la que REALIA se está apoyando para poder alcanzar los objetivos de descarbonización.

Es por eso que para el año 2023 queremos extender esta monitorización a las zonas privativas de los edificios de oficinas. Esta iniciativa comienza a finales del año 2022 con la incorporación de clausulas verdes en todos los nuevos contratos y adendas que se firmaron con inquilinos.

La transparencia nos permite identificar todos los puntos de mejora en materia de energía, agua y residuos y por eso la clausula verde compromete a ambas partes (inquilinos y propietarios) a compartir toda la información relativa a los consumos de agua, energía y gestión de los residuos.



*Consumos de electricidad del edificio Albasanz 14



*Consumos de gas del edificio Albasanz 14



En los edificios de viviendas que desarrollamos, las metas son otras a pesar de que los objetivos siguen siendo los mismo: Ser energéticamente eficientes.

Para el año 2022, REALIA contaba con 5 promociones en fase de obra y 5 promociones en fase de proyecto. En el caso de los proyectos en ejecución, en dos de nuestras promociones se alcanza la letra A en el certificado de eficiencia energética para el apartado relativo a las emisiones de CO2.

El diseño responsable con el medio ambiente, evoluciona en cada una de las promociones y esto ha dado como resultado que todos proyectos tengan una calificación energética "A" en el apartado de emisiones y en consumos energéticos, esto significa, edificios con altas prestaciones y energéticamente muy eficientes.









A

A

Todos los proyectos que se encuentran en fase de diseño tienen por objetivo la calificación energética "A"





Gestión hídrica responsable

Todos tenemos la responsabilidad de garantizar la disponibilidad, la gestión sostenible y responsable del agua, esto incluye el sector inmobiliario que desde la fase de construcción hasta la operación puede llegar a consumir más del 21% del agua que se utiliza diariamente en España según el CSIC.

Hemos implantado 3 estrategias con diferentes metas y niveles de aplicación en función de la tipología:

·Uso de equipos con altas prestaciones y bajos consumos de agua.

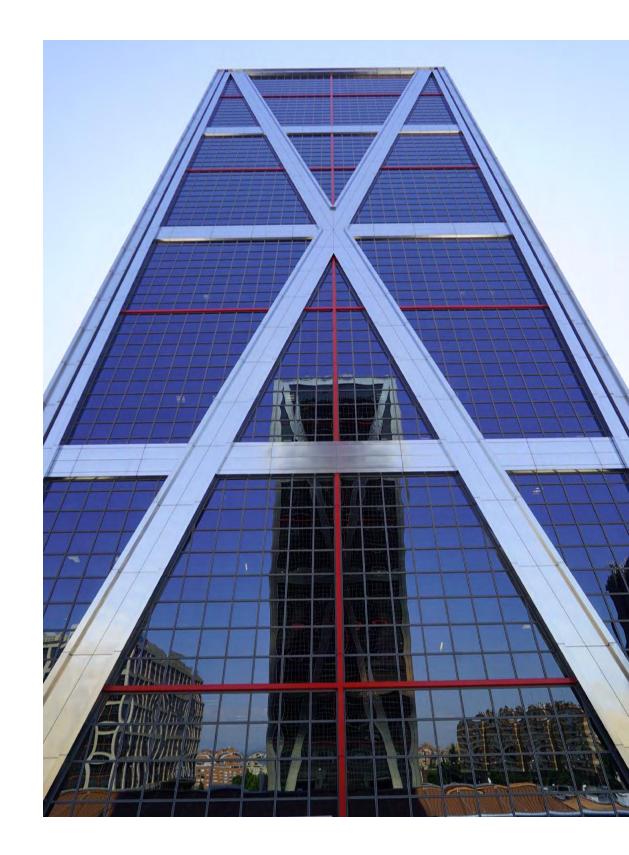
En el caso de las oficinas, los cambios de piezas sanitarias por el fin de su vida útil se elaboran por unos equipos de bajo consumo. En algunas de las promociones de vivienda se han aprovechado las aguas de lluvia para suplir la demanda de agua para riego y limpieza; de esta manera se busca preservar un recurso tan preciado como es el agua potable.

·Apostar por la innovación y la tecnología para reducir los consumos de agua.

Mejorar los sistemas de depuración de agua para las torres de refrigeración ha implicado una gran apuesta por tecnología y que puede llegar a suponer un ahorro de agua de casi el 90 % que se pierde en el proceso de purga de las torres de refrigeración.

·Monitorizar los consumos.

En lo relativo a los consumos de agua para los edificios de oficina en alquiler hemos podido observar que sigue un patrón similar al del consumo eléctrico. Producto de la desocupación que ocasionó el Covid, hubo un descenso del consumo de agua en 2020 y 2021. Para el 2022 hemos visto que los consumos han aumentado, pero sin llegar a los niveles pre-covid.







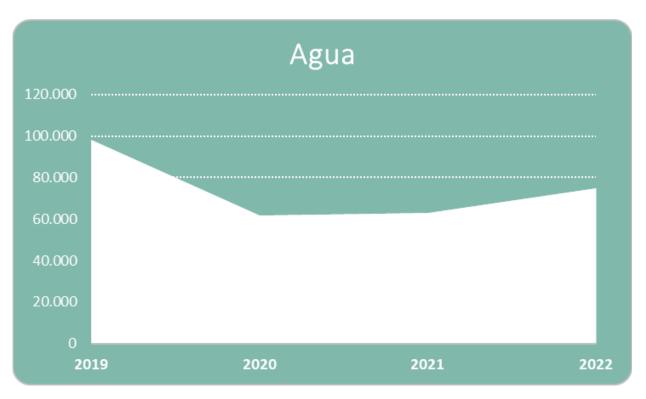
Gestión hídrica responsable

Desde finales del 2022 se está utilizando un servicio de recopilación y análisis de datos de consumos de forma automática que recopila los datos de las zonas comunes.

Dicho proyecto se encuentra en una fase piloto con 10 edificios del portfolio de REALIA y en el año 2023 se va a incorporar el resto de los activos de oficinas en dicha plataforma. La digitalización es una herramienta fundamental en la que REALIA se está apoyando para poder alcanzar los objetivos de descarbonización.

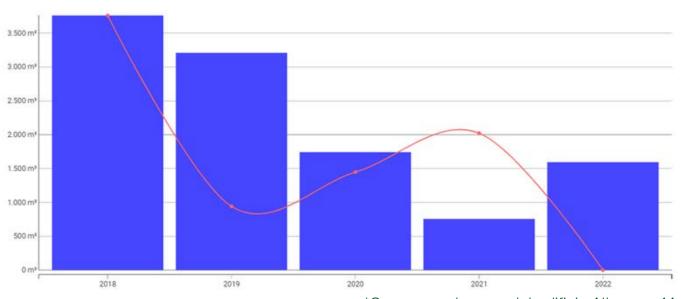
Es por eso que para el año 2023 queremos extender esta monitorización a las zonas privativas de los edificios de oficinas. Esta iniciativa comienza a finales del año 2022 con la incorporación de clausulas verdes en todos los nuevos contratos y adendas que se firmaron con inquilinos.

La transparencia nos permite identificar todos los puntos de mejora en materia de energía, agua y residuos y por eso la clausula verde compromete a ambas partes (inquilinos y propietarios) a compartir toda la información relativa a los consumos de agua, energía y gestión de los residuos.



*Estos consumos son de aseos, sistema de clima y riego y limpieza de zonas comunes

*No se toman en cuenta los consumos del Nudo II ni Musgo 1







Gestión adecuada de los residuos

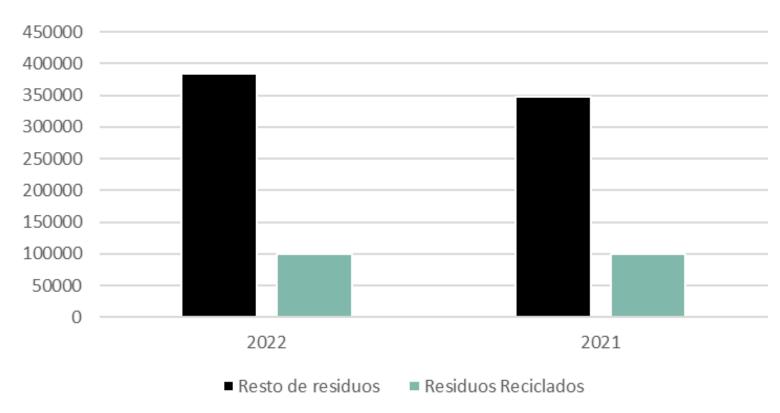
Según el informe "What a Waste 2.0" elaborado por el banco mundial en el año 2018, si no se adoptan medidas urgentes ahora, para 2050 los desechos a nivel mundial crecerán un 70% con respecto a los niveles que se producían en aquel entonces, y por otro lado, si el crecimiento poblacional alcanza un estimado de 9600 millones de personas en 2050, se podría necesitar el equivalente a casi tres planetas para proporcionar los recursos naturales necesarios y mantener los estilos de vida actuales.

Por ello, en todas las áreas de negocio de REALIA se tiene presente el uso responsable de todos los recursos, además conocemos el potencial que tenemos para promover que los usuarios de nuestros edificios tengan prácticas responsables y hábitos de consumos sostenibles.

En el caso de los edificios de oficinas y centros comerciales, se pone a disposición de los inquilinos un punto limpio acondicionado para separar como mínimo 4 tipos de residuos no peligrosos y que dependiendo de la ocupación estos pueden ser muchos más. También se realizan retiradas puntuales por gestores autorizados, cada vez que se genera algún residuo peligroso.

En cuanto a los resultados que percibimos para el año 2022 en comparación con el año 2021, identificamos que la producción de residuos aumentó, como consecuencia del aumento de la ocupación en los edificios con la vuelta a las oficinas y la regularización de las jornadas de teletrabajo en las empresas. Sin embargo, a pesar del aumento de los residuos generados, la separación de residuos no aumentó. Esto significa que tenemos un potencial de mejora del reciclaje.

Gestión de Residuos 2021-2022



*No se tienen en cuenta los residuos generados en Kansas City, Marqués del Duero 4 y Torre Realia de Barcelona ya que la gestión la administra directamente los organismos locales.





Gestión adecuada de los residuos

Se colabora con diferentes empresas y organizaciones en la recogida de residuos, dependiendo del tipo de material recogido, como por ejemplo en Torre The Icon, donde se comenzaron a separar las capsulas de café para un mejor aprovechamiento del residuo.

En 2022 gestionamos con éxito varias operaciones de reutilización de implantaciones entre inquilinos. De esta manera evitamos que se acometieran implantaciones innecesarias y se pudiera aprovechar el mobiliario del inquilino anterior.

Además, REALIA aplica el criterio 3R (Reducir, Reutilizar y Reciclar. En actuaciones de construcción y desimplantación, se elabora un plan de gestión de los residuos desde la fase de diseño y es revisado de nuevo por la constructora de la obra, gestionando 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 y responsable

Cada año aumenta la toma de conciencia sobre los límites que tiene el planeta para aportar las materias primas que necesitamos a partir de los recursos naturales que la componen. Desde el año 2019 el código técnico de la edificación se centra en las necesidades del planeta, ya que incorpora medidas para disminuir el impacto medioambiental de la edificación en España.

Todos los nuevos desarrollos que se germinan desde REALIA se alinean con principios de la construcción sostenible: respeto al medio ambiente, empleo de materiales de bajo impacto a lo largo de su ciclo de vida y medidas de eficiencia energética. Todos los edificios desarrollados a lo largo de 2022 resultaron con calificación energética A o B, para ello se llevaron a cabo las siguientes medidas:

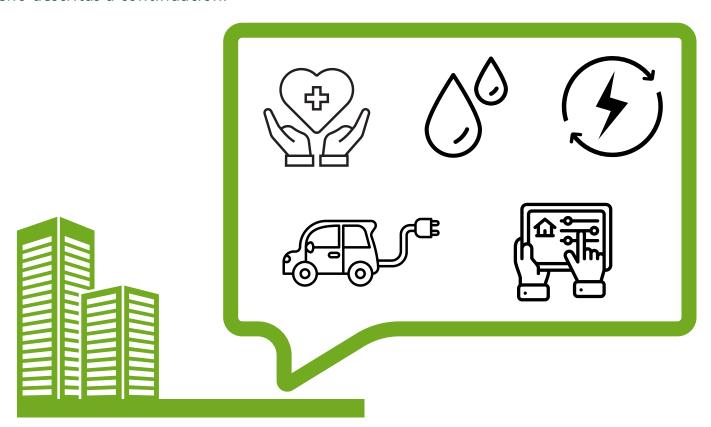
- Aprovechamiento de la ubicación y la orientación del proyecto al máximo.
- Mejoras constructivas y de calidad en los materiales empleados.
- Uso de instalaciones eficientes.
- Tecnología LED para la iluminación.
- Energías renovables in situ

El año 2022 sienta las bases para un año 2023 lleno de transformación, con el desarrollo de la estrategia de sostenibilidad de la compañía, y la estandarización de las medidas de sostenibilidad dentro de la compañía.

El componente de sostenibilidad en las viviendas en desarrollo se hace cada vez más necesario para todas las partes involucradas. Lo consumidores son conscientes del impacto medioambiental que tienen sus hábitos de consumos y buscan alternativas sostenibles en los modelos tradicionales.

REALIA tiene como objetivo salvaguardar los recursos naturales, el medio ambiente y mejorar la calidad de vida de los ciudadanos. Se promueven a través del diseño y la construcción los hábitos más sostenibles en los usuarios que ocupan el edificio y una mayor concienciación utilizando sistemas de ahorro de agua y energéticos en las viviendas, que proporcionan ventajas ambientales, sociales y económicas.

En este sentido, REALIA está incorporando en sus promociones un conjunto de medidas en su fase de diseño descritas a continuación:





Construcción sostenible y responsable: Vivienda



EL BIENESTAR DE LOS USUARIOS: desde la fase de diseño tenemos como pilar para las acciones y decisiones que se toman, el bienestar de los ocupantes dentro del edificio. Perseguimos el confort visual, maximizando la iluminación natural, vistas al exterior, confort térmico, calidad del agua, protección frente al ruido, calidad de aire interior.



USO RESPONSABLE DEL AGUA: El ser humano está contaminando el agua más rápido de lo que la naturaleza puede reciclar y purificar el agua en los ríos y lagos, por eso se vuelve necesario tomar medidas para preservar el agua dulce que tenemos, lo que puede realizarse instalando dispositivos para el ahorro del agua. En el caso de las promociones "Essencia de Sabadell", se han instalado mecanismo para reutilizar el agua de lluvia para riego y de esta manera reducir el consumo de agua potable. La misma filosofía de ahorro se utiliza para el consumo de agua de zonas comunes, teniendo una programación del riego para evitar el desperdicio de agua.



DIGITALIZACIÓN DE LA VIVIENDA: La implantación de la domótica es otro aspecto fundamental en numerosas viviendas, ya que integra la comodidad del uso remoto desde los dispositivos Smartphones, con la optimización de los recursos que empleamos para poder realizar nuestras actividades. La domótica puede controlar el sistema de climatización, iluminación, motorización de persianas y gestión de alarmas de detección de humos, inundación e intrusismo.





Construcción sostenible y responsable: Vivienda



LA EFICIENCIA ENERGÉTICA: Para optimizar el consumo de energía, REALIA utiliza sistemas renovables de producción de energía como la aerotermia para calefacción, refrigeración y ACS que combinado con los sistemas de distribución de calor y frío a baja temperatura como el suelo radiante completa la eficiencia de todo el sistema. A partir del 2022 todas las promociones que se encuentran en fase de proyecto tendrán aerotermia; dicho sistema consiste en extraer energía gratuita del aire exterior (ambiente) cuya ventaja es que se consigue un ahorro energético importante en comparación con los sistemas convencionales y las bombas de calor que se utilizan, están diseñadas y construidas para obtener el máximo rendimiento en condiciones climáticas exteriores severas, tanto en invierno como en verano.



MOVILIDAD SOSTENIBLE: sabemos que muchos de nuestros clientes también tienen conciencia ecológica y queremos facilitarle la toma de decisiones que suponga disminuir las emisiones de carbono del día a día. Todas las viviendas se entregan con una preinstalación para recarga de vehículos eléctricos. Con el objetivo de promover la movilidad sostenible en nuestra ciudad se ha dotado de aparca-bicis en zonas comunes. Con esta iniciativa, esperamos fomentar el uso de medios de transporte alternativos a los vehículos de combustión y contribuir a reducir la contaminación y mejora de la calidad del aire de la zona.







Construcción sostenible y responsable: Vivienda

En fase de construcción, seguimos apostando por la calidad de los materiales, la compra de materiales de forma responsable y la planificación de obra, de tal forma que favorezcan el ahorro de energía consumida por las viviendas y minimicen el impacto ambiental. Algunas de estas mejoras constructivas y de los hitos alcanzados son:

- Nos apoyamos en materiales prefabricados para reducir los consumos de agua y energía en obra, al mismo tiempo que se reducen los residuos debido a la precisión que se puede alcanzar a la hora de aprovisionar materiales. Utilización de paneles de hormigón prefabricado en las fachadas por ser un material resiliente, duradero y sostenible. Compuesto a partir de cemento, arena y agua con ciertos aditivos, se trata de un material 100% reciclable.
- Sistema SATE de aislamiento térmico por el exterior que se instala en todas las promociones, y que consigue dar continuidad a la capa de aislamiento y eliminar todos los puentes térmicos entre fachada y forjado, eliminando pérdidas de energía y aumentando el ahorro energético.
- Instalación de cajones de persiana de tipo compacto con aislamiento y buen grado de hermeticidad, así como persianas de lamas de aluminio con inyectado de espuma de poliuretano para aislamiento termoacústico que contribuyen al ahorro energético.
- Todas las luminarias que se instalan en las promociones, tanto en viviendas como en zonas comunes son de tipo LED.
- Prescripción únicamente de madera certificada con el sello FSC (Forest Stewardship Council).
- Zonas de juegos infantiles fabricados en materiales sostenibles como la madera con sello FSC.
- Desarrollo del primer proyecto PassivHaus en Valdemoro Madrid

Uno de los hitos que se desarrolló a lo largo del 2022, ha sido el diseño del proyecto Residencial Benevívere, una promoción de viviendas en Valdemoro, Madrid y que está concebida para tener un consumo energético casi nulo. La promoción de pisos nuevos tiene instalaciones proyectada altamente eficientes como la aerotermia para la producción de calor y frío del suelo radiante/refrescante y el sistema de ACS. Tiene un sistema de ventilación individual de doble flujo que permite renovar el aire interior recuperar calor simultáneamente y el diseño de una envolvente sin puentes térmicos, se debe a que el proyecto se desarrolla bajo el estándar de Passivhaus.





Construcción sostenible y responsable: Passivhaus

También conocido como estándar Passivhaus o casa pasiva, es un estándar de construcción para edificios altamente eficientes desde el punto de vista energético. Se originó en Alemania a principios de la década de 1990 y se ha convertido en una referencia mundial para la construcción de viviendas de bajo consumo energético y altamente confortables.

La idea principal detrás de Passivhaus es lograr un alto nivel de confort térmico y una calidad del aire interior óptima, mientras se minimiza la necesidad de sistemas convencionales de calefacción y refrigeración. Esto se logra a través de un enfoque integral que incluye una excelente aislación térmica, una envolvente del edificio altamente hermética, ventilación controlada con recuperación de calor y una cuidadosa orientación y diseño de las aberturas para aprovechar la energía solar.

Las características clave de una casa Passivhaus incluyen:

- 1. Aislamiento térmico de alta calidad en paredes, techo, suelos y ventanas para reducir las pérdidas de calor y frío.
- 2. Ventanas de altas prestaciones con triple acristalamiento y marcos de bajo coeficiente de transmitancia térmica.
- 3. Hermeticidad al aire mediante la aplicación de técnicas de construcción que minimizan las infiltraciones no deseadas de aire.
- 4. Ventilación controlada con recuperación de calor, que proporciona un suministro constante de aire fresco sin pérdidas significativas de energía.
- 5. Orientación y diseño pasivos para aprovechar al máximo la energía solar, maximizando el calor en invierno y reduciendo el sobrecalentamiento en verano.
- 6. Uso de fuentes de energía renovable, como paneles solares fotovoltaicos o sistemas de energía geotérmica, para cubrir la demanda energética restante.

El estándar Passivhaus ha demostrado ser altamente eficaz en la reducción del consumo de energía en edificios residenciales y comerciales, con ahorros de energía de hasta un 90% en comparación con los edificios convencionales. Además, proporciona un alto nivel de confort interior y contribuye a la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero.







Construcción sostenible y responsable: Oficinas

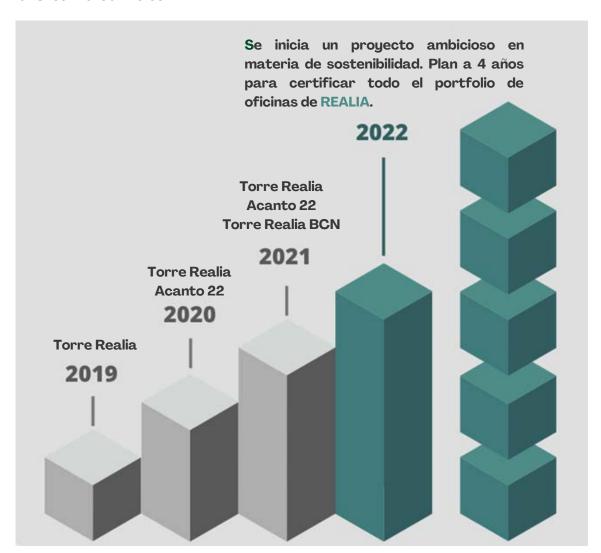
Las ciudades del mundo ocupan solo el 3% de la tierra, pero representan entre el 60% y el 80% del consumo de energía y el 75% de las emisiones de carbono a nivel mundial1[MSE1] . Los edificios existentes ofrecen un gran potencial de mitigación del cambio climático. Estas oportunidades se dibujan sobre la mejora de la eficiencia, dispositivos y equipos de iluminación eficientes y energías renovables.

Se debe reducir el 95% de las emisiones relativas a la operativa de los edificios frente a los niveles actuales para poder alcanzar los objetivos trazados en el Acuerdo de Paris.

Para ello nos apoyamos en el certificado voluntario, CERTIFICADO DE SOSTENIBILIDAD BREEAM® EN USO, que evalúa la sostenibilidad en edificios existentes, tanto comerciales como residenciales. Siendo este un método de referencia, riguroso y rentable, que proporciona un marco para ayudar a inversores, propietarios, gestores y ocupantes de activos a adoptar con éxito mejoras de sostenibilidad en sus edificios.

La certificación BREEAM® opera a nivel internacional desde 1990 y está presente en más de 77 países, permite evaluar el comportamiento real de un inmueble de uso comercial o residencial, a través de la información sobre las prestaciones físicas del edificio, la gestión del inmueble y los registros de consumos del inmueble.

Se va a certificar en un estándar de sostenibilidad conocido como BREEAM, todo el portfolio de edificios de oficinas y centros comerciales. Dicho estrategia nace en el 2022 y arrancará la primera fase en el año 2023 con 6 edificios.

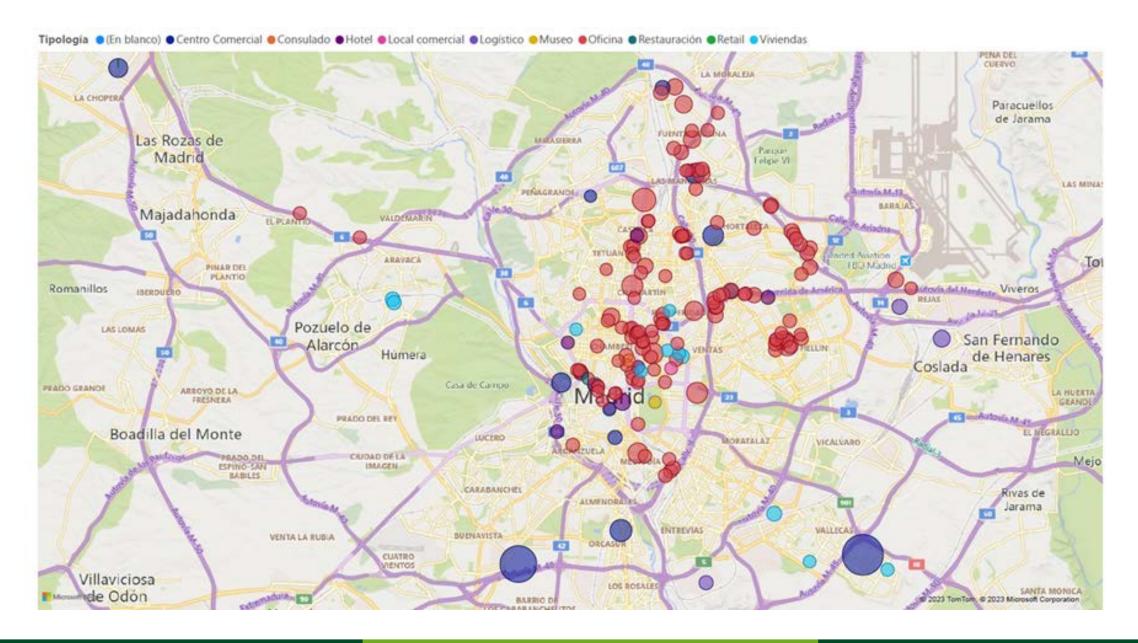






Construcción sostenible y responsable: Oficinas

Tras analizar la ubicación de los edificios certificados con BREEAM en USO en Madrid, se pone en marcha a finales de 2022, el ambicioso proyecto de certificar todo el portfolio de edificios de oficinas de REALIA, con la finalidad de mantener los activos actualizados a las necesidades del mercado. Este proyecto tiene previsto finalizar en el año 2026 y a partir de esa fecha continuar la mejora y su seguimiento con las recertificaciones.







Construcción sostenible y responsable: Oficinas

En el año 2019 se certificó el primer edificio de oficinas de Realia: Torre Realia \ The Icon. Desde entonces hemos sumado más de 74 mil metros cuadrados certificados, todos con calificación excelente en el apartado de gestión, esto refuerza el compromiso con la sostenibilidad, aplicando mejoras en el ahorro de agua y energía sin comprometer el bienestar de nuestros inquilinos. En 2022 se desarrolla un plan a 4 años para certificar 21 edificios de oficinas que comenzará en el año 2023 con 5 edificios.

Durante el año 2022 también se inicio el proceso de re-certificación para Torre Realia \ The Icon; en este caso el edificio ya forma parte de los 225 edificios certificados en España con parte 1 y parte 2. Como objetivo vamos a mejorar la puntuación en la gestión del edificio de excelente a excepcional, que solo han alcanzado 19 edificios en Madrid y 44 en toda España.

En los procesos de evaluación se analizó el estado inicial de los inmuebles y se han implementado una serie de medidas relacionadas con la sostenibilidad. De esta forma BREEAM funciona para REALIA como un sistema de mejora continua donde una asesora acreditada en BREEAM® ha auditado las prestaciones de sostenibilidad y que cada 3 años se vuelven a evaluar. Las 9 categorías tienen intenciones claramente definidas para evaluar el edificio en un amplio espectro:

- **Gestión**: Fomentar las prácticas de gestión sostenible a lo largo del ciclo de vida del edificio dando las orientaciones adecuadas de uso a todos los usuarios
- Salud y Bienestar: Fomenta que los edificios proporcionen entornos saludables, seguros, cómodos y accesibles a todos sus usuarios
- Energía: Evalúa la eficiencia energética inherente a la envolvente del edificio, las instalaciones y la capacidad de generación de energía renovable con la finalidad de fomentar la reducción del uso de energía.
- Transporte: Alienta a que se facilite un mejor acceso a los servicios locales y a los medios de transporte sostenibles, es decir, el transporte público y otras soluciones de transporte alternativo para los usuarios de los edificios. Esto permite soluciones que apoyan la reducción de los desplazamientos en coche y, por lo tanto, de la congestión y las emisiones de CO₂ durante la vida del edificio.
- Agua: Fomenta el uso sostenible del agua en toda la operación del edificio, y el emplazamiento asociado. Esto garantiza que el edificio se centre en la identificación de medios para reducir el consumo de agua potable (interna y externa) durante la vida útil del edificio y minimizar las pérdidas por fugas.
- **Recursos:** Promueve el uso responsable y circular de los recursos del edificio, incluidos los materiales y residuos, para aumentar el valor y la sostenibilidad durante la operación y toda la vida útil del edificio. La categoría anima a los usuarios a evaluar el uso de los recursos en el contexto de los principios de la economía circular y de los residuos de acuerdo con la jerarquía de residuos.
- Resiliencia: Fomenta la consideración de la exposición del edificio a una serie de riesgos, como los riesgos físicos relacionados con el clima y la contaminación de los cursos de agua locales, el exceso de daños materiales y la seguridad física. Además, fomenta la gestión proactiva de estos riesgos para minimizar su impacto y garantizar una rápida recuperación.
- Uso del suelo y Ecología: Alienta a tomar conciencia del valor ecológico actual y potencial en el emplazamiento, y del impacto potencial que la operación del edificio tiene sobre este valor. Esto permite establecer estrategias a largo plazo, incluidas las de gestión y mantenimiento, que protegerán y aumentarán el valor ecológico en el futuro.
- Contaminación: Fomenta la prevención y el control de la contaminación en el aire y en el agua asociada con la ubicación y el uso del edificio. Además, alienta a minimizar proactivamente el riesgo de contaminación en las comunidades y entornos circundantes, así como a gestionar los riesgos asociados a los refrigerantes.



Construcción sostenible y responsable: Centros Comerciales

En los centros comerciales se realiza una gestión de los residuos muy extensa que son segregadas en: Cartón, RSU, Plástico, Vidrio, Podas, Luminaria, Tóner y Tintas de impresoras.

Los centros comerciales se adhirieron a las medidas de ahorro, eficiencia energética y reducción de la dependencia energética del gas natural adoptando las medidas puestas en el Real Decreto-ley 14/2022, del 1 de agosto, en donde se limitaba la temperatura de la calefacción a 19° y del aire acondicionado a 27 y se garantizó una humedad en el ambiente entre el 30 y el 70%. A continuación los hitos trabajados durante el 2022:

- Cambio de luminarias a led conforme se van fundiendo.
- Continuación con la división de circuitos de alumbrado trifásicos en monofásicos para mejor sectorización de los encendidos.
- Ajuste de encendidos de máquinas extractoras de monóxido de carbono en parking subterráneo.
- Renovación cartelería control del agua en Aseos.
- Decoración navideña de led y bajo consumo.
- Optimización procesos apagado y encendido alumbrado.
- Ajuste al nuevo horario marcado por el Gobierno en cuestión de escaparates e iluminación en cumplimiento del Real Decreto 14/2022 sobre medidas de ahorro y eficiencia energética.
- Optimización de consumo energético mediante ajuste de programación horaria y consignas de temperatura en la instalación de climatización del Centro Comercial.
- Aprovechamiento de la ventilación natural nocturna en temporada de calor.









Promoción de una conducta responsable

Como hemos mencionado a lo largo de este informe, REALIA no solo lleva su compromiso con el medio ambiente a sus operaciones sino que también sienta las bases para que sus inquilinos puedan tener una conducta responsable. El nivel de complejidad aumenta en materia de ESG (directrices de la Unión Europea, normativas locales, objetivos corporativos) por ello es oportuno crear alianzas con todos los grupos de interés para superar con éxito los desafíos/riesgos y convertirlos en oportunidades.

Desde REALIA, se 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, adoptando los mejores hábitos en el uso de materiales y productos, gestión de energía, tratamiento de residuos y transporte.

A partir de la transformación digital, hemos podido disminuir la cantidad de papeles que se utilizan en la compañía. Paralelamente favorece el reciclaje en los centros de trabajo. En los espacios comerciales y de oficinas, fomenta un comportamiento sostenible entre sus usuarios mediante señalética y mensajes en sus pantallas digitales.

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.

Edificios de oficinas:

- La información y educación de los usuarios permite que las instalaciones se utilicen correctamente, que su vida útil se extienda y que los equipos necesiten menos mantenimientos correctivo. Para esto nos apoyamos en cartelería y en la guía del inquilino.
- Las Clausulas verdes establecen un compromiso entre REALIA y sus inquilinos para compartir toda la información relativa a los consumos de energía y agua, así como los residuos que se generan.
- Fomentamos el transporte sostenible colocando todas la facilidades necesarias como por ejemplo, racks de bicicletas y zona de vestuarios.
- Guía Verde de implantación de inquilino: A raíz de la consecución del certificado BREEAM en 3 de nuestros edificios, se ha desarrollado una "Guía Verde para la implantación" que sirve para todos nuestros edificios de oficinas y centros comerciales. El objetivo de dicho manual es prestar una orientación clara en materia de sostenibilidad para que el diseño de la implantación y las obras sean respetuosas con el medio ambiente y con el bienestar de ocupantes.

Centro comerciales:

- Apoyamos la movilidad sostenible una vez más, colocando todas la facilidades necesarias como por ejemplo, puestos de carga para coches eléctricos, racks de bicicletas y zona de vestuarios.
- La instalación de cartelería que fomente las buenas practicas como por ejemplo el uso responsable del agua y un correcto reciclaje de los residuos que se generan, y que a su vez se apoyan en instalaciones que respetan estas prácticas.





Tener un compromiso ESG implica adoptar prácticas empresariales y financieras que consideren factores ambientales, sociales y de gobierno corporativo. REALIA considera no solo los aspectos financieros, sino también su impacto en el medio ambiente y en las comunidades que nos rodean.

De esta forma buscamos minimizar el impacto negativo en nuestro entorno y ser la base para el cambio y la transformación de las comunidades. las prácticas laborales, la ética empresarial y la gestión de riesgos, entre otros.

A lo largo del 2022 y bajo la supervisión de REALIA, los gestores de los centros comerciales ceden espacios a diferentes fundaciones y ONGs para realizar proyectos sociales, culturales y científicos, así como para captar socios o sensibilizar a la población sobre determinados problemas sociales. A continuación mencionamos algunas de las iniciativas que se arroparon en nuestro centros comerciales:

El primer banco de esquejes en un centro comercial, un espacio natural y decorativo donde intercambiar tallos de diferentes variedades; con talleres durante dos semanas para la Asociación CEOM. Es una propuesta ecológica, sostenible y llamativa, que involucra a amantes de la naturaleza, las plantas y a asociaciones vulnerables de la comunidad.



Actividad de banco de esquejes - Centro comercial La Noria





En el mes de octubre se inauguró en el Centro Comercial Ferial Plaza Guadalajara, la exposición del III Certamen Nacional de Fotografía 'Paisajes de Lavanda', formada por las 50 mejores fotografías presentadas al concurso.

La participación en el certamen fue un éxito y la calidad de las fotos presentadas excelente. Se entregaron premios a los ganadores del certamen elegidos por un jurado y por el público asistente.

Además del concurso y exposición de fotografías, se llevaron a cabo las siguientes acciones:

- Campaña Promocional "Una Lavanda para mama"
- Art chanel "Paisaje de Lavanda": estudio de arte, donde las familias pintaron un cuadro de gran formato representativo de la provincia de Guadalajara, en este caso un campo de Lavanda. Al finalizar el evento, la obra realizada estuvo expuesta durante varios meses en el Centro Comercial.
- Stand con productos relacionados con la lavanda (jabones, licores, perfumes, etc...) en la II Edición de la Feria de Emprendedores de Ferial Plaza.

De esta manera y dentro de nuestra estrategia de consolidación de los Objetivos de Desarrollo Sostenible, y en concreto potenciando el sector del emprendimiento a través de alianzas público-privadas (ODS 17), contamos con un proyecto que además coloca la LAVANDA y todos los productos relacionados, al alcance de los visitantes del Centro Comercial.









Junto con la Asociación "Críticos y emergencias" se realizó un taller de reanimación cardiopulmonar.

El objetivo de estos talleres es transmitir conocimientos básicos de RCP ya que las enfermedades cardiovasculares son la 1ª causa de muerte en nuestro país; Identificar una parada cardiorrespiratoria y sensibilizar de la importancia de aprender a realizar maniobras de RCP.



Punto de vacunación en el centro comercial Ferial Plaza.



Se realizó la segunda edición de la FERIA DE EMPRENDEDORES, apostando por la colaboración público/privada y reutilizando espacio y materiales, y obteniendo un resultado importante en cuanto a notoriedad social y repercusión en medios.



Punto de inscripción y publicidad para la VIII Marcha Contra el Cáncer de Mama.







Con motivo del Día Internacional de la Audición y junto a "Apandagu", la Asociación de Padres y Amigos de Niños con Discapacidad Auditiva de Guadalajara, hemos colaborado en el II Concurso de Fotografía por el Día Internacional de la Audición para darle visibilidad.



Con motivos del día Internacional de la Mujer y la Niña en la Ciencia y por segundo año consecutivo, para dar visibilidad a este día, se ha convocado de nuevo el concurso de dibujos junto a Contra el Cáncer Guadalajara para los diferentes colegios de Guadalajara.



Exposición de fotos y talleres impartidos por Cruz Roja Guadalajara. Estos talleres tienen como objetivo desarrollar la sostenibilidad y el compromiso social.



El apoyo a lo largo de la temporada ha sido total por parte de las instituciones locales, Ayuntamiento y Diputación, con su apuesta decidida por el deporte femenino y en baloncesto con Guadalajara basket. La presencia de ambas instituciones se ha hecho patente en cualquier actividad que hemos planteado. El seguimiento del equipo en los medios de comunicación de Guadalajara ha sido permanente en Nueva Alcarria, en diferentes medios digitales locales, también en radio, principalmente "Ser deportivos" y en TV "Guadalajara Media".





Otras de las iniciativas relevantes que se desarrollaron en nuestros centros comerciales en pro de la comunidad y con un impacto positivo a los grupos de interés y al medio ambiente fueron:

- En colaboración con la Asociación Josep Carreras de lucha contra el cáncer se celebra el 19 de septiembre "Día Europeo del Donante de Médula Ósea" se realiza una Campaña de sensibilización y captación de donaciones y socios.
- Campaña Solidaria de "Vuelta al Cole": en colaboración con el hipermercado Carrefour, se ha realizado en septiembre de 2022 una campaña de recogida de material escolar para donar a colectivos desfavorecidos con hijos en edad escolar.
- Campaña de Donación de Sangre, con la instalación en zona visible del aparcamiento de superficie de un autobús especial de recogida de donaciones en colaboración con Cruz Roja Española, en dos campañas desarrolladas durante mayo y noviembre de 2022.
- Día del Niño Pepinero. En colaboración con Decathlon y el Club de Fútbol Deportivo Leganés, se realizó el 14 de mayo de 2022 una jornada de actividades deportivas y culturales en el Aparcamiento de superficie del Parque Comercial









Compromiso ESG: Biodiversidad

Colaboración en el programa Protección del Halcón Peregrino

Sabemos que la sostenibilidad es un compromiso sin fecha de caducidad que hacemos con nuestro entorno para preservar el medio ambiente. En la Torre REALIA Barcelona llevamos más de 22 años colaborando con el ayuntamiento de l'Hospitalet de Llobregat en el programa de protección del Halcón Peregrino. En 1999 se inició en Barcelona un proyecto innovador y pionero de restauración del patrimonio natural urbano: la reintroducción del halcón peregrino (Falco peregrinus) con el objetivo establecer una población nidificante y viable de esta especie, contribuyendo así a incrementar la riqueza faunística y a regular las poblaciones de aves urbanas. En cierta forma significó una especie de materialización concreta de uno de los muchos propósitos para las ciudades del futuro que planteó la mítica Agenda 21 en la Conferencia de Río de 1992, la naturalización de las ciudades y la preservación de la biodiversidad.

En 2012 se detectó la primera pareja de halcones peregrinos, concretamente Torre REALIA BCN, situada en la plaza Europa de l'Hospitalet. Gracias a la colaboración de los gestores del edificio, se colocó una caja-nido en la cornisa de la penúltima planta, 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. (aquí va el enlace a la webcam). En el 2013 la pareja de halcones crio por primera vez en esta caja-nido, siendo la primera cita de cría de halcón peregrino en l'Hospitalet de Llobregat.

El halcón peregrino es una especie muy sensible a las molestias durante el período de incubación de los huevos y los primeros días de vida de los pollos. Cualquier molestia puede hacer que la pareja abandone la puesta. Por este motivo, durante el período de cría, de febrero a mayo, no se realizan trabajos de mantenimiento y limpieza en la fachada exterior del edificio, demostrando una vez más que la gestión de nuestros edificios acompaña las iniciativas de las que formamos parte.

Desde el comienzo de dicho proyecto, se han ido sumando más medidas ambientales, producto de la elaboración de informes de biodiversidad y estamos orgullosos del trabajo realizado durante todo este tiempo para asegurar el bienestar de la especie, como en el propósito para la naturalización de las ciudades y la preservación de la biodiversidad.





Caja nido de Halcón - Torre Realia BCN





Compromiso ESG: Biodiversidad

Apoyo a la Biodiversidad local

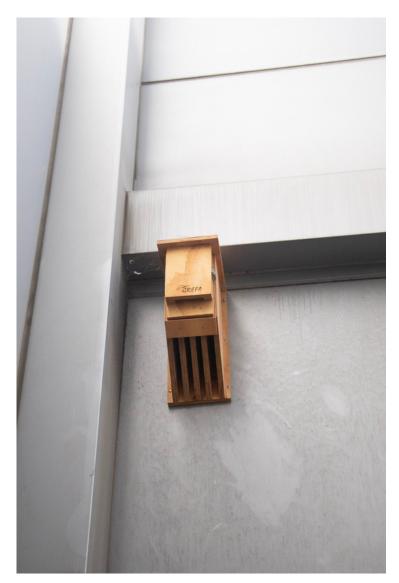
Con la finalidad de contribuir con el medio ambiente y fomentar la sostenibilidad en nuestros edificios hemos instalado hábitats artificiales en 2 de nuestros edificios en el año 2022.

Tomando como referencia el caso de éxito de la Torre Realia BCN con el nido de Halcón en Torre Realia \ The Icon y en el edificio Acanto 22 se han instalado cajas nido para pájaros, halcones y murciélagos.

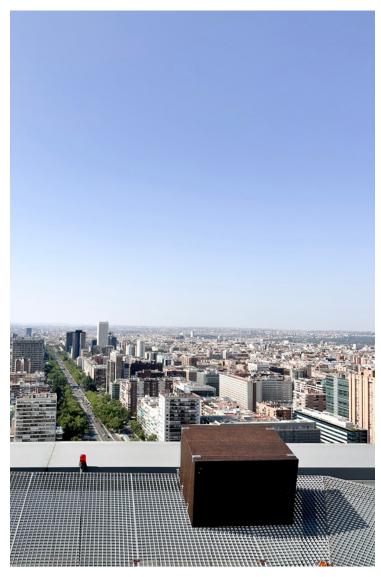
Estas medidas buscan preservar las especies autóctonas que han abandonado las grandes urbes, dándoles un refugio para que estos puedan anidar y proliferarse por la zona.

De cara al año 2023 y como producto de la certificación BREEAM, todos los edificios de oficina serán analizados en materia medioambiental y riesgos climáticos por parte de un experto en la materia, un ecólogo.

La finalidad será orientar nuestras actuaciones de naturaleza medioambiental según las necesidades locales y poder apoyar la biodiversidad local.



Caja nido de Murciélago - Acanto 22



Caja nido de Halcón - Torre Realia \ The Icon