

Informe Anual y de Sostenibilidad 2025

REALIA





REALIA presenta este **Informe Anual y de Sostenibilidad** para dar cuenta de su desempeño económico y social a lo largo del ejercicio 2025.

Este informe ofrece información completa y veraz sobre la gestión económica, social y de sostenibilidad realizada por **REALIA** y sus sociedades dependientes en 2025.

Índice

01 página 4

**Carta del
Presidente**

02 página 10

**25º aniversario
de Realia**

03 página 13

**Realia
hoy**

04 página 21

**Evolución de
la compañía**

05 página 43

**Resultados
del ejercicio**

06 página 75

**Líneas de
Negocio**

07 página 107

**Gobierno
Corporativo**

08 página 147

**Informe de
Sostenibilidad**



01

Carta del Presidente

01.

Carta del Presidente

Estimados accionistas:

Un año más, les invito a compartir nuestro Informe Anual, en el que podrán encontrar un resumen de las actividades y de los hitos más destacados del ejercicio 2025 del Grupo REALIA, así como de nuestro desempeño y avances en materia ambiental, social y de gobierno corporativo.

El ejercicio de 2025 se ha desarrollado en un contexto macroeconómico que, si bien ha mantenido un crecimiento sólido de la economía española —con una expansión del PIB del 2,8 %—, ha estado marcado por un entorno de mayor incertidumbre monetaria, con una inflación todavía persistente y una política de tipos de interés más restrictiva por parte del Banco Central Europeo. El mercado laboral ha continuado mostrando fortaleza, si bien comienzan a apreciarse señales de moderación.

Este escenario se ha reflejado igualmente en el mercado inmobiliario, que durante 2025 ha mantenido un comportamiento positivo, especialmente en los activos patrimoniales de calidad, en las oficinas ubicadas en zonas centrales de negocio y en la promoción residencial en ubicaciones consolidadas, a pesar de un entorno regulatorio exigente y de la evolución de los costes de construcción.

En el ejercicio de 2025 se ha culminado la integración del negocio de promoción, mediante la fusión inversa de FCYC, S.A., sociedad que se ha extinguido, traspasando en bloque su patrimonio a REALIA Business, S.A.

Esta operación ha permitido configurar una entidad inmobiliaria de mayor dimensión, solidez y visibilidad en el mercado, con un valor de activos de más de tres mil millones de euros a 31 de diciembre de 2025, situándola entre las principales compañías inmobiliarias del mercado español. Esta mayor escala se apoya en una estructura de negocio diversificada, que combina promoción inmobiliaria, patrimonio en renta terciario y residencial, así como un banco de suelo significativo, lo que facilita una mejor percepción por parte de los mercados y contribuye a la maximización de valor para los accionistas.

La fusión ha permitido incrementar y estabilizar los ingresos recurrentes mediante la integración total de activos generadores de rentas. Asimismo, la operación ha reforzado la posición financiera y estratégica del grupo mediante la incorporación de una participación relevante en una sociedad cotizada del sector promotor, permitiendo beneficiarse de su política de dividendos y de su capacidad de generación de caja. Todo ello se ha articulado, además, en un contexto de simplificación societaria y eficiencia operativa, al integrar negocios que ya venían siendo gestionados de forma coordinada, optimizando costes y estructuras.

Para hacer un breve repaso a los datos del ejercicio de 2025, debemos aclarar, en primer lugar, que los efectos de la fusión inversa se retrotraen al 1 de enero de 2025. Para poder comparar los datos de 2025 con los del ejercicio anterior, la Sociedad ha elaborado

unos estados financieros proforma, cerrados a 31 de diciembre de 2024 como si la fusión inversa se hubiera realizado ya a esa fecha, que permiten comparar la información de ambos ejercicios, y que son los datos que se reseñan a continuación.

En el ejercicio de 2025 el Grupo REALIA ha obtenido unos ingresos totales de 325,26 millones de euros, cifra superior en un 1,7 % a la del ejercicio anterior, con un beneficio bruto de explotación (Ebitda) de 149,98 millones de euros, unos siete millones de euros inferior al del ejercicio pasado, debido a la menor contribución de la venta de suelos.

Los activos de la compañía se han valorado, por expertos independientes en 3.055 millones de euros. De esta cifra 2.178 millones de euros corresponden a activos patrimoniales, y 877 millones de euros a activos del área residencial.

La valoración de estos activos ha impactado positivamente en la cuenta de resultados en 23,22 millones de euros.

El resultado financiero en el ejercicio 2025 ha sido negativo por importe de 27,87 millones de euros, mejorando con respecto al ejercicio anterior en 10,67 millones de euros, debido a la reducción del endeudamiento financiero bruto y al ajuste de los tipos de interés.

El beneficio antes de impuestos a diciembre de 2025 asciende a 151,89 millones de euros lo que supone un incremento del 34,2% con respecto al ejercicio anterior, motivado por el mayor resultado por valoración de los activos patrimoniales, los menores costes financieros, el mejor resultado de las sociedades en puesta en equivalencia, que compensan los menores resultados por venta de suelos.

El beneficio después de impuestos se sitúa a 31 de diciembre de 2025, en 130,92 millones de euros, lo que supone un incremento del 71,4 % respecto a los 76,36 millones de euros del mismo periodo de 2024. De esta cifra, 129,40 millones de euros es beneficio neto atribuible a dominante, un 74,3 % superior al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2024.

El patrimonio neto atribuido del grupo alcanzó los 2.309 millones de euros, lo que supone un NNAV por acción de 1,53 €, incrementándose en un 7,7 % frente al del ejercicio anterior.

La deuda financiera bruta del Grupo se sitúa 816,06 millones de euros a 31 de diciembre de 2025, frente a los 925,81 millones de euros del ejercicio anterior. De esta deuda bruta, 400,06 millones de euros del sindicado del área de patrimonio, han sido

refinanciados en enero de 2025, ampliando su vencimiento hasta el 2029. La tesorería y equivalentes del Grupo ascienden a 135,67 millones de euros al cierre, con lo que la deuda neta del Grupo alcanza los 680,39 millones de euros a dicha fecha, frente a los 795,77 millones de euros de deuda neta a 31 de diciembre de 2024.

Desde el punto de vista operativo, el negocio patrimonial volvió a mostrar una evolución sólida, con un incremento de las rentas del 4,2 %, lo que supone unos ingresos de 146,42 millones de euros, y una ocupación del uso terciario del 94,4 %, frente al 93,2 % del ejercicio anterior. El negocio del build to rent, con 280 viviendas en explotación a finales del 2025, mejora su ocupación, que alcanza a cierre del ejercicio un 99,6 %. Fruto de su apuesta por este segmento, el Grupo ha iniciado en 2025 un nuevo Proyecto con 198 viviendas que se

esperan tener en explotación en el tercer trimestre de 2028.

En el área residencial se entregaron 324 unidades en 2025, frente a las 293 del ejercicio pasado, lo que ha supuesto unos ingresos de 170,53 millones de euros. En cuanto al stock, a cierre del ejercicio el Grupo cuenta con 1.269 unidades terminadas o en construcción, de las que el 72,5 % se encuentran reservadas o vendidas. A 31 de diciembre de 2025, REALIA tiene, reservadas o vendidas, el 81,2 % y el 51 % respectivamente, de las entregas previstas para los ejercicios de 2026 y 2027.

Por último, cabe destacar la cartera de suelo del Grupo, que asciende a 12.157.460 m2 brutos, en distintos estadios urbanísticos, y una edificabilidad estimada de 2.210.581 metros cuadrados edificables.

El Grupo REALIA se compromete a promover el desarrollo sostenible a través de su Política de Sostenibilidad, que establece los principios, objetivos y compromisos de REALIA en materia ambiental, social y de buen gobierno, alineados con las mejores prácticas del sector y los estándares internacionales.

La Sostenibilidad es un eje estructural de nuestra estrategia. Desarrollamos y gestionamos proyectos concebidos desde su origen para minimizar su impacto ambiental, incorporando materiales sostenibles, altos estándares de eficiencia energética y criterios responsables a lo largo de todo el ciclo del activo. Esta visión nos permite anticiparnos a las exigencias regulatorias, responder a las expectativas de clientes e inversores y reforzar la solidez a largo plazo de nuestra actividad inmobiliaria.

La política contempla tres ejes de actuación prioritarios: Ambiental, Social y de Gobierno

Corporativo, y tiene como línea transversal para poder cumplir con los objetivos la digitalización, la formación y la comunicación.

Para favorecer la conservación y protección de nuestro entorno ambiental, REALIA ha seguido trabajando en 2025 en la reducción de emisiones de CO2, desarrollando promociones inmobiliarias, tanto en venta como en alquiler, con la mejor calificación energética, y optimizando y mejorando la eficiencia energética en su Área patrimonial.

Fiel a su compromiso medioambiental, durante el ejercicio de 2025, ha desarrollado prácticas sostenibles para proteger la biodiversidad y la integración de los hábitats naturales en sus proyectos inmobiliarios y fomentar el bienestar de la población y los hábitos sostenibles, integrando, en su modelo de negocio, su preocupación por el bienestar social, cultural, económico y laboral.

Nuestros desarrollos contribuyen además a un modelo de ciudad más sostenible, creando espacios orientados al bienestar de las personas, al uso eficiente de los recursos y al respeto del entorno y la biodiversidad.

Todo ello se apoya en un marco de gobernanza sólido y en una política de sostenibilidad supervisada por los órganos de gobierno, convencidos de que un desarrollo inmobiliario responsable es también una fuente clara de creación de valor sostenible para el accionista.

Durante 2025 el Consejo de Administración ha desarrollado sus funciones con pleno respeto a los principios de buen gobierno corporativo, realizándose la evaluación anual de su funcionamiento, de sus Comisiones y del desempeño del Presidente.

Asimismo, se ha reforzado el Modelo de Cumplimiento y el Sistema de Control Interno, consolidando una cultura corporativa basada en la ética, la integridad y la transparencia.

En el presente informe, podrán encontrar todos los datos relativos al compromiso con la sostenibilidad del Grupo, y los logros obtenidos a lo largo de 2025.

Quiero finalizar agradeciendo la dedicación y compromiso de todos los consejeros, del equipo directivo y de las personas que forman parte del Grupo REALIA, así como la confianza depositada por nuestros accionistas.

Juan Rodríguez Torres
Presidente Grupo REALIA



02

**25º Aniversario
Realia**



En 2025, Realia ha conmemorado su 25º aniversario reafirmando su compromiso con las personas que han acompañado y hecho posible cada etapa de la trayectoria de la Compañía. Este hito ha supuesto una oportunidad para detenerse, mirar con perspectiva el camino recorrido y proyectar, con responsabilidad y ambición, el futuro que Realia desea seguir construyendo.

Bajo el lema “Fuimos. Somos. Seremos.”, la celebración del aniversario se concibió como un ejercicio de reflexión compartida, orientado tanto al reconocimiento de los logros alcanzados a lo largo de estos años como al refuerzo de los principios que sustentan la evolución futura del Grupo. Un relato común que dio voz a quienes han formado parte de esta historia —empleados, clientes, colaboradores, socios, instituciones y comunidades— y que puso de manifiesto el valor de una relación basada en la cercanía, la confianza y el compromiso mutuo.

Este enfoque permite ir más allá de los resultados alcanzados y pone el foco en la manera en que han sido posibles, como expresión de una forma de trabajar sustentada en la colaboración, la confianza y una visión de largo plazo que ha orientado de manera constante la toma de decisiones. Una trayectoria construida desde valores sólidos que han guiado la actividad de Realia a lo largo del tiempo: el conocimiento y la profesionalidad, la transparencia, el desarrollo del talento y la formación continua, la capacidad de adaptación a un entorno cambiante y una convicción firme de que la sostenibilidad debe integrarse de forma transversal en la estrategia y en la gestión del negocio.

Cumplir 25 años representa, asimismo, una oportunidad para agradecer el camino compartido, reforzar los vínculos con los grupos de interés y renovar los compromisos que definen el modelo de gestión de Realia.

Un modelo orientado a la creación de valor sostenible a largo plazo, en el que la sostenibilidad se incorpora de forma progresiva y estructural al desempeño ambiental, social y de buen gobierno de la Compañía.

Este Informe Anual y de Sostenibilidad 2025 refleja ese mismo espíritu y lo traslada al análisis detallado del desempeño de Realia y de sus avances en materia ambiental, social y de gobierno corporativo. A lo largo de sus capítulos se presenta una visión global de la Compañía, sus principales magnitudes y los aspectos más relevantes de su gobierno corporativo y de su estrategia de sostenibilidad, en coherencia con los compromisos asumidos y los retos del entorno.

Porque la trayectoria recorrida ha permitido llegar hasta el presente, la realidad actual define quiénes somos y el futuro se sigue construyendo, día a día, de forma responsable y compartida, junto a todas las personas y entidades que forman parte de Realia.

Las PERSONAS que hacen de
REALIA una realidad



03

REALIA hoy



3.1.

Magnitudes básicas

La información financiera incluida en el presente informe de resultados recoge la operación de fusión inversa aprobada el 23 de junio de 2025 en la Junta General de Realia Business S.A. y FCyC, S.A, en base a la cual Realia Business absorbe a su matriz FCyC y ésta transmite en bloque todo su patrimonio a título universal quedando subrogada Realia Business en todos sus bienes, derechos y obligaciones. Los efectos de la fusión inversa s retrotraen al 1 de enero de 2025. Adicionalmente, se han elaborado unos estados financieros proformas a 31 de diciembre de 2024 que permitan comparar la información de ambos ejercicios.

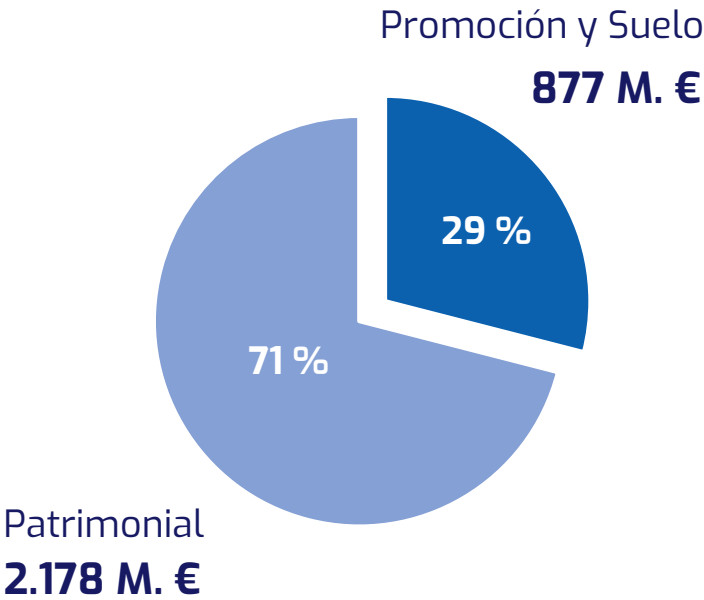
325,26 M.€
Ingresos totales

- ✓ Ingresos Patrimonio
146,42 M.€ (+4,2%)
- ✓ Ingresos Promociones
177,66 M.€ (-0,3%)
- ✓ Ingresos Servicios
1,18 M.€ (+6,9%)

Valoración de activos

**Gross Asset Value
(GAV)**

3.055 M.€



Actividad Patrimonial

589.511 m² alquilables
94.7 % ocupación

Alquiler de uso terciario

- ✓ **25** edificios
- ✓ **405** locales comerciales
- ✓ **6** Centros Comerciales y ocio
- ✓ **9** Resto (naves ind. y otros)

Alquiler residencial

- ✓ **3** Activos BtR (280 viv.).



Actividad Promoción

1.269 unidades
(viviendas y locales)

- ✓ **921** uds. cartera
- ✓ **348** uds. libres
- ✓ **24** Parcelas unifamiliares



Suelo

+ 2,3 millones m² (Total)

- ✓ **2.210.581 m²** Edificabilidad Negocio Residencial
- ✓ **115.076 m²** Edificabilidad Negocio Patrimonial

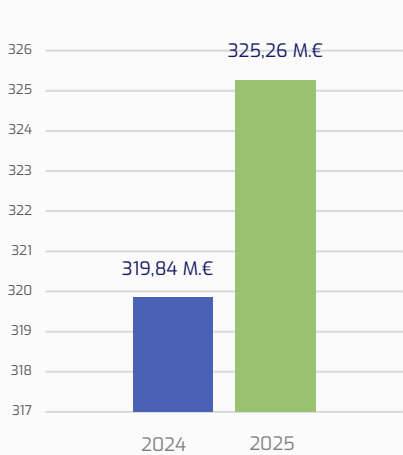


Ubicación de los activos

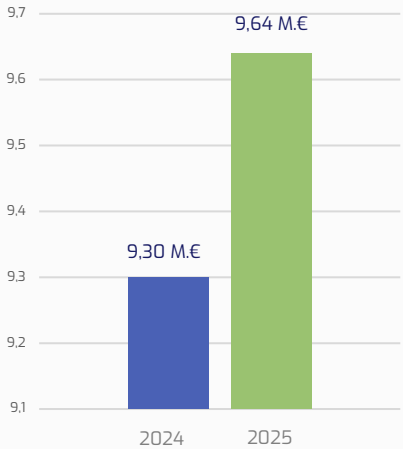


3.2. Indicadores financieros

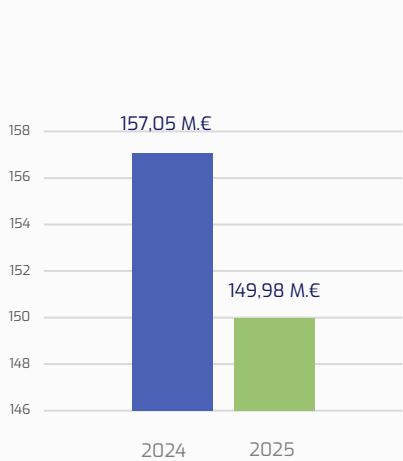
INGRESOS



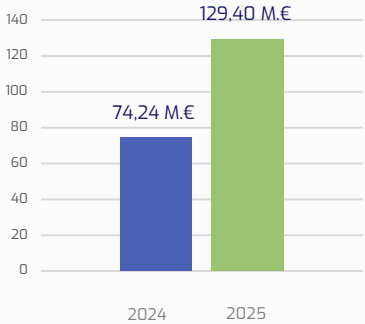
GASTOS GENERALES



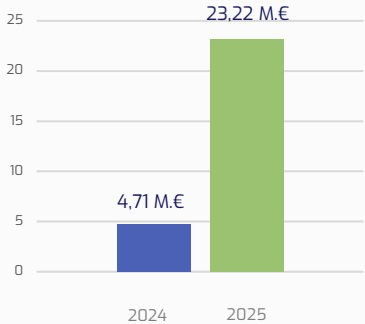
EBITDA



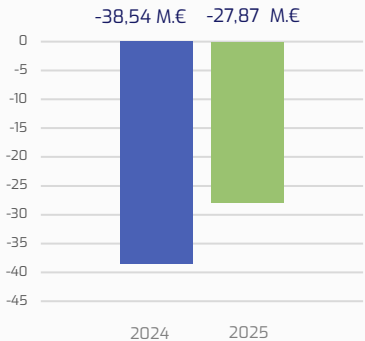
BENEFICIO NETO
ATRIBUIDO



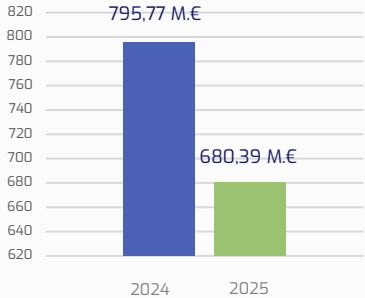
RESULTADO VALORACIÓN
INV. INM



RESULTADO FINANCIERO



DEUDA FINANCIERA
NETA



3.3. Perfil de la compañía

Misión

Promover, gestionar y poner en valor toda clase de activos inmobiliarios, prestando servicios de elevada calidad a empresas y particulares, con el objetivo de generar valor para nuestros clientes —mediante soluciones adaptadas a los nuevos hábitos y tendencias— y para nuestros accionistas, a través de una gestión eficiente orientada a la rentabilidad sostenible.

Visión

En REALIA trabajamos para consolidarnos y mantenernos como una compañía de referencia en el sector inmobiliario, reconocida por nuestra contribución a la sociedad y por construir relaciones de confianza, transparentes y de beneficio mutuo con todos nuestros grupos de interés.

Valores

-  **Innovación**
-  **Excelencia**
-  **Servicio al cliente**
-  **Transparencia y buen gobierno**
-  **Diálogo**

Valores



01 Innovación

La innovación, la sostenibilidad, la responsabilidad social y la mejora continua de la experiencia del usuario orientan el diseño, la construcción y la gestión de nuestros espacios, con el objetivo de contribuir a un entorno cada vez más respetuoso con las personas y el medioambiente.

02 Excelencia

En REALIA aspiramos a la excelencia en todas las áreas de actividad. Nuestro equipo combina experiencia y conocimiento del sector con nuevas capacidades digitales, integrando perfiles senior y nuevas generaciones. Esta diversidad nos permite abordar cada proyecto con una visión integral, ágil y actual, reforzando una forma de hacer que aporta consistencia y valor a nuestra marca.

03 Servicio al cliente

Nuestros clientes son uno de los ejes centrales de la Compañía y trabajamos para comprender sus necesidades y anticiparnos a sus expectativas, ajustando nuestra propuesta de valor con criterios de confianza, accesibilidad, calidad, colaboración y responsabilidad.

04 Transparencia y buen gobierno

REALIA aspira a situarse entre las compañías del sector con mejores estándares de Gobierno Corporativo. Actuamos con ética e integridad, apoyados en una estructura organizativa transparente y eficaz, orientada al cumplimiento de los objetivos corporativos y a dar respuesta a las expectativas de nuestros grupos de interés.

05 Diálogo

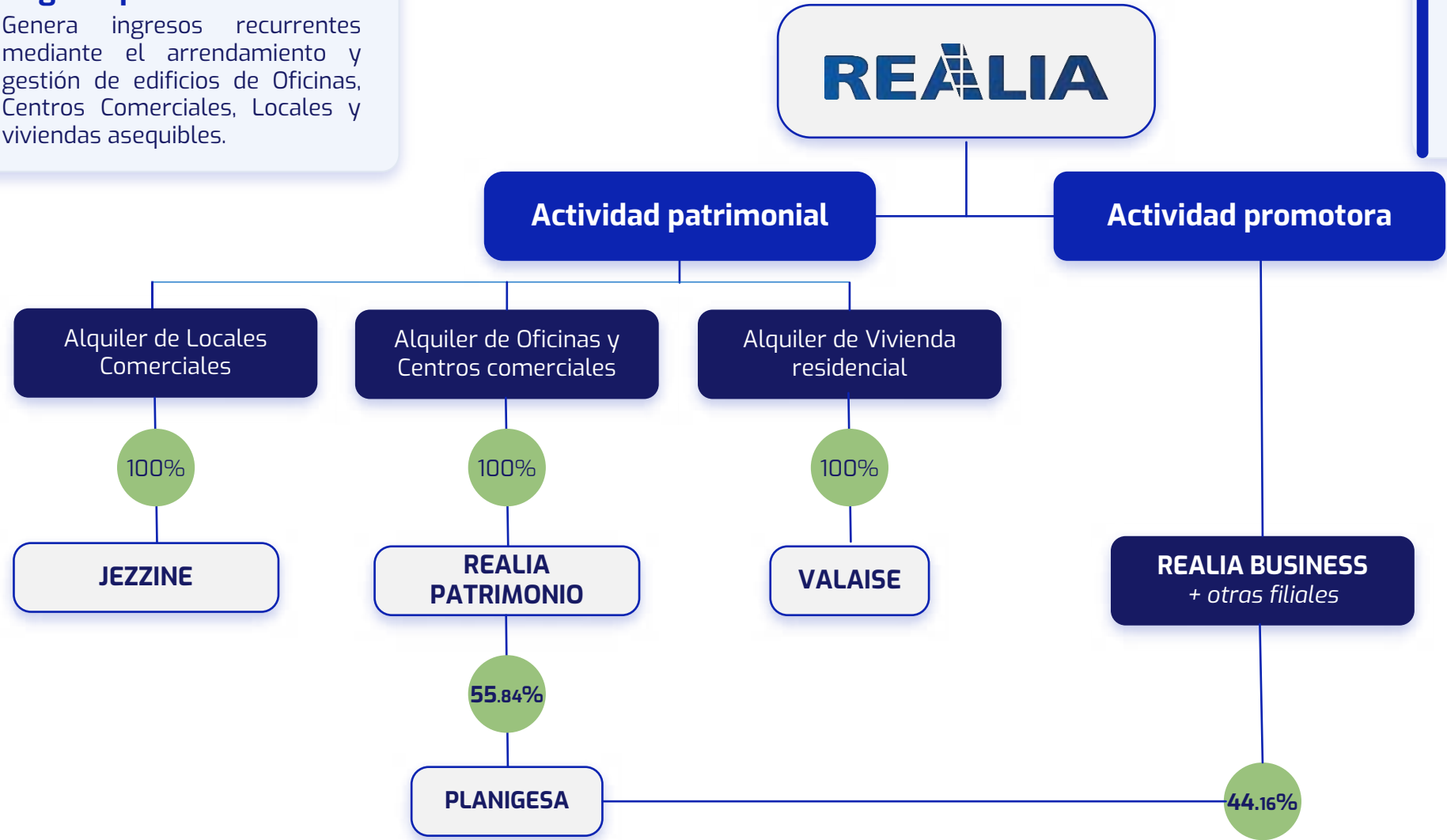
Fomentamos un diálogo continuo, estructurado y bidireccional con nuestros grupos de interés, basado en la escucha activa y en la construcción de relaciones de confianza y beneficio mutuo.

Negocio patrimonial

Genera ingresos recurrentes mediante el arrendamiento y gestión de edificios de Oficinas, Centros Comerciales, Locales y viviendas asequibles.

Negocio de promoción y suelo

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



04

Evolución de la Compañía

4.1. Entorno económico y sectorial

En 2025, la economía española mantuvo un crecimiento robusto en el contexto europeo. El PIB de España aumentó un 2,8% en el conjunto del año, apoyado principalmente en la demanda interna (consumo e inversión), según la Contabilidad Nacional Trimestral.

En comparación, la Eurozona creció en torno al 1,4% en 2025, reflejando una recuperación más moderada en el entorno comunitario.

La inflación se mantuvo en niveles moderados y próximos al objetivo de estabilidad de precios. En diciembre de 2025, el IPC interanual se situó en el 2,9% y la inflación subyacente (sin alimentos no elaborados ni energía) en el 2,6%, según el INE.

Esta evolución estuvo condicionada, entre otros factores, por la trayectoria de los precios energéticos, los carburantes y determinados componentes de servicios (incluido el componente turístico), en línea con lo descrito por el INE en sus notas metodológicas y comentarios de resultados.

En política monetaria, el Banco Central Europeo (BCE) completó en 2025 un ciclo de reducciones que llevó los tipos oficiales hasta niveles coherentes con un escenario de inflación estabilizándose cerca del 2% a medio plazo.

En concreto, el tipo de la facilidad de depósito pasó a 2,00% (con efectos desde junio de 2025) y se mantuvo sin cambios en las reuniones posteriores, mientras que la operación principal de financiación se situó en 2,15% y la facilidad marginal de crédito en 2,40%.

En este contexto de normalización de tipos, los índices de referencia del mercado hipotecario mostraron niveles notablemente inferiores a los máximos de 2023-2024. El euríbor a un año (referencia mayoritaria en hipotecas variables) cerró diciembre de 2025 con una media mensual de 2,267%, según el cuadro oficial de tipos del Banco de España.

El turismo volvió a ser un motor relevante de actividad. En el conjunto de 2025, España recibió 96,77 millones de turistas internacionales (+3,2% interanual), alcanzando un máximo histórico en la serie, de acuerdo con FRONTUR (INE, datos provisionales).

El gasto turístico internacional ascendió a 134.712 millones de euros (+6,8% interanual), consolidando la tendencia de crecimiento del gasto por encima del incremento de llegadas, según la comunicación oficial basada en FRONTUR (Estadística de Movimientos Turísticos en Frontera) y EGATUR (Encuesta de Gasto Turístico).

En el mercado laboral, 2025 registró nuevos máximos de ocupación y una reducción significativa del desempleo. La Encuesta de Población Activa (EPA) situó el número de ocupados en 22.463.300 al cierre del 4T 2025, con un aumento interanual de 605.400 personas, mientras que el paro bajó a 2.477.100 y la tasa de paro se redujo al 9,93%.

En paralelo, la afiliación a la Seguridad Social cerró el año con 21.844.414 afiliados medios en diciembre de 2025, 506.451 más que un año antes, reflejando un crecimiento sostenido del empleo.

La evolución del ingreso disponible y del consumo se tradujo en una ligera reducción del colchón de ahorro de los hogares. En el conjunto de 2025, la tasa de ahorro se situó en el 12,0% de la renta disponible bruta, 0,7 puntos por debajo de la registrada en 2024.

Este resultado estuvo asociado a un dinamismo del consumo superior al del ingreso disponible en el promedio del año, tal como recogen las cifras difundidas por el INE y su síntesis informativa.

Mercado inmobiliario y tendencias sectoriales

Respecto al mercado inmobiliario, en 2025, la inversión inmobiliaria en España cerró el ejercicio con un resultado excepcional, superando los 18.450 millones de euros, lo que supone un incremento del 31% respecto a 2024, consolidándose como el mejor año desde 2018.

El cuarto trimestre se situó entre los tres mejores de la serie histórica, impulsado por grandes operaciones corporativas, mientras que por segmentos Living lideró la inversión (más de 5.400 millones), seguido por Hoteles (más de 4.220 millones) y Retail (en torno a 2.840 millones).

Para 2026, CBRE anticipa un crecimiento adicional de la inversión de +5%/+10%, apoyado en la mejora del sentimiento inversor y el avance de operaciones ya en curso.



Albasanz, 12

De cara a la evolución sectorial, se consolidan varias tendencias estructurales:

Peso creciente de los criterios ESG en la toma de decisiones, especialmente en oficinas “grado A” y activos reposicionados para cumplir estándares ambientales y de bienestar.

Cambio de uso y reposicionamiento como herramienta para adaptar carteras a nuevas demandas (residencial en alquiler, flex living, alojamiento turístico, etc.).

Digitalización e IA como palancas de eficiencia operativa y gestión (proptech, analítica avanzada, automatización), con especial protagonismo en segmentos alternativos y en la modernización de activos.

En conjunto, el escenario macro de 2025 (crecimiento sostenido, inflación moderada y tipos estabilizados) dibuja un entorno de mayor visibilidad para la inversión y la actividad inmobiliaria, si bien el sector sigue condicionado por factores como la disponibilidad de producto “prime”, la capacidad de generar oferta y la evolución del marco regulatorio y financiero.

Fuentes consultadas para la elaboración de este apartado: Macroeconomía (PIB): INE – Contabilidad Nacional Trimestral, 4T 2025 (incluye dato anual 2025). Eurozona (crecimiento): RTVE – Eurostat revisa el crecimiento 2025 de la Eurozona (1,4%) / Datosmacro (compilación basada en fuentes estadísticas europeas) – PIB Eurozona 2025. Inflación: INE – Indicador adelantado IPC/IPCA, diciembre 2025 (IPC 2,9% y subyacente 2,6%). Política monetaria (tipos BCE): BCE – Key ECB interest rates (histórico oficial de tipos) / BCE – Monetary policy decisions, 18 diciembre 2025 (tipos sin cambios: 2,00% / 2,15% / 2,40%). Euribor (referencia oficial): Banco de España – Cuadro 19.1 (pdf) tipos de referencia oficiales, incluye euribor 1 año diciembre 2025: 2,267%. Turismo: INE – FRONTUR: diciembre 2025 y año 2025 (96,77 M; dato provisional) / Ministerio de Industria y Turismo – Nota con cifras EGATUR/FRONTUR (gasto 134,712 M€). Mercado laboral: INE – EPA 4T 2025 (ocupación 22,46 M; paro 9,93%) / Seguridad Social – Balance mercado laboral 2025 (afiliación dic 2025: 21,84 M; +506k). Ahorro de los hogares: INE – Cuentas Trimestrales no Financieras Sectores Institucionales, 4T 2025 (tasa de ahorro anual 2025: 12,0%) / Síntesis informativa (basada en INE) – detalle de renta/consumo y ahorro 2025. Inversión inmobiliaria y tendencias: Colliers – Snapshot Inversión inmobiliaria España Q4 2025 (17.503 M€; +32%) / CBRE – Figures Inversión inmobiliaria, cuarto trimestre 2025 España (29/01/2026): Real Estate Investment, market data – Figures Q4 2025 Spain

Mercado de Inversión Inmobiliaria en España

Durante 2025, el mercado de inversión inmobiliaria en España registró una fuerte reactivación, cerrando el ejercicio con un volumen superior a 18.450 millones de euros, lo que supone un incremento del 31% respecto a 2024 y el mejor resultado desde 2018. Este comportamiento estuvo apoyado por un cuarto trimestre especialmente dinámico, favorecido por operaciones corporativas de gran tamaño y una mejora progresiva del sentimiento inversor a lo largo del año.

Desde el punto de vista geográfico, Madrid y Barcelona concentraron conjuntamente el 58% de la inversión total (36% y 22%, respectivamente), reforzando su papel como principales polos de atracción de capital. No obstante, las ubicaciones secundarias mantuvieron un peso relevante concentrando el 42% del total, en línea con la media de los

últimos cinco años, con un dinamismo destacado en mercados como la Comunidad Valenciana, Andalucía y Canarias.

En cuanto al origen del capital, el inversor nacional se mantuvo como principal protagonista del mercado, concentrando cerca del 50% del volumen total. A continuación, destacaron los inversores procedentes de Estados Unidos (15%) y Reino Unido (8%), confirmando el renovado interés del capital internacional por el mercado inmobiliario español. Estas dinámicas reflejan un mercado más líquido y competitivo, con un foco creciente en activos de calidad, ubicaciones prime y estrategias de reposicionamiento.

Por sectores, 2025 confirmó un mercado claramente multisectorial. El **Living** se consolidó como el principal destino de la inversión, superando los 5400 millones de euros (aproximadamente el 29% del total).

impulsado por los segmentos de **multifamily** y **residencias de estudiantes**. El sector **hotelero** alcanzó una inversión de 4.228 millones de euros (en torno al 23% del total), registrando su segundo mejor resultado histórico, apoyado en la fortaleza del turismo y el interés inversor por activos de calidad.

El **Retail** acumuló aproximadamente 2.840 millones de euros (alrededor del 15% del total), manteniendo su atractivo en activos consolidados y ejes prime. En paralelo, los segmentos de Healthcare y activos alternativos alcanzaron los 2.525 millones de euros (aprox. 14%), con operaciones relevantes en activos sanitarios, educativos e infraestructuras.

Por su parte, el **mercado de oficinas** registró una inversión superior a 2.170 millones de euros (aprox. 12% del total), destacando las operaciones en ubicaciones centrales, especialmente en Madrid. Finalmente, el sector industrial y logístico alcanzó 1.270 millones de euros (aprox. 7%), todavía por debajo de sus medias históricas, aunque con perspectivas de recuperación a medida que se incremente la disponibilidad de producto de calidad.

En conjunto, el cierre de 2025 muestra un mercado inmobiliario español más dinámico, con una clara concentración del capital en activos con sólidos fundamentales, buena ubicación y capacidad de adaptación a criterios ESG, y con perspectivas positivas de cara a 2026.



Salvador de Madariaga, 1

Fuentes consultadas para la elaboración de este apartado: CBRE: *Figures Inversión inmobiliaria España, Cuarto Trimestre 2025*: <https://www.cbre.es/insights/figures/real-estate-investment-market-data-figures-fourth-quarter-2025-spain>, CBRE – Nota de prensa: “La inversión inmobiliaria en España supera los 18.400 millones de euros en 2025”: <https://www.cbre.es/press-releases/la-inversion-inmobiliaria-en-espana-supera-los-18400-millones>, CBRE – *Figures Hoteles, Cuarto Trimestre 2025 (España)*: <https://www.cbre.es/insights/figures/hoteles-datos-de-mercado-figures-cuarto-trimestre-2025-espana>, CBRE – *Figures Oficinas, Cuarto Trimestre 2025 (España)*: <https://www.cbre.es/insights/figures/offices-market-data-figures-fourth-quarter-2025-spain>, CBRE – *Figures Industrial & Logístico, Cuarto Trimestre 2025 (España)*: <https://www.cbre.es/insights/figures/industrial-and-logistics-market-data-figures-fourth-quarter-2025-spain>

El mercado de Oficinas

En 2025, el mercado de oficinas en España cerró con una dinámica positiva en sus dos principales focos. Barcelona aceleró con fuerza en la demanda y Madrid consolidó un mercado ocupacional sano, en un contexto de recuperación de la actividad y de reducción de disponibilidad en los ejes más prime.

Madrid finalizó el ejercicio con 486.000 m² contratados (-7% interanual, pero aún por encima de la media quinquenal), con un reequilibrio hacia áreas periféricas: por primera vez en tres años, los mercados fuera de la M-30 concentraron el 52% de la demanda.

Barcelona registró 319.000 m² contratados en 2025 (+16% interanual), con una aportación destacada del distrito 22@ (43% del total y siete de las diez mayores operaciones del año) y un peso relevante del Centro Ciudad (28%)l

En inversión, España alcanzó 2.165 millones de euros invertidos en oficinas en 2025 (+36% interanual). Considerando cambios de uso y compras para uso propio, el volumen se elevó a 2.944 millones de euros, con 620 millones (21%) destinados a cambios de uso y 159 millones (5%) a uso propio.

La inversión se concentró en mercados centrales: en Barcelona, el 70% se localizó en CBD y Centro Ciudad, y en Madrid el 84% del volumen se concentró en ubicaciones core, reforzando la preferencia por activos en zonas prime y con mejores credenciales.

En línea con este mayor apetito por ubicaciones core, las rentabilidades prime continuaron ajustándose a la baja, situándose en el 4,60% en Madrid y el 4,75% en Barcelona al cierre del ejercicio.

En el mercado de rentas, la presión al alza continuó respaldada por la escasez de producto de alta calidad en submercados centrales.

Como referencia de mercado, la renta prime cerró 2025 en 43,00 €/m²/mes en el CBD de Madrid y 31,50 €/m²/mes en Barcelona.

De cara a 2026, el mercado presenta perspectivas continuistas: se mantiene la preferencia por espacios de calidad bien ubicados y se espera que la actividad inversora continúe recuperándose, especialmente a medida que avance la ejecución de operaciones ya en curso y se consoliden condiciones financieras más estables.

Fuentes consultadas para la elaboración de este apartado: CBRE Spain. 'Oficinas, datos de mercado – Figures cuarto trimestre 2025 España' (publicado 4 feb 2026). <https://www.cbre.es/insights/figures/oficinas-datos-de-mercado-figures-cuarto-trimestre-2025-espa%C3%B1a>, Cushman & Wakefield. 'Marketbeat España Oficinas' (rentas prime 2025). <https://www.cushmanwakefield.com/es-es/spain/insights/spain-marketbeat/office-marketbeat>

El mercado de Centros Comerciales

En 2025, los centros y parques comerciales en España alcanzaron ventas récord de 58.524 millones de euros, lo que supone un incremento del 6% respecto a 2024. Este resultado confirma la solidez del sector y su capacidad para mantener crecimientos en un entorno de consumo dinámico.

La afluencia se situó en 1.955 millones de visitas, un 2,4% más que en 2024. La evolución conjunta del año muestra un crecimiento de afluencias más moderado que el de las ventas, lo que refleja una tendencia de mayor gasto medio por visita.

Por categorías, en 2025 destacaron la restauración (con un aumento del 10,8%), seguida por moda y complementos (+6,9%) y equipamiento del hogar (+5,6%).

Estos datos refuerzan el protagonismo de la restauración y la experiencia de visita como palancas clave del rendimiento comercial del sector.

En términos de ocupación, el sector mantuvo niveles elevados, con una tasa media en máximos (por encima del 96%), impulsada por la mejora generalizada de la ocupación en las distintas tipologías de activos.

Desde la perspectiva inversora, 2025 volvió a mostrar un mercado activo. Se registraron 32 operaciones de compraventa con un volumen agregado de 2.000 millones de euros, alcanzando niveles que no se veían desde 2018. Además, en el conjunto del retail en España, la inversión alcanzó 2.300 millones de euros en 2025 (un +18% respecto a 2024), excluyendo el impacto de la OPA sobre Lar España del año anterior.

En cuanto al impacto económico y el empleo, el sector mantuvo su relevancia como motor de actividad y empleo, con una cifra de 850.000 puestos de trabajo atribuida al ecosistema de centros y parques comerciales en 2025.

La transformación digital continúa consolidándose como un eje de competitividad, con un mayor uso de herramientas de analítica y gestión orientadas a mejorar la eficiencia operativa, optimizar la comercialización y reforzar la experiencia del visitante.

Por su parte, la sostenibilidad sigue ganando peso como prioridad estratégica, con una intensificación de las inversiones en renovación y mejora de activos, orientadas a criterios ESG, certificaciones, accesibilidad y adaptación de espacios, reforzando la diferenciación de los centros en un entorno cada vez más competitivo 2026.

Mercado Residencial

En 2025, el mercado residencial español mantuvo un nivel de actividad muy elevado. Según el INE, se registraron 714.237 compraventas de vivienda en el conjunto del año, lo que supone un +11,5% respecto a 2024. Del total, 665.866 operaciones correspondieron a vivienda libre (93,2%) y 48.371 a vivienda protegida (6,8%). Asimismo, se confirma el predominio estructural de la segunda mano: 155.910 compraventas fueron de vivienda nueva (21,8% del total) y 558.327 de vivienda usada (78,2%). En términos de crecimiento, la vivienda nueva avanzó un +16,1% interanual y la usada un +10,3%, lo que refleja un notable empuje de la obra nueva, aunque sobre una base todavía inferior a la de segunda mano.

El fuerte crecimiento de la vivienda nueva en 2025 responde a una combinación de demanda activa y oferta estructuralmente

insuficiente, que concentra el interés en el producto nuevo disponible, aun manteniéndose la segunda mano como mayoritaria. En el último mes del año, la vivienda nueva representó el 21,6% de las compraventas (frente al 78,4% de usada), confirmando el aumento de su peso relativo en el mix del mercado.

En cuanto a precios, el cierre de 2025 muestra un mercado claramente alcista. En el 4T 2025, el Índice de Precios de Vivienda (IPV) del INE situó la variación interanual en +12,9%, con un incremento del +11,2% en vivienda nueva y del +13,1% en vivienda de segunda mano.

En términos trimestrales, los precios aumentaron un +1,8% frente al trimestre anterior, confirmando que la presión sobre precios se mantuvo hasta el final del ejercicio.

Este dinamismo de la demanda convivió con una oferta estructuralmente insuficiente, lo que siguió presionando al alza los precios y deteriorando la accesibilidad, especialmente en grandes ciudades. En paralelo, la tensión de accesibilidad y el encarecimiento de la vivienda en propiedad siguieron trasladando parte de la demanda hacia el alquiler, reforzando el atractivo del producto residencial en alquiler para el capital institucional.

En este contexto, el segmento de Build to Rent (BTR) se consolidó como uno de los focos de mayor interés inversor. En 2025, el Living cerró con un máximo histórico de inversión (5.414 millones de euros) y el Multifamily concentró 2.223 millones de euros, de los cuales 1.706 millones correspondieron a BTR y 516 millones a PRS, mostrando un claro predominio del capital hacia desarrollos “para alquilar”.

Además, el producto asequible ("affordable") concentró el 55% del capital destinado a Multifamily, reflejando la búsqueda de estrategias defensivas y con recorrido estructural en un mercado con déficit de oferta. La inversión se concentró principalmente en Madrid (40%), seguida de Barcelona (15%) y Valencia (8%), reflejando tanto la fortaleza de la demanda como el carácter más líquido de estos mercados.

Los segmentos Living alternativos también cerraron 2025 con cifras muy destacadas. Las residencias de estudiantes (PBSA) registraron un año récord con más de 2.300 millones de euros transaccionados, apoyadas en operaciones de gran escala y en la creciente institucionalización del producto. El Flex Living avanzó y alcanzó 790 millones de euros en 2025, mientras que el segmento de residencias de la tercera edad concentró 1.100 millones de euros de inversión. Estas cifras

reflejan una mayor diversificación del capital hacia tipologías residenciales operativas y con demanda estructural.

En términos de rentabilidad, el cierre de 2025 apunta a estabilidad en el residencial en alquiler. Las yields prime se situaron en 3,80% en Madrid y 4,00% en Barcelona para residencial en alquiler, mientras que para PBSA y Elderly Care se reportó una prime yield del 5,20%, manteniéndose estable.

En conjunto, el cierre de 2025 confirma un mercado residencial con alto dinamismo transaccional, subidas de precios en máximos del ciclo y un refuerzo del capital institucional en alquiler (especialmente BTR) y living alternativo, en un contexto dominado por el desequilibrio estructural entre oferta y demanda.



Cénit Málaga

Mercado del Suelo

En 2025, el mercado de suelo en España continuó condicionado por un déficit estructural de suelo finalista y por la complejidad de los procesos urbanísticos, que limitan la capacidad de aumentar la oferta residencial en plazos cortos. Esta restricción de oferta, especialmente en los ámbitos urbanos con mayor presión de demanda, sigue siendo un factor clave para explicar parte de la tensión del mercado inmobiliario y las dificultades de accesibilidad a la vivienda.

A la fecha de este informe, el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU) comunicó una incidencia técnica que impedía la publicación de los datos correspondientes al 4T 2025 de la estadística oficial de Precios del Suelo Urbano. Por este motivo, y para evitar incorporar información no contrastada, este capítulo está elaborado con el último dato oficial disponible a 3T 2025.

En el 3T 2025, el precio medio nacional del suelo urbano se situó en 167,8 €/m², con una variación interanual del -0,3%. En paralelo, el mercado mostró un repunte significativo de la actividad: se registraron 7.472 transacciones (+31% interanual), con una superficie transmitida de 9,1 millones de m² (+35,8% interanual) y un valor total transaccionado cercano a 1.094 millones de euros (+16,4% interanual). Este comportamiento sugiere un mercado más dinámico por volumen de operaciones, aunque con una evolución del precio medio nacional moderada, en un contexto de alta heterogeneidad territorial.

La tensión de precios es claramente superior en los entornos urbanos de mayor tamaño. En los municipios de más de 50.000 habitantes, el precio medio alcanzó 344,7 €/m², con un incremento interanual del +15,9%.

Dentro de este segmento, se observaron niveles especialmente elevados en Comunidad de Madrid (850 €/m²) e Islas Baleares (581,4 €/m²), junto con valores altos en Burgos (547,1 €/m²) y Bizkaia (539,3 €/m²). En el extremo opuesto, destacaron precios más bajos en Toledo (88,3 €/m²), A Coruña (93,5 €/m²) y Cuenca (108 €/m²). Esta brecha refuerza la idea de que la presión de precios se concentra en mercados urbanos y localizaciones con mayor escasez relativa y mayor competencia por el suelo disponible.



Liderazgo por volumen (número de transacciones)

Andalucía encabezó el mercado con 1.448 transacciones, seguida de Cataluña (1.188), Castilla y León (1.063) y Comunidad Valenciana (938), concentrando una parte relevante del volumen total del trimestre.

Liderazgo por niveles de precio (valores absolutos €/m²)

Los precios medios más elevados se registraron en Comunidad de Madrid (415,5 €/m²), Islas Baleares (375 €/m²) y País Vasco (248,1 €/m²).

Liderazgo por dinámica de precios (variación interanual)

Destacaron los incrementos de Galicia (+41,2%), Comunidad de Madrid (+34,6%) y La Rioja (+32,6%). En sentido contrario, los mayores descensos se registraron en Castilla y León (-18,3%), País Vasco (-12,3%) y Andalucía (-11,4%).

Respecto al impacto de la inflación, este influye en el mercado de suelo por tres vías principales: coste de producción residencial, capacidad de compra y absorción de demanda, y formación de precios nominales.

En primer lugar, la inflación condiciona la demanda final de vivienda (y, por derivación, la demanda de suelo). Según el INE, el indicador adelantado del IPC situó la inflación anual en 2,9% en diciembre de 2025, mientras que la inflación subyacente (sin alimentos no elaborados ni energía) se mantuvo en 2,6%.

Este entorno de inflación moderada contribuye a una mayor previsibilidad en decisiones de inversión y consumo, aunque la subyacente refleja persistencia en componentes menos volátiles.

En segundo lugar, la inflación impacta directamente en la viabilidad económica de las promociones vía costes de construcción (materiales y mano de obra). Estos costes afectan al precio final de venta o alquiler y, por tanto, al residual que determina el precio máximo asumible del suelo. Los índices oficiales de precios de materiales y mano de obra publicados por el INE son una referencia para seguir dicha evolución y su traslación a los presupuestos de obra.

En tercer lugar, en un contexto de inflación, los agentes ajustan expectativas y exigencias de retorno para proteger rentabilidades reales. En suelo, esto tiende a traducirse en mayor polarización: los mercados urbanos con escasez estructural (especialmente municipios >50.000 habitantes) mantienen mayor presión al alza, mientras que otras áreas pueden mostrar ajustes y mayor sensibilidad a la composición territorial de las

operaciones, tal y como refleja la divergencia entre el precio medio nacional y el de municipios grandes.

Lectura cualitativa y perspectivas

Hasta el 3T 2025, el mercado de suelo combina una reactivación del volumen (más operaciones, más superficie y mayor valor transaccionado) con una evolución contenida del precio medio nacional, mientras que la presión de precios se intensifica en los municipios de mayor tamaño. De cara a los próximos ejercicios, la disponibilidad efectiva de suelo finalista y la reducción de plazos administrativos —mediante una mayor coordinación entre Administraciones y la simplificación de tramitaciones— serán palancas relevantes para mitigar el déficit estructural de oferta residencial

La evolución de la inflación y, sobre todo, su traslación a costes de construcción seguirá condicionando la capacidad de absorción del suelo y la viabilidad económica de nuevas promociones.



Somnia Mare, Bcn

4.2. Riesgos e incertidumbres

Durante 2025 la actividad económica en España mantuvo un tono de crecimiento robusto, aunque inferior al registrado en 2024. Según la Contabilidad Nacional Trimestral del INE, por agregación de los cuatro trimestres el PIB real creció un 2,8% en el conjunto de 2025, y en el 4T 2025 el PIB aumentó un 0,8% trimestral y un 2,7% interanual.

De cara a 2026-2027, el escenario macroeconómico está condicionado por un nivel de incertidumbre “especialmente elevado”. En su ejercicio de Proyecciones macroeconómicas e informe trimestral (marzo 2026), el Banco de España proyecta un crecimiento del PIB del 2,3% en 2026 y del 1,7% en 2027 en el escenario central, destacando que el balance de riesgos se ha deteriorado por el shock energético asociado a la intensificación del conflicto en Oriente Próximo y sus efectos sobre precios, confianza y mercados.

En materia de precios, el INE confirmó que la inflación se moderó en el tramo final de 2025: el IPC interanual de diciembre de 2025 fue 2,9% y la inflación subyacente 2,6%. A partir de ahí, el Banco de España revisó al alza sus previsiones de inflación para el escenario central, situando la inflación general media en 2026 en el 3,0% (revisión

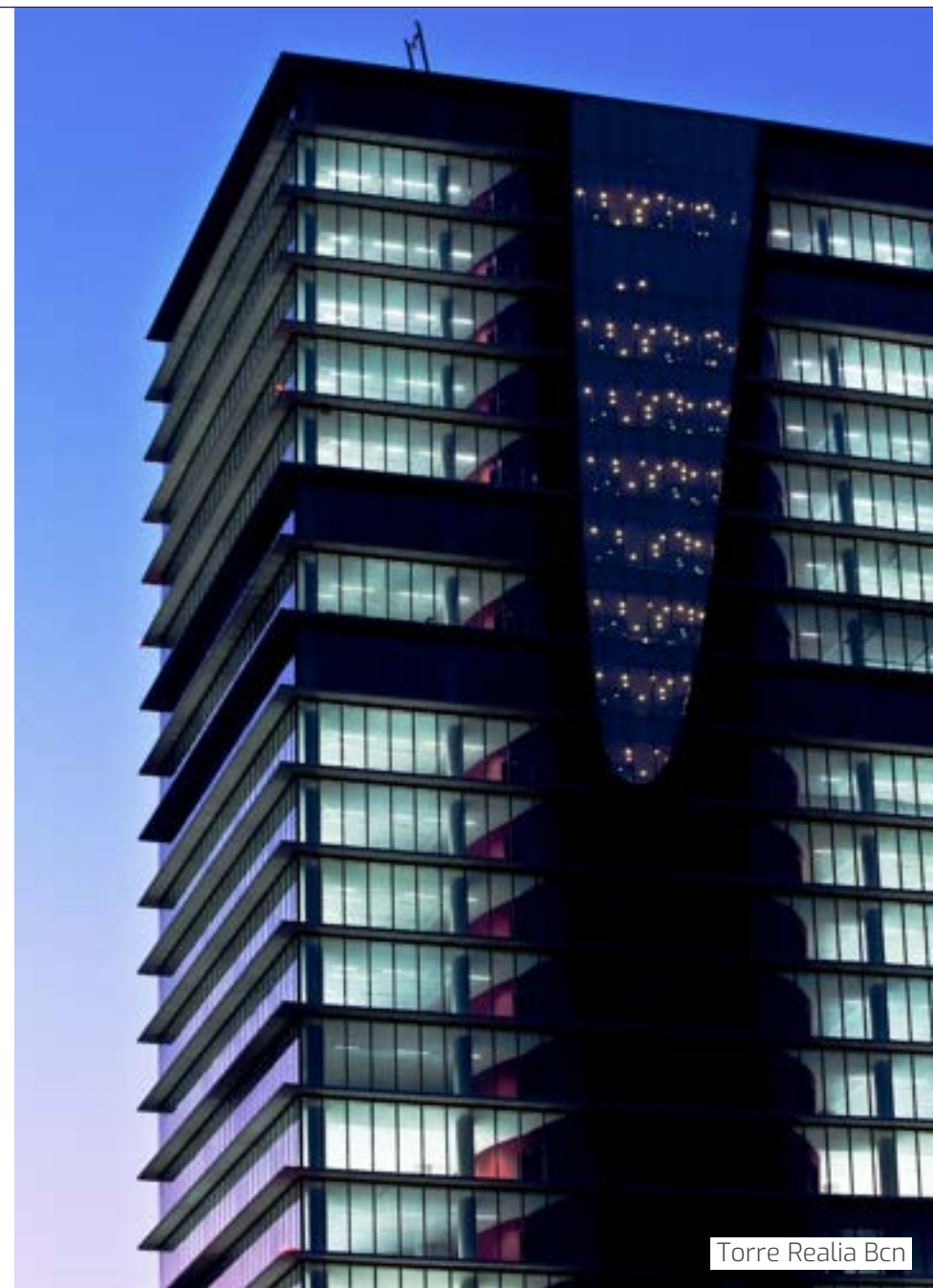
al alza respecto a diciembre) y en 2027 en el 2,5%, señalando que el repunte esperado se vincula a la transmisión del encarecimiento energético y a la incertidumbre sobre su persistencia.

Este entorno de inflación y crecimiento se traslada a la política monetaria. El BCE decidió el 19 de marzo de 2026 mantener sin cambios los tres tipos oficiales y subrayó que la guerra en Oriente Próximo incrementa la incertidumbre, creando riesgos al alza para la inflación y a la baja para el crecimiento; en su escenario base, el BCE proyecta inflación media del área del euro del 2,6% en 2026 y crecimiento del 0,9% en 2026. Asimismo, la tabla oficial de tipos de interés del BCE refleja que la facilidad de depósito se sitúa en 2,00% (en vigor desde 11 de junio de 2025).

En el ámbito fiscal, persisten vulnerabilidades ligadas al nivel de deuda y al retorno del marco de disciplina fiscal europeo. En España, el Ministerio de Hacienda informó del cierre del déficit público de 2025 en el 2,18% del PIB (con menciones alternativas si se incorpora el efecto de determinadas medidas), destacando una reducción respecto al año anterior. A nivel europeo, el marco revisado del Pacto de Estabilidad y Crecimiento entró en vigor el 30 de abril de 2024 y permite su aplicación desde 2025, reforzando la exigencia de trayectorias fiscales plurianuales y el seguimiento de los planes fiscales-estructurales de medio plazo.

Fuentes consultadas para la elaboración de este apartado:

INE – CNTR 4T 2025 (PIB 2025 y detalle 4T): [Nota de prensa CNTR4T25](#) - INE – IPC diciembre 2025 (definitivo): [IPC1225](#) -Banco de España – Proyecciones e informe trimestral marzo 2026: [be2601-it.pdf](#) -BCE – Decisión de política monetaria 19/03/2026: [Press release](#) y Boletín-Económico 2/2026 (marco): [Economic Bulletin](#) -BCE – Tipos oficiales (tabla): [Key ECB interest rates](#) - Comisión Europea – Previsión macro-España (nov 2025): [EC forecast Spain](#) - Hacienda – Cierre déficit 2025: [Nota UE](#) (marco fiscal) – Entrada en vigor SGP reformado: [ECB article](#) - INE/BOE – IRAV (metodología y BOE): [IRAV INEbase](#) + [BOE Resolución IRAY](#) + [Nota INE IRAY UE](#) – Alquiler corta duración (Reg. 2024/1028): [BOE DOUE](#) + [Consilium](#) -UE/MITECO – EPBD 2024/1275: [BOE DOUE](#) + [MITECO](#) + [EUR-Lex summary](#) -UE – Taxonomía 2020/852: [EUR-Lex](#) + [BOE DOUE](#) - CNMV/ICAC – Comunicado CSRD/ESRS: [CNMV](#) -BOE – SMI 2026: [RD 126/2026](#) + [SEPE](#) -MIVAU – Sareb→Sepes (vivienda pública): [MIVAU](#) -BBVA Research – escasez mano de obra construcción: [Informe](#)



Torre Realia Bcn

4.3. Estrategia



Los riesgos e incertidumbres expuestos anteriormente enmarcan la actividad del Grupo y constituyen una referencia para la planificación y la toma de decisiones. A continuación, se describen las principales líneas de actuación y prioridades de gestión con las que REALIA afronta este entorno, con el objetivo de mantener un crecimiento selectivo, preservar la estabilidad financiera y avanzar en la adaptación del negocio a las tendencias de mercado y a las exigencias regulatorias y de sostenibilidad.

En coherencia con lo anterior, REALIA orienta su actuación a preservar la solidez financiera, proteger la rentabilidad de las inversiones y adaptar el negocio a las tendencias de demanda y a los requerimientos regulatorios, manteniendo un criterio prudente en la toma de decisiones.

Valoración de activos y condiciones de financiación

La evolución de los tipos de interés, la liquidez del mercado y las condiciones de concesión de crédito pueden afectar al coste de la deuda nueva y de las refinanciaciones, así como a las tasas de descuento y a las valoraciones inmobiliarias. En este marco, REALIA continuará priorizando una gestión financiera prudente, preservando la flexibilidad y diversificando, en la medida de lo posible, las fuentes de financiación.

Actividad promotora y dinámica de oferta y demanda de vivienda

Durante 2025 se ha mantenido el desequilibrio estructural entre oferta y demanda de vivienda, lo que sustenta una perspectiva de continuidad de la actividad promotora. No obstante, la materialización de nueva oferta sigue condicionada por la disponibilidad de suelo finalista, la agilidad administrativa en la tramitación urbanística y de licencias, la capacidad constructiva y el acceso a financiación en fases iniciales del ciclo promotor. En este sentido, REALIA continuará focalizando su actividad en proyectos con adecuada rentabilidad esperada, localización y tipología de producto acordes con la demanda, reforzando el análisis de riesgos de ejecución y comercialización.

Costes y plazos de construcción (mano de obra y suministros)

La evolución de los costes y plazos de construcción seguirá siendo un factor crítico para el desarrollo de la actividad promotora. La incertidumbre en el contexto internacional puede incidir en la cadena de suministros y en el coste de determinados materiales y de la energía. Adicionalmente, la escasez de mano de obra en el sector puede presionar costes y plazos, a pesar del avance gradual de fórmulas de industrialización. En consecuencia, REALIA continuará reforzando la planificación y el control de obra, la estrategia de compras y la gestión de proveedores, con el objetivo de mitigar desviaciones y preservar márgenes.

Desarrollo de proyectos en alquiler (BTR) y entorno regulatorio

REALIA mantiene su foco en el desarrollo, gestión y explotación de vivienda destinada al alquiler, con especial atención a proyectos de vivienda asequible y a posibles esquemas de colaboración público-privada. Este enfoque se desarrolla en un entorno regulatorio con elevada complejidad e incertidumbre, que puede afectar a la previsibilidad de ingresos y a la toma de decisiones de inversión. Por ello, el Grupo continuará monitorizando la evolución normativa y su impacto potencial en rentabilidad y seguridad jurídica, incorporando estos elementos a la evaluación de inversiones, especialmente en estrategias de largo plazo.

ESG, transición energética y CAPEX (riesgo de “obsolescencia” de activos)

El endurecimiento progresivo del marco regulatorio europeo en materia de sostenibilidad y las obligaciones de información corporativa incrementan la exigencia de inversiones (CAPEX) en eficiencia energética, rehabilitación, electrificación y reducción de emisiones. Estas exigencias pueden elevar costes en construcción y en la gestión integral de proyectos inmobiliarios y, al mismo tiempo, condicionan la competitividad futura de los activos (riesgo de obsolescencia regulatoria o de mercado). Por ello, Realia reforzará la integración de criterios de sostenibilidad en diseño, materiales y procesos constructivos, con especial foco en la mejor calificación energética, consumos casi nulos y reducción de residuos.

Activos terciarios en alquiler (oficinas, locales y centros comerciales)

La evolución de la actividad económica, la confianza empresarial y el consumo puede trasladarse a la demanda, ocupación y evolución de rentas en oficinas, locales y centros comerciales. En este marco, REALIA mantendrá como prioridades la adaptación de los inmuebles a las nuevas tendencias del mercado, con especial atención a la sostenibilidad y a la eficiencia energética, y una respuesta flexible a las necesidades de los arrendatarios en términos de superficies, duración contractual, soluciones implantadas y servicios, contribuyendo a maximizar la ocupación y la generación de valor.

Marco fiscal, colaboración público-privada y oportunidades en vivienda asequible

La normalización del marco fiscal europeo y las necesidades de consolidación presupuestaria conviven con políticas públicas orientadas a aumentar oferta residencial, especialmente asequible. Este contexto refuerza la relevancia de fórmulas de colaboración público-privada y de instrumentos que faciliten financiación y movilización de suelo, abriendo oportunidades para promotores con experiencia, capacidad de gestión y enfoque de sostenibilidad.

Estrategia del Negocio por áreas

En coherencia con el entorno descrito en el apartado “Riesgos e incertidumbres”, Realia orientará su actividad a mantener un crecimiento selectivo, preservar la estabilidad financiera y avanzar en la adaptación del negocio a las tendencias de mercado y a las exigencias regulatorias y de sostenibilidad. En este marco, la estrategia para 2026 principalmente, se centrará en:



Sedalis, Málaga



Castellana, 41

Negocio patrimonial

- Mantener alineados los activos y la propuesta de valor con las nuevas tendencias del mercado en oficinas y centros comerciales, impulsando la adaptación de los inmuebles en términos de calidad, sostenibilidad y servicios.
- Adecuar la relación comercial con los arrendatarios a las exigencias del mercado, con una respuesta flexible en espacios y superficies, duración contractual, soluciones implantadas y servicios, con el objetivo de maximizar ocupación y rentas y generar valor para clientes y accionistas.
- Continuar con planes de CAPEX con componente tecnológico y sostenible, orientados a mejorar la experiencia de ocupantes e usuarios, promover inmuebles sostenibles y optimizar costes operacionales.
- Propiciar condiciones saludables en los inmuebles mediante actuaciones de mejora y control de calidad ambiental y confort.
- Monitorizar el mercado para captar oportunidades de inversión y, en su caso, adquirir nuevos activos que aporten rentabilidad y valor a la compañía.
- Desarrollar progresivamente el suelo terciario vacante, explorando la implantación de usos mixtos en el suelo asociado a activos comerciales, para maximizar las oportunidades de mercado y el valor de los activos.
- Valorar, cuando proceda, la rotación de activos con mayor grado de maduración y su sustitución por inversiones alternativas con mayor potencial de valor y rentabilidad.
- En el ámbito residencial en alquiler BtR, centrarse en la promoción, gestión y explotación de vivienda destinada al alquiler (incluida vivienda asequible), evaluando posibles adquisiciones o desarrollos adicionales, y monitorizando el marco regulatorio y su impacto en rentabilidad y seguridad jurídica, incluyendo alternativas de transformación de suelo terciario a residencial en alquiler.

Negocio Promoción Residencial

- Incrementar la actividad promotora, finalizando proyectos en curso e iniciando nuevos proyectos, con especial atención a la rentabilidad, la localización, la minimización del riesgo y la viabilidad de comercialización, incorporando en la planificación escenarios de volatilidad de costes (mano de obra, energía y suministros) y de financiación.
- Desarrollar promociones en ubicaciones con demanda consistente y dinámica, poniendo especial énfasis en el diseño, la eficiencia energética y la sostenibilidad.
- Reforzar la oferta de promociones y activos con la máxima calificación energética y criterios de construcción sostenible —materiales, gestión de residuos, reciclaje e industrialización—, alineados con las exigencias regulatorias europeas y con la evolución de la demanda.



Sedalis, Málaga

Suelo

- Aportar valor a la cartera de suelos mediante el avance en la gestión urbanística, asumiendo un papel activo en los procesos de desarrollo (instrumentos urbanísticos, juntas de compensación y licencias).
- Adquirir 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, analizando oportunidades de adquisición de suelo finalista o con desarrollo a medio plazo.
- Estudiar condiciones urbanísticas alternativas (cambio de uso, mayor densidad, cambio de tipología edificatoria, etc.) para maximizar el valor de los suelos, mediante la tramitación de los instrumentos oportunos.
- Monitorizar las novedades legislativas (incrementos de edificabilidades asociados a vivienda protegida en alquiler o a máxima calificación energética) y las novedades en procedimientos administrativos de gestión urbanística, para maximizar el valor de los activos y optimizar los plazos de gestión.
- Monitorizar el mercado para captar oportunidades congruentes con la filosofía del Grupo (rentabilidad) y con su posicionamiento geográfico.



05

Resultados del ejercicio



5.1. Situación financiera

Ingresos y resultados

Realia ha obtenido unos ingresos totales en el ejercicio de 2025 de 325,26 M.€, frente a los 319,84 M.€ obtenidos en el mismo periodo de 2024 (+1,7%).

La distribución de los ingresos en las distintas áreas de actividad, respecto al mismo periodo de 2024, ha sido:

Patrimonio

146.42 M,€ (+4,2%)

Promociones

177.66 M,€ (-0,3%)

Adicionalmente, el Grupo ha obtenido ingresos por prestación de servicios y otros por importe de 1,18 M.€ (+6,9%, respecto año anterior).

En el área de patrimonio el incremento de los ingresos del 4,2% respecto al mismo periodo de 2024, se justifica por;

a) el impacto positivo de la subida del 3,8% de las rentas (+4,54 M.€);

b) los mayores ingresos por repercusión de gastos comunes a los arrendatarios del 5,9% (+1,26 M.€).

En el área de promoción, los ingresos han disminuido un 0,3% (-0,57 M.€) respecto a diciembre de 2024, lo que es debido a menores operaciones de venta de suelo (-17,72 M.€), y menores ingresos atípicos en promoción y suelo (-1,44 M.€) que contrarrestan el aumento de los ingresos en las entregas de viviendas/locales (+18,59 M.€).

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.

Los gastos operacionales (incluyen provisiones asociadas al activo circulante) han alcanzado 165,65 M.€ con un incremento del 7,9% respecto a diciembre de 2024 (153,49 M. €); este incremento en los gastos obedece a:

- a) El incremento del número de unidades entregadas.
- b) Aumento de los costes de explotación de los edificios en arrendamiento.
- c) El menor coste de venta de suelo en el área de promoción.

Los gastos generales se sitúan en 9,64 M.€, con un incremento del 3,7% respecto al mismo periodo del 2024 (+0,34 M.€).

El Resultado Bruto de Explotación "EBITDA" (incluyendo las provisiones asociadas al activo circulante por importe de 52,66 M.€ y 16,15 M.€ en los ejercicios 2025-2024) disminuye un 4,5%, situándose en 149,98 M.€, frente a los 157,05 M.€ del ejercicio 2024, debido principalmente a la menor aportación de las operaciones de venta de suelo (-9,03 M.€.), respecto al ejercicio 2024.



Acanto, 22

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 2025, ha supuesto un resultado positivo de 23,22 M.€, frente a los 4,71 M.€ positivos del ejercicio 2024.

El resultado financiero en el ejercicio 2025 ha sido negativo por importe de 27,87 M.€, frente a un importe negativo de 38,54 M. € del mismo periodo de 2024. Esta variación positiva interanual de 10,67 M.€, es debido principalmente a la reducción del endeudamiento financiero bruto y al ajuste de los tipos de interés.

El resultado de las sociedades puestas en equivalencia a 31 de diciembre de 2025 asciende a 6,94 M.€ frente a -9,80 M.€ del ejercicio anterior. Este incremento se debe

principalmente a la mejor aportación de los resultados obtenidos por la sociedad participada Metrovacesa S.A., ajustados por las plusvalías ya afluídas por Realia en 2023, con motivo del cambio en el método de consolidación.

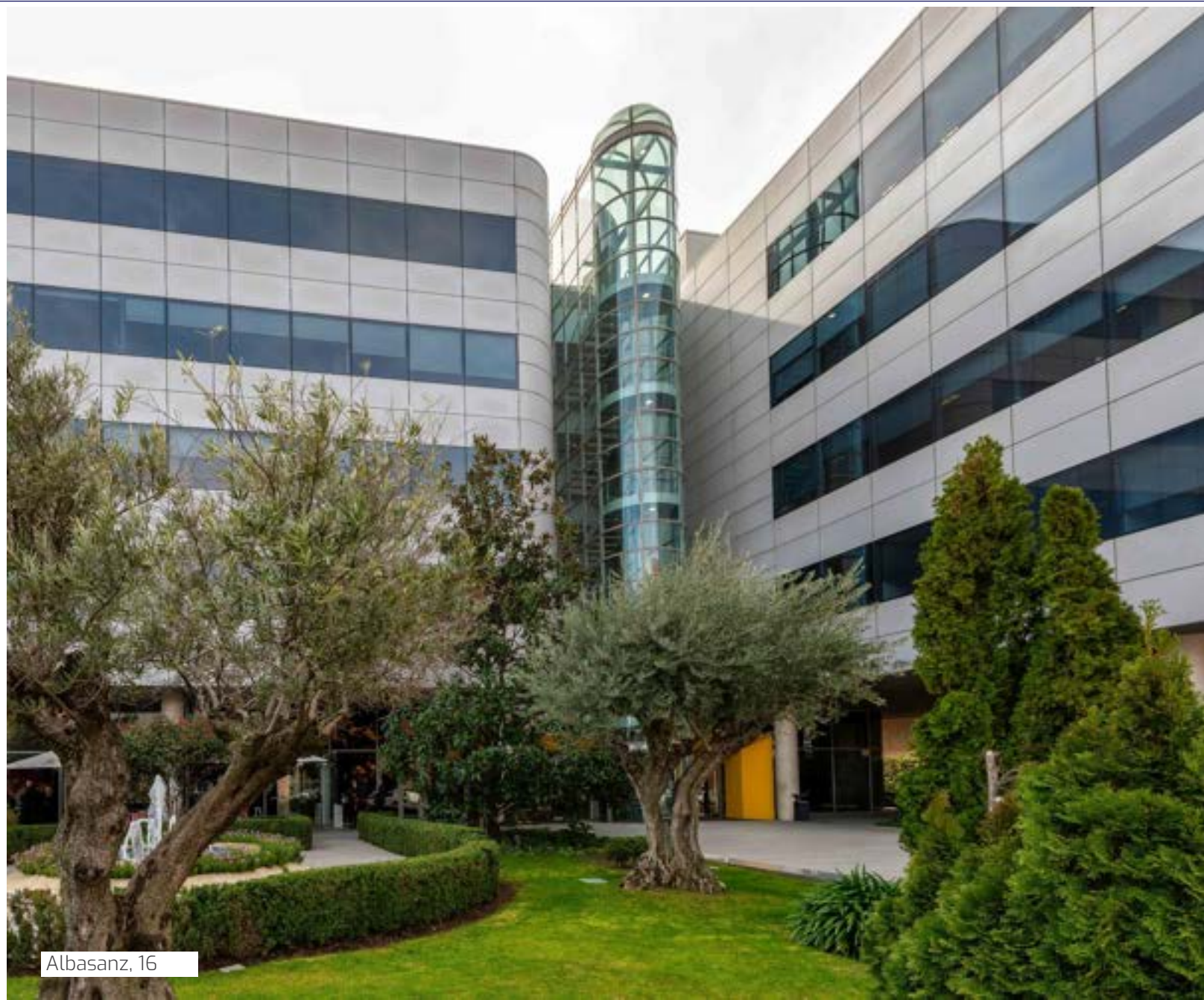
En resumen, el beneficio antes de impuestos a diciembre de 2025 asciende a 151,89 M.€, frente a los 113,17 M.€. en el mismo periodo de 2024 (+34,2%). Este incremento se origina principalmente por:

- Mayor resultado por valoración de los activos patrimoniales (+18,51 M.€).
- A la disminución del resultado financiero negativo (+10,67 M.€).
- Al mejor resultado de la puesta en equivalencia (+16,74 M.€).
- Al menor EBITDA (-7,07 M.€), justificado por la menor aportación de las operaciones de venta de suelo (-9,03 M.€), respecto al ejercicio 2024.

El gasto por impuesto a 31 de diciembre de 2025 se sitúa en -20,97 M.€ tras el reconocimiento e incorporación de un ajuste negativo en la base imponible por la resolución judicial de liquidación de una sociedad participada, que ha generado un ingreso por I.S. de 15,4 M.€.

El BDI a 31 de diciembre de 2025 se sitúa en 130,92 M.€, lo que supone un incremento del 71,4% respecto a los 76,36 M.€ del mismo periodo de 2024.

El Resultado Neto atribuible alcanzó 129,40 M.€ a 31 de diciembre de 2025, un 74,3% superior al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2024 (74,24 M.€), debido a lo expuesto en el apartado Beneficio Antes de Impuestos, Impuesto sobre Sociedades y a la compra a minoritarios del 12,6% de la sociedad Planigesa.



Resumen de datos financieros

(Millones de euros)	2025	2024	Var. (%)
Ingresos Explotación	325,26	319,84	1,7
Ingresos patrimonio	146,42	140,50	4,2
Ingresos promociones	177,66	178,23	-0,3
Ingresos servicios y otros	1,18	1,11	6,9
Resultado Bruto de Explotación	149,98	157,05	-4,5
Resultado valoración Inv. Inmobiliarias V. Razonable	23,22	4,71	393,4
Resultado Financiero	-27,87	-38,54	-27,7
BDI	130,92	76,36	71,4
Resultado Neto atribuible	129,40	74,24	74,3
Deuda Financiera Neta	680,39	795,77	-14,5
Nº Acciones ⁽¹⁾	1.509,59	1.509,59	0,0
Beneficio por acción (€) ⁽²⁾	0,086	0,049	16,3

(1) Se incluye por homogenización en ambos ejercicios la ampliación de capital de 698,5 millones de acciones realizada por la aportación activos y pasivos de FCyC S.A y sus sociedades dependientes de junio de 2025.

(2) El beneficio por acción a cierre de ejercicio se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos y minoritarios) entre el número de acciones.

Endeudamiento

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo Realia tienen una deuda financiera neta de 680,39 M.€, frente a los 795,77 M.€ de diciembre de 2024 (-14,5%).

El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 816,06 M.€ a 31 de diciembre de 2025, frente a los 925,81 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2024 (-11,9%), y una tesorería y equivalentes a 31 de diciembre de 2025 que asciende a 135,67 M.€, frente a los 130,04 M.€ de diciembre de 2024 (+4,3%). Esta tesorería y equivalente se destinará: al repago de la deuda, la finalización de las promociones en curso, inicio de nuevas promociones, la realización de capex de los actuales activos que permitan cubrir las exigencias de los arrendatarios en cuanto a sostenibilidad y bienestar (tecnología, salud laboral...), incremento de la

inversión en BtR y al desarrollo de nuevos proyectos, adquisición de suelos y oportunidades de inversión.

El resultado financiero en el ejercicio 2025 ha sido negativo por importe de 27,87 M.€, frente a un importe negativo de 38,54 M. € del mismo periodo de 2024. Esta variación positiva interanual de 10,67 M.€, se justifica principalmente a la reducción del endeudamiento financiero bruto y a la caída de los tipos de interés.

Con fecha 16 de enero de 2025 la sociedad del Grupo, Realia Patrimonio, ha firmado con las entidades financieras prestamistas la novación del préstamo sindicado, por importe de 414,2 millones de euros, estableciendo un nuevo vencimiento en octubre de 2029.

Tras la de fusión inversa realizada en junio de 2025, en base a la cual Realia Business absorbe a su matriz FCyC., en el mes de julio de 2025 se cancela un préstamo que FCyC

mantenía con una entidad de crédito por 200 M.€, mediante un nuevo préstamo concedido por la matriz Inmocemento por 130 M.€ y el resto con excedente de tesorería.

A fecha 31 de diciembre de 2025, la sociedad del Grupo, Realia Patrimonio, tiene contratada coberturas por el 75% del préstamo sindicado 300,86 M € hasta el vencimiento de la deuda en octubre de 2029.

El tipo medio ponderado de los préstamos se sitúa en el 2,83% (incluyendo derivado) a 31 de diciembre de 2025, frente al 3,18% en el mismo periodo del año 2024.



Negocio patrimonial

Los ingresos del área patrimonial por alquileres de los inmuebles de Realia ascienden a 146,42 M.€ al 31 de diciembre de 2025, con un aumento del 4,2% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente (140,49 M.€), que se justifica por; a) impacto positivo de la subida del 3,8% de las rentas (+4,54 M.€); b) los mayores ingresos por repercusión de gastos comunes a los arrendatarios del 5,9% (1,26 M.€).

La ocupación global de los inmuebles de uso terciario en explotación, incluyendo la sociedad consolidada por el método de la participación (As Cancelas Siglo XXI, SL), se sitúa en el 94,4% a diciembre de 2025 frente al 93,2% de diciembre de 2024.

El Grupo continúa con la explotación del Build to Rent (BTR), teniendo a 31 de diciembre de 2025 y 2024 un total de 280 viviendas en Tres Cantos (Madrid).

La ocupación global de los inmuebles destinados a la actividad Built to Rent (BTR) se sitúa a diciembre de 2025 en un 99,6%, frente al 98,9% de diciembre de 2024.

Este ejercicio 2025 el Grupo ha iniciado, sobre un suelo de su propiedad, el desarrollo de un nuevo proyecto para la construcción de 198 viviendas destinadas al alquiler (Build to Rent) en el término municipal de Tres Cantos (Madrid), con una inversión total prevista de 42,7 millones de euros (2,23 millones de euros incurridos a 31 de diciembre de 2025). La puesta en explotación está prevista en el tercer trimestre de 2028.

Negocio de Promoción Residencial

A 31 de diciembre de 2025 se han entregado 324 unidades por un importe de 170,53 M. €, frente a las 293 unidades que se entregaron en el mismo periodo de 2024 por importe de 151,93 M.€. en las distintas promociones.

Realia cuenta a 31 de diciembre de 2025 con un stock de 1.269 unidades (viviendas y locales) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 920,5 de ellas se encuentran reservadas o vendidas (72,5% del total del stock). Además, cuenta con 24 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial. Al cierre del ejercicio, el Grupo tiene unidades reservadas o vendidas que proporcionan una cobertura del 81,2% y del 51% de las entregas previstas para los ejercicios 2026 y 2027 respectivamente.

La cartera de suelo actual de Realia, en sus distintos estadios urbanísticos, asciende a 12.157.460 m² de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 2.210.581 m².



Provenza, Tres Cantos (Madrid)

Resumen de datos operativos

DATOS OPERATIVOS	2025	2024	Var. (%)
Área de Patrimonio			
Superficie Total alquilable s/r (m2)	589.511	586.362	0,5
- Uso terciario (Oficinas, Centros Comerciales y otros)	554.416	551.267	
- Uso residencial (BTR)	35.095	35.095	
Ocupación (%)	94,7%	93,5%	1,3
- Uso terciario (Oficinas, Centros Comerciales y otros)	94,4%	93,2%	
- Uso residencial (BTR)	99,6%	98,9%	
Área de Promociones	2025	2024	Var. (%)
Unidades (viviendas y locales) entregadas			
M. €	170,53	151,93	12,2
Unidades	324	293	10,6
Venta de suelo	6,64	24,36	-72,7

Cuenta de resultados consolidada

(M.€)	2025	2024	Var. (%)
Ingresos Totales Explotación	325,26	319,84	1,7
Rentas	123,19	118,65	3,8
Provisión Gastos	22,79	21,53	5,9
Promoción y suelo	177,17	176,29	0,5
Servicios	1,19	1,11	7,0
Otros ingresos (promoción y patrimonio)	0,93	2,25	-58,6
Margen Bruto	159,62	166,34	-4,0
Alquileres	115,02	111,70	3,0
Promoción y suelo	47,03	55,12	-14,7
Servicios y otros	-2,43	-0,48	-404,4
Costes Estructura	-9,64	-9,30	-3,7
Resultado Bruto de Explotación	149,98	157,05	-4,5
Amortizaciones, deterioros y otros resultados	-0,38	-0,25	-55,1
EBIT	149,60	156,80	-4,6
Resultado valoración Inv. Inm. V. Razonable	23,22	4,71	393,4
Resultado financiero neto	-27,87	-38,54	27,7
Puesta en equivalencia	6,94	-9,80	170,8
Beneficio antes de Impuestos	151,89	113,17	34,2
Impuestos	-20,97	-36,81	43,0
Beneficio después de Impuestos	130,92	76,36	71,4
Socios externos	1,52	2,12	-28,2
Beneficio Neto Atribuible	129,40	74,24	74,3

Los ingresos totales de explotación a 31 de diciembre de 2025 han alcanzado 325,26 M.€, aumentando un 1,7% frente al mismo periodo del ejercicio 2024 (319,84 M.€). Las principales variaciones son:

- Menores ingresos por ventas de suelos, a 31 de diciembre de 2025 los ingresos por este concepto han ascendido a 6,64 M. € frente a 24,36 M. € del mismo periodo del año anterior.
- Mayores ingresos en la entregadas de viviendas/locales de las distintas promociones, a 31 de diciembre de 2025 se han obtenido unos ingresos de 170,53 M. € por la entrega de 324 unidades, frente a 151,93 M.€ por la entrega de 293 unidades en el mismo periodo de 2024.

- Mayores ingresos por las rentas por alquileres de los inmuebles patrimoniales que ascienden a 123,19 M.€ al 31 de diciembre de 2025, con un aumento del 3,8% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente (118,65 M.€), que obedece básicamente a la actualización de rentas por el IPC y por los mayores ingresos en la actividad Build to Rent (BTR) (+0,43 M.€), así como la mayor ocupación media de los activos en 2025 (+0,3%).

La provisión de gastos repercutidos a los arrendatarios asciende a 22,79 M.€ a 31 de diciembre de 2025, frente a 21,53 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2024, lo que representa un incremento del 5,9%.



Príncipe de Vergara, 132

Respecto a las provisiones, en el ejercicio 2025 se ha producido una reversión neta de +52,66 M.€, frente a una reversión neta de +16,15 M.€ en el mismo periodo de 2024. Los movimientos más significativos son:

	2025		2024	
Desglose Provisiones (M.€)	Área Promoción y suelo	Área Patrimonio	Área Promoción y suelo	Área Patrimonio
Producto terminado residencial / Venta suelo	55,43	-	17,82	-
Suelos y obra en curso	-0,85	-	8,42	-
Otros (clientes, litigios,garantía decenal, etc.)	-1,34	-0,58	-10,38	0,29
Total Provisiones por área	53,24	-0,58	15,86	0,29
Total Provisiones	52,66		16,15	

El Resultado Bruto de Explotación "EBITDA" (incluyendo las provisiones asociadas al activo circulante por importe de 52,66 M.€ y 16,15 M.€ en los ejercicios 2025-2024) disminuye un 4,5%, situándose en 149,98 M.€, frente a los 157,05 M.€ del ejercicio 2024, debido principalmente a la variación negativa de los resultados obtenidos en la venta de suelo por -9,03 M.€.

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 2025, ha supuesto un resultado positivo de 23,22 M.€, frente a los 4,71 M.€ positivos del ejercicio 2024.

El resultado financiero en el ejercicio 2025 ha sido negativo por importe de 27,87 M.€, frente a un importe negativo de 38,54 M. € del mismo periodo de 2024.

Esta variación positiva interanual de 10,67 M.€, se justifica por una disminución de 9,69 M.€ de coste financiero ordinario debido principalmente a la reducción del endeudamiento financiero bruto y al ajuste de los tipos de interés.

El resultado de las sociedades puestas en equivalencia a 31 de diciembre de 2025 asciende a 6,94 M.€ frente a -9,80 M.€ del ejercicio anterior. Este incremento se debe principalmente a la mejor aportación de los resultados obtenidos por la sociedad participada Metrovacesa S.A., ajustados por las plusvalías ya afluídas por Realia en 2023, con motivo del cambio en el método de consolidación.

En resumen, el beneficio antes de impuestos a diciembre de 2025 asciende a 151,89 M.€, frente a los 113,17 M.€. en el mismo periodo de 2024 (+34,2%). Este incremento se origina principalmente por:

- Mayor resultado por valoración de los activos patrimoniales (+18,52 M.€).
- A la disminución del resultado financiero negativo (+10,67 M.€).
- Al mejor resultado de la puesta en equivalencia (+16,74 M.€).
- Al menor EBITDA (-7,07 M.€), justificado por la menor aportación de las operaciones de venta de suelo (-9,03 M.€), respecto al ejercicio 2024.

El gasto por impuesto a 31 de diciembre de 2025 se sitúa en -20,97 M.€ tras el reconocimiento e incorporación de un ajuste negativo en la base imponible por la resolución judicial de liquidación de una sociedad participada, que ha generado un ingreso por I.S. de 15,4 M.€.

El BDI a 31 de diciembre de 2025 se sitúa en 130,92 M.€, lo que supone un incremento del 71,4% respecto a los 76,36 M.€ del mismo periodo de 2024.

El Resultado Neto atribuible alcanzó 129,40 M.€ a 31 de diciembre de 2025, un 74,3% superior al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2024 (74,24 M.€), debido a lo expuesto en el apartado Beneficio Antes de Impuestos, Impuesto sobre Sociedades y a la compra a minoritarios del 12,6% de la sociedad Planigesa.



Micenas, Tres Cantos

Balance consolidado

(M.€)	ACTIVO	2025	2024	PASIVO	2025	2024
	Inversiones inmobiliarias	2.120,48	2.089,56	Patrimonio neto atribuido	2.237,27	2.088,97
	Inversiones financieras P.E.	363,27	409,16	Minoritarios	0,37	63,87
	Existencias	781,54	730,14	Deuda con entidades de crédito y asimilados	818,52	925,81
	Activos por derivados financieros	2,46	-	Acreedores y cuentas a pagar	156,77	111,75
	Deudores y cuentas a cobrar	26,06	17,82	Otros pasivos	363,60	342,17
	Tesorería y equivalentes	135,67	130,04			
	Otros activos	147,05	155,85			
	Total Activo	3.576,53	3.532,56	Total Pasivo	3.576,53	3.532,56

Estructura financiera

	Área	Área			
(M.€)	Patrimonio	Promoción y Suelo	2025	2024	Var. (%)
Sindicados	400,06		400,06	414,25	-3,4
Otros Préstamos Bancarios	288,50		288,50	509,50	-43,4
Préstamos intragrupo		130,00	130,00	-	100,0
Valoración Derivados	-2,30		-2,30	-	-
Intereses	3,61	0,01	3,62	4,21	-14,1
Gastos de formalización y ajuste valoración refinanciación	-3,81		-3,81	-2,15	-77,3
Deuda financiera bruta	686,05	130,01	816,06	925,81	-11,9
Tesorería	12,58	123,10	135,67	130,04	4,3
Deuda financiera neta	673,48	6,91	680,39	795,77	-14,5

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo Realia tienen una deuda financiera neta de 680,39 M.€, frente a los 795,77 M.€ de diciembre de 2024 (-14,5%).

El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 816,06 M.€ a 31 de diciembre de 2025, frente a los 925,81 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2024 (-11,9%), y una tesorería y equivalentes a 31 de junio de 2025 que asciende a 135,67 M.€, frente a los 130,04 M.€ de diciembre de 2024 (+4,3%); que se destinará: al repago de la deuda, la finalización de las promociones en curso, inicio de nuevas promociones, la realización de capex de los actuales activos que permitan cubrir las exigencias de los arrendatarios en cuanto a sostenibilidad y bienestar (tecnología, salud laboral...), al incremento de la inversión en BtR y al desarrollo de nuevos proyectos, adquisición de suelos y oportunidades de inversión.

El resultado financiero en el ejercicio 2025 ha sido negativo por importe de 27,87 M.€, frente a un importe negativo de 38,54 M. € del mismo periodo de 2024. Esta variación positiva interanual de 10,67 M.€, se justifica por una disminución de 9,69 M.€ de coste financiero ordinario debido principalmente a la reducción del endeudamiento financiero bruto y a la caída de los tipos de interés.

Con fecha 16 de enero de 2025 la sociedad del Grupo, Realia Patrimonio, ha firmado con las entidades financieras prestamistas la novación del préstamo sindicado, por importe de 414,2 millones de euros, estableciendo un nuevo vencimiento en octubre de 2029.

Tras la de fusión inversa realizada en junio de 2025, en base a la cual Realia Business absorbe a su matriz FCyC., en el mes de julio de 2025 se cancela un préstamo que FCyC mantenía con una entidad de crédito por

200 M.€, mediante un nuevo préstamo concedido por la matriz Inmocemento por 130 M.€ y el resto con excedente de tesorería.

A fecha 31 de diciembre de 2025, la sociedad del Grupo, Realia Patrimonio, tiene contratada coberturas por el 75% del préstamo sindicado 300,86 M € y hasta el vencimiento de la deuda en octubre de 2029.

El tipo medio ponderado de los préstamos se sitúa en el 2,83% (incluyendo derivado) a 31 de diciembre de 2025, frente al 3,18% en el mismo periodo del año 2024.

Vencimiento principal
Deuda Financiera
Bruta



5.2. Valoración de Activos

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

- CBRE (CB Richard Ellis) ha determinado el valor razonable de los activos a diciembre de 2025 aplicando la metodología RICS a la cartera de activos patrimoniales de Realia y sociedades dependientes, así como pequeños activos residenciales propiedad de sociedades patrimoniales.
- BDO ha determinado el valor razonable de los activos de Jezzone a diciembre de 2025 aplicando la metodología del descuento de flujos de caja "DFC".
- TINSA y GESVALT han determinado el valor razonable a diciembre 2025 aplicando la metodología RICS a la cartera de activos residenciales.

	DATOS dic. 2025	DATOS dic. 2024	
(M.€)	Importe M.€	Importe M.€	% var. dic.25 s/ dic.24
Activos uso terciario	2.042,5	2.014,1	1,4%
Residencial (B.T.R.)	93,9	88,8	5,7%
Suelo Pendiente desarrollo	41,5	42,8	-3,0%
TOTAL ACTIVOS PATRIMONIALES ⁽¹⁾	2.178,0	2.145,7	1,5%
Cartera de suelo	511,7	498,4	2,7%
Promociones en curso	248,0	216,6	14,5%
Promociones terminadas	115,4	85,2	35,4%
Otros activos	2,3	2,3	0,0%
TOTAL ACTIVOS RESIDENCIAL	877,4	802,5	9,3%
TOTAL ACTIVOS	3.055,3	2.948,2	3,6%

(1) Incluye 52,0 M.€ dic. 25 y 50,6 M.€ dic. 24, del valor del activo de la sociedad As Cancelas y no incluye el valor de los activos de la sociedad Metrovacesa, ambas consolidadas por el método de la participación..

El valor razonable de los activos patrimoniales alcanza los 3.055,3 M.€ a diciembre de 2025; frente a los 2.948,2 M.€ de diciembre 2024 (+3,6%).

En el ejercicio 2025 se han realizado inversiones por importe de 8,2 M.€, en los activos en renta (incluye inversiones de la sociedad As Cancelas Siglo XXI consolidada por el método de la participación).

Los activos de uso terciario (oficinas, centros comerciales/ocio, locales y resto) que representan el 93,8% de los activos patrimoniales tienen a diciembre de 2025 un valor razonable de 2.042,5 M.€ un 1,4% superior a diciembre de 2024 (+28,4 M.€).

Los activos residenciales en renta corresponden a la actividad BtR e incluyen tres inmuebles ubicados en el término municipal de Tres Cantos cuya valoración conjunta ha ascendido a 93,9 M.€, con un incremento respecto a diciembre de 2024 del 5,7% (5,1 M.€).

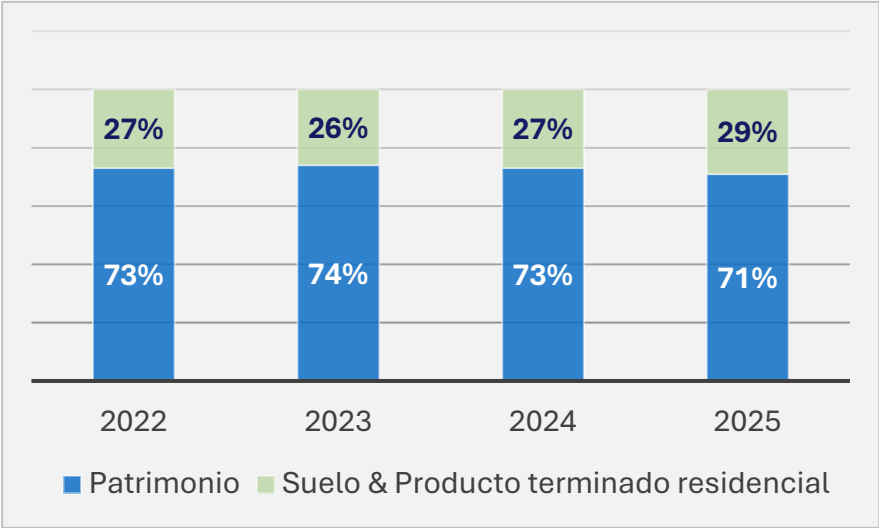
El valor razonable de los activos residenciales (suelos, promociones en curso y producto terminado) asciende a 877,4 M.€ a diciembre de 2025, frente a la valoración de diciembre de 2024 que alcanzó la cifra de 802,5 M.€ (+9,3%).

El valor del suelo pendiente de desarrollo a diciembre de 2025 se sitúa en 41,5 M. €, un 3% inferior al de 2024 (42,8 M.€.)

El 71% del GAV total corresponde al negocio patrimonial y el 29% restante al negocio residencial.

Evolución del Valor de mercado de los activos (GAV) por áreas de negocio (M.€)

(*) Los ejercicios 2025 y 2024, incluyen la fusión del Grupo FCyC en el Grupo Realia.



Valoración del Negocio Patrimonial

	Nº Edif.	m2	GAV dic. 2025 (M.€)	GAV dic. 2024 (M.€)	Var. (%)	Valor €/m²	Yield dic. 2025(%)¹	Yield dic. 2024(%)¹
Oficinas	25	223.211	1.105,0	1.093,9	1,0	4.950,2	5,2%	5,2%
CBD ²	11	82.439	625,7	616,8	1,4	7.589,9	4,7%	4,7%
BD ³	3	42.653	189,6	187,0	1,4	4.445,2	5,5%	5,4%
Periferia/Otros	11	98.119	289,7	290,1	-0,2	2.952,0	6,1%	6,2%
C. Comerciales	6	136.718	312,4	304,7	2,6	2.285,1	8,0%	8,4%
Otros Activos ⁴	9	47.098	29,1	27,3	6,6	617,6	4,2%	4,7%
Locales comerciales	405	147.389	596,1	588,2	1,3	4.044,2	6,6%	6,3%
Total activos terciarios	445	554.416	2.042,5	2.014,1	1,4	3.684,1	6,0%	6,0%
Residencial (B.T.R.)	3	35.095	93,9	88,8	5,7	2.675,6	5,2%	5,2%
Total activos en explotación	448	589.511	2.136,4	2.102,9	1,6	3.624,1	6,0%	6,0%
Suelo pdte. Desarrollo		115.076	41,5	42,8	-3,0	360,9		
Total	448	704.587	2.178,0	2.145,7	1,5	3.091,1		

1. Yield: renta mercado anualizada (ERV) dividida entre el valor GAV de los activos

2. Zona central de negocios

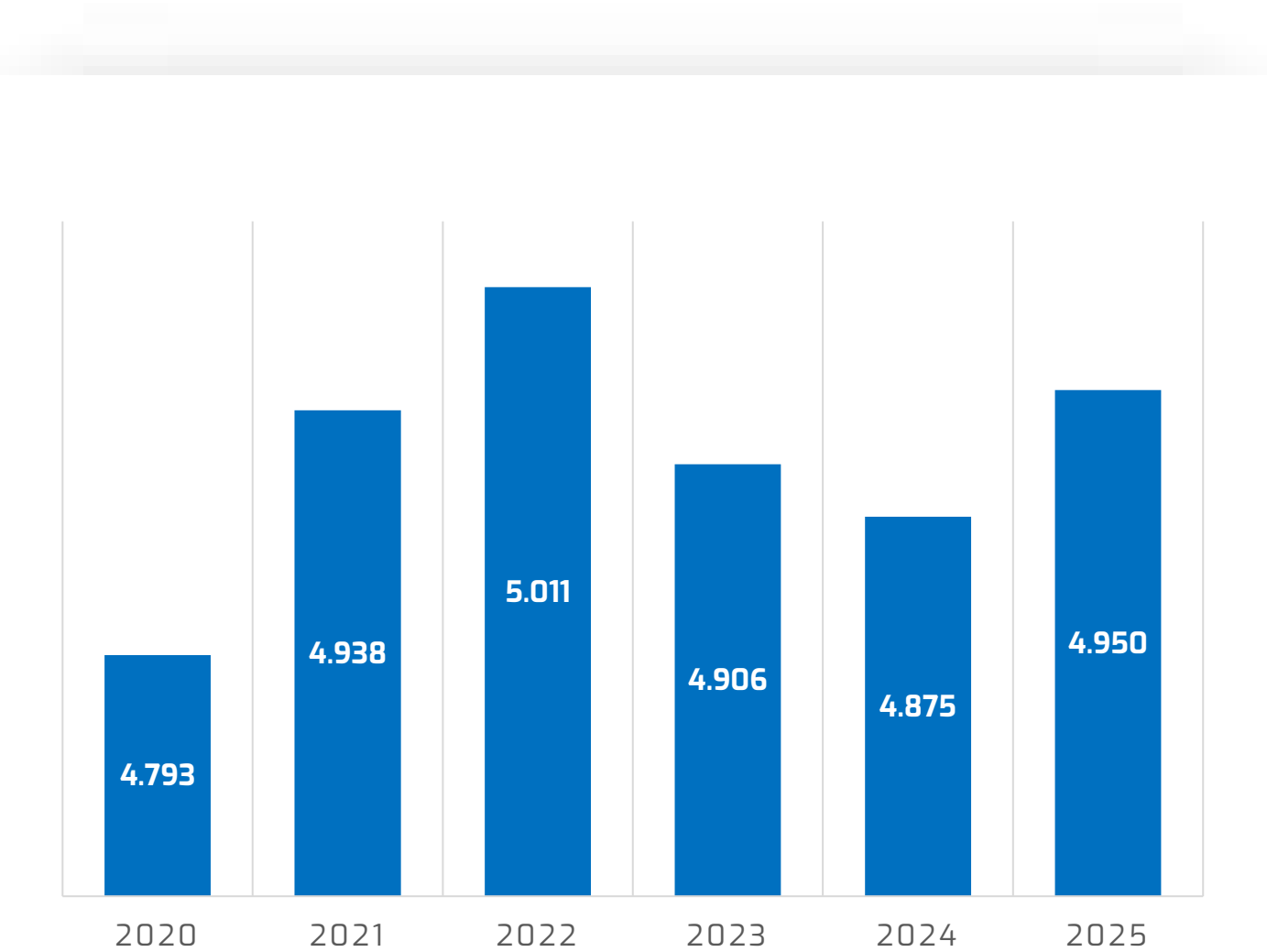
3. Área metropolitana, excluyendo CBD

4. Inmuebles: Naves industriales y otros activos como locales, garajes, ...

El valor de mercado de los activos de patrimonio a 31 de diciembre de 2025 es de 2.178,0 M.€, un 1,5% superior al de diciembre 2024.

A cierre de 2025 y 2024, la Yield de la cartera patrimonial en explotación es del 6,0% (renta de mercado anualizada (ERV) dividida entre el valor de los activos según valoración de expertos independiente).

Evolución del valor unitario de las oficinas en explotación (€/m²)



Principales activos por valor de mercado (GAV)

Activos	Localización	Uso	SBA
Locales Jezzine	Varios	Local comercial	147.389
Torre REALIA The Icon	Madrid	Oficinas	28.424
Torre REALIA BCN	Barcelona	Oficinas	31.964
Salvador de Madariaga 1	Madrid	Oficinas	25.398
Plaza Nueva Parque Comercial	Leganés	Retail	52.675
María de Molina 40	Madrid	Oficinas	9.686
C.N. Mendez Alvaro	Madrid	Oficinas	13.247
Paseo de la Castellana,41	Madrid	Oficinas	4.584
Albasanz 16	Madrid	Oficinas	19.550
Príncipe de Vergara 132	Madrid	Oficinas	8.836
C.C. Ferial Plaza	Guadalajara	Retail	32.440
Residencial Provenza	Tres Cantos	Residencial	20.435
C.C. As Cancelas (50%)	Santiago Compostela	Retail	25.131

Valor del Negocio Residencial

(M.€)	GAV dic. 2025	GAV dic. 2024	Var. (%) dic. 2025 s/ dic. 2024
Cartera de suelo	511,7	498,4	2,7%
Promociones en curso	248,0	216,6	14,5%
Promociones terminadas	115,4	85,2	35,4%
Otros activos	2,3	2,3	0,0%
Total Valor Activos Residenciales	877,4	802,5	9,3%

El valor razonable los activos residenciales (suelos, promociones en curso y producto terminado) asciende a 877,4 M.€ a diciembre de 2025, frente a la valoración de diciembre de 2024 que alcanzó la cifra de 802,5 M.€ (+9,3%).



Valor de la cartera de Suelo

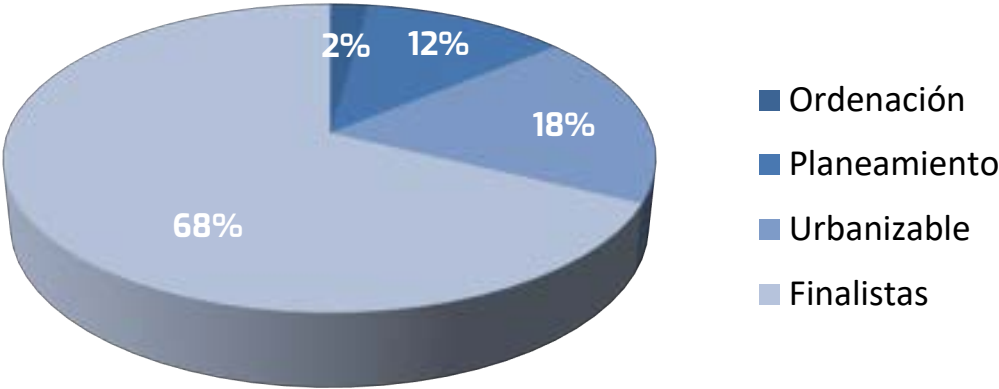
	Superficie bruta m² 2025	Edificabilidad m² dic. 2025	Edificabilidad m² dic. 2024	GAV dic. 2025 M.€	GACV dic. 2024 M.€	% Var. GAV m² edificable (dic. 2025 s/ dic. 2024)
Ordenación	7.965.734	104.733	96.155	11,4	12,2	-14,2%
Planeamiento	2.600.396	994.858	967.598	60,6	62,9	-6,4%
Urbanizable	824.552	359.915	401.579	92,8	79,0	31,0%
Finalistas	766.777	751.075	853.405	347,0	344,3	14,5%
Total	12.157.460	2.210.581	2.318.736	511,7	498,4	7,7%

Las variaciones más significativas en la edificabilidad de la cartera de suelo se han producido por:

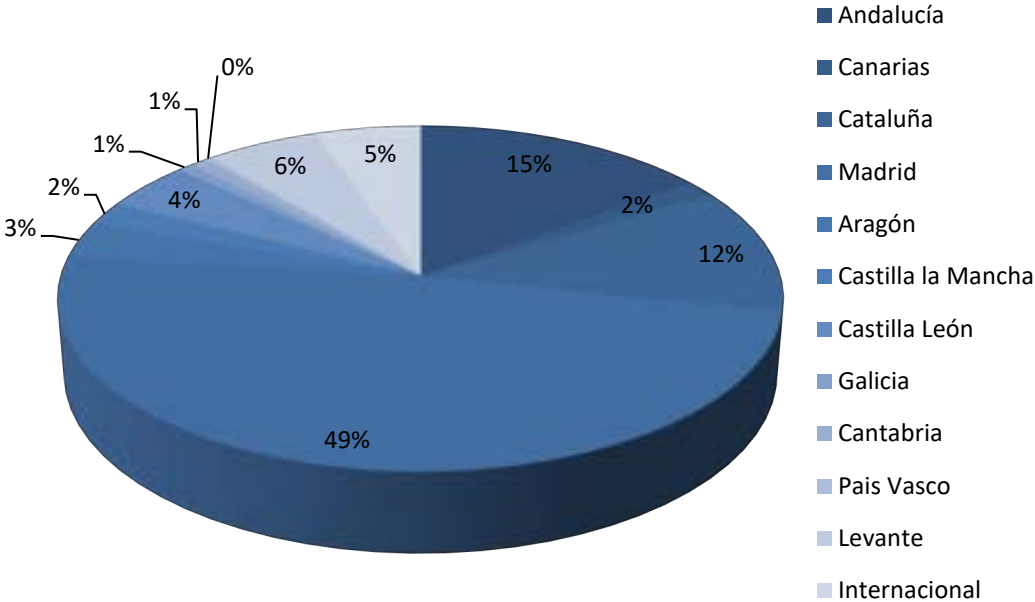
- Ordenación > Incremento de 8.578 m2 por actualización de superficies de acuerdo con el Plan de Sectorización de suelos en Valdemoro (Madrid).
- Planeamiento > Incremento de 27.260 m2 de suelo situado en El Molar, por adquisición y actualización de superficies de acuerdo con el borrador Plan Parcial del Tramite Ambiental.
- Urbanizable > Adquisición de 27.807 m2 de suelo situado en Reino Unido y baja de 65.363 m2 por venta de suelo en Zaragoza.
- Finalista > Adquisición de 20.250 m2 de suelo situado en Málaga y baja de 110.242 m2 como consecuencia del inicio de las obras en seis nuevas promociones.

Distribución GAV Suelos (M.€)

Por situación urbanística



Por zonas



Andalucía: 14,9% - Canarias: 1,6% - Cataluña 11,7% - Madrid: 48,6% - Aragón: 3,4%
2,2%: Castilla la Mancha: 2,2% - Castilla León: 4,5% - Galicia: 0,8 % - Cantabria: 0,9%
País Vasco: 0,3% - Levante: 5,7% - Internacional: 5,4%:

Valor liquidativo neto (NNAV)

	PATRIMONIO		PROMOCIÓN		TOTAL		
(M.€)	2025	2024	2025	2024	2025	2024	Var. %
Valor de Mercado (GAV)	2.178	2.146	877	802	3.055	2.949	3,6
A deducir							
Minoritarios	0	-77	-1	0	-1	-77	99,1
Valor mercado participación Realia (1)	2.178	2.069	877	802	3.055	2.872	6,4
Valor contable a dominio Realia (2)	1.166	1.142	781	731	1.947	1.874	3,9
Plusvalías a dominio (1)-(2)	1.012	927	96	71	1.108	998	11,0
A deducir							
Impuestos	-253	-232	-24	-18	-277	-250	-10,9
Plusvalías después de impuestos	759	695	72	53	831	748	11,0
Ajustes NIC 40					-759	-695	9,2
Recursos Propios					2.237	2.089	7,1
NNAV después de impuestos					2.309	2.142	7,8
Nº de acciones (en millones) (*)					1.510	1.510	0,0
NNAV después de impuestos por acción (€/acción)					1,53	1,42	7,7

(*) A efectos comparativos, en diciembre de 2024, se incluyen 811 millones de acciones incrementado por las reservas generadas por la aportación de FCyC.

El valor de liquidación neto de Realia (NNAV), a 31 de diciembre de 2025, se sitúa en 1,53 euros por acción, un 7,7% superior al de diciembre 2024 (1,42 euros por acción).

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

PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO ATRIBUIDO A DOMINANTE (M.€)	2.237
Ajustes:	
+ Plusvalías netas Inmovilizado material (uso propio)	0
+ Plusvalías netas Existencias	72
PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A DOMINANTE AJUSTADO (M.€)	2.309
Número acciones	1.509.588.251
NNAV POR ACCIÓN (euros)	1,53

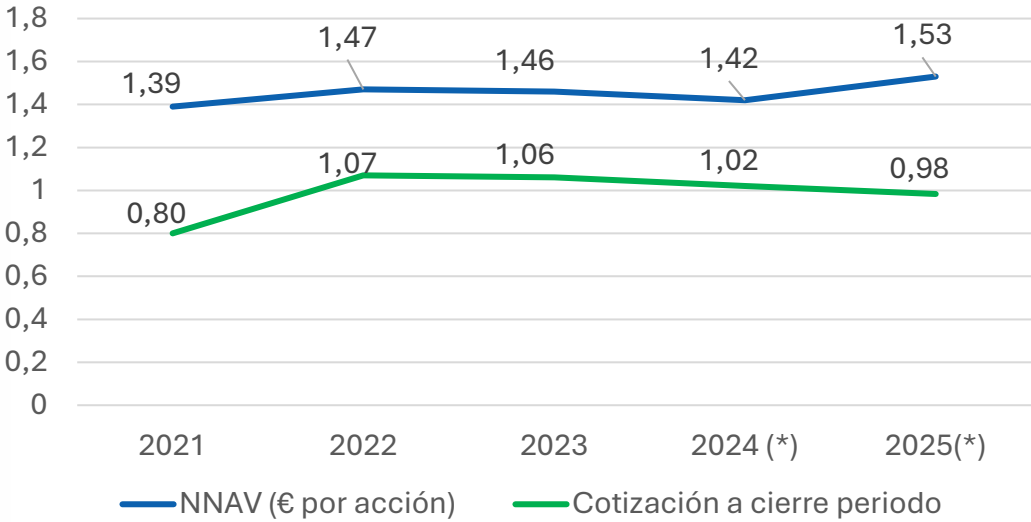


Evolución del Valor Liquidativo Neto (NNAV)

	2021	2022	2023	2024 (*)	2025 (*)
NNAV (M.€)	1.129	1.192	1.185	2.142	2.309
NNAV (€ por acción)	1,39	1,47	1,46	1,42	1,53
Cotización a cierre periodo	0,80	1,07	1,06	1,02	0,98
Descuento sobre NNAV	-43%	-27%	-27%	-28%	-36%

(*) NNAV (M.€) incluye la fusión del Grupo FCyC en el Grupo Realia.

NNAV vs Market Value

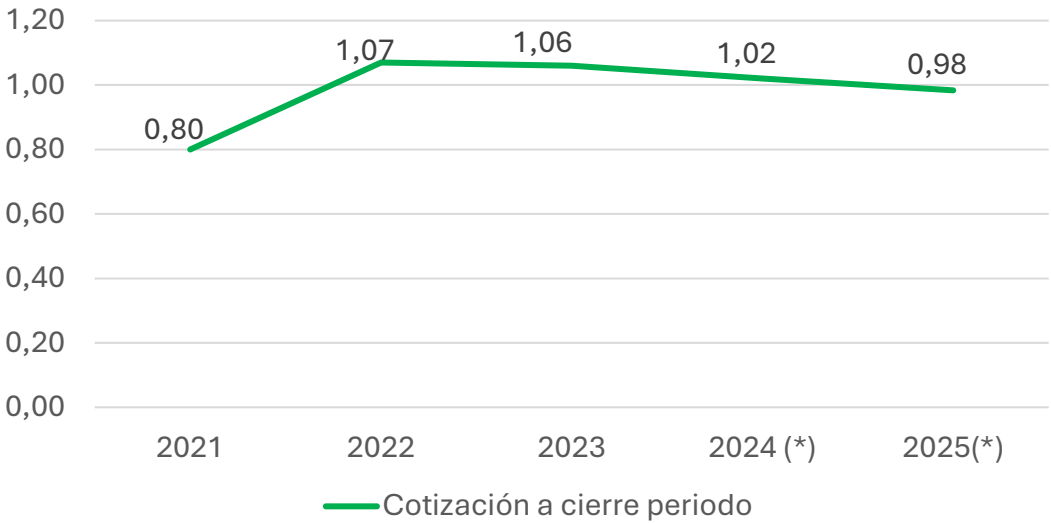


5.3. Evolución en Bolsa

Al cierre del ejercicio 2025, la cotización de Realia se situó en 0,98 euros por acción, frente a los 1,02 euros registrados al cierre de 2024, lo que supone una variación interanual del -3,5 %.

Datos bursátiles:

Realia	31/12/2025
Cotización al cierre (€ / acción)	0,98
Capitalización bursátil al cierre (€)	1.485.434.839
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,10
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,86
Cotización media del periodo (€ / acción)	0,9623
Efectivo medio diario negociado (miles de €)	26,6
Volumen medio diario de contratación (miles de acciones)	27,5



incluye la fusión del Grupo FCyC en el Grupo Realia.

06

**Líneas de
Negocio**



6.1. Negocio Patrimonial

El Grupo REALIA cuenta con una superficie en explotación de 589.511 m², lo que refleja la dimensión actual del portfolio tras la integración del nuevo perímetro, manteniendo una evolución estable respecto al ejercicio anterior.

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), se sitúa en el 94,4% a 31 de diciembre de 2025 frente al 93,2% de diciembre de 2024, que supone un incremento interanual del 1,2%, confirmando la solidez operativa del negocio patrimonial y la calidad de los activos.

En el ámbito residencial en alquiler, el Grupo continúa desarrollando su estrategia de Build to Rent (BTR), manteniendo a 31 de diciembre de 2025 un total de 280 viviendas en explotación en Tres Cantos (Madrid), en línea con el ejercicio precedente.

En este segmento, la ocupación alcanza el 99,6%, consolidándose en niveles prácticamente plenos y mejorando respecto al 98,9% registrado en 2024, lo que pone de manifiesto la buena acogida del modelo BTR y la adecuada gestión de la cartera.

Por su parte, el valor de mercado de los activos patrimoniales asciende a 2.178,0 millones de euros a diciembre de 2025, lo que representa un incremento del 1,5% respecto al ejercicio anterior, reflejo tanto de la estabilidad del mercado como de la calidad y posicionamiento de los activos del Grupo.

En términos de rentabilidad, la Yield de la cartera patrimonial en explotación se mantiene en el 6,0%, en línea con el ejercicio precedente, evidenciando la capacidad del portfolio para generar ingresos recurrentes y sostenibles en el actual contexto de mercado.

El Grupo REALIA tiene inmuebles de oficinas ubicados en Madrid, Barcelona y Sevilla, centros comerciales y de ocio en Madrid capital, Leganés, Murcia, Guadalajara y Santiago de Compostela y viviendas de alquiler residencial en Tres Cantos (Madrid).

Tabla Activos en Explotación 2025 vs 2024

	2025	2024
Superficie en explotación (m²)	589.511	586.362

Activos uso terciario	2025	2024
Superficie en explotación (m²)	554.416	551.267
Oficinas	223.211	223.211
Centros comerciales y ocio	136.718	136.718
Locales Comerciales	194.487	191.338
Ocupación	94,4%	93,2%

Activos uso residencial (BTR)	2025	2024
Superficie en explotación (m²)	35.095	35.095
Ocupación Total	99,6%	98,9%
Porcentaje ocupación total	94,7%	93,5%

Edificio	Ciudad 2	Superficie 2025 Dic
LOCALES JEZZINE	Varios	147.389,36
PLAZA NUEVA PARQUE COMERCIAL	Madrid	52.674,61
EL SEQUERO	Logroño	40.544,00
C.C. FERIA PLAZA	Guadalajara	32.439,57
TORRE REALIA BARCELONA	Barcelona	31.964,00
TORRE REALIA \ THE ICON	Madrid	28.424,36
SALVADOR DE MADARIAGA, 1	Madrid	25.398,00
AS CANCELAS (50%)	Santiago de Compostela	25.130,84
RESIDENCIAL PROVENZA	Madrid	20.435,33
ALBASANZ, 16	Madrid	19.550,00
LA NORIA FACTORY OUTLET	Murcia	16.945,93
ACANTO 22	Madrid	13.247,39
JARDIN DE TRES CANTOS - VPPB	Madrid	9.973,34
MARIA DE MOLINA, 40	Madrid	9.686,00
ALBASANZ, 14	Madrid	9.125,00
AV. BRUSELAS 36	Madrid	8.855,91
PRÍNCIPE DE VERGARA, 132	Madrid	8.836,00
C.N. KANSAS CITY	Sevilla	8.735,28
MANUEL BECERRA CENTRO WELLNESS	Madrid	6.645,49
GOYA 29	Madrid	5.060,05
C.N. EISENHOWER III	Madrid	5.004,23
C.N. EISENHOWER II	Madrid	5.004,23
RESIDENCIAL NAO	Madrid	4.686,50
PASEO DE LA CASTELLANA, 41	Madrid	4.584,00
C.N. EISENHOWER IV	Madrid	4.543,09
C.N. EISENHOWER I	Madrid	4.519,32
ALBASANZ, 12	Madrid	4.160,00
ALFONSO XII, 30	Madrid	4.008,00
SERRANO, 21	Madrid	3.865,00
GOYA,8	Madrid	3.771,60
GOYA,6	Madrid	3.688,00
MARQUÉS DEL DUERO, 4	Madrid	3.000,00
MUSGO, 1	Madrid	2.916,00
GOYA, 6 Y 8 C.C.	Madrid	2.881,98
PRIM, 19	Madrid	2.789,00
MUSGO, 3	Madrid	2.475,04
BEDIA	Vizcaya	2.252,11
MARIA TUBAU	Madrid	1.539,26
GARCÍA DE PAREDES, 94	Madrid	909,00
COLMENAR VIEJO	Madrid	895,74
MANUEL FERRERO	Madrid	596,98
CLOT	Barcelona	361,08
Total general		589.511

Las rentas por alquileres de los inmuebles patrimoniales de Realia ascienden a 123,19 M.€ al 31 de diciembre de 2025 (37,9% de los ingresos totales del Grupo), con un aumento del 3,8% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente (118,65 M.€). Este incremento obedece fundamentalmente a la actualización de rentas por el IPC, así como a los mayores ingresos asociados a la actividad Build to Rent (BTR) y a la mejora de la ocupación media de los activos (+0,3%).

La provisión de gastos repercutidos a los arrendatarios asciende a 22,79 M.€ a 31 de diciembre de 2025, frente a 21,53 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2024, lo que representa un incremento del 5,9%.

Rentas datos consolidados

(M.€)	2025	2024	Var. (%)
Rentas ⁽²⁾	123,19	118,65	3,8%
Provisión Gastos ⁽²⁾	22,79	21,53	5,9%
Otros Ingresos	0,44	0,31	41,9%
Total Ingresos	146,42	140,49	4,2%
Gastos comunes edificios ⁽²⁾	-26,79	-25,57	-4,8%
Resto Gastos	-4,03	-3,52	-14,5%
Provisiones	-0,58	0,29	-297,4%
Total Gastos	-31,40	-28,80	-9,1%
Total Margen Bruto	115,02	111,70	3,0%
Margen bruto s/rentas (%)	93,4%	94,1%	-0,7%

(1) Los datos de este cuadro son consolidados del negocio. No se incluyen datos de la participación As Cancelas.

(2) Incluyen ingresos y gastos por la actividad de Build to Rent "BTR" por importe de 3,89 M.€ y -0,82 M.€ a dic. 2025 y 3,41 M.€ y -0,82 M.€ a dic. 2024, respectivamente.



Rentas datos operativos (1)

(M.€)	2025	2024	Var. (%)
Rentas (2)	128,46	123,73	3,8%
Provisión Gastos (2)	24,51	23,23	5,5%
Otros Ingresos	0,55	0,42	31,0%
Total Ingresos	153,52	147,38	4,2%
Gastos comunes edificios (2)	-28,70	-27,35	-4,9%
Resto Gastos	-5,10	-4,57	-11,6%
Provisiones	-0,61	0,19	-414,1%
Total Gastos	-34,41	-31,73	-8,5%
Total Margen Bruto	119,11	115,66	3,0%
Margen bruto s/rentas (%)	92,7%	93,5%	-0,8%

(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 3,89 M.€ y -0,82 M.€ a dic. 2025 y 3,41 M.€ y -0,82 M.€ a dic. 2024, respectivamente.

Ingresos por Rentas operativas ⁽¹⁾

Rentas por usos

(M.€)	2025	2024	Var. (%)	SBA (m²)	Ocup. dic. 2025 (%)	Ocup. dic. 2024 (%)
Ingresos activos uso terciario						
Oficinas	53,45	50,61	5,6%	223.211	89,8%	88,7%
CBD	28,27	26,15	8,1%	82.439	99,2%	97,6%
BD	9,97	9,48	5,1%	42.653	99,7%	100,0%
Periferia	15,22	14,98	1,6%	98.119	77,7%	76,6%
Centros Comerciales	21,05	20,74	1,5%	136.718	95,3%	90,9%
Otros	1,68	1,77	-5,1%	47.098	96,3%	100,0%
Locales comerciales	48,92	47,69	2,6%	147.389	100,0%	100,0%
Total Ingresos activos uso terciario	125,10	120,81	3,6%	554.416	94,4%	93,2%
Ingresos activos residenciales (B.T.R.)	3,35	2,92	14,6%	35.095	99,6%	98,9%
Total Ingresos activos en explotación	128,46	123,73	3,8%	589.511	94,7%	93,5%

(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 2025 ascienden a 128,46 M.€ con una subida del 3,8% respecto al mismo periodo de 2024 (123,73 M.€), y que obedece básicamente a las mayores rentas generadas por las oficinas (+5,6%) y por los locales de la sociedad Jezzine (+2,6%).

El margen bruto del negocio patrimonial operativo (incluye el 50% del CC As Cancelas) se ha incrementado en el ejercicio 2025 un 3,0% (119,11 M.€) frente al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2024 (115,66 M.€), debido al aumento de las rentas (+3,8%), incremento de la recuperación de gastos comunes (+5,5%) y contrarrestado por el incremento de los gastos de explotación (+5,9%).

El porcentaje de ocupación de las Oficinas aumenta en un 1,1% a diciembre 2025 respecto al mismo periodo del ejercicio 2024, debido principalmente por las oficinas sitas en la "CBD" (+1,6%) y "periferia" (+1,1%).

El incremento del porcentaje de ocupación de los Centros Comerciales al cierre del ejercicio ha sido del 4,4% respecto al mismo periodo del 2024.

El Grupo continúa con la explotación del Build to Rent (BTR), teniendo a 31 de diciembre de 2025 un total de 280 viviendas en Tres Cantos (Madrid), mismo número de viviendas en explotación en diciembre 2024. La ocupación global de los inmuebles destinados a la actividad Built to Rent (BTR) se sitúa a diciembre de 2025 en un 99,6%, frente al 98,9% de diciembre 2024.

Los ingresos por rentas de la actividad Residencial Build to Rent (BTR) en el ejercicio 2025 ascienden a 3,35 M.€ con una subida del 14,6% respecto al mismo ejercicio 2024 (2,92 M.€).

En el ejercicio 2025 el Grupo ha iniciado, sobre un suelo de su propiedad, el desarrollo de un nuevo proyecto para la construcción de 198 viviendas destinadas al alquiler BtR.

(Build to Rent) en el término municipal de Tres Cantos (Madrid), con una inversión total prevista de 42,7 millones de euros (2,23 millones de euros incurridos a 31 de diciembre de 2025). La puesta en explotación está prevista en el tercer trimestre de 2028.



Parque del Ensanche

Ingresos por Rentas operativas ⁽¹⁾

Rentas por ciudades

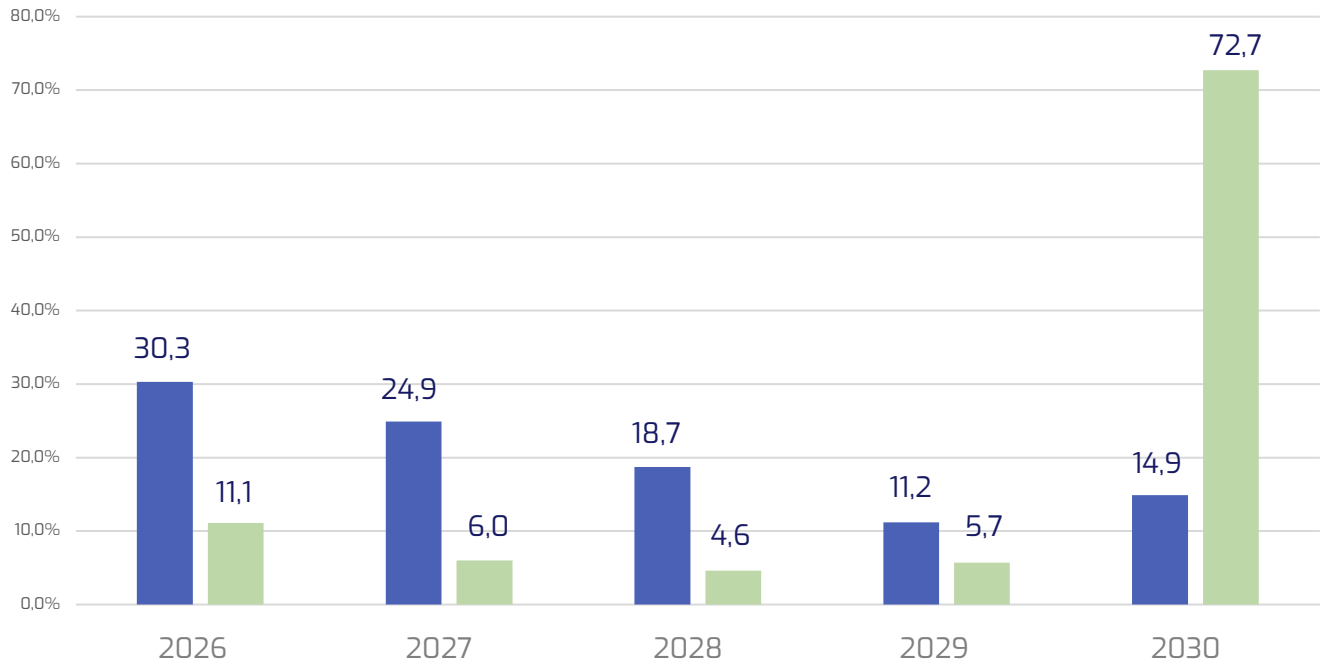
(M.€)	2025	2024	Var. (%)	SBA (m²)	Ocup. dic. 2025 (%)	Ocup. dic. 2024 (%)
Ingresos activos uso terciario						
Madrid	59,93	57,25	4,7%	257.853	92,5%	90,8%
CBD	31,44	29,48	6,7%	80.475	99,2%	98,2%
BD	13,12	12,55	4,6%	54.077	99,8%	100,0%
Periferia	15,36	15,22	0,9%	123.302	85,0%	82,0%
Barcelona	26,24	25,86	1,5%	87.059	93,7%	92,6%
Resto	38,93	37,69	3,3%	209.504	97,1%	96,4%
Total Ingresos activos uso terciario	125,10	120,80	3,6%	554.416	94,4%	93,2%
Ingresos activos residenciales (B.T.R.)						
Madrid - Periferia	3,35	2,92	14,6%	35.095	99,6%	98,9%
Total ingresos activos residenciales (BtR)	3,35	2,92	14,6%	35.095	99,6%	98,9%
Total Ingresos activos en explotación	128,46	123,73	3,8%	589.511	94,7%	93,5%

Por ciudades, en los activos de uso terciario observamos:

- En Madrid aumenta el nivel de rentas de uso terciario (+4,7%), distribuido entre "CBD" (+6,7%), "BD" (+4,6%) y Periferia (+0,9%); como consecuencia de la actualización de las rentas por IPC/Mercado, así como por un ligero aumento de la ocupación media (+0,24%).
- En Barcelona observamos un ligero incremento en rentas (+1,5%), aunque la ocupación a cierre de 2025 se ha incrementado un 1,1%, la ocupación media en el ejercicio ha disminuido un 3,0%.
- El resto de las ciudades, han incrementado el nivel de rentas (+3,3%), con un incremento de la ocupación media (+1,63%).

Los activos residenciales (BtR) ubicados en Madrid (periferia), aumentan el nivel de rentas (+14,6%), motivado por un incremento de la superficie media alquilada del 6,3% y por actualizaciones contractuales de rentas.

Vencimientos contratos sobre rentas anualizadas



Negocio Patrimonial: Oficinas

A cierre de 2025, el Grupo dispone de una cartera consolidada de 25 edificios de oficinas, con una superficie bruta alquilable de 223.211 m², que constituye el principal segmento dentro del negocio terciario del Grupo.

El valor de mercado de esta cartera asciende a 1.105,0 millones de euros, lo que representa aproximadamente el 54% del valor total de los activos terciarios, consolidando el peso estratégico del segmento de oficinas dentro del negocio patrimonial de Realia.

Desde el punto de vista de la localización, la cartera se estructura en tres grandes ámbitos:

- CBD (Central Business District): **82.439 m²** y **625,7 M€** de valor
- Business District: **42.653 m²** y **189,6 M€**,
- Periferia y otros: **98.119 m²** y **289,7 M€**.

Esta diversificación permite combinar activos prime en zonas centrales con activos en áreas metropolitanas, contribuyendo a la estabilidad de ingresos y a la optimización del perfil de riesgo-retorno de la cartera.

El valor de la cartera de oficinas registra un incremento del +1,0% respecto a diciembre de 2024 (1.093,9 M€), en línea con la evolución positiva del mercado de inversión en activos terciarios.

La rentabilidad (yield) de la cartera se mantiene en el 5,2%, sin variaciones significativas respecto a 2024, evidenciando estabilidad en los fundamentales del negocio.

Los ingresos por rentas procedentes de oficinas ascienden a 53,45 millones de euros en 2025, lo que representa un crecimiento del +5,6% respecto a 2024 (50,61 M€).

Este incremento se explica principalmente por la actualización de rentas conforme a IPC y mercado, la mejora de la ocupación media de los activos y el buen comportamiento de los activos situados en zonas centrales.

Por subsegmentos, el CBD registra el mayor crecimiento (+8,1%), el Business District mantiene un incremento sostenido (+5,1%) y la periferia muestra una evolución más moderada (+1,6%).

La tasa de ocupación de los edificios de oficinas alcanza el 89,8% a diciembre de 2025, frente al 88,7% del ejercicio anterior, consolidando una mejora interanual de +1,1 p.p.

- CBD: 99,2% de ocupación (prácticamente plena)
- Business District: 42.653 m² y 189,6 M€.
- Periferia y otros: 98.119 m² y 289,7 M€.

La evolución positiva de la ocupación está impulsada principalmente por la demanda en ubicaciones prime y por la capacidad del Grupo para adaptar su oferta a las necesidades de los arrendatarios.

Edificios de oficinas

- Torre Realia The Icon (Madrid)
- Torre Realia BCN (Barcelona)
- Acanto 22 (Madrid)
- Avda de Bruselas 36 de Alcobendas (Madrid).
- Avda Kansas City 9 (Sevilla).
- Avda Sur del Aeropuerto de Barajas 28 (Madrid)
- Avda Sur del Aeropuerto de Barajas 32 (Madrid)
- Avda Sur del Aeropuerto de Barajas 34 (Madrid)
- Avda Sur del Aeropuerto de Barajas 38 (Madrid)
- Salvador de Madariaga 1 (Madrid)
- María de Molina 40 (Madrid)
- Paseo de la Castellana 41 (Madrid)
- Príncipe de Vergara 132 (Madrid)
- Goya 6 (Madrid)
- Goya 8 (Madrid)
- Goya 29 (Madrid)
- Calle Serrano 21 (Madrid)
- Calle Prim 19 (Madrid)
- Albasanz 12 (Madrid)
- Albasanz 14 (Madrid)
- Albasanz 16 (Madrid)
- Musgo 1 (Madrid)
- Musgo 3 (Madrid)
- Alfonso XII 30 (Madrid)
- Marqués de Duero 4 (Madrid)

Estos activos están ubicados mayoritariamente en zonas consolidadas y con alta demanda, contribuyendo de forma significativa a la generación de ingresos recurrentes del Grupo.



Como conclusión, en 2025, el negocio de oficinas de Realia muestra una evolución sólida, caracterizada por:

- Crecimiento de rentas
- Mejora de ocupación
- Estabilidad en yields y valoración
- Resiliencia en los activos ubicados en zonas prime

El comportamiento diferenciado entre CBD, distritos de negocios y periferia confirma una tendencia de mercado donde la calidad del activo, la ubicación y las prestaciones en sostenibilidad y flexibilidad son factores clave para la atracción y fidelización de inquilinos.

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 3/5 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 2025 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	% renta anualizadas totales
Año 2026	30,34%	12,60%
Año 2027	24,88%	10,33%
Año 2028	18,72%	7,77%
Año 2029	11,18%	4,64%
Año >2029	14,88%	6,18%
Total General	100,00%	41,52%

Entre los principales clientes del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2025, se encuentran arrendatarios y firmas de primer nivel como: Amadeus, Gómez-Acebo y Pombo Abogados, KPMG, Saint Gobain, etc. sin que ninguno de ellos represente más del 10% 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 2025, sobre la totalidad de rentas del Grupo REALIA:

inquilino	Ciudad	% Renta anualizada
Inquilino 1	MADRID	9,84%
Inquilino 2	MADRID	4,56%
Inquilino 3	BARCELONA	3,55%
Inquilino 4	MADRID	2,84%
Inquilino 5	MADRID	2,76%
Inquilino 6	MADRID	2,72%
Inquilino 7	MADRID	2,37%
Inquilino 8	MADRID	2,20%
Inquilino 9	BARCELONA	2,03%
Inquilino 10	MADRID	1,72%
		34,59%



Avda. Bruselas, 36

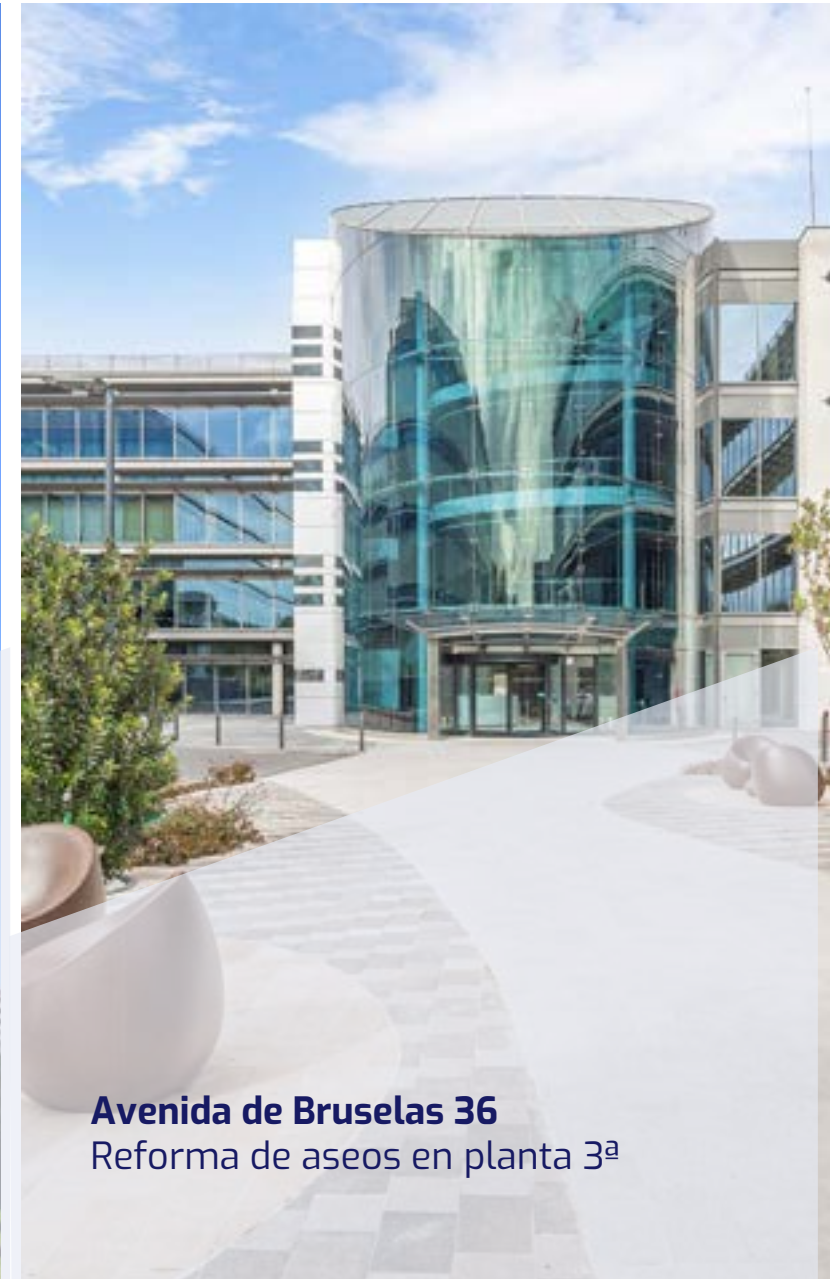
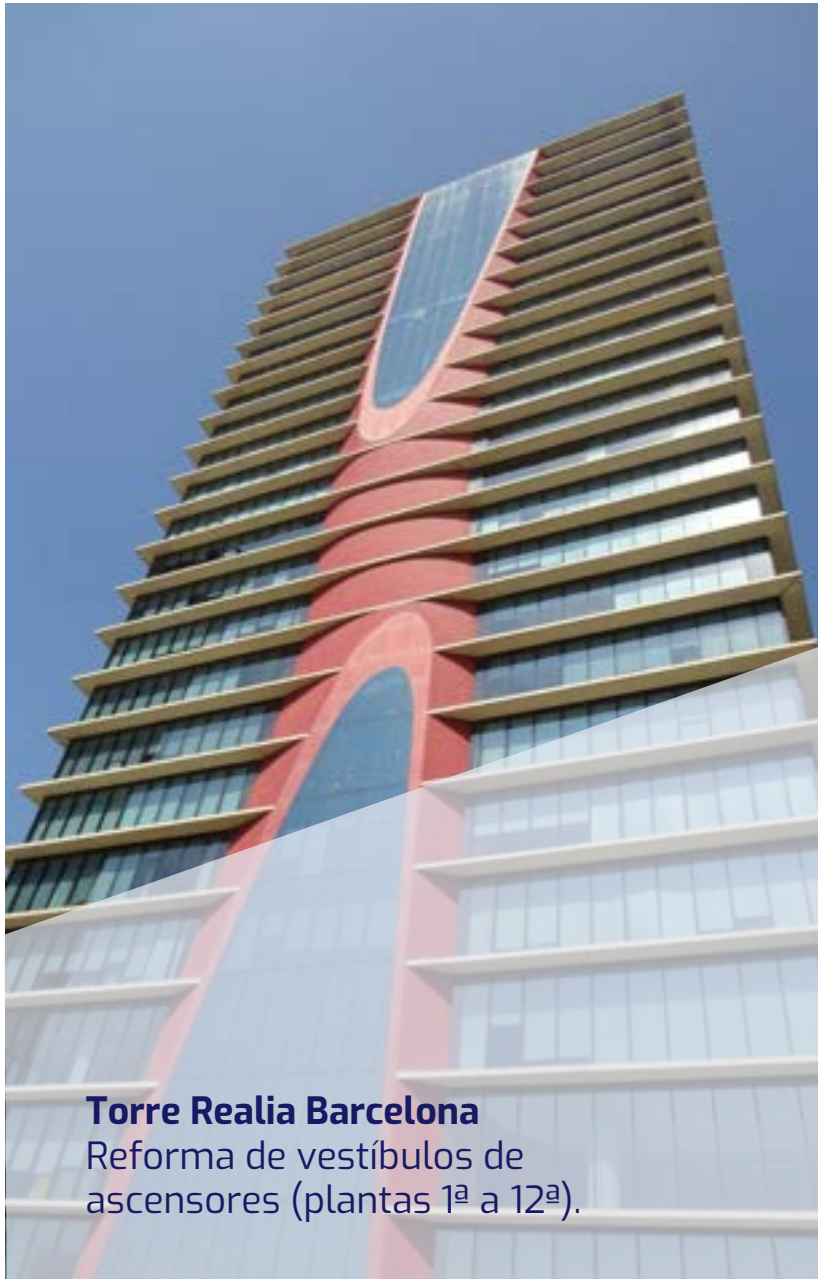
La siguiente tabla incluye un resumen de las principales características de las oficinas en explotación, propiedad del Grupo REALIA, por ubicación a 31 de diciembre de 2025:

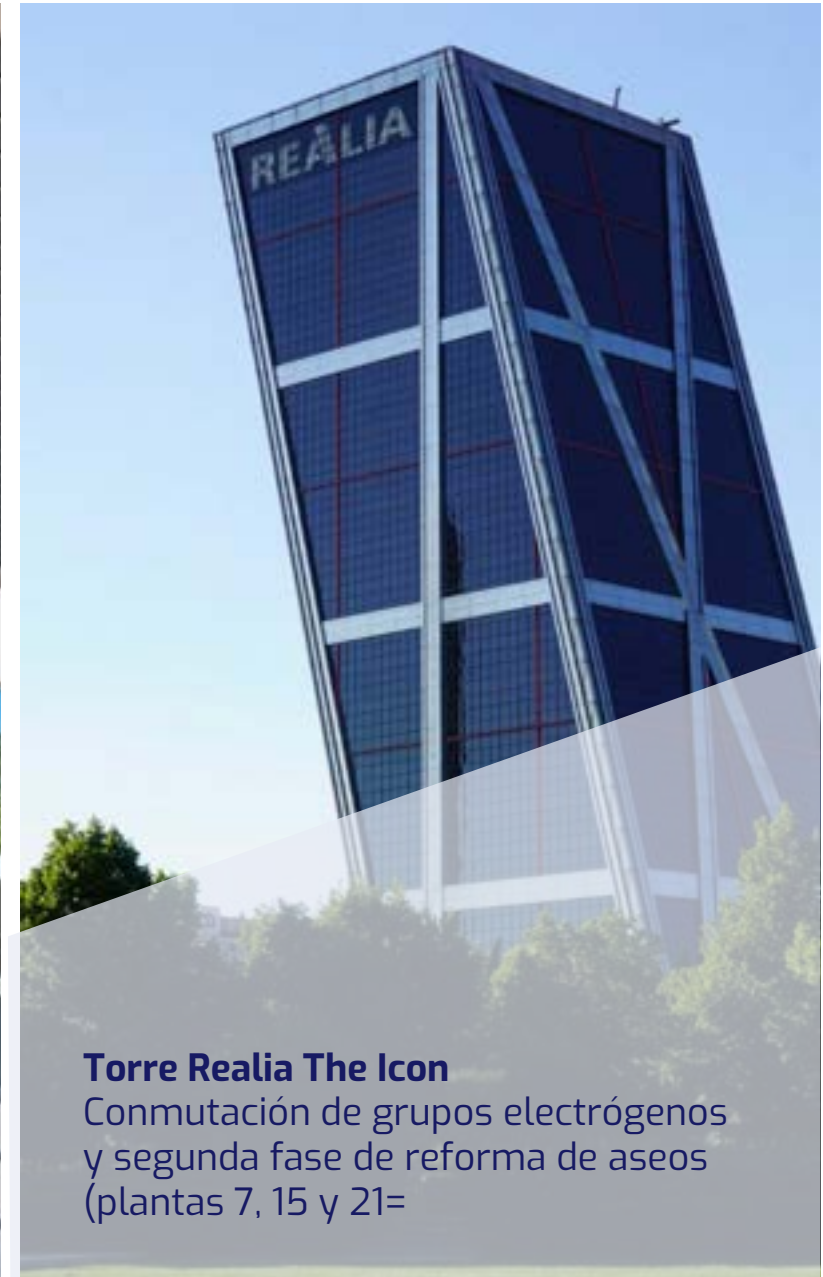
ZONA	Superficie Dic. 2025	GAV Dic. 2025 (M.€)	% Ocupación 2025	% Ocupación 2024	GAV Dic. 2024
CBD	82.439	625,7	99,2%	97,6%	616,8
BD	42.653	189,6	99,7%	100,0%	187,0
Periferia	98.119	289,7	77,7%	76,6%	290,1
Total general	223.211	1.105,0	89,8%	88,7%	1.093,9

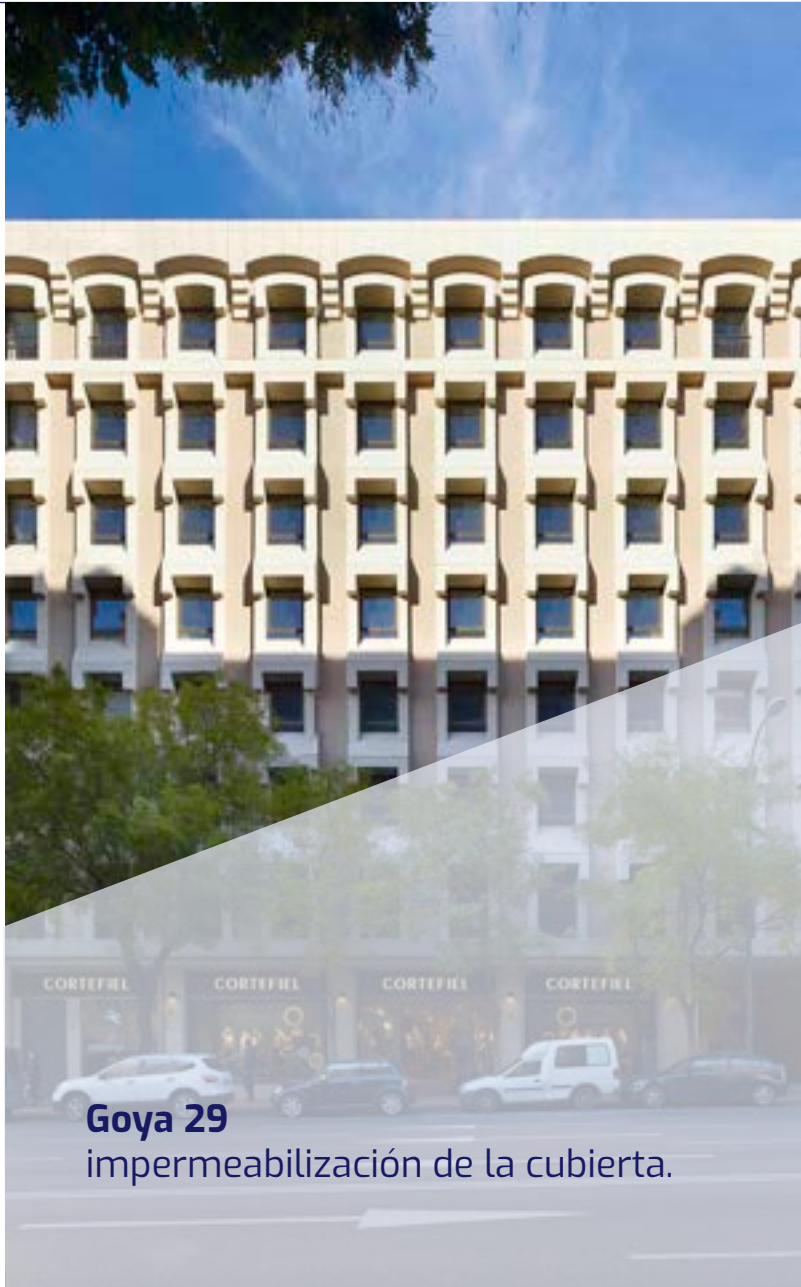
Durante el ejercicio 2025, el Grupo ha realizado inversiones en concepto de CAPEX en su cartera de oficinas, orientadas a la mejora de la experiencia de ocupantes y usuarios, la modernización de las prestaciones de los inmuebles —incluyendo eficiencia energética, zonas de hospitality, servicios comunes e instalaciones— y la adecuación de los espacios a las nuevas modalidades de demanda. Estas actuaciones han tenido asimismo como objetivo la promoción de activos más sostenibles y la optimización de los costes operacionales, con el fin de mantener una oferta alineada con los estándares más exigentes del mercado.

En este contexto, la digitalización basada en tecnologías IoT (internet de las cosas) continúa desempeñando un papel relevante en la mejora de la gestión y eficiencia de los activos. El importe total destinado a CAPEX en edificios de oficinas ascendió a 5,73 M.€.

Dentro de este proceso de actualización y mejora de la calidad de los activos, cabe destacar las siguientes actuaciones:







Goya 29
impermeabilización de la cubierta.



María de Molina 40
Sustitución de torres de refrigeración
e impermeabilización de la cubierta.



Acanto 22
Inicio de la renovación de ascensores.

Adicionalmente, durante 2025 Realia ha impulsado un conjunto de actuaciones orientadas a la mejora de la eficiencia energética, la descarbonización de sus activos y la optimización del uso de los recursos en su cartera de oficinas. El importe destinado a CAPEX de sostenibilidad en este segmento ascendió a 1,11 M.€, mientras que la inversión destinada a certificaciones BREEAM alcanzó los 0,39 M.€.

Entre las principales actuaciones en materia de sostenibilidad destacan:

Sustitución de calderas de gasóleo por sistemas de frío/calor en los edificios del Nudo Eisenhower.

Sustitución de alumbrado convencional por luminarias de tecnología LED en el edificio Musgo 1 y en otros activos.

Sustitución de ventanas en el edificio Goya 29.

Instalación de contadores inteligentes para acometidas de agua sanitaria y PCI en diversos edificios (Nudo Eisenhower, Prim 19, Serrano 21, Goya 6 y Goya 8).

Instalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos en el edificio Prim 19.

Instalación de analizadores y contadores de energía con integración en sistemas BMS en diversos edificios.

Actuaciones orientadas a la reducción del consumo de agua.

El detalle de estas iniciativas se desarrolla en el apartado de Responsabilidad Corporativa del presente Informe.

Negocio Patrimonial: *Centros Comerciales*

El Grupo REALIA cuenta con una cartera de centros comerciales y de Ocio integrada por 6 activos, con una superficie bruta alquilable (SBA) de 136.718 m².

**6 Centros Comerciales y
de Ocio**

136.718 m² de SBA

95,3% de ocupación



As Cancelas

Santiago de Compostela



Goya 6-8

Madrid



Ferial Plaza

Guadalajara



Plaza Nueva

Leganés (Madrid).



Manuel Becerra, 17

Madrid



La Noria Outlet Shopping

Murcia

A 31 de diciembre de 2025, el negocio de Centros Comerciales del Grupo REALIA ha mostrado una evolución muy positiva, apoyada en la mejora de los niveles de ocupación, el dinamismo comercial y una adecuada actividad de arrendamiento.

El valor de mercado (GAV) de esta cartera asciende a 312,4 millones de euros, lo que representa un incremento del 2,6 % respecto al ejercicio anterior (304,7 millones de euros en 2024).

En términos de rentabilidad, la cartera de centros comerciales presenta una yield del 8,0 %, frente al 8,4 % registrado en diciembre de 2024, reflejando un ajuste en línea con la evolución del mercado y la compresión de yields observada en activos inmobiliarios comerciales.

Los ingresos por rentas alcanzan aproximadamente 21,05 millones de euros, en un contexto de recuperación de la actividad y consolidación del consumo.

La ocupación media se sitúa en torno al 95,3% de la SBA, lo que supone un incremento significativo respecto al ejercicio anterior (+4,4%), impulsado por la progresiva absorción de espacios disponibles y la firma de nuevos contratos.

Durante el ejercicio se han formalizado 46 operaciones de arrendamiento, que han permitido la contratación de más de 15.000 m² de superficie, contribuyendo activamente a la mejora de la ocupación y a la calidad del mix comercial de los activos.

La siguiente tabla muestra la participación relativa de los diez inquilinos principales de Centros Comerciales a 31 de diciembre de 2025 sobre la totalidad de rentas del Grupo REALIA.

Inquilino	Ciudad	% Renta anual
1	MADRID/SANTIAGO	13,21%
2	MADRID	6,53%
3	MADRID	5,09%
4	MADRID	4,26%
5	MADRID	3,25%
6	SANTIAGO	2,90%
7	SANTIAGO GUADALAJARA MURCIA	2,71%
8	SANTIAGO	2,25%
9	GUADALAJARA	1,68%
10	SANTIAGO	1,64%
		43,51%

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	52.675	2.987
Ferial Plaza	GUADALAJARA	32.440	1.068
As Cancelas ⁽¹⁾	SANTIAGO DE COMPOSTELA	25.130	1.054
Manuel Becerra 17	NADRID	6.645	49
La Noria Outlet	MURCIA	16.946	1.483
Goya 6-8	MADRID	2.882	-
TOTAL		136.718	6.641

(1) El CC As Candelas 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.



CC As Cancelas

La siguiente tabla 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 2025, en función de su ubicación:

ZONA	Superficie Dic. 2025	GAV Dic. 2025	% Ocupación Dic. 2025	% Ocupación Dic. 2024	GAV Dic. 2024
CBD	2.882	36,80	100,0%	100,0%	34,30
BD	39.085	65,40	91,1%	90,8%	64,66
Periferia	94.751	210,22	96,9%	90,7%	215,69
Total general	136.718	312,4	95,3%	90,9%	304,7

La siguiente tabla 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 2025, en función de su ubicación:

Etiquetas de fila	% sobre rentas anualizadas c	% sobre rentas anualizadas totales
Año 2026	23,51%	4,64%
Año 2027	21,72%	4,83%
Año 2028	16,02%	2,88%
Año 2029	20,76%	3,47%
Año >2029	17,99%	2,91%
Total General	100,00%	18,73%

Asimismo, el Grupo ha continuado desarrollando una gestión activa de sus activos de centros comerciales, orientada a la optimización de la ocupación, la mejora de la experiencia del visitante y la adaptación de los espacios a las nuevas tendencias de consumo, mediante actuaciones de modernización y actualización de los inmuebles.

En este contexto, durante el ejercicio 2025 se han realizado inversiones en concepto de CAPEX en centros comerciales por un importe total de 0,86 M.€.

Entre las principales actuaciones destacan la renovación de la fachada del Centro Comercial Plaza Nueva Leganés y la impermeabilización de la zona de restauración en el Centro Comercial Ferial Plaza Guadalajara.

Adicionalmente, Realia ha impulsado diversas iniciativas dirigidas a la mejora de la eficiencia

energética, la descarbonización de sus activos y la optimización del uso de los recursos en su cartera de centros comerciales. El importe destinado a CAPEX en sostenibilidad ascendió a 0,20 M.€.

En este ámbito, las actuaciones más relevantes han sido la impermeabilización de la cubierta y la instalación de contadores de energía en el Centro Comercial Ferial Plaza Guadalajara.

El detalle de estas actuaciones se desarrolla en el apartado de Responsabilidad Corporativa del presente Informe.



CC La Noria (Murcia)

Negocio Patrimonial: *Residencial*

El Grupo continúa con la explotación del Build to Rent (BTR), teniendo a 31 de diciembre de 2025 un total de 280 viviendas en Tres Cantos (Madrid), mismo número de viviendas en explotación en diciembre 2024. La ocupación global de los inmuebles destinados a la actividad Built to Rent (BTR) se sitúa a diciembre de 2025 en un 99,6%, frente al 98,9% de diciembre 2024.

Los ingresos por rentas de la actividad Residencial Build to Rent (BTR) en el ejercicio 2025 ascienden a 3,35 M.€ con una subida del 14,6% respecto al mismo ejercicio 2024 (2,92 M.€).

En el ejercicio 2025 el Grupo ha iniciado, sobre un suelo de su propiedad, el desarrollo de un nuevo proyecto para la construcción de 198 viviendas destinadas al alquiler (Build to Rent) en el término municipal de Tres Cantos (Madrid), con una inversión total prevista de 42,7 millones de euros (2,23 millones de euros incurridos a 31 de diciembre de 2025). La puesta en explotación está prevista en el tercer trimestre de 2028.

El valor razonable de los activos residenciales (suelos, promociones en curso y producto terminado) asciende a 877,4 M.€ a diciembre de 2025, frente a la valoración de diciembre de 2024 que alcanzó la cifra de 802,5 M.€ (+9,3%).

Tres Cantos (Madrid)



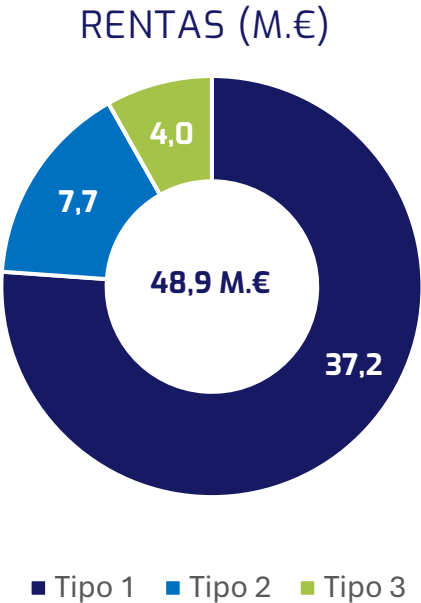
Negocio Patrimonial: Locales Comerciales

En el segmento de locales comerciales, Jezzine, sociedad del Grupo dedicada al arrendamiento de locales comerciales a Caixabank, cuenta con una cartera compuesta por **405 locales**, con una superficie alquilable de **147.389 m²** y una valoración de **596,1 M.€** a cierre de 2025.

Se trata de una cartera diversificada, con activos ubicados en distintas localizaciones, que genera ingresos recurrentes y contribuye de forma estable al negocio patrimonial del Grupo.

A cierre del ejercicio, su rentabilidad (yield) se situó en el **6,6%**, frente al 6,3% de 2024, mientras que la valoración de la cartera registró un incremento del **1,3%** respecto al ejercicio anterior.

La cartera de locales se distribuye en tres tipologías en función de su localización, con una alta concentración de la renta en activos situados en capitales de provincia:



Tipo 1
76% de la renta anual
Locales en capitales de provincia.
259 activos · 37,2 M€

Tipo 2
16% de la renta anual
Locales en grandes ciudades.
80 activos · 7,7 M€

Tipo 3
8% de la renta anual
Locales en otros emplazamientos.
66 activos · 4,0 M€

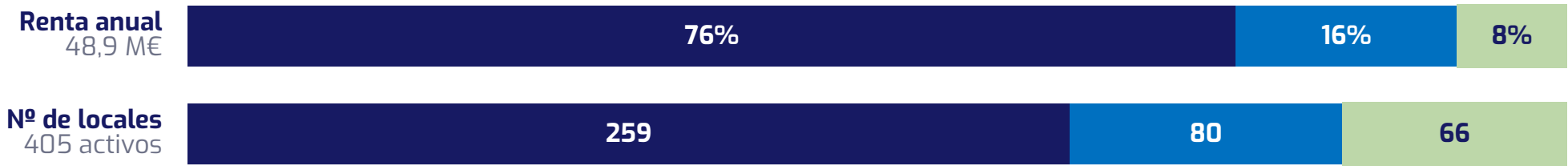
La cartera de locales *en cifras*

Composición de los **405 locales comerciales** por tipología de localización y principales magnitudes a cierre de 2025.



Composición por tipología

Tipo 1 · capitales Tipo 2 · grandes ciudades Tipo 3 · otros



Renta por tipo: Tipo 1: 37,2 M€ · Tipo 2: 7,7 M€ · Tipo 3: 4,0 M€

Concentración geográfica



6.2. Negocio de Promoción y Suelo.

En el área de promoción, los ingresos se mantuvieron prácticamente estables en 2025 (-0,3% interanual), apoyados en el mayor volumen de entregas residenciales, que compensó la menor contribución de la venta de suelo. El margen bruto fue 47,03 millones de euros, un 14,7% inferior al ejercicio anterior.

Las ventas de suelo a 31 de diciembre de 2025 han ascendido a 6,64 M. € frente a 24,36 M. € del mismo periodo del año anterior, con fuerte impacto negativo en el resultado operativo del área de promoción y suelo, respecto a 2024 (-9,03 M.€).

(M.€)	2025	2024	Var. (%)
Ingresos			
Promoción	170,53	151,93	12,2%
Venta suelo	6,64	24,36	-72,7%
Otros	0,49	1,94	-74,6%
Total Ingresos	177,66	178,23	-0,3%
Gastos			
Costes venta	-125,81	-118,95	-5,8%
Resto costes	-2,63	-2,20	-19,5%
Otras provisiones	-2,19	-1,96	-11,7%
Total Gastos	-130,63	-123,11	-6,1%
Total Margen bruto	47,03	55,12	-14,7%

Promoción Residencial

Durante el año 2025 se han entregado 324 unidades por un importe de 170,53 M. €. (230 unidades de nuevas promociones y el resto del producto en stock), frente a las 293 unidades que se entregaron en el mismo periodo de 2024 por importe de 151,93 M.€. en las distintas promociones. El precio medio por unidad alcanza los 526,32 mil euros en 2025, frente a los 518,55 mil euros por unidad del ejercicio 2024.

La distribución de las unidades entregadas por delegaciones territoriales a diciembre de 2025 y 2024 es;

	2025		2024	
Delegaciones	Nº Unidades	Ingresos (M.€)	Nº Unidades	Ingresos (M.€)
Madrid/Centro	213,0	118,96	157,0	93,70
Levante	1,0	0,18	49,0	20,44
Cataluña	91,0	47,35	83,0	36,59
Andalucía	19,0	4,04	4,0	1,21
Total	324,0	170,53	293,0	151,93

Realia cuenta a 31 de diciembre de 2025 con un stock de 1.269 unidades (viviendas y locales) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 920,5 de ellas se encuentran reservadas o vendidas (72,5% del total del stock). Además, cuenta con 24 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.

Al cierre de 2025, el Grupo tiene unidades reservadas o vendidas que proporcionan una cobertura del 81,2% y del 51% de las entregas previstas para los ejercicios 2026 y 2027 respectivamente.

El Grupo Realia tiene actualmente once promociones en curso, con un total de 1.015 unidades, de las cuales, a 30 de diciembre de 2025 se encuentran reservadas o vendidas 837 unidades (82%).

Datos de comercialización	2025	2024	Var. (%)
Reservas brutas periodo			
Número de unidades	649,0	608,5	6,7%
M.€	287,76	282,85	1,7%
Entregas periodo			
Número de unidades	324,0	293,0	10,6%
M.€	170,53	151,93	12,2%
Cartera a origen (pendiente entrega)			
Número de unidades	920,5	596,5	54,3%
M.€	370,85	253,30	46,4%
Cartera disponible pendiente de reserva/venta			
Producto terminado			
Número de unidades	194,5	115,5	68,4%
Producto en curso			
Número de unidades	178,0	653,0	-72,7%

Cartera de Suelo Negocio Residencial

Realia cuenta a 31 de diciembre de 2025, con una cartera de suelo, en sus distintos estadios urbanísticos, de 12.157.460 m2 de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 2.210.581 m2 edificables. El 34,0% de ellos son suelos finalistas y por localización geográfica, el 50,8% están en Madrid:

Distribución Cartera de Suelo (edificabilidad en m2)

Estadio	Edificabilidad (m²)	Localización geográfica	Edificabilidad (m²)
Ordenación	104.733	Andalucía	281.939
Planeamiento	994.858	Canarias	13.576
Urbanizable	359.915	Cataluña	117.169
Finalistas	751.075	Madrid	1.123.634
Total	2.210.581	Aragón	89.145
		Castilla la Mancha	249.957
		Castilla León	97.681
		Galicia	6.184
		Cantabria	22.750
		Pais Vasco	10.258
		Levante	106.226
		Internacional	92.064
		Total	2.210.581

Las variaciones más significativas en la edificabilidad de la cartera de suelo se han producido por:



Ordenación

Incremento de **8.578 m²** por actualización de superficies de acuerdo con el Plan de Sectorización de suelos en Valdemoro (Madrid).



Planeamiento

Incremento de **27.260 m²** de suelo situado en El Molar, por adquisición y actualización de superficies de acuerdo con el borrador Plan Parcial del Trámite Ambiental.



Urbanizable

Adquisición de **27.807 m²** de suelo situado en Reino Unido y baja de **65.363 m²** por venta de suelo en Zaragoza.



Finalista

Adquisición de **20.250 m²** de suelo situado en Málaga y baja de **110.242 m²** como consecuencia del inicio de las obras en seis nuevas promociones.

The background of the slide features a photograph of a modern building with a glass facade and lush green trees. A semi-transparent white diamond-shaped grid is overlaid on the entire image. The number '07' is positioned in the upper left corner.

07

Gobierno Corporativo

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.

Cumplimiento del Código de Buen Gobierno de la CNMV

Durante el ejercicio 2025, Realia Business, S.A. ha cumplido plenamente 38 de las 64 recomendaciones de la CNMV; ha cumplido

parcialmente 12; no le eran aplicables 14, 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 78,13 % 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 2025 se ha celebrado una única Junta General ordinaria el 23 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:



Reelegir a la entidad Ernst & Young como auditor de las cuentas anuales de la Sociedad y del Grupo Consolidado para el ejercicio 2025.



Reelegir miembros del Consejo por un plazo de 4 años a dos de los consejeros dominicales.



Aprobar la Política de remuneraciones de los Consejeros para los ejercicios 2026, 2027 y 2028.



Aprobar la fusión por absorción inversa de FCYC, S.A. (como sociedad absorbida) y Realia Business, S.A. (como sociedad absorbente).



Y autorizar que las Juntas Generales extraordinarias 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.

Consejo de Administración

El Consejo de Administración de REALIA está formado por seis miembros, de los cuales cuatro son dominicales y dos son independientes.

Son competencia del Consejo de Administración la política de inversiones y financiación, la definición de la estructura del Grupo, la política de Gobierno Corporativo y la política de Responsabilidad Social Corporativa. El Consejo se encarga, asimismo, de los objetivos de gestión y presupuesto, y 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 2025, el Consejo celebró ocho (8) reuniones y ha adoptado acuerdos por escrito y sin sesión en dos (2) ocasiones. 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; 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; preparación de la Junta General Ordinaria; nombramiento de cargos y reelección de miembros de las Comisiones; revisión y actualización de

diversas políticas y normas internas; ejecución del acuerdo de fusión aprobado por la Junta General; y la aprobación de la propuesta del nuevo auditor de cuentas.

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 2025 se ha reunido en cuatro (4) 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 2025 celebró cuatro (4) 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 once (11) reuniones en 2025, y ha adoptado acuerdos por escrito y sin sesión en una (1) ocasión.

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 género (tres mujeres y tres varones); en el que el rango de edades va desde los 42 años del Consejero más joven, hasta los 87 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 3,22 % del capital social.

Cabe destacar que, como se ha señalado, de las 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 Auditoria y Control
D. Juan Rodríguez Torres	Presidente no ejecutivo	Dominical designado por CEC	Presidente	Vocal	Vocal
D. Gerardo Kuri Kaufmann	Vicepresidente no ejecutivo	Dominical designado por INMOCEMENTO	Vocal		
D ^a Esther Alcocer Koplowitz	Vocal	Dominical designada por INMOCEMENTO	Vocal	Vocal	
D ^a Alicia Alcocer Koplowitz	Vocal	Dominical designada por INMOCEMENTO	Vocal	Vocal	
D. Elías Fereres Castiel	Vocal	Independiente		Presidente	Vocal
D ^a Ximena Caraza Campos	Vocal	Independiente		Vocal	Presidenta

Consejo de Realia a 31 de diciembre de 2025

Política de Remuneraciones

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.

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 e incentivar en el largo plazo la consecución sostenible de los resultados y el alineamiento con los intereses de los accionistas y todos los grupos de interés 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 aquellos miembros sin funciones 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 miembros del Consejo de Administración como tales.
- En relación con la presidencia y la vicepresidencia no ejecutiva del consejo de administración, la Política debe reconocer la responsabilidad y criticidad del cargo, con una remuneración específica por el desempeño de los mismos.
- Por último, debe dotarse a la Política de una razonable flexibilidad, dentro de unos límites predeterminados, que permita adecuar la retribución de los miembros del Consejo a las circunstancias económicas y de la propia Sociedad de cada momento, de forma que pueda contribuir al cumplimiento de sus objetivos.

Remuneraciones 2025

En 2025 la retribución conjunta de los miembros del Consejo fue de 926 miles de euros. 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



Hato Verde Soul, Guillena (Sevilla)

Políticas del Grupo

Se han aprobado las siguientes nuevas políticas:



Política de
Cumplimiento



Política de Seguridad
Salud y Bienestar



Política de igualdad de
oportunidades y entornos
seguros, diversidad e inclusión



Política de selección y
contratación

En el ejercicio 2025 se ha producido una revisión general de la normativa interna y así:

En 2025 además se han actualizado las siguientes normas internas



Marco ético y cumplimiento normativo

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. REALIA guía sus actuaciones de acuerdo con los valores de: Transparencia, Diálogo, Profesionalidad, Buen Gobierno e Innovación. Partiendo de estos principios, se ha dotado de un marco normativo interno destinado a asegurar el comportamiento íntegro de sus miembros, de herramientas para su seguimiento y de mecanismos para el caso de incumplimiento.

La columna vertebral de este marco es el Código Ético, que establece los principios, valores y normas de conducta que deben presidir la actuación del Grupo. Además, como empresa cotizada, REALIA cuenta con un Reglamento Interno de Conducta en el ámbito de los mercados bursátiles y con una Política Fiscal que recoge las buenas prácticas tributarias. Complementariamente, el Consejo de Administración ha aprobado una serie de políticas que desarrollan los principios del Código Ético:



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.



Política del Sistema Interno de Información

En cumplimiento de la Ley 2/2023 de 20 de febrero, reguladora de la protección de las personas que informen sobre infracciones normativas y de lucha contra la corrupción, se formula la presente política con la finalidad de enunciar los principios generales que informan el Sistema, y designa al Responsable de Cumplimiento como responsable de su gestión.



Protocolo para la Prevención y Erradicación del Acoso

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.



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.



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.



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.



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.



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.



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.



Política de Sostenibilidad

Refleja el compromiso del Grupo con el medioambiente, así como con los valores y objetivos de Realia como empresa. El objetivo es reforzar la sostenibilidad en los proyectos de desarrollo de vivienda y en la gestión de los edificios propiedad del Grupo. Se busca reducir el impacto medioambiental, siempre ofreciendo un servicio de máxima calidad a los grupos de interés. Complementa y desarrolla esta política la "Estrategia ESG." Los avances en esta materia, así como el cumplimiento de la "Política" y "Estrategia" son monitorizados por el "Comité ESG"

En el ejercicio 2025 se han redactado, y aprobado por el Consejo de Administración (noviembre) nuevas políticas:



Política de Cumplimiento

Que define los principios básicos y el marco general de actuación dentro del Grupo REALIA, en materia de cumplimiento normativo. Es de obligado cumplimiento para toda la Organización.



Política de Igualdad, Diversidad e Inclusión

Que ratifica el compromiso del Grupo Realia con la diversidad de sus equipos de trabajo y con los valores de lealtad, profesionalidad, bienestar y desarrollo de sus comunidades reconocidos en el Código Ético.



Política de Seguridad, Salud y bienestar

A los efectos de garantizar entornos de trabajo seguros con el objetivo permanente de evitar cualquier daño sobre la salud, y de apostar por el desarrollo como empresa saludable.



Política de Selección y Contratación

Establece las bases del proceso de selección, y se aplica a todas las sociedades del Grupo Realia. En consonancia con los principios que rigen la actividad del Grupo, recogidos en el Código Ético, en su "Política de Cumplimiento", así como en la restante normativa interna que desarrolla o complementa las anteriores, el Grupo REALIA procurará que concurren altos estándares éticos en los empleados/as y directivos/as seleccionados/as para su contratación.

Todas estas políticas son de obligado cumplimiento por el personal del Grupo Realia y están disponibles en la Intranet corporativa. Asimismo, las políticas de Derechos Humanos, Anticorrupción, Sistema Interno de Información, Prevención y Erradicación del Acoso, Agentes, Relación con Socios, Regalos, Competencia, Remuneraciones y Fiscal Corporativa están publicadas en la página web.

Con motivo de la entrada en vigor de la “Ley 2/2023 de protección de personas que informen sobre infracciones normativas y de lucha contra la corrupción” se ha revisado y adaptado tanto el Código Ético como las políticas antes señaladas a dicha norma. Paralelamente, se aprobó por el Consejo de Administración la “Política del Sistema Interno de Información”, y se han revisado y adaptado los documentos: “Procedimiento del Sistema de Información”, “Procedimiento de investigación y respuesta”, y “Protocolo para

la prevención y erradicación del acoso”. En el ejercicio 2025 se han revisado de nuevo, y actualizado a la nueva estructura corporativa y societaria del Grupo.

El conjunto de estas políticas y procedimientos se integra en el Modelo de Cumplimiento y Prevención Penal implantado en la Organización, cuyo bloque normativo lo conforman los siguientes documentos:

● **Código Ético**

- **Sistema Interno de información**, cuya gestión recae en el Responsable de Cumplimiento. Los elementos principales son:
- Política del Sistema Interno de Información
 - Canal Ético (Canal de comunicación y denuncias): en la página web e intranet.
 - “Procedimiento del Sistema Interno de Información”, “Procedimiento de Investigación y Respuesta”, y el “Protocolo para la Prevención y Erradicación del Acoso”.

● **Manual de Prevención Penal**

● **Reglamento del Comité de Cumplimiento**

- **Políticas**
- Política de Cumplimiento
 - Política Anti-Corrupción
 - Política Fiscal
 - 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
 - Política de Igualdad, diversidad e inclusión
 - Política de Seguridad Salud y Bienestar
 - Política de Selección y Contratación

Código ético

El Código Ético de REALIA fue aprobado inicialmente por el Consejo de Administración en abril de 2018, siendo la última actualización aprobada en sesión del Consejo de 1 de octubre de 2025. 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 situación geográfica. Se ha actualizado en varias ocasiones para recoger cambios derivados de la implantación del Modelo de Prevención Penal, cambios normativos, organizativos y societarios. Este documento se ha distribuido a todo el personal de REALIA con acuse de recibo y está disponible en la página web y en la Intranet corporativa.

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, entre los que destacan el cumplimiento normativo, el respeto a los valores éticos y a las personas, el control interno y prevención del fraude, la protección de datos personales, el cuidado de los clientes y el compromiso con el mercado, la comunidad, la sociedad y el medio ambiente.

SISTEMA INTERNO DE INFORMACIÓN.

CANAL ÉTICO (CANAL DE COMUNICACIÓN Y DENUNCIAS)

En cumplimiento de la Ley 2/2023, de 20 de febrero, reguladora de la protección de las personas que informen sobre infracciones normativas y de lucha contra la corrupción, REALIA ha implantado un Sistema Interno de Información. Asimismo, este sistema da respuesta al requisito del artículo 31 bis 5 del Código Penal, que exige que los modelos de prevención impongan la obligación de informar de posibles riesgos e incumplimientos al organismo encargado de vigilar su funcionamiento.

El Sistema Interno de Información se articula en torno a la "Política del Sistema Interno de Información", el "Procedimiento del Sistema Interno de Información", el "Procedimiento de Investigación y Respuesta" y el "Protocolo para la Prevención y Erradicación del Acoso". Todos estos documentos fueron aprobados por el Consejo de Administración, previa revisión en el Comité de Auditoría y Control, y se han revisado y actualizado en 2025 para adaptarse a la nueva estructura corporativa del Grupo. El Protocolo de Acoso se actualizó, además, para reforzar el compromiso de Realia con la integración de personas LGTBI, en cumplimiento del Real Decreto 1026/2024.

La "Política del Sistema Interno de Información" recoge los principios generales del Sistema Interno de Información:

- Se establece el principio de protección al informante, prohibiendo expresamente las represalias contra su persona, entendiendo por tales, cualesquiera actos u omisiones que, de forma directa o indirecta, supongan un trato desfavorable que sitúe a las personas que las sufren en desventaja particular con respecto a otra en el contexto laboral o profesional, sólo por su condición de informante o por haber realizado una revelación pública.

- El Sistema permite la comunicación en el Canal Ético del Grupo REALIA tanto de los incumplimientos de su Código Ético y de Conducta como de las infracciones señaladas en el artículo 2 de la Ley 2/23.

- El Sistema está diseñado y gestionado de forma segura, garantizando la confidencialidad del informante en su identidad y de los terceros mencionados en la comunicación.

- Disponer de un procedimiento propio, integrado dentro del Modelo de Cumplimiento de REALIA, para gestionar de forma efectiva todas las comunicaciones que se presenten.

- Se garantiza, conforme a la legislación española vigente en este ámbito, la protección de los datos personales recogidos y tratados a través de este Sistema.

- El Sistema permite la presentación de las comunicaciones por escrito ante el responsable del Sistema (Responsable de Cumplimiento, por delegación del Comité de Cumplimiento-), pudiéndose hacer nominal, o también de forma anónima.

Con el establecimiento del Sistema Interno de Información y del Canal Ético 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).

3

A los requisitos aplicables a la Organización incluidos en la "Ley 2/2023 de protección al informante".

El principal elemento del Sistema es el Canal Ético (Canal de Comunicación y Denuncias), cuyo objetivo es proporcionar a los empleados del Grupo REALIA y a cualquier contraparte con interés legítimo (clientes, proveedores, socios, etc.) un medio para comunicar presuntas irregularidades o denuncias que puedan suponer incumplimientos del Código Ético o la comisión de ilícitos penales. La gestión del Sistema recae en el Responsable de Cumplimiento, por delegación 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 laboral, sexual", "Acciones discriminatorias por razón de sexo, raza, ideología, religión", y en general "Incumplimientos del Código Ético".

Durante el ejercicio 2025, se han registrado cuatro (4) comunicaciones que se han calificado por el Responsable de Cumplimiento, una vez analizadas, como "no pertinentes" (se trataba de asuntos de índole comercial -postventa-, y no de incumplimientos del Código Ético). Se dio acuse de recibo a los informantes y comunicación del resultado de la gestión, en los plazos establecidos en la norma.

Las comunicaciones pueden realizarse a través del email canaleticorealia@realia.es o mediante la plataforma online (Canal Ético)

disponible en la Intranet del Grupo. Asimismo, se ha habilitado en la página de inicio de la web corporativa un apartado específico sobre el Canal Ético.

PRINCIPIOS BÁSICOS DE CONDUCTA Y ACTUACIÓN



Cumplir las normas



Respetar a las personas



Proteger los datos personales



Cuidar a los clientes



Prevenir el fraude



Compromiso con el mercado, la compañía y la comunidad



Compromiso con la sociedad y el medioambiente

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. La reforma del Código Penal de 2015, con la introducción de la responsabilidad penal de las personas jurídicas y la posible exoneración de culpabilidad si se cumplen determinadas condiciones, motivó que el Consejo de Administración, a través del Comité de Auditoría y Control, impulsara la implantación de un Modelo de Cumplimiento y Prevención Penal y de Gestión de Riesgos Penales (MPPySGRP).

El Modelo se ha diseñado de conformidad con los requisitos del artículo 31 bis 5 del Código Penal y siguiendo las directrices de la norma UNE 19601 "Sistemas de Gestión de Compliance Penal". Su implantación culminó en 2020 con la aprobación por el Consejo de Administración del "Manual de Prevención Penal" y la designación del Responsable de Cumplimiento.

En diciembre de 2022, el Consejo de Administración aprobó el "Reglamento del Comité de Cumplimiento". El Comité se configura como el Órgano de Prevención Penal de REALIA, con la autoridad necesaria para garantizar la credibilidad y el carácter vinculante de sus decisiones. Está compuesto por tres personas, siendo su presidente el Responsable de Cumplimiento. El Responsable de Auditoría Interna puede asistir en calidad de invitado.



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:

- Elaboración de la "Política del sistema Interno de Información", revisión para adaptar a la Ley 02/2023 de protección al informante, el "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". Se distribuyeron a todos los empleados de REALIA con acuse de recibo.

- 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.

- Elaboración de las políticas que conforman el bloque normativo del Modelo, que se han relacionado con anterioridad en este documento. Estas se distribuyeron a todos los empleados de REALIA con acuse de recibo.

- 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.).

- 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.

- 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).

El Modelo es revisado y autoevaluado periódicamente por los responsables de los procesos y de los controles que conforman el SGRP, y por el Responsable de Cumplimiento, con carácter semestral. Adicionalmente, el Responsable de Auditoría Interna incluye en su planificación anual la revisión del MPP y SGRP, cuyo informe se revisa en el Comité de Auditoría y Control y se eleva al Consejo de Administración.

MANUAL DE PREVENCIÓN PENAL

El Manual de Prevención Penal, aprobado por el Consejo de Administración previa revisión del Comité de Auditoría, tiene una doble finalidad: definir el diseño, estructura y pautas de funcionamiento del MPP y del SGRP, y detallar y regular sus órganos y procedimientos en materia de cumplimiento normativo en el ámbito penal.

Es de obligado cumplimiento para administradores, directivos, apoderados y el resto de empleados de REALIA, así como en sociedades controladas nacionales o extranjeras, UTEs y comunidades de bienes con participación mayoritaria..

En el Manual se desarrollan y tratan los siguientes aspectos:

1.- Órganos responsables del Manual.

2.- Estructura del Modelo:

- Elementos fundamentales, metodología aplicada en la identificación, análisis y evaluación de riesgos penales
- Revisión y actualización periódica
- Evaluación y supervisión del Modelo: autoevaluaciones y auditorías internas
- Reportes e informes generados.

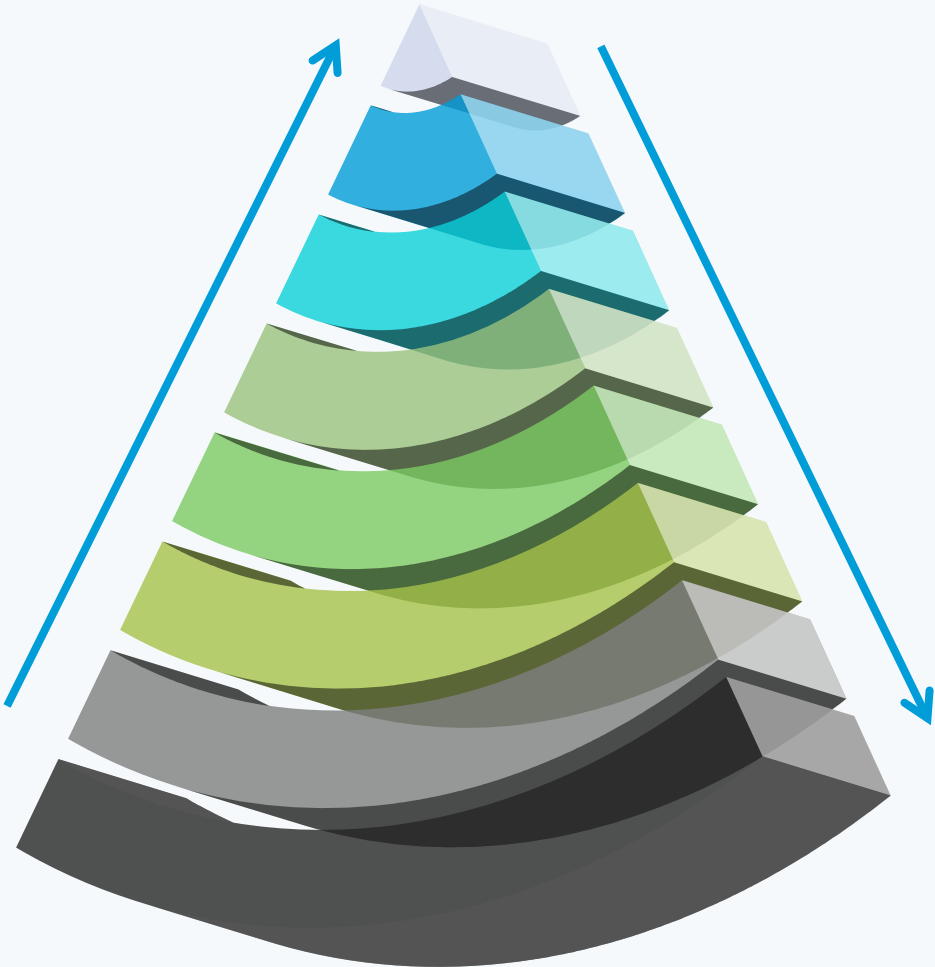
3.- Canal Ético (canal interno de comunicación y denuncias)

4.- Sistema de dotación de recursos financieros

5.- Régimen disciplinario

6.- Difusión y formación

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



- SISTEMAS DE GESTIÓN DE RIESGOS PENALES**
- Reporte al CAC
 - Autoevaluación y Auditoría Interna
 - Matriz riesgos y controles penales
 - Inventario controles penales
 - Mapas de riesgos penales/ Matriz riesgos y procesos
 - Políticas y procedimientos
 - Canal ético (comunicación. Irregularidades y denuncias)
 - Código ético

Reglamento Interno de Conduca

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.

Con fecha febrero de 2026 el Consejo de Administración de Realia aprobó la nueva versión del "Reglamento Interno de Conducta", en la que se introducen ciertas modificaciones necesarias para ajustar las actuaciones de Realia, de las sociedades de su grupo, así como de sus órganos de administración y dirección, empleados y agentes, a las normas de conducta que les son aplicables en el ejercicio de las actividades relacionadas con los mercados de valores, contenidas en la legislación vigente. Todo ello con el objetivo de tutelar los intereses de los inversores en los valores de la Sociedad, y en beneficio de la integridad del mercado.

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. Los presupuestos anuales se definen y aprueban en el seno del Comité de Cumplimiento, y se presentan al Consejo de Administración para su aprobación, previa revisión en el Comité de Auditoría.

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 2025 se realizaron un total de 214 horas de formación en materias contable, fiscal, laboral, mercantil, gestión de riesgos, auditoría interna, cumplimiento normativo, sistemas de gestión de riesgos penales, canales de denuncias, prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, y 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.

Gestión de Riesgos

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:



Somnia Mare, Badalona

PROCESOS

Patrimonio

- Gestión activos (Oficinas)
- Contratación clientes y gestión de cobros (Oficinas)
- Contratación de proveedores y gestión de pagos (Oficinas)
- Gestión de activos (Ctros. Comerciales)
- Contratación de clientes y gestión de cobros (Ctros. Comerciales)
- Contratación de proveedores y gestión de pagos (Ctros. Comerciales)
- Gestión de activos (Alquiler Viviendas)
- Contratación clientes, gestión inquilinos y cobros (Alquiler Vivienda)
- 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 RR.HH.
- Sistemas información
- Cierre contable (contabilidad, impuestos y financiación)

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

mapas de riesgos propias para estos procesos.

A lo largo del ejercicio 2025, 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.

Aquellos riesgos relacionados con la sostenibilidad (criterios ASG/ESG) se analizan desde el Comité de Sostenibilidad, proponiendo en su caso las medidas correctoras o mitigantes adecuadas a las direcciones de Negocio y/o Administración y Finanzas. Asimismo, si se estima oportuno se informa de estas al Consejo de Administración, previa deliberación en el Comité de Auditoría y Control.

REALIA gestiona los riesgos asociados al proceso de elaboración de informes de sostenibilidad mediante un enfoque estructurado de control interno, supervisión y mejora continua, integrado en sus sistemas generales de gestión y alineado con los requisitos de la CSRD (Directiva Europea de Reporte de información sobre Sostenibilidad) y los ERS/NEIS. Este enfoque cubre tanto los riesgos de calidad y fiabilidad de la información como los riesgos organizativos y metodológicos derivados del reporte ESG.

Se identifican como principales riesgos asociados al "reporting de sostenibilidad", los siguientes:

- Riesgos de integridad y exactitud del dato.
- Riesgos de coordinación interna, por la participación de múltiples áreas y funciones.

Para ello se establecen controles internos aplicados al "reporting de sostenibilidad", basados en:

- "controles operativos": asignación de responsables, recopilación estructurada de información a partir de fuentes internas identificadas, aplicación homogénea de hipótesis y criterios metodológicos, revisiones de coherencia y cumplimiento de estándares de reporte.
- "supervisión a nivel corporativo": consolidación centralizada de la información, revisión de la trazabilidad entre el "análisis de doble materialidad" y las políticas, acciones y métricas reportadas, y coordinación con funciones de cumplimiento y control interno.
- "mejora continua"

El enfoque aplicado se basa en el principio de "doble materialidad", que permite evaluar simultáneamente los efectos que la actividad empresarial del Grupo Realia genera sobre el entorno y los grupos de interés, y los aspectos ESG que pueden influir en la estrategia corporativa, el modelo de negocio y la creación de valor. Esto garantiza que la información presentada sea coherente, trazable y plenamente alineada con los requisitos técnicos del nuevo marco regulatorio europeo.

De esta manera, el análisis de riesgos en materia ESG parte del "Estudio de doble Materialidad" de dónde se fijan los impactos, riesgos y oportunidades (IROs) que se derivan de la actividad del Grupo. La organización, a través de análisis realizado, ha evaluado la exposición y la sensibilidad de sus activos y actividades comerciales frente a los riesgos climáticos identificados en el informe de Impactos, Riesgos y Oportunidades.

A través del análisis de los IROs se identifican, valoran y priorizan los riesgos climáticos y cómo pueden afectar a las actividades del Grupo (se valoran en términos de probabilidad, magnitud y duración), y su materialidad financiera, de tal forma que se adecuen las actuaciones y proyectos de descarbonización de activos y mejora de desempeño frente a los impactos y riesgos climáticos identificados, con el objetivo de lograr una mayor resiliencia frente a riesgos climáticos.

Este análisis se realiza y actualiza con periodicidad anual, contando con el apoyo de asesores externos especializados.

De manera adicional, y en el contexto de la obtención de las certificaciones BREEAM, se realizan informes de análisis de riesgos climáticos, que consideran factores como la localización del activo, sus características constructivas y operativas, y su posible vulnerabilidad frente a fenómenos climáticos

adversos. Estos análisis permiten identificar de manera preventiva posibles afecciones derivadas del cambio climático y se realizan cada tres años como parte de la gestión y mejora continua de los inmuebles.

Principales Riesgos en 2025

Los principios básicos definidos por el Grupo Realia en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

- Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.,
- Que las áreas de negocios y áreas corporativas establezcan para cada mercado en el que operan, su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
- Que las áreas de negocios y áreas corporativas establezcan los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

Los principales riesgos a reseñar son:

1.- Riesgos financieros

Los riesgos financieros hacen referencia a la posible variación en los resultados y en la situación financiera del Grupo derivada de la evolución de los mercados y de las condiciones económicas.

La política de gestión de riesgos financieros del Grupo está integrada en su modelo de control interno y tiene como objetivo identificar, medir, analizar y controlar los riesgos derivados de su operativa, manteniendo niveles adecuados de solvencia y eficiencia financiera.

En este contexto, el Grupo se encuentra expuesto principalmente a los siguientes riesgos:

Riesgo de crédito

Asociado a la posible insolvencia de clientes, especialmente en actividades de arrendamiento y ventas con pago aplazado. El Grupo realiza un seguimiento periódico de sus saldos y aplica las correspondientes políticas de control y provisión.

Riesgo de tipo de interés

derivado de la exposición de la deuda financiera a variaciones en los tipos de interés. El Grupo gestiona este riesgo mediante instrumentos de cobertura y una adecuada estructura de deuda, con el objetivo de limitar la volatilidad del coste financiero.

Riesgo de liquidez

relacionado con la capacidad del Grupo para atender sus obligaciones financieras en plazo. La gestión de este riesgo se basa en la planificación de tesorería, el mantenimiento de niveles adecuados de liquidez y el acceso a fuentes de financiación diversificadas.

Riesgo de solvencia

vinculado al nivel de endeudamiento y a la estructura financiera del Grupo, que se mantiene en niveles adecuados en relación con la calidad de sus activos y su capacidad de generación de caja.

Riesgo de tipo de cambio

dado el bajo grado de exposición internacional del Grupo, este riesgo es poco significativo.

El conjunto de estos riesgos es objeto de seguimiento continuo en el marco del sistema de gestión de riesgos del Grupo, descrito en el apartado correspondiente del presente Informe.

Los principales riesgos a reseñar son:

2.- Riesgos operativos

La actividad del Grupo, tanto en el ámbito de la promoción como en la gestión de activos inmobiliarios, está sujeta a riesgos operativos que pueden afectar a la ejecución de proyectos y al desarrollo de su actividad.

Entre los principales riesgos destacan los posibles incrementos de costes de construcción, retrasos en la ejecución de proyectos o incidencias en la cadena de suministro, en un contexto de evolución de los precios de materiales y disponibilidad de mano de obra.

La gestión de estos riesgos se apoya en la selección de proveedores y contratistas de contrastada solvencia técnica y financiera, así como en el seguimiento continuo de los proyectos por parte de las áreas técnicas del Grupo.

3.- Riesgos en materias de índole legal y fiscal.

El Grupo desarrolla su actividad en un entorno regulatorio complejo, sujeto a normativa urbanística, fiscal y administrativa a nivel local, autonómico, nacional y europeo.

Los cambios en este marco normativo, así como el posible incumplimiento del mismo, pueden afectar al desarrollo de proyectos, a la obtención de licencias o a la planificación de inversiones.

Adicionalmente, la actividad del Grupo puede dar lugar a reclamaciones judiciales o procedimientos contenciosos relacionados con productos entregados, planeamiento urbanístico o licencias de construcción.

La gestión de estos riesgos se realiza a través de los servicios jurídicos del Grupo, el cumplimiento de los procedimientos internos y la colaboración con asesores externos especializados..

4.- Riesgos en materia de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo.

El Grupo está expuesto a riesgos en materia de prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, que son gestionados mediante los sistemas internos implantados conforme a la normativa aplicable.

Dichos sistemas incluyen procedimientos internos, órganos de control especializados y mecanismos de supervisión y revisión periódica, que permiten identificar, analizar y gestionar potenciales operaciones de riesgo.

Asimismo, el Grupo se somete a revisiones periódicas por expertos independientes, conforme a la normativa vigente en esta materia. Como todos los años, en el ejercicio 2025 Realia 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.

Los principales riesgos a reseñar son:

5.- Riesgos en materia de Protección de Datos de Carácter Personal.

La actividad del Grupo implica el tratamiento de datos personales, lo que conlleva riesgos asociados a la protección de la información.

Estos riesgos se gestionan mediante la implantación de un sistema de protección de datos alineado con la normativa vigente, que incluye políticas, procedimientos y medidas técnicas y organizativas destinadas a garantizar la seguridad y confidencialidad de la información.

El sistema es objeto de revisión periódica para asegurar su adecuación a los cambios normativos y operativos. En el ejercicio 2025 la Sociedad se sometió a la auditoría bienal por un experto independiente que establece la Norma, habiendo sido el resultado de la misma muy satisfactorio.

6.- Riesgos en materia de Protección de los Consumidores y Usuarios.

El Grupo está sujeto a la normativa de protección de consumidores y usuarios, especialmente en el ámbito de la promoción inmobiliaria.

El incumplimiento de estas disposiciones podría dar lugar a reclamaciones o sanciones.

Para mitigar este riesgo, el Grupo dispone de modelos contractuales adaptados a la normativa aplicable y mantiene procedimientos orientados a la atención y resolución de reclamaciones, con un enfoque preventivo y conciliador.

7.- Riesgos en materia de Cumplimiento Normativo.

El Grupo ha desarrollado en los últimos años un marco normativo interno orientado a asegurar el cumplimiento de la legislación aplicable y promover un comportamiento ético en todas sus actividades.

Este marco incluye políticas, procedimientos y sistemas de control que permiten identificar y gestionar los riesgos derivados del incumplimiento normativo.

El detalle de dicho marco se desarrolla en los apartados relativos al Modelo de Cumplimiento y Prevención Penal y al Sistema de Control Interno del presente Informe.

Los principales riesgos a reseñar son:

8.- Riesgos derivados de la sostenibilidad (ESG)

La creciente relevancia de los factores ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ESG), tanto desde el punto de vista regulatorio como de mercado, puede generar impactos en la actividad del Grupo, en caso de no alinearse con las expectativas de los reguladores, inversores, clientes y otros grupos de interés.

En este contexto, el Grupo identifica riesgos asociados a aspectos ambientales, sociales y de gobernanza, relacionados, entre otros, con la eficiencia energética de sus activos, la adaptación al cambio climático, la gestión de los recursos, la relación con los grupos de interés, el cumplimiento normativo y las crecientes exigencias en materia de información no financiera.

En el apartado de Responsabilidad Corporativa y Sostenibilidad, donde se describen las políticas y líneas de actuación del Grupo en materia ambiental y social, incluyendo eficiencia energética, descarbonización, gestión de recursos, relación con los grupos de interés y contribución al entorno.

En los apartados relativos al Sistema de Control Interno y Gestión de Riesgos y al Modelo de Cumplimiento y Prevención Penal, donde se detallan los mecanismos de control, supervisión y cumplimiento normativo aplicables al conjunto de la organización.

En el apartado de Información sobre sostenibilidad (CSRD / ESR5), donde se desarrolla el análisis de doble materialidad, la identificación de impactos, riesgos y oportunidades (IROs), y el sistema de reporte y control de la información ESG.

Este enfoque integrado permite una identificación, evaluación y gestión sistemática de los riesgos ESG, garantizando la coherencia entre la estrategia, la gestión operativa y el reporting no financiero del Grupo.

Los principales riesgos a reseñar son:

9.- Riesgo transversal: reputación y acceso a financiación.

Los factores ESG pueden tener un impacto directo en la reputación corporativa del Grupo y en su capacidad de acceso a financiación, en un contexto en el que inversores y entidades financieras integran de forma creciente criterios de sostenibilidad en sus decisiones.

La gestión de este riesgo se apoya en la integración transversal de la sostenibilidad en la estrategia y en los sistemas de control del Grupo, cuyos principales elementos se desarrollan en los apartados de Responsabilidad Corporativa y Sostenibilidad, así como en la Información sobre sostenibilidad, contribuyendo con ello a reforzar la confianza de los grupos de interés y la creación de valor a largo plazo.

10.- Riesgos de ciberseguridad

Los riesgos asociados a la seguridad de la información y a la ciberseguridad se gestionan desde la Dirección de Sistemas de Información, que cuenta con mecanismos de supervisión y control, así como con el apoyo de asesores externos especializados para la identificación y monitorización de estos riesgos.

El marco general de control y gestión de estos riesgos se integra en el sistema corporativo de gestión de riesgos descrito en el apartado de Sistema de Control Interno y Gestión de Riesgos del presente Informe.



Somnia Mare, Badalona

08

Sostenibilidad



Índice

01 página 149

**Realia
Empresa
Responsable**

02 página 167

**Progresos
medioambientales**

03 página 190

**Dimensión
social**



Realia empresa responsable

El contexto regulatorio, económico y social continúa evolucionando con rapidez, exigiendo a las compañías inmobiliarias una gestión cada vez más responsable, transparente y basada en datos de su desempeño ambiental, social y de gobernanza. En este escenario, la sostenibilidad deja de ser un enfoque voluntario para convertirse en un pilar estructural de la operativa de la compañía gestionando los riesgos, la preservación del valor de los activos y la confianza de los grupos de interés a lo largo de toda la cadena de valor inmobiliaria.

En 2025, Realia consolida su posición como empresa responsable, integrando la sostenibilidad de manera transversal en todas sus líneas de negocio, en la estrategia corporativa, la gestión del portfolio y la toma de decisiones operativas. Este enfoque permite no solo

minimizar impactos negativos, sino también anticipar riesgos regulatorios, climáticos y operativos, mejorar la eficiencia de los activos y contribuir al bienestar de usuarios, clientes y comunidades locales. Gracias a ello, se garantiza una respuesta coherente a los retos y oportunidades específicos de cada tipología de activo, manteniendo criterios homogéneos de gestión, medición y control.

La evolución hacia un modelo inmobiliario más sostenible se apoya en una gestión rigurosa del dato, en sistemas de seguimiento consolidados y en métricas objetivas que permiten evaluar el desempeño real de la compañía. En este sentido, Realia avanza durante 2025 en la consolidación de su sistema ESG, reforzando la medición de resultados, la trazabilidad de la información y la

coherencia entre estrategia, políticas y desempeño.

Los avances del ejercicio se enmarcan en la implementación de la Estrategia ESG 2024–2027, articulada en torno a los ejes ambiental, social y de gobernanza, y apoyada en indicadores clave de rendimiento (KPIs) que permiten evaluar el grado de cumplimiento de los objetivos y orientar la mejora continua.

Este enfoque permite a Realia anticiparse a los cambios regulatorios, responder a las crecientes expectativas del mercado y reforzar la resiliencia de su cartera inmobiliaria, consolidando la sostenibilidad y la responsabilidad social como pilares fundamentales de su estrategia corporativa.

01

Marco de reporting y gestión ESG

Durante 2025, Realia refuerza la gestión y el reporte de su desempeño en sostenibilidad en un entorno regulatorio europeo cada vez más exigente. La Memoria de Sostenibilidad presenta información estructurada y basada en datos, reflejando la integración progresiva de criterios ESG en el modelo de negocio y en la toma de decisiones.

El contenido del informe se ha elaborado teniendo en cuenta la evolución del marco europeo de información en sostenibilidad, aplicando los Estándares Europeos de Reporte de Sostenibilidad (ESRS) conforme a lo establecido en la Directiva de Reporte de Sostenibilidad Corporativa (CSRD), lo que significa que nuestros informes han sido auditados conforme a los estándares más exigentes de la Union Europea en esta materia.



01

Marco de reporting y gestión ESG

Este nuevo ecosistema normativo sustituye y amplía la antigua Directiva de Información No Financiera y supone un salto cualitativo muy relevante en exigencia, alcance y profundidad de la información ESG. Su objetivo principal es que la información en sostenibilidad sea:

- **Comparable**
- **Fiable**
- **Auditada**

En la práctica, la CSRD sitúa la sostenibilidad al mismo nivel que la información financiera tradicional. Este proceso va más allá de un ajuste formal del reporte y responde a una mejora real en la forma en que Realia identifica, recopila, organiza y analiza la información ambiental, social y de gobernanza, reforzando su utilidad tanto para la gestión interna como para la rendición de cuentas externa y el seguimiento anual de las afecciones del resto de agentes de la cadena de valor.

En este sentido, uno de los avances más relevantes del ejercicio 2025 es el refuerzo de la gestión, trazabilidad y fiabilidad del dato de sostenibilidad mediante la implantación de APLANET como plataforma corporativa de gestión ESG.

Esta herramienta permite centralizar la información, estructurar indicadores y KPIs de control conforme a los requerimientos CSRD/ESRS, asignar responsabilidades claras y mejorar la coherencia entre políticas, objetivos y resultados.

De igual forma, Realia ha avanzado de manera relevante en el cálculo y gestión de su huella de carbono apoyándose en APLANET como soporte para la recopilación, organización y seguimiento del dato, sentando las bases para una información más robusta y preparada para futuros procesos de verificación.



01

Marco de reporting y gestión ESG



- ***Implantación de APLANET como plataforma corporativa de gestión ESG***

02

Gobernanza de la Sostenibilidad

En línea con la senda iniciada hace tres años, en la que el Consejo de Administración de Realia aprobó el Política de Sostenibilidad de la compañía, mantenemos una clara implicación con la Gobernanza de la Sostenibilidad desde el máximo órgano de gobierno de la empresa. Este grado de implicación nos permite que la sostenibilidad y su Gobernanza se implemente en todos los ámbitos y operaciones de Realia, poniendo especial atención en los siguientes puntos:

Supervisar y evaluar

La estrategia y los compromisos ESG de la Compañía, integrándolos en la toma de decisiones.

Garantizar procesos de gobierno sólidos

Que consideren los intereses de los grupos de interés y refuercen la responsabilidad de los órganos de gobierno.

Impulsar una gestión responsable de los activos

Integrando criterios ESG y promoviendo certificaciones independientes como BREEAM.

Asegurar el cumplimiento normativo, la ética y la integridad

Promoviendo una cultura corporativa basada en la transparencia y la responsabilidad.

Prevenir y gestionar riesgos ESG

Apoyándose en sistemas de control y en la identificación de impactos, riesgos y oportunidades.

Reforzar la calidad y trazabilidad del dato ESG

Mediante la digitalización del reporting y el uso de herramientas corporativas como APLANET.



Consejo de administración



Comité ESG



Áreas de negocio



Sistema de reporting ESG (APLANET)

03

Doble Materialidad e Impactos, Riesgos y Oportunidades

El análisis de doble materialidad es un elemento clave en la gestión de la sostenibilidad en Realia, ya que permite identificar y priorizar aquellos impactos, riesgos y oportunidades que son realmente relevantes tanto para la compañía como para su entorno. Este enfoque tiene en cuenta una doble perspectiva: por un lado, cómo la actividad de Realia impacta en el medioambiente y en la sociedad, y por otro, cómo los factores ESG pueden influir en el desempeño, el valor de los activos y la posición financiera de la compañía.

Durante 2025, Realia ha mantenido y reforzado el análisis realizado en ejercicios anteriores, revisando los impactos, riesgos y oportunidades identificados y adaptándolos al contexto actual del negocio, con especial atención al entorno regulatorio, la evolución del mercado inmobiliario y las nuevas exigencias en materia de sostenibilidad. Este análisis se centra tanto en las operaciones propias, como en los aspectos relevantes de la cadena de valor.

La evaluación se ha basado en criterios como la magnitud, alcance, dificultad de corrección y probabilidad de ocurrencia en el caso de riesgos y oportunidades.

“La doble materialidad permite centrar la estrategia en los aspectos que realmente impactan en el negocio y en el entorno.”



Doble materialidad

Como resultado, Realia identifica aquellos aspectos con mayor relevancia para su actividad y su entorno, así como los que pueden afectar de forma significativa en su evolución futura. Este análisis no se entiende como un ejercicio aislado, sino como una herramienta de gestión que permite anticipar riesgos, detectar oportunidades y orientar las acciones de mejora continua.

La doble materialidad se consolida así como una herramienta fundamental para la definición de la estrategia ESG, el seguimiento de los indicadores y la elaboración del reporting, asegurando que la información publicada se centra en los temas que realmente importan tanto a la compañía como a sus grupos de interés.

Los impactos ESG identificados no solo reflejan cómo Realia influye en su entorno, sino que determinan directamente los riesgos, las inversiones y las decisiones estratégicas del negocio.



MATRIZ DE DOBLE MATERIALIDAD – REALIA 2025 (IMPACTOS, RIESGOS Y OPORTUNIDADES)

TEMA	SUBTEMA	IMPACTO EN EL ENTORNO	EFEECTO EN REALIA (NEGOCIO)	IMPACTO
E1 Cambio climático	Emisiones GEI (Alcance 1 y 2)	Emisiones directas derivadas del consumo energético y operación de activos	Riesgo regulatorio, costes energéticos y necesidad de inversión en descarbonización	Negativo
	Emisiones GEI (Alcance 3)	Impacto elevado en cadena de valor (materiales, transporte, proveedores)	Dependencia de terceros, aumento de costes y exigencia de control de proveedores	Negativo
	Energías renovables	Reducción de emisiones mediante autoconsumo y energías limpias	Ahorros energéticos y mejora del valor del activo	Positivo
	Adaptación climática	Mejora de resiliencia del entorno construido	Activos más resilientes y menor exposición a riesgos físicos	Positivo
E2 Contaminación	Aire, agua y suelos	Emisiones, vertidos y residuos en actividad constructiva y operativa	Riesgo de sanciones, impacto reputacional y costes de gestión	Negativo
E3 Agua	Consumo y vertidos	Contribución al estrés hídrico y riesgo de contaminación	Incremento de costes operativos y limitaciones en determinados activos	Negativo
E4 Biodiversidad	Uso del suelo y ecosistemas	Alteración del entorno natural y fragmentación de hábitats	Restricciones urbanísticas, requisitos regulatorios y de diseño	Negativo
E5 Recursos y circularidad	Materiales y residuos	Alto consumo de recursos y generación de residuos	Costes operativos y dependencia de materiales intensivos	Negativo
	Economía circular	Reutilización, valorización y reducción de residuos	Ahorros, eficiencia y nuevas oportunidades operativas	Positivo
S1 Plantilla propia	Empleo y desarrollo	Generación de empleo y desarrollo profesional	Atracción y retención de talento	Positivo
	Seguridad y salud	Accidentes laborales	Riesgo operativo, legal y reputacional	Negativo
S2 Cadena de valor	Condiciones laborales proveedores	Riesgos de prácticas inadecuadas o incumplimientos	Riesgo reputacional, legal y necesidad de control ESG	Negativo
S3 Comunidades	Impacto local	Ruido, tráfico, emisiones	Riesgo social, retrasos en proyectos y conflictos	Negativo
	Desarrollo económico	Dinamización de comunidades	Refuerzo de reputación y licencia social para operar	Positivo
S4 Usuarios	Seguridad de activos	Seguridad de edificios e infraestructuras	Reducción de riesgos legales y mejora de calidad del activo	Positivo
	Protección de datos	Riesgo de brechas de información	Riesgo reputacional y regulatorio	Negativo
G1 Gobernanza	Ética y cumplimiento	Influencia en prácticas responsables en el entorno	Reducción de riesgos legales y reputacionales	Positivo
	Corrupción y prácticas	Posibles malas prácticas en el mercado	Riesgos regulatorios y pérdida de confianza	Negativo

Impacto negativo

→ Riesgo prioritario

Impacto positivo

→ oportunidad estratégica

04

Estrategia ESG

Como parte destacada del sector inmobiliario en España, Realia asume el compromiso de dirigir sus esfuerzos hacia un futuro más sostenible y responsable mediante su Estrategia ESG 2024-2027. Esta estrategia de sostenibilidad recoge la experiencia acumulada en materia de sostenibilidad y busca proyectar el camino de la compañía hacia el futuro, estableciendo metas concretas y medibles.

Para su definición se han considerado el marco normativo nacional y europeo, las tendencias de mercado, los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU, los compromisos europeos del Pacto Verde y la ley 7/2021 de cambio climático y transición energética. Además, se prevé su actualización conforme a las regulaciones más recientes y a las ambiciones de Realia.

Política Medioambiental (E - Environment)

El primer pilar de la estrategia ESG de Realia está enfocado en la protección del medio ambiente y se desarrolla a través de cuatro líneas de acción esenciales: la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, el uso eficiente de materiales, la gestión responsable del agua y la conservación de la biodiversidad. Para cada una de estas áreas se han establecido objetivos concretos que evidencian la decidida intención de Realia de operar bajo un firme compromiso ambiental, abarcando tanto la actividad de promoción de viviendas como la gestión de oficinas, centros comerciales y activos residenciales en alquiler.

Realia cuenta con una Política corporativa de Sostenibilidad, disponible en su web, que define los principios, compromisos y objetivos en materia medioambiental, social y de buen gobierno. La implantación y seguimiento de esta política se realiza bajo la supervisión del Comité ESG y del Consejo de Administración, garantizando su integración efectiva en la gestión del negocio y en los procesos de toma de decisiones.

Compromiso con el medio ambiente y la protección del entorno

- Reducir el impacto medioambiental en todas las fases del ciclo de vida de los activos.
- Impulsar la eficiencia energética en el portfolio tanto en la gestión como en el desarrollo de activos.
- Reducir emisiones mediante el uso de energías renovables y la implementación de medidas de descarbonización.
- Promover el uso responsable de la energía, el agua y los recursos naturales.
- Fomentar la economía circular mediante la reducción, reutilización y valorización de residuos.
- Integrar criterios ambientales en el diseño, construcción y operación de activos.
- Reducir el consumo de agua y fomentar su reutilización en los activos.

04

Estrategia ESG

Environment (E)

Asimismo, Realia ha definido 15 indicadores clave de desempeño (KPIs) ambientales, que permiten un seguimiento permanente del progreso en cada una de estas áreas, facilitando la evaluación continua del cumplimiento de los objetivos marcados, siendo las principales líneas de actuación en materia medioambiental las siguientes:



1. Energía y Emisiones:

Reducir el consumo de energía y las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) asociadas a la actividad de Realia, tanto en la fase de construcción como en la de explotación de los activos.



2. Materiales y Residuos:

Optimizar el uso de materiales sostenibles en las obras y promociones, así como minimizar la generación de residuos y fomentar su reutilización y reciclaje.



3. Gestión del agua:

Mejorar la eficiencia en el uso del agua y evitar su contaminación, implementando medidas de ahorro, control y tratamiento en las instalaciones.



4. Biodiversidad y Contaminación:

Preservar la biodiversidad y los recursos naturales en los entornos donde opera Realia, evitando o mitigando los impactos ambientales negativos derivados de sus actividades.



04

Estrategia ESG

Social (S)

El segundo eje de actuación de la estrategia ESG de Realia se fundamenta en la gestión responsable y el desarrollo profesional de sus empleados, el compromiso activo con los clientes y grupos de interés, así como en la mejora del bienestar y la calidad de vida de las comunidades donde opera. Para cada uno de los ámbitos sociales se han definido indicadores clave de desempeño (KPIs) que permiten medir y evaluar el grado de avance de la estrategia. En total, se han establecido 11 KPIs de seguimiento para este eje, distribuidos en tres principales líneas de actuación, que se muestran a continuación:



1. Gestión de empleados

Fomentar una cultura social responsable dentro de la empresa enfocada en la seguridad y grado de satisfacción de sus empleados, así como en la retención del talento y la promoción de la diversidad e inclusión.



2. Gestión de ocupantes y comunidad

Mejorar la satisfacción y el bienestar de los ocupantes de los edificios de Realia, ofreciéndoles espacios saludables y eficientes que contribuyan a su calidad de vida y ahorro económico. Asimismo, generar valor compartido con la comunidad local, apoyando proyectos sociales y ambientales que mejoren su entorno.



3. Gestión de proveedores

Integrar criterios ambientales en la selección y evaluación de los contratistas y proveedores de Realia, asegurando que cumplen con los requisitos legales y las políticas de la empresa en materia de medio ambiente. Así mismo, fomentar la innovación y la mejora continua en sus productos y servicios.



04

Estrategia ESG

Buen Gobierno (G)

Realia considera fundamental operar con transparencia, integridad y responsabilidad en todas sus actividades, asegurando el respeto a los intereses de sus grupos de interés y el cumplimiento de las normativas y estándares internacionales de buen gobierno corporativo. Por este motivo, en el marco de su estrategia ESG, se han establecido 7 indicadores clave de desempeño (KPIs) para monitorizar el avance y definir una hoja de ruta que permita alcanzar los principales objetivos propuestos:



1. Certificaciones ESG

Incluye las decisiones y actuaciones encaminadas a la obtención de diferentes Certificaciones ESG de los activos como referentes de medición del desempeño y transparencia con todos los Grupos de interés.



2. Gobernanzas y políticas

Son los principios y normas que rigen la gestión y la toma de decisiones de las empresas, así como las prácticas que aseguran la transparencia, la rendición de cuentas, la ética y el cumplimiento legal. Las políticas establecerán las directrices y compromisos de REALIA en materia de ESG.



3. Reporte ESG

Es el proceso de comunicar a los grupos de interés la información relevante sobre el desempeño y los impactos de la empresa en los aspectos ambientales, sociales y de gobernabilidad.

La sostenibilidad forma parte de la gestión diaria de Realia y de la forma en que crea valor a largo plazo.

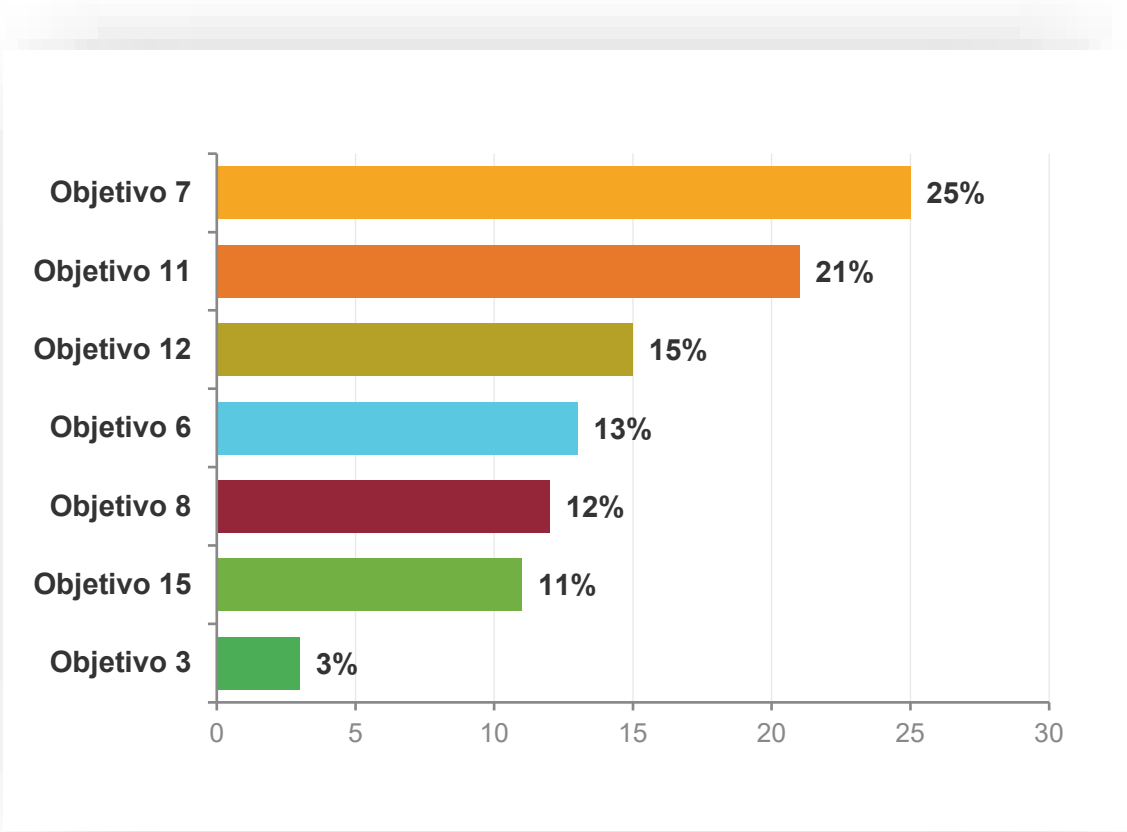


05

La contribución a los ODS

Realia toma como referencia los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) como un marco internacional que permite contextualizar su contribución al desarrollo económico, social y ambiental, alineando su actividad inmobiliaria con los principales retos globales y con las expectativas de sus grupos de interés. La integración de los ODS en la estrategia de la Compañía responde a un enfoque estructurado de creación de valor sostenible, gestión de riesgos y mejora continua del desempeño ambiental, social y de gobernanza.

La contribución de Realia a la Agenda 2030 se articula de forma transversal en todas sus líneas de negocio y a lo largo del ciclo de vida de los activos, integrando criterios de sostenibilidad tanto en las decisiones estratégicas como en la gestión operativa del portfolio inmobiliario.



La contribución de Realia a los Objetivos de Desarrollo Sostenible se concentra en aquellos ámbitos donde su actividad inmobiliaria puede generar un impacto más relevante y medible. Esta priorización refleja la integración de los ODS en la estrategia ESG de la Compañía y en la gestión de su portfolio, orientando políticas, objetivos y decisiones operativas hacia la creación de valor sostenible, la mitigación de riesgos y la atención a las expectativas de los grupos de interés. Este planteamiento refuerza la coherencia entre la visión corporativa, el desempeño ambiental y social y los compromisos asumidos en materia de sostenibilidad.



ODS 7. Energía asequible y no contaminante

Realia realiza un seguimiento permanente de las emisiones de gases de efecto invernadero asociadas a la operación de sus activos, avanzando en su ruta de descarbonización con el objetivo de reducir progresivamente el uso de combustibles fósiles. En 2025, la Compañía ha alcanzado la cobertura del 100 % del consumo eléctrico con Garantías de Origen renovable, reduciendo las emisiones indirectas asociadas al consumo eléctrico.

Asimismo, durante el ejercicio se han ejecutado actuaciones de “descarbonización del calor” en activos patrimoniales, como la sustitución de calderas de gasóleo por sistemas de bombas de frío/calor en los cuatro edificios del complejo Nudo Eisenhower, reforzando la transición hacia soluciones eléctricas más eficientes y alineadas con los objetivos de reducción de la huella de carbono del porfolio.



ODS 11 Ciudades y comunidades sostenibles

Realia contribuye al ODS 11 desde una visión integral del desarrollo urbano, que abarca la gestión y desarrollo de suelo y ámbitos urbanísticos, la promoción residencial y la gestión sostenible del patrimonio en uso. Desde las fases iniciales de planeamiento, los desarrollos incorporan criterios de sostenibilidad y calidad urbana, permitiendo generar suelos finalistas preparados para promociones eficientes y alineados con las necesidades de las comunidades.

Las promociones de vivienda iniciadas en 2025 mantienen la máxima calificación energética (A) en consumos y emisiones de CO₂, integrando soluciones constructivas eficientes como fachadas SATE y sistemas de bombas de calor para calefacción y refrigeración. De forma complementaria, en el área patrimonial Realia impulsa la certificación de sus activos bajo el esquema BREEAM En Uso, como herramienta para mejorar la eficiencia operativa, el confort y el bienestar de los usuarios, reforzando la integración de los edificios en su entorno urbano.



ODS 12. Producción y consumo responsables

La gestión de los activos en arrendamiento de Realia se enmarca en su estrategia de sostenibilidad, orientada a la mejora continua del uso eficiente del agua, la reducción y valorización de los residuos y la optimización de los recursos asociados a la actividad patrimonial.

Asimismo, los activos en explotación cuentan con políticas específicas de adquisición sostenible, limpieza y mantenimiento, que permiten integrar criterios ambientales en la operación diaria, reforzar la economía circular y garantizar una gestión coherente con la estrategia ESG y el respeto por el medioambiente.



ODS 3. Salud y bienestar

Realia integra de forma transversal la salud y el bienestar de las personas en el diseño, desarrollo y gestión de sus activos, considerando el impacto que los edificios tienen en quienes los habitan o visitan. En 2025, la Compañía continúa apostando por espacios saludables, con especial atención a la calidad del aire interior, el confort térmico y el uso de materiales y soluciones constructivas que no generan impactos negativos sobre la salud.

Este enfoque contribuye a reducir riesgos asociados a enfermedades respiratorias, alergias, intoxicaciones o estrés, y a mejorar la calidad de vida de clientes, usuarios, empleados y proveedores tanto en promociones residenciales como en activos en explotación.



ODS 6. Agua limpia y saneamiento

En las promociones residenciales, Realia incorpora equipos y sistemas de bajo consumo de agua, como grifos y fluxores eficientes, con el objetivo de reducir el consumo de agua potable desde la fase de diseño.

De forma complementaria, en los edificios en explotación, la Compañía aplica políticas de sustitución progresiva de instalaciones hidráulicas cuando alcanzan su obsolescencia, favoreciendo soluciones más eficientes. Asimismo, Realia fomenta la reutilización de aguas pluviales y grises siempre que resulte técnica y económicamente viable, contribuyendo a minimizar la generación de aguas residuales y a avanzar hacia una gestión más responsable y sostenible del recurso hídrico en el conjunto de su portfolio inmobiliario.



ODS 8. Trabajo decente y crecimiento económico

El compromiso de Realia con la sostenibilidad incluye el impulso de un empleo digno y responsable a lo largo de toda su cadena de valor, tanto en la actividad de promoción como en la gestión de activos inmobiliarios.

En 2025, la Compañía continúa colaborando con aliados y proveedores alineados con criterios ambientales y sociales, promoviendo buenas prácticas en materia de condiciones de trabajo, seguridad y respeto al entorno. Este enfoque contribuye a mejorar las condiciones laborales de los profesionales que participan en los proyectos, desde la fase de diseño hasta la de mantenimiento, y a fomentar la inclusión, la diversidad y la igualdad de oportunidades en las distintas áreas del negocio.



ODS 15. Vida de ecosistemas terrestres

Realia integra la protección de la biodiversidad y el entorno natural en las distintas líneas de negocio que implican la intervención sobre el territorio, priorizando el uso de flora autóctona en los desarrollos y actuaciones de jardinería y evitando la introducción de especies invasoras. Este enfoque contribuye a fomentar los ecosistemas locales y su equilibrio, al tiempo que permite reducir el consumo de agua y el uso de fertilizantes.

De forma complementaria, desde el área patrimonial, la Compañía continúa avanzando en la realización de análisis ecológicos de sus activos, orientados a identificar oportunidades de mejora e incorporar elementos que incrementen el valor ecológico y la biodiversidad urbana, reforzando una gestión de los activos alineada con el respeto por el entorno natural.



06

Hitos en cifras

El ejercicio 2025 ha supuesto un avance relevante en la consolidación del modelo de sostenibilidad de Realia, reforzando la eficiencia de los activos, la economía circular y la gestión basada en datos. Los principales hitos del año reflejan la integración progresiva de criterios ESG en la actividad inmobiliaria y en la toma de decisiones de la Compañía.

Energía y emisiones

- 100 % del consumo eléctrico de las operaciones propias cubierto con Garantías de Origen renovable (GDO).
- Ejecución de actuaciones de descarbonización en activos patrimoniales mediante la sustitución de calderas de gasóleo por bombas de calor, con un impacto estimado de reducción de 184,7 tCO₂e en el ejercicio 2025.
- Huella de carbono (alcances 1, 2 y 3) calculada y gestionada, integrando operaciones propias y de la cadena de valor, con datos centralizados y trazables mediante el uso de las plataformas Deepki, APLANET y la realización de los Análisis de Ciclos de Vida en la totalidad de nuestros desarrollos residenciales.

Activos y edificación sostenible

- 100 % de las promociones residenciales iniciadas en 2025 con calificación energética A.
- Más de 200.000 m² de edificios de oficinas certificados con BREEAM En Uso, incluyendo tres edificios con calificación Excepcional, como reflejo del elevado desempeño ambiental y del compromiso con la mejora continua del portfolio.

06

Hitos en cifras

Residuos y economía circular

- 100 % de los residuos del negocio patrimonial de oficinas y centros comerciales gestionados con certificados de tratamiento R12, garantizando su correcta valorización y trazabilidad conforme a la normativa vigente.
- Valorización de más del 70% de los residuos generados en el desarrollo de promociones residenciales.

Agua y biodiversidad

- Implantación de medidas de eficiencia y control del consumo de agua en activos en explotación, con una reducción del 9.7% respecto al periodo anterior.
- Uso prioritario de flora autóctona y realización de estudios ecológicos en activos patrimoniales para fomentar la biodiversidad urbana y la integración de los edificios en su entorno.

Sistema de Reporting y Digitalización ESG

- Implantación de APLANET como plataforma corporativa de gestión ESG.



06

Hitos en cifras

Beneficios de APLANET

**Valor operativo**

Centralizar la información de sostenibilidad en un entorno único

**Eficiencia y normativa**

Automatizar la recopilación de datos

**Huella de carbono**

Calculo y seguimiento de las emisiones de CO2

100%

Consumo eléctrico con
Garantías de Origen
renovable

100%

Promociones
residenciales 2025 con
calificación energética A

100%

Residuos del negocio
patrimonial gestionados
con tratamiento R12

+200k m²

Edificios certificados
BREEAM En Uso

3

Edificios con calificación
BREEAM Excepcional en
gestión

APLANET Plataforma
corporativa de gestión
ESG implantada



Progresos medioambientales

En 2025, Realia ha reforzado su compromiso con la gestión ambiental mediante la integración de criterios de sostenibilidad en todas sus líneas de negocio, tanto en el desarrollo de activos como en su operación. En un contexto de creciente exigencia regulatoria y mayor sensibilidad del mercado, la Compañía ha consolidado un modelo basado en la medición, la eficiencia y la mejora continua.

Este enfoque se traduce en actuaciones concretas orientadas a la reducción de emisiones, la optimización del consumo de recursos, la gestión responsable del agua y la protección del entorno, apoyadas en sistemas de seguimiento que permiten evaluar el desempeño real y orientar la toma de decisiones.

Durante el ejercicio, la gestión ambiental se ha apoyado en herramientas de digitalización y en marcos de referencia como la certificación BREEAM, facilitando el análisis del comportamiento de los activos y la identificación de oportunidades de mejora, así como el refuerzo de la resiliencia del portfolio.

A continuación, se presentan los principales avances en materia ambiental en las principales líneas de negocio, basados en eficiencia energética, emisiones, recursos y economía circular, gestión del agua y biodiversidad.

Construcción sostenible y responsable: Vivienda

La sostenibilidad constituye un eje estratégico en el desarrollo de las promociones residenciales de REALIA, integrándose de forma transversal en las fases de diseño, construcción y entrega de viviendas. Esta aproximación responde tanto a la creciente demanda de los clientes como al compromiso de la compañía con la reducción del impacto ambiental y la mejora de la calidad de vida de los usuarios.

Durante el ejercicio 2025, todas las promociones entregadas por REALIA han sido desarrolladas conforme a criterios de edificación sostenible, alcanzando en su totalidad una calificación energética A, como resultado de la aplicación de soluciones pasivas y activas orientadas a la eficiencia energética y la descarbonización de los sistemas térmicos, conforme a las siguientes premisas

Eficiencia energética y descarbonización

Las promociones entregadas en 2025 incorporan medidas que optimizan el comportamiento energético de los edificios:

1

Diseño bioclimático, mediante la optimización de la orientación, volumetría y envolvente térmica.

2

Mejora de los sistemas constructivos y selección de materiales de altas prestaciones.

3

Implantación de instalaciones térmicas de alta eficiencia, basadas en soluciones electrificadas.

4

Sustitución de sistemas convencionales por aerotermia para climatización y ACS, combinada con emisiones a baja temperatura (suelo radiante/refrescante).

5

Integración de energías renovables in situ.

6

Implementación generalizada de iluminación eficiente tipo LED.

Todo ello permite reducir significativamente el consumo energético y las emisiones asociadas al uso de las viviendas.

Salud, confort y bienestar del usuario

El diseño de las promociones prioriza el bienestar de los residentes, incorporando soluciones orientadas a mejorar las condiciones interiores de las viviendas:

- Maximización de la iluminación natural y la conexión con el entorno exterior.
- Optimización del confort térmico y acústico.
- Mejora de la calidad del aire interior.
- Control de la calidad del agua.
- Protección frente a fuentes de ruido y contaminación.

Este enfoque permite garantizar espacios habitables más saludables y eficientes.

Gestión eficiente del agua

En línea con los principios de uso responsable de los recursos naturales, las promociones incluyen medidas destinadas a optimizar el consumo de agua:

- Instalación de equipos y dispositivos de bajo consumo.
- Sistemas de control y reducción de caudales.
- Soluciones de drenaje sostenible orientadas a fomentar un uso eficiente del agua.

Movilidad sostenible

Las promociones desarrolladas integran criterios de movilidad sostenible, facilitando alternativas de transporte más eficientes:

- Preinstalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos.
- Espacios habilitados para bicicletas

Digitalización y viviendas inteligentes

La incorporación de soluciones de domótica y control inteligente permite mejorar tanto la experiencia de usuario como la eficiencia operativa de las viviendas:

- Gestión remota de climatización, iluminación y persianas
- Optimización del consumo energético.
- Sistemas de seguridad y detección (incendios, inundaciones, intrusión).

Estas soluciones contribuyen a un uso más eficiente de los recursos y a una mayor comodidad para el usuario.

Las promociones residenciales entregadas por REALIA en 2025 reflejan la consolidación de un modelo de desarrollo basado en la eficiencia energética, la descarbonización, el uso responsable de los recursos y el bienestar del usuario, alineado con las mejores prácticas del sector y con los estándares ESG aplicables

Construcción sostenible y responsable: Suelos

Realia integra criterios ambientales en el desarrollo urbanístico con el objetivo de avanzar hacia modelos de ciudad más sostenibles, resilientes y equilibrados, incorporando soluciones que contribuyen a la adaptación al cambio climático, la mejora del entorno y el uso eficiente de los recursos naturales.

Gestión sostenible del agua

Los desarrollos urbanísticos incorporan soluciones orientadas a una gestión eficiente de las aguas pluviales, favoreciendo la reducción de impactos y la mejora del entorno:

- **Implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS)**, basados en soluciones naturales que imitan el comportamiento natural del ciclo del agua y representan una alternativa sostenible a la gestión tradicional de las aguas pluviales. Estas estrategias priorizan la infiltración, retención y tratamiento del agua de lluvia en su punto de origen, reduciendo así la escorrentía superficial y minimizando el riesgo de inundaciones. los SUDS no solo optimizan el uso de los recursos hídricos, sino que también contribuyen a la resiliencia urbana y a la mejora del entorno natural.

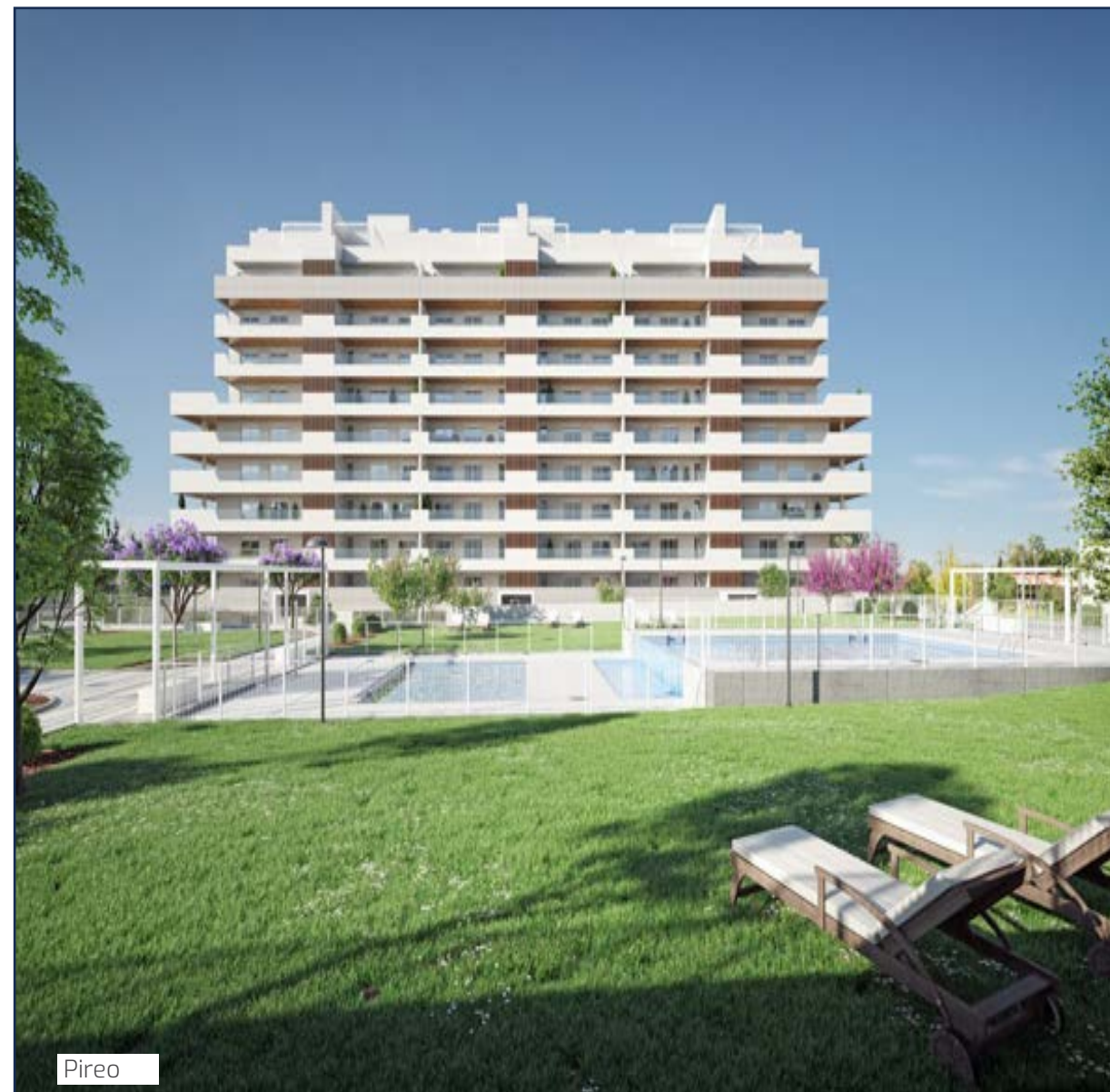


Natura Santa Bárbara, Valencia

Infraestructura verde y biodiversidad

Los proyectos urbanísticos promueven la integración de la naturaleza en el diseño urbano mediante la preservación y creación de espacios que generan valor ambiental y social:

- Desarrollo e integración con los edificios de entornos forestales consolidados (Ejemplo: Natura) y amplias zonas verdes (Ejemplo. Pireo).
- **Generación e integración de Parques Forestales y Corredores Ecológicos,** la incorporación de áreas con alto valor ambiental en los procesos de transformación urbana representa una oportunidad clave para crear espacios verdes sostenibles, funcionales y conectados. Aprovechar zonas como cauces naturales o pequeñas áreas de monte con vegetación autóctona, permite no solo preservar estos entornos y facilitar el ciclo natural de los animales que los habitan, sino también, sino también potenciarlos como parte integral del nuevo tejido urbano.



Pireo

Resiliencia y calidad urbana

La integración de estas soluciones permite configurar entornos urbanos más sostenibles y preparados frente a los retos ambientales.

Lejos de ser un obstáculo, estas áreas pueden convertirse en auténticos corredores forestales y ecológicos, conectados con la red de espacios libres públicos. Esta conexión favorece la continuidad ecológica entre distintos hábitats, mejora la biodiversidad urbana y refuerza la resiliencia frente al cambio climático. Además, estos corredores actúan como infraestructuras verdes que regulan el microclima, filtran contaminantes y ofrecen espacios de ocio y bienestar para la ciudadanía. Una planificación adecuada de estos elementos naturales permite su integración armónica en la trama urbana, contribuyendo a la creación de barrios más verdes, saludables y sostenibles, donde la naturaleza no solo se conserva, sino que se convierte en un componente esencial del paisaje urbano.

Como ejemplos podemos nombrar los siguientes:

Proyecto Senda Madrid (El Molar)

El planeamiento ha previsto la ubicación de las zonas verdes del futuro barrio, de forma compatible con las masas forestales existentes y con los arroyos o cursos de agua estacionales. Esta configuración favorece el mantenimiento, continuidad y puesta en valor de los corredores ecológicos. Imagen izquierda inferior.



Sector SG/1, San Gregorio (Zaragoza)

En este ámbito se está trabajando en la implementación de una Estrategia de gestión de aguas pluviales y propuesta básica de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) en el proyecto de urbanización, que utiliza las zonas verdes previstas para facilitar la infiltración natural del agua de lluvia. Imagen derecha inferior



Retamar de la Huerta (Alcorcón)

Este es otro ejemplo de adecuada integración de las zonas verdes previstas en la ordenación de la futura urbanización, de forma compatible con las masas forestales existentes y con los arroyos o cursos de agua estacionales. Imagen inferior



En resumen, los desarrollos urbanísticos de REALIA reflejan un enfoque orientado a la integración de criterios ambientales desde las fases iniciales de planificación, contribuyendo a la generación de entornos urbanos sostenibles, adaptados al cambio climático y alineados con las mejores prácticas del sector.

Construcción sostenible y responsable: Oficinas

La transformación del portfolio de oficinas constituye una de las principales palancas de Realia para avanzar hacia un modelo inmobiliario más eficiente, resiliente y alineado con las nuevas demandas regulatorias y del mercado. En este marco, la Compañía impulsa la evolución de sus activos mediante una gestión orientada a la modernización de los edificios, la optimización de su desempeño ambiental y la preservación de su valor a largo plazo.

La gestión sostenible del portfolio de oficinas se apoya en herramientas, certificaciones sostenibles como BREEAM y sistemas de monitorización que permiten evaluar el comportamiento de los activos, identificar oportunidades de mejora y orientar la toma de decisiones con criterios de eficiencia y resiliencia.

Este enfoque permite priorizar actuaciones con impacto directo en la eficiencia operativa, el confort, la reducción de impactos ambientales y la preparación del portfolio ante futuros requisitos técnicos y normativos, consolidando un modelo de gestión orientado al desempeño y la adaptación progresiva de los activos.

En 2025, las inversiones en sostenibilidad en oficinas se concentraron principalmente en actuaciones de eficiencia energética, descarbonización, modernización de instalaciones y digitalización de la monitorización, reforzando la capacidad de Realia para gestionar de forma más eficiente sus edificios y avanzar en los objetivos establecidos en su estrategia ESG



Albasanz, 16

Certificaciones de sostenibilidad y eficiencia energética

Certificación BREEAM

Realia impulsa la certificación BREEAM como uno de los pilares de su estrategia ESG, utilizándola como un marco internacional de referencia para evaluar, gestionar y mejorar el desempeño ambiental de sus activos estratégicos de oficinas en gestión.

BREEAM permite medir de forma objetiva el comportamiento de los edificios a lo largo de todo su ciclo de vida, y en particular, a través del esquema BREEAM En Uso, analizar el rendimiento real de los inmuebles en operación y su modelo de gestión. Este enfoque combina la verificación técnica con auditorías independientes y datos de consumo, facilitando la identificación de oportunidades de mejora y el seguimiento continuo del desempeño.

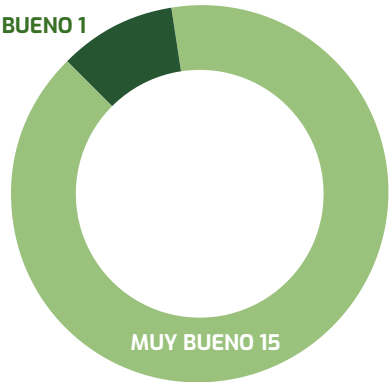
La metodología evalúa de manera integral las siguientes categorías ambientales:

- Gestión
- Salud y bienestar
- Energía
- Transporte
- Agua
- Recursos
- Resiliencia
- Uso del suelo y ecología
- Contaminación

Durante 2025, la Compañía ha continuado avanzando en la certificación de su porfolio estratégico de oficinas. Este progreso se refleja tanto en el incremento de la superficie certificada como en la mejora progresiva de las calificaciones, destacando la obtención de niveles “Excelente” y “Excepcional” en los activos en operación. La combinación de certificación en diseño y en uso permite cubrir de forma integral el ciclo de vida del activo, garantizando una gestión coherente y orientada a resultados.

CERTIFICACIONES BREEAM A 2025

+200.000 m² certificados
3 edificios con calificación Excepcional



Parte 1: EDIFICIO



Parte 2: GESTIÓN DEL EDIFICIO

Certificaciones de sostenibilidad y eficiencia energética

Certificación BREEAM como sistema de mejora continua

La certificación BREEAM se integra en la gestión cotidiana de los activos como un sistema estructurado que facilita la medición, evaluación y optimización continuas de su rendimiento tanto ambiental como operativo. Gracias a auditorías periódicas, con renovaciones trienales, y a un seguimiento basado en evidencias, BREEAM permite identificar oportunidades de mejora, corregir desviaciones y promover una evolución constante en todo el portfolio. Este enfoque refuerza la trazabilidad de los datos ESG y favorece su integración eficiente en los sistemas de reporting corporativo, asegurando una gestión transparente y alineada con los estándares internacionales.

La implementación de BREEAM impacta directamente en la mejora de la eficiencia energética y operativa de los edificios, logrando una reducción de consumos y costes asociados. Además, aumenta la resiliencia frente a cambios normativos y nuevas exigencias del mercado, fortalece el atractivo de los activos para los inquilinos y minimiza el riesgo de obsolescencia, contribuyendo a consolidar su competitividad y valor a largo plazo dentro del sector inmobiliario.

“BREEAM no es solo una certificación, es una herramienta de gestión que permite mejorar el rendimiento real de los activos.”

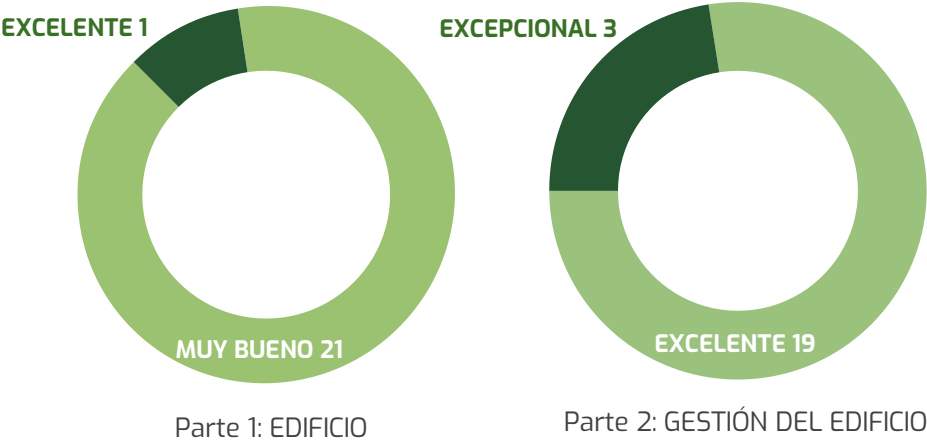


Certificación del portfolio y evolución

Edificios Certificados a finales de 2024	Activo	Gestión
Torre Realia The Icon (2023)	Muy Bueno	Excepcional
Acanto 22	Muy Bueno	Excelente
Castellana 41	Muy Bueno	Excelente
Av. Bruselas 36	Muy Bueno	Excelente
Albasanz 18	Muy Bueno	Excelente
Albasanz 14	Muy Bueno	Excelente
Salvador De Madariaga 1	Muy Bueno	Excelente
Edificio IV Nudo Eisenhower	Bueno	Excelente
Edificios Certificados en 2025	Activo	Gestión
Kansas City	Muy Bueno	Excelente
Torre Realia Barcelona (Re)	Muy Bueno	Excelente
María de Molina 40	Muy Bueno	Excepcional
Goya 29	Muy Bueno	Excelente
Goya 6	Muy Bueno	Excelente
Prim 19	Muy Bueno	Excelente
Príncipe de Vergara 132	Muy Bueno	Excepcional
Serrano 21	Muy Bueno	Excelente
Edificios Certificados a la fecha en 2026	Activo	Gestión
Goya 8	Muy Bueno	Excelente
Albasanz 12	Muy Bueno	Excelente
Alfonso XII 30	Muy Bueno	Excelente
Complejo Nudo Eisenhower (Edificios I, II, III y IV)	Muy Bueno	Excelente
Torre Realia The Icon (Recertificación Toda la superficie)	Excelente	Excepcional

La evolución del portfolio certificado pone de manifiesto la consolidación del modelo de gestión ESG de Realia, evidenciando una mejora progresiva del desempeño de los activos y su alineación con los objetivos de descarbonización, eficiencia y sostenibilidad. La combinación de certificación en diseño y en uso permite cubrir todo el ciclo de vida del activo, garantizando una gestión coherente, medible y orientada a resultados.

CERTIFICACIONES BREEAM PARA 2026



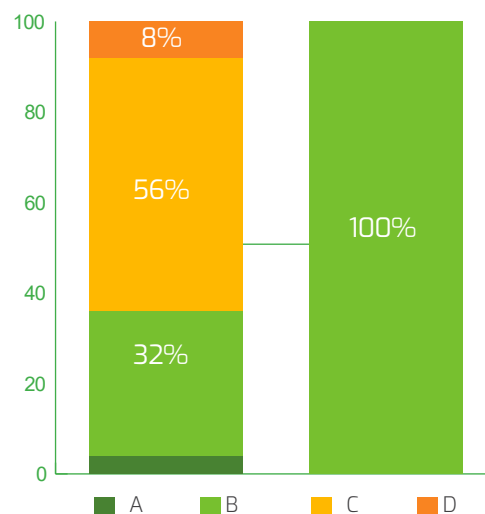
Certificaciones de sostenibilidad y eficiencia energética

Certificaciones energéticas (CEE)

En 2025, Realia mantuvo un seguimiento activo de las certificaciones de eficiencia energética de su portfolio patrimonial, como herramienta para evaluar el comportamiento de los activos, asegurar el cumplimiento normativo y orientar nuevas actuaciones de mejora. El análisis agregado de la cartera muestra una concentración mayoritaria de calificaciones en los tramos B y C, tanto en consumo como en emisiones, lo que refleja una base de desempeño energético consolidada. Sobre esta base, la Compañía continúa impulsando mejoras progresivas en los edificios en explotación para alcanzar la meta establecida en su estrategia ESG de lograr la calificación energética A en el 50 % de los edificios en gestión en 2033, apoyada en el plan de descarbonización definido a partir de las auditorías energéticas realizadas en los activos estratégicos de oficinas durante 2024 y 2025.

Durante el ejercicio, se renovaron y actualizaron certificados en los inmuebles que así lo requerían, permitiendo reflejar con mayor precisión el desempeño real de los activos tras las actuaciones realizadas. Entre los avances más relevantes destacan las mejoras registradas en los edificios del complejo Nudo Eisenhower, así como la actualización de activos como Goya 6, Goya 8 y Goya 29.

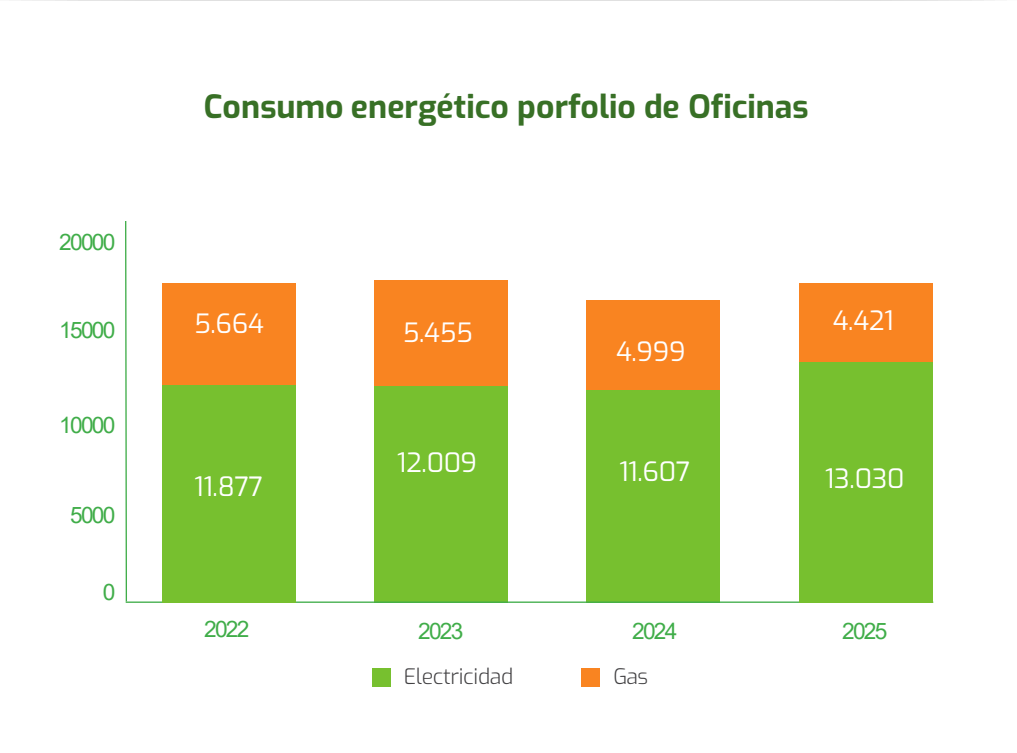
Certificación energética de los activos de Patrimonio a 2025



Energía y emisiones

La gestión energética de los activos constituye un eje clave en la estrategia de descarbonización de Realia, tanto por su impacto en la reducción de emisiones como por su capacidad para mejorar la eficiencia operativa y la resiliencia del portfolio.

En este contexto, la Compañía impulsa un modelo basado en la monitorización continua, la digitalización del dato y la implementación de actuaciones orientadas a la sustitución progresiva de combustibles fósiles por soluciones más eficientes y electrificadas. Desde 2022, Realia utiliza plataformas digitales como Deepki y APLANET para recopilar y analizar los consumos energéticos, permitiendo una gestión basada en datos y orientada a la toma de decisiones.



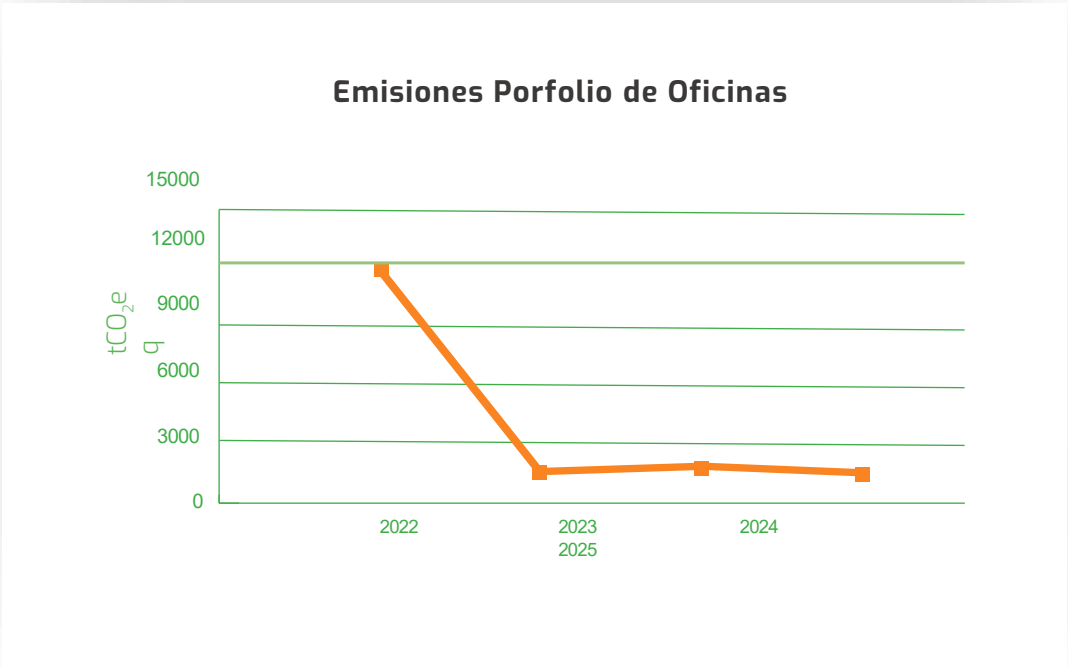
La evolución del consumo energético del portfolio de oficinas muestra un comportamiento globalmente estable en el periodo analizado, con ligeras variaciones asociadas a la operativa de los activos. No obstante, se observa un cambio progresivo en el mix energético, caracterizado por el incremento del consumo eléctrico y la reducción del consumo de gas, en línea con la estrategia de electrificación de las instalaciones.

En particular, la implantación de bombas de frío/calor en los edificios del complejo Nudo Eisenhower ha supuesto un incremento del consumo eléctrico asociado a la electrificación de la climatización. Sin embargo, esta evolución responde a una estrategia de descarbonización, ya que permite reducir la dependencia de combustibles fósiles y disminuir de forma relevante la intensidad de carbono del portfolio.

Emisiones portfolio de Oficinas (CEE)

Este cambio estructural tiene un impacto directo en la evolución de las emisiones. Entre 2022 y 2025, las emisiones del portfolio se reducen de forma significativa, a 843 tCO₂e, como resultado combinado de la contratación de electricidad con Garantías de Origen renovable, la mejora de la eficiencia energética y la sustitución de sistemas basados en combustibles fósiles por soluciones eléctricas.

De este modo, la evolución conjunta de consumo y emisiones refleja un desacoplamiento entre ambos, evidenciando la transición hacia un modelo energético más eficiente y con menor impacto ambiental.



Castellana, 41

Actuaciones relevantes realizadas en 2025

- Sustitución de calderas de gasóleo por bomba frío/calor en los edificios del Nudo Eisenhower.
- Renovación de contratos eléctricos garantizando suministro 100% con garantía de origen renovable (GDO) en toda la cartera de activos para los años 2025 y 2026.
- Instalación de contadores de energía en equipos de climatización.
- Sustitución de luminarias existente por luminarias LED en edificios, en zonas privativas de oficinas y zonas comunes.
- Implementación progresiva de sensores de presencia y temporizadores inteligentes para iluminación.
- Instalación de reductores de caudal en griferías, duchas, inodoros y fluxómetros para reducir el consumo de agua.
- Instalación de contadores de agua inteligentes para AFS y PCI.

Las promociones residenciales de REALIA han mantenido durante el 2025 como objetivo prioritario la mejora continua de la eficiencia energética y la reducción de las emisiones asociadas tanto a la edificación como al uso de las viviendas, en línea con la estrategia de descarbonización de la compañía.

Próximos pasos

- Continuar con la sustitución de luminarias por LED hasta tener el 100% de la iluminación de los activos con esta tecnología.
- Sustituir Calderas de gas por bombas de calor de alta eficiencia en los edificios de oficinas.
- Análisis Autoproducción de energía e implantación progresiva de Energía Fotovoltaica.
- Continuar con la medición y monitorización de los consumos y la intensidad energética de los activos, de forma transparente, alineados con la estrategia ESG.
- Cambio progresivo de motores de bombeo y ventilación por motores inteligentes con variadores de frecuencia.
- Aumentar la monitorización energética mediante la instalación de contadores de energía y su respectiva integración con los BMS de los edificios.

Durante el ejercicio 2025, se consolida el desempeño alcanzado en ejercicios anteriores, con la totalidad de las viviendas en ejecución y comercialización obteniendo calificación energética A, tanto en el indicador de emisiones de CO₂ como en el consumo de energía. Este resultado refuerza el compromiso de REALIA con el desarrollo de activos eficientes y alineados con los estándares más exigentes del sector

Promociones entregadas en 2025



Promociones entregadas en 2025

Integración de energías renovables

Las promociones incorporan soluciones de generación energética in situ orientadas a reducir el consumo de energía convencional y mejorar la eficiencia global de los edificios:

- Instalación de sistemas solares térmicos o la incorporación de instalaciones de aerotermia centralizadas para aporte de energía renovable, para la producción de agua caliente sanitaria (ACS)
- Reducción de la demanda de energía eléctrica mediante la optimización del diseño, y el aprovechamiento la orientación solar.
- Optimización del consumo energético y mejora del rendimiento de las instalaciones

La contratación de todo el suministro de los edificios residenciales en alquiler proveniente de fuentes renovables con certificado en origen contribuye a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, disminuyendo la dependencia de combustibles fósiles y reforzando el compromiso con la transición energética.

Edificios de consumo casi nulo

Las promociones en fase de proyecto continúan diseñándose bajo criterios de edificios de consumo de energía casi nulo (nZEB), priorizando la reducción de la demanda energética y la eficiencia de los sistemas.

Este enfoque implica:

- Diseño de alta eficiencia en la envolvente térmica del edificio.
- Optimización de sistemas de climatización, iluminación y producción de ACS.
- Integración de soluciones renovables como paneles fotovoltaicos y aerotermias con producción centralizada para optimizar la demanda eléctrica y las instalaciones de climatización de los edificios residenciales.



Somnia Mare



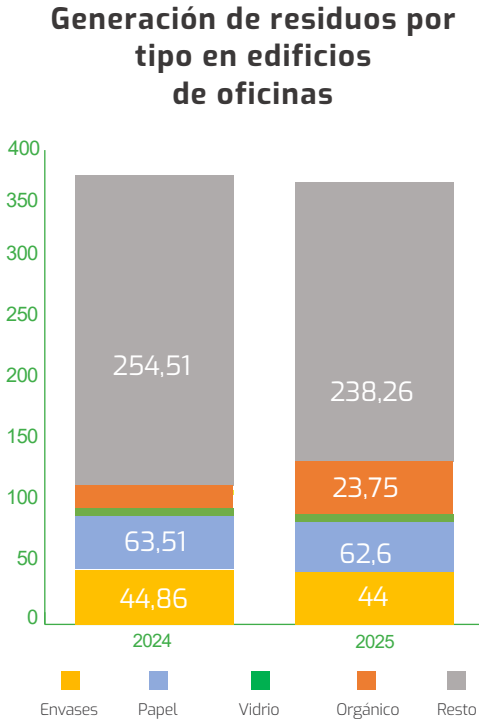
Benevivere. Valdemoro. Madrid . Calificación A + Passivhaus

Materiales y residuos

La gestión de los residuos en los activos en explotación se basa en un modelo orientado a la trazabilidad, el tratamiento y la valorización, en línea con los principios de economía circular.

La evolución de los residuos refleja una estabilización en 2025 respecto al 2024, asociada a la actividad, ocupación de los activos y a la mejora en el control del dato basado en que Realia garantiza la correcta gestión de los residuos mediante gestores autorizados como Dolaf Servicios Verdes, que certifica su recogida y tratamiento conforme a la normativa vigente.

La fracción resto continúa siendo la predominante, evidenciando el potencial de mejora en la separación en origen. Sin embargo, la totalidad de los residuos, incluida la fracción resto, son tratados en plantas especializadas como Las Dehesas, que tiene un esquema particular para el tratamiento de esta fracción de residuos, donde se someten a procesos de clasificación, separación y valorización, incluyendo recuperación de materiales, tratamiento biológico y valorización energética.



Materiales y residuos

Estos procesos corresponden a operaciones de tratamiento previo tipo R12, que consisten en la preparación y acondicionamiento de los residuos para su posterior valorización, evitando su eliminación directa.

Como resultado, Realia asegura que el 100 % de los residuos generados en el porfolio de patrimonio son sometidos a procesos de tratamiento y valorización, minimizando su destino final a vertedero.

“El 100% de los residuos gestionados son sometidos a procesos de tratamiento y valorización.”

Residuos valorizados



100%

Todos los residuos generados son sometidos a procesos de tratamiento y valorización.

Tratamiento previo (R12)



100%

Clasificación, separación y acondicionamiento de residuos para su valorización posterior.

Residuos eliminados



No se destinan residuos directamente a vertedero sin tratamiento previo.

Tratamiento de fracción resto Planta Las Dehesas



Procesos avanzados de separación, recuperación de materiales y valorización energética.

Gestión Certificada



Dolaf Servicios Verdes
Gestor autorizado que garantiza la recogida, trazabilidad y tratamiento conforme a normativa.

Fracción resto



Mayoritaria Principal foco de mejora mediante optimización de la separación en origen.

Gestión del agua

El agua es un recurso esencial para la vida y el desarrollo de las actividades humanas. En el ámbito de la gestión de activos inmobiliarios, su uso eficiente y sostenible se ha consolidado como una prioridad, especialmente en un contexto de creciente presión sobre los recursos hídricos y episodios recurrentes de estrés hídrico en España.

En los últimos años, Realia ha reforzado su compromiso con una gestión responsable del agua, reconociendo su papel clave en la sostenibilidad de los activos y en la reducción de impactos ambientales. Este enfoque se alinea con el ODS 6: Agua limpia y saneamiento, promoviendo un uso eficiente del recurso y la mejora continua en su gestión.

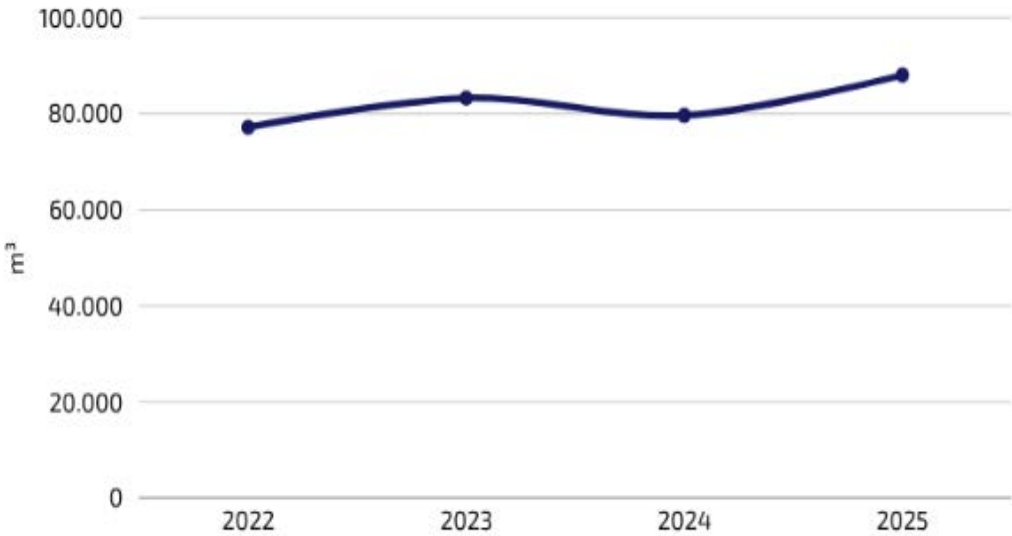
En este contexto, la Compañía ha implementado diversas estrategias orientadas a optimizar el consumo de agua en sus activos, adaptadas a las características de cada edificio y basadas en la monitorización, la eficiencia y la mejora progresiva de las instalaciones.

La evolución del consumo de agua en el portfolio de oficinas muestra un comportamiento variable en los últimos años, con incrementos y descensos asociados principalmente al nivel de actividad y ocupación de los activos. Tras un aumento en 2023 y una ligera reducción en 2024, el consumo vuelve a incrementarse en 2025.

Este comportamiento está influido, además de por factores operativos, por actuaciones puntuales como la limpieza de aljibes o la reparación y mantenimiento de sistemas de protección contra incendios (PCI), que requieren el vaciado de instalaciones.

Asimismo, en determinados activos se han registrado consumos estimados por parte de las compañías suministradoras, lo que puede desvirtuar temporalmente el dato hasta su posterior regularización.

En este sentido, la gestión del agua en Realia se apoya en herramientas de monitorización como Deepki, que permite recopilar, analizar y hacer seguimiento de los consumos a nivel de activo, facilitando la identificación de desviaciones, la comparación entre edificios y la definición de planes de acción orientados a la mejora del desempeño hídrico.



Gestión del agua

Este enfoque se complementa con la implantación progresiva de contadores inteligentes para agua fría de consumo (AFC) y sistemas PCI, mejorando la precisión del dato y reforzando su trazabilidad.

Medidas implementadas

- **Instalación de reductores de caudal** en griferías y sistemas de consumo.
- **Implantación de contadores inteligentes** para monitorización en tiempo real.
- **Uso de plataformas digitales (Deepki)** para análisis y seguimiento del consumo.
- **Sustitución progresiva de aparatos sanitarios** por soluciones de bajo consumo.

“La gestión eficiente del agua se basa en el control del dato y la optimización continua de las instalaciones.”



Biodiversidad y entorno

La biodiversidad desempeña un papel fundamental en el equilibrio de los ecosistemas y en la calidad ambiental de los entornos urbanos. En el ámbito inmobiliario, la integración de criterios de biodiversidad en la gestión y diseño de los activos se ha consolidado como una línea de actuación clave para contribuir a la sostenibilidad de las ciudades y a la mejora del entorno.

En este contexto, Realia impulsa un enfoque progresivo de naturalización de sus activos, orientado a favorecer la presencia de especies, mejorar la calidad ecológica de los espacios y reforzar la integración de los edificios en su entorno. Este compromiso se alinea con el ODS 15: Vida de ecosistemas terrestres, promoviendo actuaciones que contribuyen a la conservación y mejora de la biodiversidad urbana.

Protección del halcón peregrino y conservación de la biodiversidad urbana.

En el ámbito de la biodiversidad, REALIA colabora desde hace más de 12 años con el Ayuntamiento de l'Hospitalet de Llobregat para la protección del halcón peregrino en Torre REALIA BCN. Esta iniciativa refleja el compromiso de Compañía con la conservación de la biodiversidad urbana y constituye un ejemplo de integración de criterios ambientales en la gestión de sus activos. La presencia de esta especie en el edificio se remonta a 2012, año en el que se identificó la primera pareja de halcones peregrinos en Torre REALIA BCN. A partir de entonces, se impulsó la instalación de una caja nido con sistema de seguimiento, con el objetivo de favorecer la nidificación de la especie y facilitar su observación y control en coordinación con las autoridades competentes.

Como resultado de esta actuación, en 2013 se registró la primera reproducción del halcón peregrino en l'Hospitalet de Llobregat, un hito relevante en la recuperación de esta especie en el entorno urbano del municipio. Desde entonces, el edificio se ha consolidado como un enclave de referencia para su nidificación, contribuyendo a la preservación de la fauna silvestre y poniendo de manifiesto el papel que determinados edificios pueden desempeñar en la conservación de la biodiversidad urbana.

En el marco de esta colaboración, REALIA ha venido adoptando medidas de protección compatibles con el ciclo reproductivo de la especie. Entre ellas, destaca la interrupción de determinados trabajos de mantenimiento y limpieza de fachada durante el periodo más sensible para la reproducción, comprendido entre los meses de febrero y mayo. De este modo, la gestión del activo incorpora criterios de protección ambiental que permiten compatibilizar la operativa del edificio con la conservación del hábitat.



Biodiversidad y entorno

Esta actuación se enmarca en una visión más amplia de sostenibilidad, orientada a integrar la protección del entorno natural en la actividad inmobiliaria y a favorecer una relación equilibrada entre ciudad, edificación y biodiversidad. La experiencia desarrollada en Torre REALIA BCN pone de manifiesto cómo la gestión responsable de los activos puede generar impactos positivos más allá de su uso funcional, contribuyendo a la conservación de especies protegidas y a la sensibilización sobre la importancia de preservar la biodiversidad en entornos urbanos.

En 2025 la Compañía ha continuado extendiendo este enfoque a otros activos. En Torre Realia The Icon (Madrid) se ha instalado un nuevo nido con el objetivo de favorecer su futura ocupación por halcones peregrinos, ampliando así el alcance de esta línea de actuación. Con ello, REALIA refuerza su compromiso con la preservación de la biodiversidad urbana y con una gestión inmobiliaria responsable, alineada con los principios de sostenibilidad.



Biodiversidad en los activos de oficinas

Integrando la biodiversidad en los activos

En línea con este enfoque, Realia continúa avanzando en la integración de medidas de biodiversidad en sus edificios, mediante actuaciones orientadas a la creación de hábitats, la mejora del entorno natural y la incorporación de criterios ecológicos en la gestión de los activos.

Entre las principales actuaciones destacan la instalación de elementos como cajas nido, hoteles de insectos y cajas para murciélagos que favorecen la presencia de fauna urbana, contribuyendo a la generación de microhábitats y al fomento de la biodiversidad en entornos altamente urbanizados.

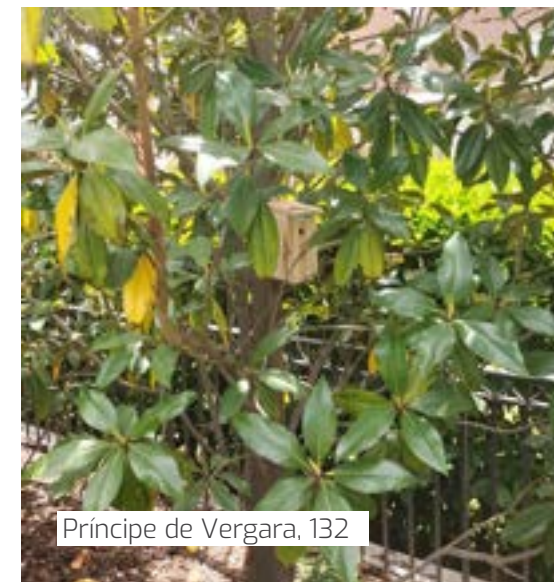
Asimismo, en el marco de la certificación BREEAM de los activos en 2025, se han llevado a cabo análisis específicos de biodiversidad por parte de expertos, que han permitido evaluar el estado ecológico de los edificios y su entorno, identificar riesgos y oportunidades, y definir medidas de mejora adaptadas a cada activo.

Estos estudios han facilitado la incorporación de criterios técnicos en la toma de decisiones, tales como: selección de especies vegetales autóctonas, mejora de zonas verdes e integración de elementos ecológicos que conllevan la reducción del impacto sobre el entorno.

“Actuaciones orientadas a mejorar la calidad ecológica de los activos y su integración en el entorno urbano.”



Goya, 29



Príncipe de Vergara, 132



Nido Eisenhower



María de Molina, 40



Dimensión social

Grupos de interés

Los grupos de interés de REALIA comprenden aquellas personas, colectivos o entidades que pueden afectar o verse afectados por las actividades, objetivos y políticas de la Compañía. REALIA reconoce la relevancia de mantener con todos ellos relaciones basadas en la confianza, el diálogo permanente, la transparencia y la generación de valor compartido. Entre los principales grupos de interés de REALIA se encuentran:

Grupos de interés

Accionistas e inversores: como titulares del capital y principales financiadores de la Compañía, demandan una rentabilidad sostenible de su inversión, así como información clara, veraz y puntual sobre la evolución, situación financiera y perspectivas de REALIA.

Empleados: constituyen el principal activo de la organización y desempeñan un papel clave en la ejecución de la estrategia corporativa. Esperan desarrollar su actividad en un entorno seguro, estable y respetuoso, con oportunidades de crecimiento profesional y personal.

Inquilinos: clientes que ocupan los activos inmobiliarios de oficinas y centros comerciales del Grupo. Sus expectativas se centran en disponer de espacios funcionales, eficientes y sostenibles, así como en recibir un servicio adaptado a sus necesidades.

Usuarios de centros comerciales: visitantes que acuden a los activos comerciales de REALIA. Esperan disfrutar de una experiencia satisfactoria, segura y atractiva, apoyada en una oferta variada y en instalaciones modernas y accesibles.

Compradores de viviendas: clientes del área residencial del Grupo. Valoran una oferta de producto competitivo y de calidad, así como un acompañamiento profesional y personalizado durante todo el proceso de adquisición.

Proveedores: colaboradores que suministran bienes y servicios necesarios para el desarrollo de la actividad. Buscan relaciones comerciales estables y equilibradas, basadas en el cumplimiento de los compromisos, la ética empresarial y la responsabilidad social

Los grupos de interés constituyen un elemento central en la estrategia ESG (Environmental, Social and Governance) de REALIA. La Compañía orienta su actuación a la creación de valor sostenible para todos ellos, contribuyendo al desarrollo económico, social y medioambiental de su entorno.

A tal fin, REALIA identifica y gestiona de manera continua los aspectos materiales que afectan a sus grupos de interés, y establece canales de comunicación y participación que permiten integrar sus expectativas en los procesos de toma de decisiones.



Grupos de interés: Accionistas e inversores

Como sociedad cotizada, REALIA orienta su actuación en los mercados de valores al cumplimiento estricto de la normativa vigente, incluyendo la Ley del Mercado de Valores y la Ley de Sociedades de Capital, así como a la aplicación, bajo criterios de proporcionalidad, de las recomendaciones del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas de la CNMV.

Con el objetivo de garantizar un adecuado equilibrio entre los distintos intereses y prevenir posibles conflictos entre accionistas mayoritarios y minoritarios, la Compañía dispone de un sólido sistema de Gobierno Corporativo que asegura la protección de los derechos de todos los inversores, regula su representación en los órganos de decisión y establece mecanismos de control y supervisión.

Canales de comunicación

REALIA promueve una política activa de transparencia y comunicación con el mercado, poniendo a disposición de accionistas e inversores diversos canales de información:

Web corporativa (www.realia.es): La página web corporativa www.realia.es es el principal canal de comunicación con los grupos de interés. Sigue las normas técnicas y jurídicas de la Circular 3/2015 de la CNMV y ofrece información actualizada sobre la Compañía, incluyendo datos financieros, información bursátil, estructura accionarial y contenidos de gobierno corporativo.

Relación con Inversores: la Compañía dispone de canales de contacto directo para la atención de consultas de accionistas e inversores a través de correos electrónicos específicos.

Datos de contacto Relación con inversores

Dirección: Paseo de la Castellana, 216
28046 Madrid

Teléfono: +34 913 53 44 00

Correo electrónico:
accionistas@realia.es
inversores@realia.es



Grupo de interés: Accionistas e inversores

Foro Electrónico de Accionistas:

Con carácter previo a la celebración de la Junta General, la sociedad pone a disposición de los accionistas un Foro Electrónico a través del cual pueden difundir las propuestas que quieran presentar como complemento del orden del día, las solicitudes de adhesión a dichas propuestas, las iniciativas dirigidas a alcanzar el porcentaje suficiente para el ejercicio de los derechos de minoría, así como las ofertas o solicitudes de representación voluntaria.

Transparencia informativa:

REALIA mantiene un compromiso permanente con la transparencia informativa, cumpliendo con la normativa aplicable y con su Reglamento Interno de Conducta en los mercados de valores. A lo largo del año 2025 REALIA informó con transparencia a los inversores, cumpliendo la Ley de Sociedades de Capitales y su normativa interna. Durante el ejercicio se comunicaron a la Comisión Nacional del Mercado de Valores una notificación de información privilegiada, veintiuna notificaciones de "Otra información Relevante" y cinco notificaciones de "Otra información regulada y Corporativa".



Grupo de interés: Empleados

A cierre de 2025, la plantilla de REALIA estaba integrada por 81 profesionales cualificados.

La Compañía considera a las personas que forman parte de su organización un grupo de interés esencial para el desarrollo de su actividad y para la consecución de sus objetivos de negocio. En este sentido, REALIA apuesta por un modelo de gestión de personas orientado a atraer, desarrollar y fidelizar el talento, promoviendo un entorno de trabajo en el que conviven la experiencia, el conocimiento y la visión de largo plazo de los perfiles senior con la incorporación y el desarrollo de talento joven. Esta complementariedad contribuye a fortalecer la especialización, favorecer la transmisión de conocimiento y apoyar la continuidad generacional dentro de la Compañía.

En este marco, REALIA impulsa distintas iniciativas dirigidas a favorecer el desarrollo profesional, la formación continua, la igualdad de oportunidades, el bienestar de la plantilla y la creación de un entorno laboral seguro, saludable y comprometido.

Defensa de los derechos humanos

Además del estricto cumplimiento de la normativa laboral vigente, REALIA mantiene su compromiso con los principios laborales universalmente reconocidos, incluidos los promovidos por el Pacto Mundial de Naciones Unidas. Este compromiso se concreta en el respeto a los derechos fundamentales, la dignidad de las personas y la igualdad de oportunidades en el ámbito laboral.

Igualdad de oportunidades

REALIA impulsa la igualdad de oportunidades y la no discriminación en todos sus ámbitos de actuación. Los procesos de selección, promoción y retribución se rigen por criterios de mérito, capacidad y objetividad. Asimismo, la Compañía fomenta la igualdad efectiva entre mujeres y hombres en el acceso al empleo, la formación, el desarrollo profesional y las condiciones de trabajo.

En este contexto, tres de los seis miembros del Consejo de Administración son mujeres, lo que sitúa a REALIA entre las compañías cotizadas españolas incluidas en el Ibex Gender Equality Index, creado el 30 de noviembre de 2021 como el primer índice orientado a medir la presencia femenina en los órganos de gobierno y en los puestos directivos de las empresas españolas. Este índice, elaborado a partir de la información publicada anualmente por la CNMV, exige para su inclusión una representación femenina de entre el 25% y el 75% en el Consejo de Administración y de entre el 15% y el 85% en la alta dirección.

El Ibex Gender Equality Index constituye un referente con criterios transparentes para evaluar el grado de igualdad de género en las empresas españolas, una cuestión de creciente relevancia social y económica, alineada además con el Objetivo de Desarrollo Sostenible 5 de Naciones Unidas.



Grupo de interés: Empleados

En línea con este compromiso, REALIA participa en iniciativas orientadas a la capacitación del talento femenino y al desarrollo profesional de las mujeres, como el **Programa Explora**. Este tipo de actuaciones contribuye a reforzar competencias, favorecer la visibilidad del talento femenino, generar espacios de aprendizaje e intercambio y acompañar el crecimiento profesional de las participantes, en coherencia con un enfoque que promueve el liderazgo femenino, la diversidad y la igualdad de oportunidades en el entorno laboral. A través de este tipo de iniciativas, la Compañía avanza en la consolidación de entornos profesionales más inclusivos, impulsa la formación continua y contribuye a superar sesgos y estereotipos que aún persisten en determinados ámbitos de actividad.

Conciliación

Con el objetivo de favorecer el equilibrio entre la vida profesional y personal, REALIA ha venido implantando medidas orientadas a la conciliación, entre las que destacan la adaptación del horario laboral

y la incorporación de fórmulas de jornada flexible.

Formación

REALIA considera el desarrollo del talento y la formación continua elementos clave para el crecimiento de su organización. Durante 2025 se impartieron un total de 651 horas de formación, en materias vinculadas, entre otras, a normativa contable, fiscal, laboral y mercantil, gestión de riesgos, protección de datos personales, idiomas, urbanismo, sostenibilidad y marketing. Estas acciones formativas se desarrollaron en modalidad presencial, online y mixta, con el fin de facilitar el acceso y la adaptación a las necesidades de los profesionales.

REALIA pone en valor la formación especializada vinculada al sector inmobiliario a través de su compromiso con el Grado Inmobiliario, promovido por ASPRIMA y la Universidad Politécnica de Madrid.

La vinculación de la Compañía con este programa se refleja en:

- Su participación en espacios de encuentro con estudiantes, como el Día de las Empresas, una jornada orientada a acercar el entorno profesional al ámbito académico y a dar a conocer las oportunidades de desarrollo en el sector.
- La incorporación a la plantilla de profesionales que realizaron prácticas en la Compañía.
- La formación de empleados que han cursado el Grado de manera simultánea a su desarrollo profesional en REALIA.

En este contexto, el programa contribuye al impulso del conocimiento especializado, al desarrollo del talento y al relevo generacional en la Compañía.

Asimismo, la directora de Negocio de REALIA, es Presidenta de la Comisión de Formación de ASPRIMA y una de las impulsoras clave del Programa Mentoring ASPRIMA-Grado Inmobiliario, donde además participa como mentora, compartiendo su experiencia con jóvenes profesionales que están dando sus primeros pasos en el sector.



Grupo de interés: Empleados

Beneficios sociales y condiciones orientadas a la atracción y fidelización del talento

REALIA promueve un entorno laboral competitivo y favorable al bienestar de sus profesionales, con el objetivo de atraer, fidelizar y acompañar el desarrollo del talento en la Compañía. Para ello, pone a disposición de su plantilla un conjunto de beneficios sociales, entre los que se incluyen seguros médicos y de vida, ayudas de comida y contribuciones a planes de pensiones.

Seguridad y salud laboral

REALIA promueve un entorno de trabajo seguro y saludable, con el objetivo de proteger el bienestar de sus profesionales y favorecer unas condiciones laborales adecuadas en el desarrollo de su actividad. Para ello, la Compañía cuenta con un Servicio de Prevención Ajeno, a través del cual da cumplimiento a la normativa vigente en materia de prevención de riesgos laborales. Asimismo, en 2025 se realizaron reconocimientos médicos de carácter voluntario en el marco de las actuaciones de vigilancia de la salud.

Este enfoque preventivo se complementa con la participación y el fomento de campañas e iniciativas orientadas a promover la salud física y emocional y el bienestar de las personas trabajadoras, como los **Talleres Vive Saludable**. Esta iniciativa se enmarca en una cultura de prevención y cuidado integral de las personas, orientada a promover hábitos saludables, reforzar la sensibilización en materia de salud y bienestar laboral y contribuir a la mejora continua de las condiciones de trabajo. De este modo, la Compañía consolida un enfoque de bienestar que integra la prevención, la promoción de la salud y el cuidado de las personas en el entorno laboral.

Comunicación con los empleados

REALIA mantiene una comunicación continua con su plantilla a través de distintos canales internos, entre los que se incluyen el correo electrónico y las notas internas, mediante los cuales traslada información relevante sobre la marcha de la Compañía, sus principales novedades y las decisiones de interés general.

Asimismo, los empleados disponen de un canal de denuncias accesible a través de la Intranet, que permite comunicar posibles incumplimientos del Código Ético, así como incidencias relacionadas con la información económica y financiera.



Grupo de interés: Compradores de vivienda

Realia se compromete a proporcionar espacios de alta calidad, con un servicio y atención al cliente a la altura de las expectativas de los usuarios. En este sentido, ofrecemos diversos canales de comunicación para asegurar una experiencia de compra positiva y eficaz. Entre ellos cabe destacar formularios individuales por promoción para que el usuario pueda tratar directamente con el comercial correspondiente, teléfonos y atención presencial en nuestras oficinas de ventas. De forma complementaria, nos aseguramos de que los comerciales estén capacitados para brindar información certera y precisa, y un trato personalizado a lo largo del proceso de compra.

Uno de los pilares de la estrategia tanto de marca como de captación es la web www.realia.es, la cual se renovó con el objetivo de ofrecer una experiencia de usuario más agradable e intuitiva. En ella los usuarios podrán encontrar fichas técnicas detalladas, catálogos y memorias, imágenes, vídeos, planos, recorridos virtuales 360º, información sobre la calificación energética y toda la información

correspondiente sobre el comercial y la oficina de ventas. Con toda la información disponible, el usuario podrá contactar al comercial -ya sea por teléfono o completando un formulario de contacto- y recibir asesoramiento en el menor tiempo posible.

Otra vía que otorga mucha visibilidad y a su vez representa un canal de contacto con los usuarios son los portales inmobiliarios como idealista, pisos.com, habitacalia y fotocasa. A través de un simple formulario conectado con el CRM Salesforce, el comercial de cada promoción recibe los datos de los interesados para poder contactarlos.

Con el aporte de todos estos canales, Realia ha administrado **17.659** contactos, **241** llamadas directas, y **17.330** correos electrónicos. De todo lo anterior, se han logrado **2.289** visitas a los puntos de venta físicos, con un ratio 1ª visita/candidatos del **22%**, y concretando finalmente **525** arras.

Canales de comunicación.

Web Corporativa

En 2025, se han implementado mejoras continuas en la web corporativa, para hacerla cada vez más interactiva y fácil de navegar. Estas mejoras, junto con la publicación de contenido relevante de todas las áreas de negocio, han dado como resultado un incremento del 12,4% en la tasa de conversión de la web.

El uso del CRM Salesforce sigue siendo una pieza fundamental, tanto en la gestión comercial como en la estrategia de marketing. En 2025, se ha seguido profundizando en la estrategia de automatización del marketing mediante complejos workflows que permiten nutrir a los potenciales clientes con contenido relevante en el momento adecuado.

Gracias a la utilización de automatismos que permiten la asignación inmediata de un contacto

con el comercial, los leads se tratan rápidamente para llegar a contactar con el interesado en el momento que mayor interés tiene.

De forma complementaria, cabe destacar que a través del CRM se hace un proceso de puntuación y nutrición de contactos, con el objetivo de que los comerciales gestionen una base de datos cualificada.

Grupo de interés: Compradores de vivienda

Redes Sociales

Las redes sociales juegan un papel crucial en la estrategia comercial y de marketing, reforzando la marca, valores, y aumentando la visibilidad de todos los activos. Se han priorizado formatos de contenidos dinámicos (como carruseles, reels, encuestas) para favorecer la interacción e impactar a un mayor número de usuarios.

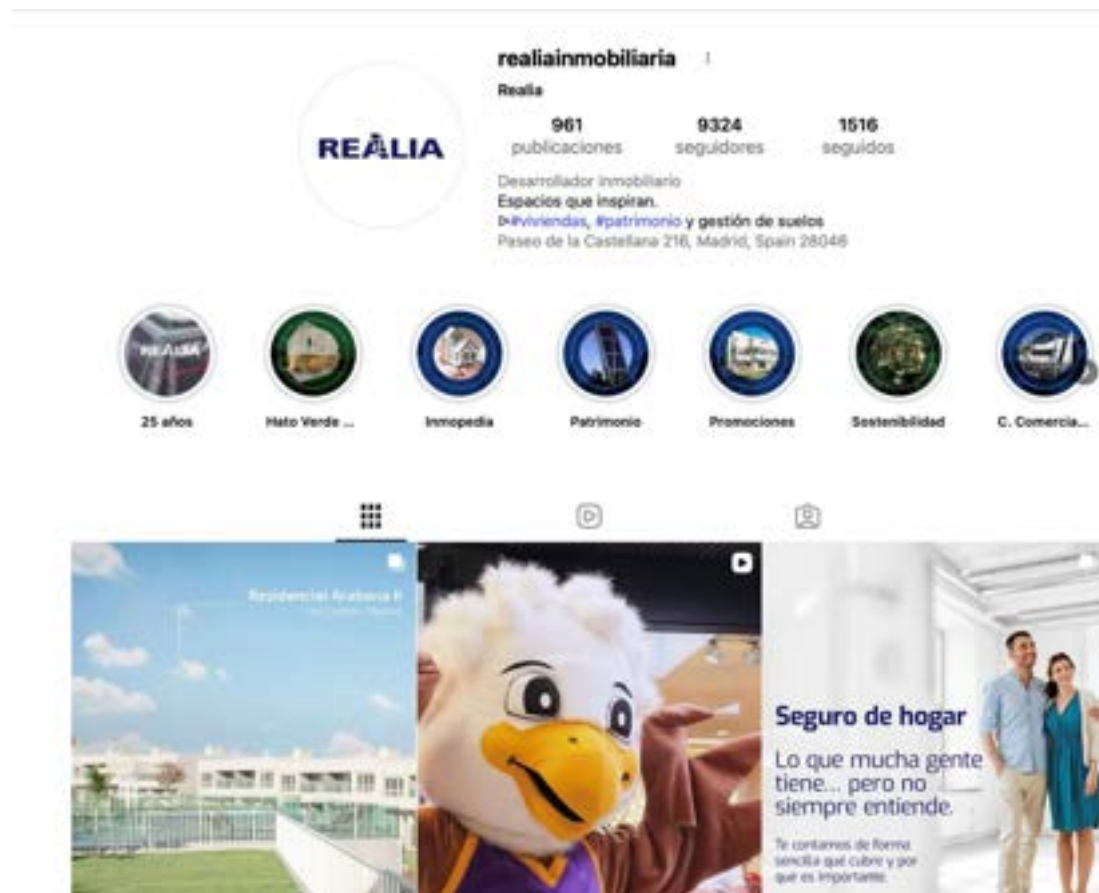
La sostenibilidad también ha tenido un especial protagonismo, gracias a los artículos y post generados considerando las tendencias y necesidades actuales en materia de ESG.

En 2025, con motivo del 25.º aniversario de Realia, se puso en marcha un plan de marketing 360 con el objetivo de poner en valor la trayectoria de la compañía y reforzar su vínculo con los usuarios. El eje conceptual de la campaña se articuló en torno al claim “Fuimos, somos y seremos”, que sirvió como hilo conductor del relato corporativo.

Bajo este concepto se desarrollaron distintos contenidos audiovisuales que reflejaban los principales valores de Realia —experiencia, transparencia, compromiso con la comunidad, profesionalidad, solvencia, talento, ilusión, proactividad, sostenibilidad, confianza y formación continua—, integrados en una landing específica creada para la campaña.

Asimismo, este material se adaptó a contenidos para redes sociales, lo que permitió ampliar significativamente el alcance de la marca, alcanzando **3.734.892** impresiones en META y **595.045** impresiones en LinkedIn.

Gracias a estas iniciativas, se ha logrado aumentar el compromiso y la fidelidad de nuestros seguidores, fortaleciendo la presencia de nuestra compañía en el ámbito digital.



Grupo de interés: Inquilinos

El grupo Realia tiene la filosofía de ofrecer espacios de alta calidad, actualizándolos constantemente con las últimas novedades tecnológicas y de sostenibilidad. Además, se enfoca en brindar a los inquilinos servicios de alto valor agregado, que les ayuden a desarrollar sus negocios o proyectos vitales y brinden una experiencia agradable y saludable a sus ocupantes.

Por otro lado, se aplica una política de estricto control de costes de operación de los edificios, aprovechando el análisis de datos de sus BMS (Building Management System) y la economía de escala que se produce al tener un porfolio de tamaño significativo. Este control de costes (OPEX) beneficia a los inquilinos, optimizando los gastos repercutibles que deben abonar junto al alquiler y aumenta el atractivo comercial de los edificios haciéndolos mas competitivos tanto para futuros inquilinos como para los inquilinos actuales.

En el año 2025, se llevaron a cabo importantes actuaciones para optimizar los gastos operativos en la gestión de los edificios de nuestro portfolio incrementando su eficiencia financiera. Estas medidas fueron esenciales para optimizar la eficiencia financiera. La reducción de los gastos operacionales implica consecuencias tanto para la sostenibilidad como para los inquilinos.

Eficiencia Energética

La reducción de gastos operacionales a menudo implica mejorar la eficiencia energética de los edificios. Esto no solo disminuye el consumo de energía y, por ende, los costos, sino que también contribuye a la reducción de emisiones de CO2, alineándose con los objetivos de neutralidad climática.

Tecnologías inteligentes

El uso de tecnologías inteligentes y digitales en la gestión de edificios permite una monitorización más efectiva del estado del edificio y predice las necesidades de mantenimiento, lo que optimiza el rendimiento y reduce el uso promedio de agua y energía.

Bienestar de los inquilinos

La mejora en la gestión de edificios también puede resultar en un ambiente más saludable y confortable para los inquilinos, lo que tiene un impacto positivo en su calidad de vida.

Ahorro económico

Los inquilinos se benefician directamente de la disminución de los costes operativos, ya que esto puede reflejarse en menores gastos de servicios y mantenimiento, lo que hace que las viviendas sean más asequibles y el resto de activos más competitivos.



Grupo de interés: Inquilinos

Mantenimiento proactivo

Al aplicar un mantenimiento anticipado y basado en pronósticos se evita el desgaste de los edificios y se preserva el uso de los materiales y componentes por más tiempo, lo que alarga la duración de los activos del edificio.

Recuperación económica

Las inversiones en eficiencia energética y optimización de procesos pueden crear nuevas oportunidades de negocio y trabajo digno, favoreciendo el crecimiento económico de manera sostenible.

En resumen, la reducción de gastos operacionales en la gestión de edificios no solo es una estrategia económica prudente, sino que también es una acción responsable desde el punto de vista ambiental y social, beneficiando tanto a los inquilinos como al planeta.

Durante el ejercicio 2025 se han impulsado diversas iniciativas destinadas a optimizar los costes operativos y mejorar

la eficiencia en la gestión de los activos, con impacto directo en el ejercicio 2026. Entre las principales actuaciones destacan:

Procesos de licitación de servicios clave

Se han llevado a cabo concursos para la contratación de los servicios de cartería, seguridad, limpieza, mantenimiento de baja y alta tensión, así como de mantenimiento y protección contra incendios. Estos procesos han permitido obtener mejoras económicas significativas y una optimización en la calidad y eficiencia de los servicios prestados.

Concursos para el suministro del gas natural

La nueva adjudicación del suministro energético ha permitido alcanzar ahorros del 10 % respecto a las condiciones anteriores, contribuyendo a una gestión más eficiente de los consumos energéticos.

Sustitución de calderas de gasoil por bombas de calor en cuatro edificios

Se han instalado nuevas bombas de calor de alta eficiencia, eliminando las antiguas calderas de gasoil. Esta actuación supone una reducción sustancial de las emisiones de carbono, mejorando el desempeño en sostenibilidad de los edificios, y genera además una disminución relevante de los costes operativos gracias a la mayor eficiencia de los nuevos equipos.

Revisión del modelo de gestión de conserjerías

Se ha redefinido la filosofía de gestión de las conserjerías, pasando de un modelo atendido por conserjes a uno gestionado por auxiliares de seguridad, sin modificación de la plantilla existente. Este cambio organizativo permite dotar al personal de nuevas atribuciones y herramientas, mejor adaptadas a las necesidades actuales de los edificios y orientadas a una mayor eficiencia operativa.



Grupo de interés: Inquilinos

Proyecto de homologación de la Central Receptora de Alarmas (CRA)

Se ha puesto en marcha el proyecto de homologación de la CRA ubicada en el centro de control del edificio Torre Realia The Icon. Esta iniciativa permitirá obtener ahorros significativos en 2026, además de reforzar la seguridad de los edificios mediante una vigilancia remota 24/7. Para ello, se ha realizado una inversión relevante en tecnología de seguridad avanzada y en la mejora de la conectividad entre los distintos inmuebles.

La inversión en CAPEX destinada a la reforma, modernización y mejora de los edificios constituye una palanca estratégica para REALIA, al contribuir tanto a la creación de valor a largo plazo como al avance de sus objetivos en materia ambiental, social y de gobernanza (ESG). En este marco, la Compañía mantiene de forma recurrente su compromiso con la mejora continua de los activos, guiada por las siguientes prioridades:

Mejora de la Experiencia de los ocupantes, comodidad y calidad: las actuaciones de reforma permiten elevar los estándares de confort, bienestar y calidad de los espacios, mediante la renovación de zonas comunes, la actualización de los sistemas de climatización o la mejora de la iluminación, entre otras intervenciones orientadas a un uso más satisfactorio de los inmuebles.

Adecuación funcional de los espacios: la reorganización y adecuación de los espacios favorece la creación de entornos más versátiles, eficientes y alineados con las necesidades de los inquilinos, contribuyendo a una mejor experiencia de uso y a una mayor capacidad de adaptación de los activos.

Eficiencia Energética: las inversiones en CAPEX facilitan la incorporación de soluciones y sistemas más eficientes, contribuyendo a la reducción del consumo energético, la optimización de los costes operativos y la disminución del impacto ambiental de los edificios, al tiempo que mejoran las condiciones de confort para sus ocupantes.

Valor del Inmueble: la modernización de los edificios de acuerdo con las necesidades de los inquilinos y las exigencias del mercado refuerza su posicionamiento competitivo y contribuye a incrementar su valor, consolidando activos más sólidos y sostenibles desde una perspectiva financiera y operativa.

Cumplimiento Normativo y Seguridad: parte de estas inversiones se orienta a garantizar la adecuación de los inmuebles a los requerimientos regulatorios en materia de seguridad, accesibilidad y medio ambiente. La adaptación a estos estándares resulta esencial para reforzar la resiliencia de los activos y asegurar su sostenibilidad a largo plazo.

Imagen Corporativa y retención de Inquilinos: unos edificios modernos, eficientes y bien conservados fortalecen la imagen corporativa de la propiedad, mejoran su atractivo en el mercado y favorecen tanto la captación como la fidelización de inquilinos, cada vez más sensibles a la calidad, funcionalidad y sostenibilidad de los espacios que ocupan.



Kansas City 9 (Sevilla)

Actuaciones Capex en edificios de oficinas 2025



Torre Realia Barcelona:
Reforma de vestíbulos de ascensores (plantas 1ª a 12ª).



Salvador de Madariaga:
Nueva pista de pádel (1ª fase)
Comienzo actuaciones para cambio de torres de refrigeración.



Avenida de Bruselas 36:
Reforma de aseos en planta 3ª.



Musgo 1:
Sustitución de bomba de calor y climatizador.
Finalización de la reforma integral.



Musgo 3:
Sustitución de bomba de calor



María de Molina 40:

- Sustitución de torres de refrigeración
- Impermeabilización de la cubierta.



Torre Realia The Icon:
Conmutación de grupos electrógenos
Segunda fase de reforma de aseos (plantas 7, 15 y 21)



Goya 29: Impermeabilización de la cubierta.

Actuaciones Capex en edificios de oficinas 2025

Adicionalmente, durante 2025 Realia ha impulsado un conjunto de actuaciones orientadas a la mejora de la eficiencia energética, la descarbonización de sus activos y la optimización del uso de los recursos en su cartera de oficinas (CAPEX de sostenibilidad). Entre las principales actuaciones en materia de sostenibilidad destacan:

CN Nudo Eisenhower: Sustitución de calderas de gasóleo por sistemas de frío/calor.

La actuación más destacada dentro del CAPEX de sostenibilidad en 2025 consistió en la renovación completa del sistema de calefacción de los edificios del Nudo Eisenhower. Se reemplazaron las antiguas calderas de gasóleo, que dependían de combustibles fósiles y generaban elevadas emisiones contaminantes, por modernas bombas de calor capaces de proporcionar tanto frío como calor. Esta intervención ha permitido avanzar hacia un modelo energético más sostenible y electrificado, reduciendo considerablemente las emisiones directas de CO₂ y mejorando la eficiencia energética global de estos inmuebles.

Además, las bombas de calor instaladas permiten un control más preciso de la climatización, lo que contribuye a optimizar el consumo energético y a crear ambientes más confortables para los usuarios. Con este cambio, se elimina la dependencia del gasóleo, se minimizan los costes operativos asociados al mantenimiento y suministro de combustibles y se refuerza el compromiso de Realia con la descarbonización de sus activos. Esta actuación sirve como ejemplo para futuras mejoras en otros edificios, en los que se sustituirán las calderas de gas por bombas de calor de forma gradual siguiendo el plan de descarbonización del portfolio de oficinas.



Antes: calderas de gasóleo

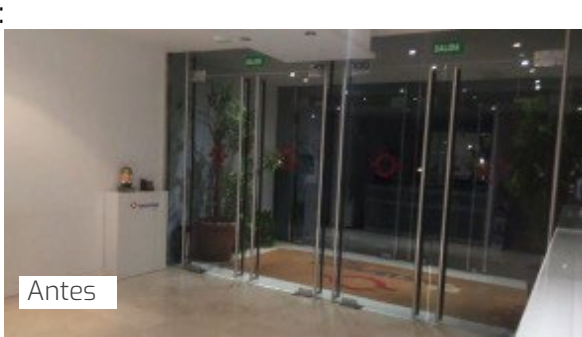
CN Nudo Eisenhower, Prim 19, Serrano 21, Goya 6 y Goya 8: Instalación de contadores inteligentes para acometidas de agua sanitaria y PCI: se instalaron contadores inteligentes para el control del consumo de agua sanitaria y sistemas de protección contra incendios. Estas soluciones permiten una monitorización más precisa del uso del agua, facilitando la detección de fugas en tiempo real, garantizando la optimización del consumo.



Después: equipos nuevos frío/calor)

Actuaciones Capex en edificios de oficinas 2025

Musgo 1 y otros activos: Sustitución de alumbrado convencional por luminarias de tecnología LED: una actuación que reduce de forma relevante el consumo eléctrico y los costes operativos, al tiempo que mejora la calidad de la iluminación.



Goya 29: Sustitución de ventanas, mejorando el aislamiento térmico del inmueble. Esta actuación contribuye a reducir la demanda energética de climatización, incrementando el confort interior y disminuyendo el consumo energético asociado.

Prim 19: en línea con la apuesta por la movilidad sostenible, se instalaron puntos de recarga para vehículos eléctricos en el edificio, favoreciendo el uso de transporte de bajas emisiones por parte de los usuarios del activo.

Instalación de analizadores y contadores de energía con integración en sistemas BMS en diversos edificios, integrados con los sistemas de gestión de edificioslo que permite un control más avanzado del consumo energético y facilita la toma de decisiones basada en datos para la mejora continua.

:

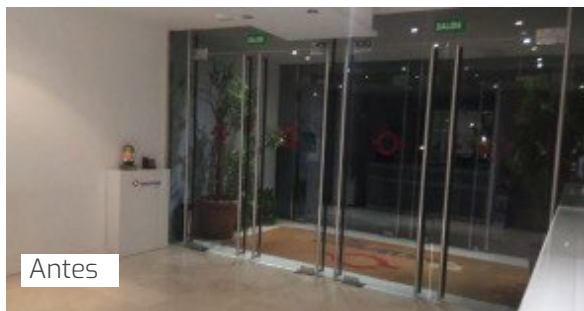
Actuaciones orientadas a la reducción del consumo de agua. En el ámbito de la gestión eficiente del agua, se han puesto en marcha varias iniciativas orientadas a disminuir el consumo en los edificios. Entre las principales medidas destacan la instalación de reductores de caudal en grifos, duchas, fluxómetros y sanitarios, lo que permite optimizar el uso del recurso y reducir el impacto hídrico asociado a la actividad. Estas actuaciones cumplen con los requisitos de la certificación BREEAM y contribuyen a una gestión más sostenible del agua, fomentando el ahorro y la responsabilidad ambiental.

:



Actuaciones Capex en edificios de oficinas 2025

Musgo 1: Sustitución de alumbrado convencional por luminarias de tecnología LED: una actuación que reduce de forma relevante el consumo eléctrico y los costes operativos, al tiempo que mejora la calidad de la iluminación.



Antes



Después

Goya 29: Sustitución de ventanas, mejorando el aislamiento térmico del inmueble. Esta actuación contribuye a reducir la demanda energética de climatización, incrementando el confort interior y disminuyendo el consumo energético asociado.

Prim 19: en línea con la apuesta por la movilidad sostenible, se instalaron puntos de recarga para vehículos eléctricos en el edificio, favoreciendo el uso de transporte de bajas emisiones por parte de los usuarios del activo.

Instalación de analizadores y contadores de energía con integración en sistemas BMS en diversos edificios, lo que permite un control más avanzado del consumo energético y facilita la toma de decisiones basada en datos para la mejora continua.

Actuaciones orientadas a la reducción del consumo de agua. En el ámbito de la gestión eficiente del agua, se han puesto en marcha varias iniciativas orientadas a disminuir el consumo en los edificios. Entre las principales medidas destacan la instalación de reductores de caudal en grifos, duchas, fluxómetros y sanitarios, lo que permite optimizar el uso del recurso y reducir el impacto hídrico asociado a la actividad. Estas actuaciones cumplen con los requisitos de la certificación BREEAM y contribuyen a una gestión más sostenible del agua, fomentando el ahorro y la responsabilidad ambiental.



María de Molina, 40

Grupo de interés: usuarios de centros comerciales

Con el objetivo de ofrecer una experiencia de compra satisfactoria, segura y diferencial, los centros comerciales propiedad de Realia han sido concebidos conforme a exigentes criterios de funcionalidad, accesibilidad y confort. Estos espacios integran de forma equilibrada la oferta comercial y de ocio, cuentan con amplias zonas comunes y están diseñados para favorecer una circulación fluida, contribuyendo así a una estancia más cómoda y agradable para todos los visitantes.

En línea con su compromiso con la sostenibilidad y la responsabilidad social corporativa, Realia impulsa en sus centros comerciales diversas actuaciones de mejora, modernización y dinamización. Estas iniciativas tienen como finalidad no solo reforzar la calidad de la experiencia del cliente, sino también promover un uso más eficiente de los recursos, fomentar comportamientos responsables, impulsar

valores sociales y medioambientales y fortalecer la relación con el entorno local. A través de estas actuaciones, la Compañía reafirma su apuesta por un modelo de gestión que integra rentabilidad, innovación y compromiso con la comunidad.



CC As Cancelas, Santiago Compostela

Grupo de interés: usuarios de centros comerciales

En 2025, las principales actuaciones desarrolladas han sido las siguientes:

CC PLAZA NUEVA LEGANÉS

Modernización y reposicionamiento del activo: renovación de las fachadas principales de los edificios A y B, incorporando nuevos acabados, jardines verticales y elementos decorativos, con el objetivo de reforzar la imagen del parque comercial y dotarlo de una mayor uniformidad estética.

Mejora de la experiencia del visitante: refuerzo de la iluminación en fachadas, paseos peatonales y zonas de tránsito mediante soluciones LED y elementos decorativos.

Mejora de la seguridad y la operativa: se reforzó el sistema de control de videovigilancia del parque comercial mediante la modernización del puesto de

control, mejorando la capacidad de seguimiento y supervisión de las instalaciones.

Mantenimiento y mejora funcional de las instalaciones: implantación de paneles fenólicos como solución de sustitución de los vidrios deteriorados de las marquesinas, mejorando la durabilidad de los elementos constructivos y facilitando su mantenimiento futuro.

Eficiencia energética y optimización de consumos: implantación de medidas orientadas al ahorro energético, entre ellas la renovación de iluminación a tecnología LED, la optimización de horarios de encendido y funcionamiento de instalaciones, la regulación de la iluminación exterior y la mejora de la eficiencia operativa en aparcamientos, climatización y rampas mecánicas.



CC Plaza Nueva, Leganés

Grupo de interés: usuarios de centros comerciales

CC FERIA PLAZA (GUADALAJARA)

Mejora y conservación del activo: impermeabilización de la cubierta y reparación integral del pavimento de la rampa de acceso al aparcamiento.

Eficiencia energética: instalación de contadores de energía en locales comerciales para un seguimiento más preciso de los consumos y una gestión más eficiente por parte de los operadores.

Mejora de instalaciones e imagen del centro: refuerzo de la iluminación en distintas zonas del centro, incluidos muelles de carga y descarga, rampa de salida del parking y zona panorámica, así como mejora de la imagen de la terraza de los cines.

Seguridad y control: refuerzo de los sistemas de seguridad en zonas estratégicas, junto con actuaciones correctivas y de mejora en el sistema de

protección contra incendios (PCI) y en el sistema de gestión técnica del edificio (BMS).

Control de filtraciones y humedad: adopción de medidas para minimizar acumulaciones de agua en plantas inferiores del aparcamiento e implantación de sistemas de ventilación forzada permanente para mejorar las condiciones de humedad.

Gestión ambiental: revisión continua de los protocolos horarios de iluminación y climatización para compatibilizar confort y eficiencia, así como reparación y puesta en servicio de la instalación de producción de frío.

Ahorro energético: optimización de consignas de temperatura y programación horaria de climatización, aprovechamiento de la ventilación natural nocturna, control de apertura de puertas automáticas y uso de cortinas de aire en invierno.



CC Ferial Plaza (Guadalajara)

Grupo de interés: usuarios de centros comerciales

CC LA NORIA OUTLET SHOPPING (MURCIA)

Mejora del entorno y de la imagen del activo: durante 2025 se llevaron a cabo actuaciones orientadas a reforzar el estado y la calidad del entorno del centro, incluyendo trabajos de limpieza y adecuación de viales de acceso, así como actuaciones de renovación y puesta en valor de las zonas ajardinadas interiores y exteriores.

Optimización de la eficiencia energética: se continuó avanzando en la sustitución progresiva de luminarias por tecnología LED de menor consumo y mayor rendimiento lumínico, así como en la mejora de la sectorización de los circuitos de alumbrado para optimizar los encendidos y la gestión energética del activo.

Mejora de la gestión operativa y del consumo: se mantuvieron y reforzaron medidas de racionalización del uso de las instalaciones, entre ellas la optimización

de horarios de encendido y apagado, la adaptación a los requisitos normativos en materia de ahorro energético y la implantación de sistemas de activación por presencia en aseos públicos.

Impulso a la sensibilización ambiental y a la economía circular: se desarrollaron actuaciones dirigidas a fomentar un uso responsable de los recursos, como la renovación de la cartelería de control del agua, la limpieza y reciclaje de materiales en espacios de mantenimiento y la utilización de decoración navideña de bajo consumo.

Refuerzo del acondicionamiento y bienestar de los espacios comunes: se acometieron mejoras vinculadas al cuidado y actualización de elementos vegetales y espacios comunes, entre ellas la actualización del huerto urbano y la renovación de maceteros y plantas en campañas estacionales, contribuyendo a una experiencia de visita más cuidada y sostenible.



CC. La Noria (Murcia)

Grupo de interés: usuarios de centros comerciales

CC AS CANCELAS (SANTIAGO DE COMPOSTELA): Principales actuaciones 2025

Mejora de la experiencia del visitante y de los espacios comunes: durante 2025 se llevaron a cabo actuaciones orientadas a reforzar la calidad de la experiencia de visita, entre ellas la modernización de los directorios del centro mediante soluciones digitales, la renovación del mobiliario de las salas de lactancia y la limpieza, desinfección y acondicionamiento del parque infantil.

Mejora del entorno y de la operativa del activo: se desarrollaron actuaciones de mejora en zonas comunes y entorno exterior, incluyendo trabajos de pintura en distintos espacios de tránsito, plantación de temporada en la jardinería exterior y la adjudicación del nuevo sistema de guiado de parking con cámaras, orientado a optimizar la movilidad interna y reforzar la supervisión del aparcamiento.

Refuerzo de la seguridad, la salud y la prevención: se impulsó una renovación tecnológica de los sistemas de seguridad mediante la adjudicación de un nuevo contrato que incorpora capacidades avanzadas de analítica de vídeo, junto con actuaciones específicas en prevención de riesgos y salud pública, higiene de instalaciones y mantenimiento de entornos seguros. Estas medidas contribuyeron, además, a una mejora de los resultados operativos en materia de seguridad durante el ejercicio.

Gestión ambiental y eficiencia energética: se avanzó en la optimización de consumos mediante mejoras en el control de climatización, sistemas de telemedida de consumos, monitorización en tiempo real y actuaciones técnicas para reforzar la eficiencia de las instalaciones, incluyendo el mantenimiento preventivo de la instalación fotovoltaica y el impulso de la movilidad eléctrica.

Ahorro energético y mejora del desempeño ambiental del centro: se mantuvieron e intensificaron medidas de ahorro energético vinculadas a la optimización de horarios y consignas, el ajuste del alumbrado, la refrigeración natural del edificio y la mejora del control técnico de las instalaciones, al tiempo que se inició la toma de datos para la renovación de la certificación BREEAM en 2026 con el objetivo de elevar la clasificación actual del activo (Muy Bueno).



Grupo de interés: proveedores

La cadena de suministro constituye un elemento relevante para el desarrollo de la actividad de Realia y para la adecuada ejecución de sus proyectos, la prestación de servicios y la gestión de sus activos. En este contexto, la Compañía mantiene relaciones con proveedores que, en su mayoría, desarrollan su actividad en España y prestan sus servicios en el ámbito nacional.

Realia considera que la gestión responsable de la relación con proveedores forma parte de su modelo de gestión y de su compromiso con una actividad empresarial sostenible, eficiente y alineada con criterios de buen gobierno. En un sector como el inmobiliario, en el que los aspectos técnicos, operativos, ambientales y sociales adquieren una relevancia creciente, los procesos de selección y contratación de proveedores constituyen un ámbito relevante para la calidad de ejecución, la continuidad operativa y la mitigación de riesgos.

Con el fin de garantizar la homogeneidad, objetividad y equidad en los procesos de selección y contratación, la Compañía facilita a los potenciales proveedores, en el marco de las solicitudes de oferta, un pliego detallado en el que se definen el alcance del servicio requerido y las condiciones aplicables a su prestación. Este procedimiento permite evaluar las propuestas recibidas sobre bases comparables y conforme a criterios previamente establecidos.

El Área de Compras orienta sus decisiones, entre otros, a los siguientes criterios:

Solvencia y capacidad técnica: Realia prioriza la contratación de proveedores que acrediten experiencia, conocimiento y capacidad técnica adecuados para responder a los requerimientos específicos de cada contrato, contribuyendo a la calidad, fiabilidad y correcta ejecución de los productos y servicios contratados.

Seguridad y Salud: La Compañía valora el cumplimiento riguroso de la normativa aplicable en materia de seguridad y salud, por su relevancia para la prevención de riesgos, la protección de las personas y el adecuado desarrollo de la actividad.

Ética y transparencia: Realia promueve relaciones comerciales basadas en la integridad, el cumplimiento normativo y la transparencia, priorizando proveedores que actúen conforme a principios éticos y buenas prácticas empresariales

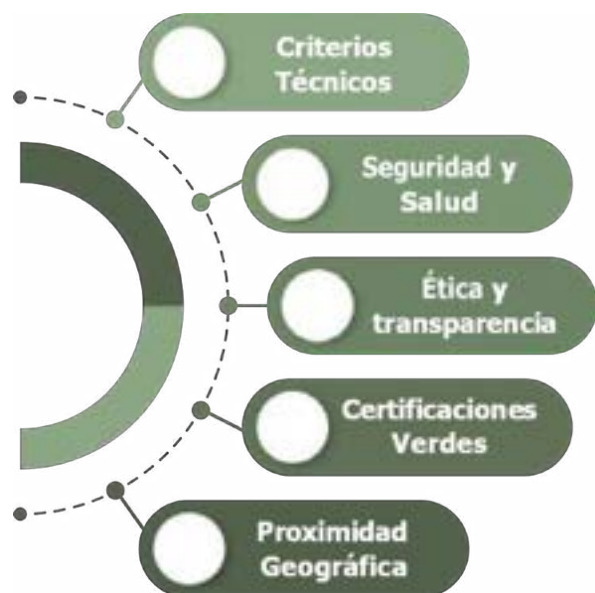
Criterios ambientales: La existencia de certificaciones medioambientales voluntarias y de prácticas orientadas a la eficiencia energética, la economía circular y la gestión responsable de residuos constituye un elemento de valoración relevante en el proceso de selección, en línea con los compromisos de sostenibilidad de la Compañía.



Grupo de interés: proveedores

Proximidad geográfica: Realia valora la proximidad geográfica de sus proveedores, por las ventajas que aporta en términos de agilidad operativa, mayor capacidad de coordinación y mejor conocimiento del entorno específico de cada activo o proyecto. La colaboración con proveedores locales o con implantación próxima facilita una comunicación más directa, favorece una respuesta más eficiente ante necesidades operativas y contribuye a una mayor adaptación a los requerimientos concretos de cada actuación. Asimismo, esta cercanía puede tener un efecto positivo en la reducción de impactos asociados al transporte y contribuir al impulso del tejido empresarial en las zonas en las que la Compañía desarrolla su actividad, reforzando relaciones de colaboración estables y de largo plazo.

Realia considera que una gestión responsable de la cadena de suministro contribuye a reforzar la eficiencia de sus operaciones, la calidad de los servicios contratados y la resiliencia de sus activos, favoreciendo la creación de valor sostenible a largo plazo.



Compromiso social

Una sostenibilidad con impacto en las personas

En el presente informe se ha puesto de manifiesto cómo REALIA integra el compromiso ambiental en su actividad, la gestión de sus activos y la relación con sus grupos de interés. Esta misma visión responsable se proyecta también en el ámbito social, donde la sostenibilidad se concibe de forma integral, incorporando su impacto en las personas, las comunidades y los entornos en los que opera la Compañía.

En este contexto, el compromiso social de REALIA se articula a través de iniciativas que abarcan tanto el ámbito corporativo como la actividad desarrollada en sus activos —edificios de oficinas y centros comerciales—, reforzando la cohesión interna, la vinculación con los usuarios y su contribución al entorno.

En un entorno en el que los criterios ESG adquieren una relevancia creciente, REALIA impulsa un modelo de gestión basado en la colaboración, la cercanía y la responsabilidad compartida. Este enfoque no solo busca minimizar impactos, sino también contribuir activamente a la creación de espacios más sostenibles, dinámicos y conectados con las necesidades sociales.

A lo largo de 2025, la Compañía ha desarrollado diversas iniciativas orientadas a fortalecer las relaciones entre sus equipos, dinamizar sus activos y estrechar el vínculo con las comunidades locales.

Las acciones que se recogen a continuación reflejan esta visión del compromiso social: **una forma de entender la sostenibilidad que trasciende la propia actividad empresarial y se proyecta sobre las personas, el entorno y la sociedad**, con el objetivo de generar valor compartido y un impacto positivo duradero.



Compromiso social

Eventos corporativos

Durante el ejercicio, REALIA ha impulsado diversas iniciativas orientadas a fomentar la inclusión, el desarrollo del talento, la cohesión interna y la relación con el entorno sectorial y social.

Entre estas actuaciones destaca la participación en el **Torneo de Fútbol 7 Inclusivo del sector inmobiliario**, impulsado por la Fundación ASPRIMA-SIMA y la Fundación Gómez Pintado, en colaboración con la Fundación Down Madrid. En esta iniciativa, empleados de REALIA participan activamente junto a profesionales de otras empresas del sector y jugadores de la Fundación Down Madrid, favoreciendo la inclusión de personas con discapacidad a través del deporte. Asimismo, esta actividad genera un entorno de interacción directa que contribuye a fortalecer las relaciones entre los equipos, fomentar la convivencia entre compañeros y promover valores de colaboración e integración.



Asimismo, REALIA refuerza su vinculación con el talento joven a través del **Día de las Empresas**, una jornada en la que estudiantes del Grado Inmobiliario de ASPRIMA-UPM visitan Torre Realia The Icon para acercarse a la actividad de la Compañía y a la realidad del sector. Durante esta iniciativa, los estudiantes no solo conocen el edificio y los proyectos de REALIA, sino que tienen la oportunidad de interactuar con profesionales de distintas áreas, incluidos empleados que han cursado el propio Grado.



Compromiso social

En el ámbito interno, la Compañía ha celebrado su Cita Navideña, un encuentro corporativo anual, en el que se comparten los principales hitos del año que se cierra y los retos que marcarán el próximo ejercicio, generando un espacio que contribuye a fortalecer las relaciones entre los equipos, favorecer el conocimiento transversal y reforzar una cultura corporativa basada en la colaboración.

En el marco de su 25º aniversario, REALIA celebró en el Palacete de los Duques de Pastrana el **acto central de esta conmemoración**, concebido como un evento corporativo orientado a reconocer la trayectoria de la Compañía y a poner en valor a las personas que la han hecho posible. Bajo el lema “Fuimos. Somos. Seremos.”, el encuentro reforzó la conexión entre los equipos, el sentimiento de pertenencia y el vínculo entre quienes han acompañado el recorrido de REALIA a

lo largo del tiempo y el talento joven que, junto a ellos, contribuye ya a dar forma a su presente y a seguir construyendo su futuro.



Compromiso social

Espacios que crean comunidad: edificios de oficinas

Dinamización, bienestar y experiencia de usuario

En el ámbito de los activos de oficinas, REALIA impulsa iniciativas dirigidas a dinamizar los espacios, mejorar la experiencia del usuario y generar comunidad.

Entre estas iniciativas destaca el evento **Casa Barré – lululemon**, una experiencia de ejercicio y bienestar que combina movimiento, música y una participación colectiva en un entorno singular como el helipuerto de Torre Realía The Icon. En el marco de esta actividad, se reservaron dos pases exclusivos para los inquilinos del edificio, reforzando así la relación con sus usuarios y favoreciendo espacios de encuentro en torno al bienestar.

En esta misma línea, Realia lleva varios años organizando el **campeonato de tenis de mesa** de participación exclusiva para los inquilinos de Torre Realía \ The Icon, concebido como una propuesta lúdica para favorecer la relación y el encuentro entre quienes comparten el edificio.

A estas acciones en 2025 se sumó el **concurso infantil “¿Qué le regalarías esta Navidad al planeta?”**, orientado a despertar en los más pequeños una mayor conciencia ambiental a través de la creatividad.



SUBE AL CIELO

lululemon casabarré
TORRE REALIA \ The Icon



Compromiso social

Cultura, apertura y conexión con la ciudad

En 2025, REALIA participó por cuarto año consecutivo en el festival internacional de arquitectura Open House Madrid, abriendo Torre Realia The Icon al público general dentro del programa oficial del evento.

En este contexto, la Compañía ha organizado también visitas específicas para sus inquilinos, aprovechando su participación en el festival para reforzar el vínculo entre el edificio y sus usuarios.



Acción social y colaboración con entidades

REALIA ha desarrollado un amplio programa de iniciativas sociales en colaboración con entidades como Fundación Prodis, San Juan de Dios, Fundación Melior, Casal dels Infants y Fundación Pan y Peces.

Estas actuaciones incluyen mercadillos solidarios y campañas de recogida de alimentos, libros, juguetes y productos de primera necesidad.

Asimismo, se ha cedido un espacio en Nudo Eisenhower a la **Fundación Madrina**, para la gestión y distribución de juguetes destinados a menores en situación de vulnerabilidad.

También destacan iniciativas culturales con componente solidario como la celebración de **Sant Jordi en Torre Realia Barcelona**.

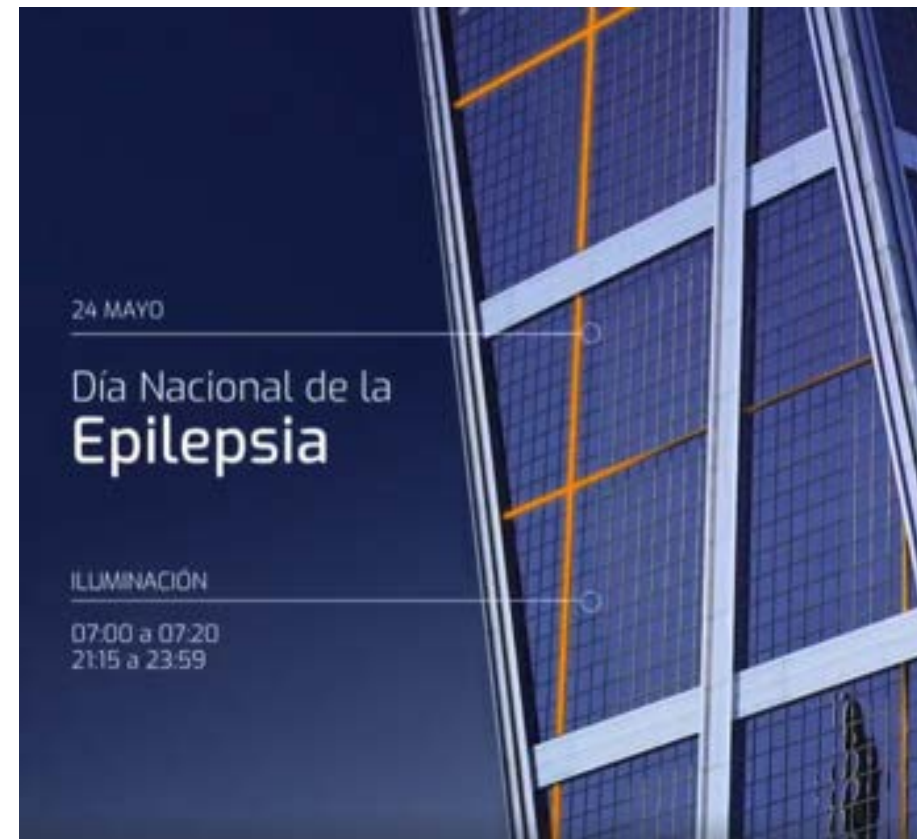


Compromiso social

Sensibilización social e iluminación de activos

REALIA utiliza sus activos como herramientas de visibilización de causas sociales.

El edificio **Torre Realia The Icon** se ilumina a lo largo del año con los colores representativos de distintos días internacionales, como el Día Internacional de la Mujer, el Día de la Mujer y la Niña en la Ciencia, el día Mundial contra el Cáncer, el Día Nacional de la Epilepsia, la semana de la Sostenibilidad, entre otros.



Compromiso social

Espacios que crean comunidad: Centros Comerciales

Los centros comerciales de REALIA se configuran como espacios vivos y abiertos a la comunidad, que trascienden su función comercial para convertirse en puntos de encuentro, dinamización social y generación de impacto positivo en su entorno. En línea con la estrategia ESG del Grupo, REALIA impulsa en estos activos un conjunto de iniciativas orientadas a fomentar la inclusión, la sostenibilidad, la cultura, la educación y la cohesión social, desarrolladas en colaboración con administraciones públicas, asociaciones, ONG y agentes locales. Estas actuaciones reflejan una forma de entender la sostenibilidad desde una perspectiva integral, en la que la creación de valor no se limita al ámbito económico, sino que incorpora de manera esencial la contribución al bienestar de las personas y al desarrollo de las comunidades en las que opera la Compañía

Centro Comercial Ferial Plaza (Guadalajara)

En 2025, el Centro Comercial Ferial Plaza ha continuado consolidando su posicionamiento como un espacio de referencia en el ámbito social, cultural y comunitario, reforzando su compromiso con el entorno mediante el desarrollo de iniciativas en colaboración con entidades locales, asociaciones y organizaciones sociales.

Entre las actuaciones más relevantes, destaca el **patrocinio** continuado del **equipo femenino Guadalajara Basket**, una colaboración estratégica que impulsa el deporte base, fomenta la igualdad de género y fortalece el vínculo del centro con la comunidad local.

En el ámbito medioambiental, Ferial Plaza ha promovido diversas acciones de concienciación, como la experiencia educativa "Wiltopia" de Playmobil, centrada en la sostenibilidad y el respeto por el medio natural, así como la campaña de la Semana del Reciclaje y la apuesta por una decoración navideña sostenible, fomentando hábitos responsables entre sus visitantes.



Compromiso social

Asimismo, el centro ha desarrollado un amplio programa de acción social e inclusión, en colaboración con entidades como la Asociación Síndrome de Down de Guadalajara, la Asociación Española Contra el Cáncer (AECC) y la Asociación de Donantes de Sangre de Guadalajara, mediante campañas solidarias, acciones de sensibilización y participación ciudadana, especialmente durante el periodo navideño.

En 2025 el centro ha sido reconocido con el Premio a la Mejor Iniciativa Privada otorgado por la Federación de Asociaciones de Personas Ostomizadas de España (FAPOE), por su compromiso con la accesibilidad mediante la adaptación de espacios para mejorar la experiencia de todos los usuarios.

En el ámbito cultural y educativo, Ferial Plaza ha acogido iniciativas como el certamen "Guadalajara, Paisajes de Lavanda", en colaboración con Nueva Alcarria y Aroma Brihuega, así como el concurso de poesía infantil junto a COPE Guadalajara, que ha incorporado además un componente solidario mediante la recogida de material escolar.

Estas actuaciones se complementan con eventos de dinamización social y campañas de sensibilización, como la conmemoración del Día Mundial contra el Cáncer de Mama. En conjunto, Ferial Plaza refuerza su papel como agente activo en la generación de impacto social positivo, promoviendo espacios inclusivos, sostenibles y abiertos a la comunidad, en línea con los principios ESG de REALIA.



Premio a la Mejor Iniciativa Privada otorgado por la Federación de Asociaciones de Personas Ostomizadas de España (FAPOE)



Concurso poesía Infantil entre colegios



Concurso fotografía Paisajes de Lavanda.

Compromiso social

Centro Comercial Plaza Nueva Leganés

En 2025, el Centro Comercial Plaza Nueva Leganés ha reforzado su compromiso con la comunidad local mediante el desarrollo de iniciativas de carácter social, educativo e inclusivo, en colaboración con entidades, asociaciones y operadores del entorno.

Entre las actuaciones más destacadas, el centro ha acogido una nueva edición del **"Día del Niño Pepinero"**, en colaboración con Decathlon y el Club Deportivo Leganés, una jornada dirigida al público infantil que fomenta el deporte, la convivencia y la participación de las familias del municipio.

En el ámbito social, Plaza Nueva ha impulsado diversas campañas solidarias en colaboración con Carrefour, incluyendo la **recogida de material escolar** en la campaña "Vuelta al Cole", dirigida a familias en situación de vulnerabilidad, así como campañas de **recogida de alimentos** en coordinación con el Banco de Alimentos, contribuyendo al apoyo de personas en situación de emergencia social.

Asimismo, el centro ha desarrollado iniciativas orientadas a promover la inclusión, como la **"Hora Silenciosa"**, que adapta el entorno del centro mediante la reducción de estímulos visuales y sonoros para facilitar la visita de personas con trastorno del espectro autista o hipersensibilidad sensorial.

En el ámbito de la protección animal y la sensibilización social, se ha llevado a cabo la campaña **"Acoge un peludo"**, en colaboración con la asociación Salvando Peludos, promoviendo la adopción responsable y la concienciación sobre el abandono animal.

Estas acciones se han complementado con campañas solidarias adicionales, como la recogida de juguetes en Navidad, orientadas a apoyar a niños y familias en situación de exclusión social, reforzando el papel del centro como espacio de cohesión y apoyo comunitario.

En conjunto, Plaza Nueva Leganés consolida su posicionamiento como un centro comercial comprometido con su entorno, promoviendo la inclusión, la solidaridad y la participación ciudadana, en línea con los principios ESG de REALIA.



Compromiso social

Centro Comercial La Noria Outlet Shopping (Murcia)

En 2025, el Centro Comercial La Noria Outlet Shopping ha reforzado su compromiso social y medioambiental a través de iniciativas orientadas a la inclusión, la sostenibilidad, la educación y la vinculación con la comunidad local, en colaboración con entidades sociales y organizaciones del entorno. En este contexto, destaca especialmente el proyecto **"El Huerto de La Noria"**, que cumple tres años como una de las iniciativas sociales más representativas del centro. Desarrollado junto a asociaciones de personas con discapacidad, entre ellas **ASTRAPACE**, este espacio funciona como un entorno de aprendizaje, integración y participación activa, donde se desarrollan talleres adaptados de cultivo y cuidado de plantas en función de cada estación.

El huerto no solo fomenta la inclusión social y el desarrollo de habilidades, sino que también promueve valores relacionados con la sostenibilidad,

el respeto por el medioambiente y la conexión con el entorno natural.

Este compromiso ha sido reconocido por Plena Inclusión Murcia, que ha otorgado al centro una placa por su labor de apoyo e integración.

En el ámbito social, el centro ha colaborado con entidades como la **Fundación Josep Carreras**, mediante acciones de sensibilización sobre la leucemia, y con **AMIGA Murcia**, promoviendo iniciativas de concienciación sobre el cáncer de mama. Asimismo, se ha trabajado junto al colectivo **Síndrome de Down Murcia**, impulsando acciones de visibilidad e inclusión.

En materia de educación y sostenibilidad, La Noria ha desarrollado actividades dirigidas a público infantil, como el taller **"Cultiva Aromas, Cultiva Recuerdos"**, así como acciones vinculadas al **Día Mundial del Reciclaje** y la participación en iniciativas como **"La Hora del Planeta"**, con la implicación activa de los operadores del centro.

Por otro lado, el centro ha promovido actividades culturales, educativas y de ocio saludable, como el **Torneo de Ajedrez La Noria Outlet**, el apoyo a eventos deportivos locales como el **Guadalupe Trail**, o acciones divulgativas en colaboración con la **UCAM Veterinaria**, incluyendo simulacros de rescate con perros.

Estas iniciativas se completan con campañas de sensibilización social y dinamización, como las acciones conmemorativas del Día Internacional de la Mujer o el Yellow Day, reforzando el vínculo con los visitantes y la comunidad.



Compromiso social

Centro Comercial As Cancelas (Santiago de Compostela)

En 2025, el Centro Comercial As Cancelas ha reforzado su compromiso con la comunidad local mediante el desarrollo de iniciativas sociales, educativas, medioambientales y culturales, en colaboración con instituciones y entidades del entorno.

Entre las actuaciones más destacadas, el centro ha continuado su participación en el programa **Colecamiños**, impulsado junto al Ayuntamiento de Santiago de Compostela, promoviendo la movilidad sostenible y la autonomía infantil. Asimismo, ha desarrollado iniciativas de inclusión como la **Hora silenciosa**, orientada a adaptar el entorno a personas neurodivergentes.

En el ámbito social, As Cancelas ha impulsado campañas solidarias en colaboración con entidades como **Cruz Roja**, **Banco de Alimentos** y **SERGAS**, mediante recogidas de alimentos, material escolar y juguetes, así como jornadas de donación de sangre.

Estas acciones se complementan con iniciativas de sensibilización desarrolladas junto a asociaciones como **ASANOG** o la **Asociación Acougo**, orientadas a apoyar a colectivos vulnerables y dar visibilidad al acogimiento familiar.

El compromiso con la inclusión se refleja igualmente en la colaboración con entidades como **PRODEME** y otras asociaciones, promoviendo actividades deportivas adaptadas y acciones solidarias con impacto social.

En el ámbito cultural y educativo, el centro ha impulsado iniciativas como la **"Biblioteca de Celi"** y espacios de intercambio de libros, fomentando el acceso a la cultura y la lectura, así como campañas vinculadas a efemérides sociales relevantes.

Por otro lado, As Cancelas ha desarrollado actuaciones en materia de sostenibilidad, como la creación de **refugios para la biodiversidad**, campañas de ahorro de

agua, espacios de reciclaje y su participación en iniciativas globales como La Hora del Planeta, en colaboración con WWF España

En conjunto, As Cancelas consolida su posicionamiento como un espacio activo, inclusivo y comprometido con su entorno, alineado con los principios ESG de REALIA.



Impacto social de las actuaciones

El conjunto de iniciativas desarrolladas por REALIA en 2025 —corporativas, en edificios de oficinas y en centros comerciales— ha tenido un impacto significativo en sus grupos de interés y en las comunidades en las que opera.

Durante el ejercicio se han llevado a cabo más de **96 acciones sociales**, en colaboración con más de **15 entidades sociales**, lo que ha permitido:

- Apoyar a colectivos en situación de vulnerabilidad
- Fomentar la inclusión social y el deporte inclusivo
- Impulsar la sensibilización cultural, social y medioambiental
- Reforzar la implicación de empleados, inquilinos, clientes y visitantes
- Consolidar los activos como espacios de relación y comunidad

Estas actuaciones reflejan el papel de REALIA como agente activo en la generación de valor social.

“El ejercicio 2025 pone de manifiesto la consolidación del compromiso de REALIA con la sostenibilidad desde una perspectiva integral, en la que la dimensión social adquiere un papel fundamental.

A través de iniciativas corporativas, actuaciones en sus activos y la colaboración con entidades sociales, la Compañía continúa avanzando en la creación de espacios que generan valor más allá de su función económica.

REALIA reafirma así su compromiso con un modelo de gestión responsable, orientado al bienestar de las personas y al desarrollo sostenible de las comunidades. Porque construir espacios sostenibles es, en última instancia, construir espacios pensados para las personas.”

REALIA

