

Política de
Relación con Socios
en materia de
Cumplimiento
(v.2)

Índice

- I. Introducción.
- II. Objetivo y **Ámbito de Aplicación.**
- III. Principios de Actuación
- IV. Implementación.
- V. Control de Versiones

I. INTRODUCCIÓN

El comportamiento ético y el respeto y cumplimiento de la normativa, tanto interna como externa, son el patrón de actuación del Grupo REALIA. Por este motivo el Consejo de Administración de REALIA a través de la Comisión de Auditoría y Control ha impulsado el establecimiento de un Modelo de Cumplimiento y Prevención de Riesgos Penales; cuyo primer paso fue la redacción y aprobación del nuevo Código Ético.

Así mismo el Órgano de Administración aprobó en marzo de 2019 el nuevo “Reglamento del Procedimiento del Canal Interno de Comunicación de Incidencias (Canal Ético)”, para adaptarlo al nuevo Código Ético, al contexto normativo actual, y al Modelo de Cumplimiento y Prevención Penal que se está implantando en la compañía.

Otro de los elementos fundamentales en el Modelo de Prevención Penal son las Políticas y Procedimientos tendentes a asegurar el cumplimiento de las normas y minimizar los riesgos penales, mostrando la voluntad y compromiso del Órgano de Gobierno y de la Alta Dirección con el cumplimiento de las leyes. En este contexto la Política Anti-Corrupción, aprobada por el Consejo de Administración de mayo de 2019, se configura como eje central de dichas políticas y procedimientos.

En el mencionado Código Ético se expone que: REALIA promoverá e incentivará entre sus socios en participadas, la adopción de pautas de comportamiento consistentes con dicho Código, y en su caso, podrá solicitar a estos que formalicen su compromiso con el cumplimiento del Código. La presente Política de Relación con Socios viene a concretar dichas pautas de actuación.

II. OBJETIVO Y ALCANCE

El objetivo de la presente política, es establecer unos principios y criterios homogéneos a seguir en materia de comunicación, aceptación e implementación de los mecanismos de cumplimiento establecidos en el Modelo de Prevención Penal de REALIA, en todas las relaciones con los socios en las distintas entidades (sociedades anónimas o limitadas, sociedades de propósito específico, sociedades mixtas, U.T.E's y consorcios, comunidades de bienes –C.B.s-, etc.).

La presente Política es de aplicación y obligado cumplimiento, en los términos establecidos en la misma, en las compañías que forman parte o están participadas por compañías del Grupo REALIA (en adelante el Grupo o REALIA).

III. CONSIDERACIONES PREVIAS

La aplicación de los principios y criterios que se describen en el siguiente apartado **atenderán al porcentaje de participación y/o control** que tenga REALIA en las compañías, pudiendo ser este;

- Mayoritario (superior al 50%),
- Igualitario (50%),
- Minoritario (inferior al 50%),

IV. PRINCIPIOS DE ACTUACIÓN

Con el fin de garantizar la fiabilidad y la transparencia en materia de cumplimiento en las relaciones y actividades llevadas a cabo con los socios de negocio, se deberán considerar de forma imperativa y obligatoria los siguientes principios de actuación que deberán quedar formalmente soportados, documentados y archivados:

1.- “Due Diligence” del socio potencial en materia de cumplimiento.

Previamente a la constitución de una relación formal con un socio potencial y, sin perjuicio del análisis de riesgos financieros y operativos efectuado para la evaluación de la fiabilidad de dicho socio, será requisito imprescindible la evaluación del mismo en términos de cumplimiento.

Las tareas de “*Due Diligence*” se ajustaran en su extensión y detalle de manera razonable a la entidad (materialidad) de la operación y su tipología, y especialmente a su estructura de financiación en el caso de ser necesaria (adaptándose a los requisitos en materia de cumplimiento de las potenciales entidades financiadoras).

Dicha evaluación podrá hacerse con medios internos e incluso externos y deberá de considerar, entre otras variables, la trayectoria ética del socio, de su Grupo y de los directivos, el grado de cumplimiento de dicha organización con normativas anticorrupción o contra el blanqueo de capitales, la repercusión mediática de actividades contrarias a la ley o a los principios éticos, etc.

2.- Exigencia de implementación de requerimientos de cumplimiento en la gestión de las operaciones.

2.1 Socios Potenciales

En el momento de la constitución de la sociedad, U.T.E., comunidad de bienes, consorcio, empresa mixta, y/o del acuerdo entre ambas partes, será obligatorio que REALIA realice todos los trámites necesarios para garantizar que ambas partes están alineadas y comprometidas con los principios éticos y de comportamiento que promulga el Código de Ético y de Conducta de REALIA y el Modelo de Cumplimiento y Prevención Penal. Para ello y, según el porcentaje de participación con el que cuente el grupo el mecanismo de actuación será el siguiente:

a. Sdades. de Propósito Específico, UTEs, C.Bs, Consorcios:

- i) **Participación mayoritaria (superior al 50%).** Se impondrá al socio, mediante formalización y aprobación escrita, acogerse a los principios de actuación del Código Ético y de Conducta, Canal Ético y al Manual de Prevención Penal de REALIA. Además, si la actividad a desarrollar de manera conjunta es la promoción inmobiliaria, el socio ha de aceptar de manera expresa y cumplir con el Manual de Prevención de Blanqueo de Capitales y FT de REALIA (Manual PBC_FT).
- ii) **Participación igualitaria o minoritaria.** En estos casos se propondrá al socio acogerse al Código Ético y de Conducta y al Manual de Prevención Penal de REALIA. Si la actividad a desarrollar de manera conjunta es la promoción inmobiliaria, también se propondrá la aceptación del Manual PBC_FT.

En caso de que deniegue esta opción cada una de las partes deberá aceptar formalmente el acatamiento de sus normas internas en materia de cumplimiento, firmándose un "acuerdo de indemnidad", al objeto de garantizar que en la relación se establecen mecanismos de cumplimiento robustos.

b. Sociedades mercantiles.

- i) **Sociedades controladas por REALIA (consolidadas contablemente por REALIA).** Se implantará el Código Ético y de Conducta, el Manual de Prevención Penal de REALIA, y si la actividad a desarrollar de manera conjunta es la promoción inmobiliaria, también el Manual PBC_FT.

- ii) **Sociedades no controladas.** Los consejeros de REALIA propondrán, en el seno del Órgano de Administración, la aprobación de un Código Ético donde se recojan principios similares a los establecidos en el Código Ético y de Conducta de REALIA, así como un Manual de Prevención Penal. Si la actividad a desarrollar de manera conjunta es la promoción inmobiliaria, también se propondrá la aceptación del Manual PBC_FT.

La propuesta de este mecanismo de control y cumplimiento no supone que sea aceptada por el Consejo de la sociedad, pero este hecho deberá ser recogido en acta como evidencia del interés de REALIA por seguir unos principios de comportamiento éticos en el desempeño de las actividades del negocio.

c. Sociedades Mixtas.

- i) **Propuesta de Modelo de Cumplimiento.** En el caso de las sociedades mixtas, dada la particularidad de asociación con una entidad pública, **independientemente del porcentaje de participación** en la misma el mecanismo de actuación para implementar una cultura ética y de cumplimiento en la relación será proponer al Consejo de la Sociedad, en el momento inicial de constitución de la misma, el Modelo de Cumplimiento existente en REALIA compuesto por el Código Ético y de Conducta y el Manual de Prevención Penal. Caso de que el objeto social comprendiera la actividad inmobiliaria, se ha de proponer la implantación del Manual PBC_FT.

La propuesta de este mecanismo de control y cumplimiento no supone que sea aceptada por el Consejo de la Sociedad, pero este hecho deberá ser recogido en acta como evidencia del interés de REALIA por seguir unos principios de comportamiento éticos en el desempeño de las actividades del negocio.

- ii) **Comportamiento ético de los Consejeros de REALIA en Sociedades Mixtas.** Dadas las características especiales de las relaciones generadas en el seno de las empresas mixtas, e independientemente de que sea aprobado en el Consejo de la sociedad el Modelo de Cumplimiento de REALIA (soportado por el Código Ético y el Manual de Prevención Penal, y en su caso el Manual PBC_FT), el comportamiento de los consejeros de REALIA que forme parte del Consejo de la sociedad mixta deberá estar totalmente alineado con los principios de comportamiento que se definen en el Código Ético y de Conducta del Grupo evitando, en todo caso, comprometer la integridad e imagen de REALIA con actuaciones o decisiones contrarias a la ética.

2.2 Socios Preexistentes

Ha sido política de REALIA acometer negocios inmobiliarios con otros promotores aunando esfuerzos y compartiendo los riesgos inherentes a los mismos con socios, para de esa forma, incrementar las posibilidades de éxito y, en caso contrario, minimizar el impacto negativo que, un eventual fracaso, pudiera tener en la sociedad. Adicionalmente, la compra de participaciones en sociedades preexistentes ha sido la forma en la que REALIA ha podido participar en operaciones inmobiliarias en marcha.

En el caso de nuevas operaciones, el criterio de REALIA ha sido siempre asociarse con compañías con un tamaño, experiencia y solvencia equiparables a las de la compañía, como forma de asegurar que las actividades se desarrollen conforme a los estándares del Grupo.

Cuando se ha tenido que invertir en sociedades ya constituidas, se han realizado los procesos de *due diligence* necesarios para asegurar la solvencia, capacidad y comportamiento ético de los socios.

En la actualidad REALIA participa con diferentes socios en sociedades participadas, y en concreto en las siguientes:

REALIA BUSINESS, S.A.

SERVICIOS ÍNDICE, S.A. Sociedad constituida en 1989, en la que ostenta una participación superior al 50 %, y de la que tiene encomendada su administración.

Tiene como activo una finca en San Roque, Cádiz, que está tratando de desarrollar.

Los socios son:

NOZAR, S.A. 39,92%
PERCACER, S.A. 3,485%
COMERCIO Y FINANZAS, S.A. 3,485%
COMPLEJO AGRÍCOLA, S.A. 2,61%

DESARROLLO URBANÍSTICO SEVILLA ESTE, S.L. Sociedad constituida en 2003, en la que REALIA ostenta una participación del 30,52 %.

Tiene como activo fincas en el Polígono Aeropuerto en Sevilla, que está desarrollando urbanísticamente

La sociedad ha presentado concurso voluntario de acreedores, está en fase de liquidación, y está siendo administrada por los Administradores Concursales.

Los socios son:

SANDO PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.A. 53,97%
NORALIA, S.A. (EXTINGUIDA) 5,58%
VERTRAUEN CORPORATE, S.L. 5,99%
BANCO MARE NOSTRUM 2,73%
BANKINTER, S.A. 1,21%

INVERSIONES INMOBILIARIAS RÚSTICAS Y URBANAS 2.000, S.L. Sociedad constituida en 1989, en la que REALIA ostenta una participación del 33,32 %.

Tiene como activos suelos en El Molar, Madrid, que está tratando de desarrollar urbanísticamente.

Los socios son:

REYAL URBIS, S.A. 30,01% (En liquidación)
INMUEBLES CARPE, S.A. 3,32%
MARTINSA FADESA, S.A. 33,33% (En liquidación)

REALIA PATIMONIO, S.L.U.

HERMANOS REVILLA, S.A. Sociedad constituida en 1968, en la que REALIA toma su participación a primeros de los años 90, y en la que ostenta una participación, directa e indirecta, del 46,7 %.

Es una sociedad dedicada al arrendamiento de bienes inmuebles, situados en zona "prime" de Madrid, y fundamentalmente destinados a oficinas.

Los socios son:

FAMILIA REVILLA 37,11%
GRUPO LEVEL 11,66%
BOANE 2003, S.A.U. 4,76% (Autocartera)

PLANIGESA. S.A. Sociedad constituida en 1989, en la que REALIA ostenta una participación del 76 %, y de la que tiene encomendada su administración.

Tiene como activo una participación en Hermanos Revilla, S.A., y una finca en Guadalajara, que está tratando de desarrollar.

El Socio es el Grupo Level, que tiene una participación del 24 %.

AS CANCELAS SIGLO XXI, S.L. Sociedad constituida en 2010, en la que REALIA participa en un 50 %, y de la que tiene encomendada su administración.

Tiene como activo un centro comercial en Santiago de Compostela, actualmente en explotación.

El Socio es CARMILA SANTIAGO, S.L.U. (grupo Carrefour).

Los distintos socios que REALIA tiene en la actualidad son socios con una permanencia dilatada en el tiempo y con la contrastada solvencia en materia de comportamiento ético y de cumplimiento normativo, demostrada a lo largo de todos estos años.

Adicionalmente, muchas de las sociedades participadas son administradas por REALIA, lo que asegura el cumplimiento de su Código Ético. Además en todas ellas hay al menos un representante del REALIA en su Consejo de Administración, que puede controlar el cumplimiento del Código Ético en las decisiones que se adopten en el mismo.

En aquellas sociedades que, bien ellas mismas o bien sus socios, se encuentran en concurso de acreedores, la existencia de un Administrador Concursal, y de un control judicial de sus actuaciones, refuerza la garantía de un comportamiento ético.

V. IMPLEMENTACION

El Grupo REALIA dispone de varios mecanismos para asegurar la adecuada implantación de la Política de Relación con Socios, así como para prevenir, detectar, investigar y sancionar los casos de fraude y corrupción, entre los que se incluyen:

- **Comité de Auditoría y Control**, que velará por la implementación y el adecuado funcionamiento del Modelo de Cumplimiento y Prevención Penal, realizando un seguimiento de la regulación aplicable, de los riesgos, de la eficacia de los controles y fomentando la cultura de cumplimiento. Para ello ha delegado estas tareas en el Responsable de Cumplimiento, quien reporta periódicamente información sobre aquellos aspectos relacionados con el Cumplimiento Normativo, especialmente en cuanto a los Sistemas de Gestión de Riesgos Penales se refiere.
- **Código Ético y de Conducta** puesto a disposición de todos los empleados del Grupo, en el que se recogen los principios y normas de conducta aplicables y de obligado cumplimiento para todos los empleados del Grupo REALIA.
- **Canal Ético**. Gestionado por el Delegado del Comité de Auditoría y Control (que designó como tal al Responsable de Cumplimiento), a través del cual los empleados pueden canalizar o reportar posibles incumplimientos del Código Ético y de Conducta o actividades realizadas que supongan la comisión de ilícitos penales, o actuaciones fraudulentas o corruptas. Las notificaciones o denuncias recibidas serán analizadas e investigadas por el Comité de Auditoría de acuerdo al Procedimiento aprobado en Consejo de Administración (para más detalle ver el documento "Reglamento del Procedimiento del Canal Ético").
- **Políticas y procedimientos**. Que recogerán las actividades encaminadas a garantizar que las operaciones realizadas con socios están salvaguardadas por los modelos de cumplimiento implementados.
- **Manifestación de aceptación**. El Grupo requerirá periódicamente a todos sus empleados que formalmente manifiesten que conocen y cumplen con los principios establecidos en el Código Ético y de Conducta, y la Política Anticorrupción, y proporcionará la formación necesaria para el entendimiento y cumplimiento de ambos.

VI. CONTROL DE VERSIONES

Versión	Fecha	Descripción
01	16- diciembre -2019	Versión inicial. Aprobada por el Consejo de Administración diciembre 2019
02	20 – enero - 2020	Cambios redacción Apto.”V- Implementación”. Las tareas de gestión del Modelo de Cumplimiento, así como la gestión del Canal Ético, que antes recaían en el Auditor Interno, pasan a ser realizadas por el Responsable de Cumplimiento.