

2019

Informe Anual y de Responsabilidad Corporativa



REALIA



C.C.. Ferial Plaza (Guadalajara)

REALIA presenta este Informe Anual y de Responsabilidad Corporativa para dar cuenta de su desempeño económico y social a lo largo del ejercicio 2019. Este Informe ofrece información completa y veraz sobre la gestión económica, social y de sostenibilidad de REALIA y de sus sociedades dependientes durante el ejercicio 2019.

REALIA
Realia Business, S.A.
Av. del Camino de
Santiago, 40 28050 Madrid
913 534 400
www.realia.es
comunicacion@realia.es



Indice

1. Carta del presidente

2. REALIA hoy

Magnitudes básicas
Indicadores financieros
Perfil de la Compañía

3. Evolución de la Compañía

Entorno económico y sectorial
Estrategia
Resultados del ejercicio
Situación Financiera
Valoración de los activos
Balance Consolidado
Evolución en Bolsa

4. Líneas de Negocio

Negocio Patrimonial

- Oficinas
- Centros Comerciales
- Residencial

Negocio de Promoción & Suelo



Realia Parque del Ensanche
Alcalá de Henares (Madrid)

Indice

5. Gobierno Corporativo

- Órganos de Gobierno Corporativo
- Junta General de Accionistas
- Consejo de Administración
- Consejero Delegado
- Política de Retribuciones
- Marco Ético
- Código Ético
- Modelo de cumplimiento y prevención penal
- Reglamento Interno de Conducta
- Política Fiscal
- Gestión de Riesgos

6. Responsabilidad Corporativa

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



1. Carta del Presidente

Estimados accionistas:

Quiero empezar estas líneas deseando a todos nuestros accionistas, y a sus familiares y allegados, que estén bien de salud, en estos momentos que nos ha tocado vivir, y agradeciendo, a todas las personas que están trabajando denodadamente en todo el mundo para que podamos superar la pandemia, su dedicación y entrega a los demás, muchas veces incluso con riesgo para su vida. Su comportamiento y su valor deben ser una fuente de inspiración para todos nosotros.

En primer lugar quiero resaltar que REALIA ha obtenido unos ingresos totales de 97,03 M. €, en el ejercicio de 2019 lo que supone un incremento del 3,4 % frente a los ingresos del ejercicio pasado. De ellos, 82,4 M.€ (+5,6% con respecto al pasado ejercicio) corresponden al segmento patrimonial, que es el que mayor peso tienen en el conjunto (85%). Por el contrario, los ingresos del área de promociones alcanzaron la cifra de 12,3 M.€ (-10,9% con respecto a 2018) debido a la progresiva reducción del stock de producto residencial terminado, y a que todavía no se han producido entregas de nuestras nuevas promociones.

Este incremento de los ingresos, unido a la disminución en un 7,7 % de los gastos generales, nos lleva a un EBITDA de 49,53 M. €, lo que supone un incremento del 9,4 % con respecto al pasado ejercicio.

Tras la incorporación de las provisiones/amortizaciones... (44,4 M.€) y los gastos financieros (-13,5 M.€), llegamos a un beneficio antes de impuestos de 80,5 M €. y después de impuestos de 60,2 M. €, frente a 55,0 M. € de 2018 (+9, 5 %) y el atribuido a dominante es de 44,9 M. € que representa un 11,7% de incremento respecto a 2018.

A 31 de diciembre de 2019, los activos inmobiliarios del Grupo REALIA, tienen un valor de mercado de 1.934,8 M. €, lo que supone un incremento del 4,9 % con respecto al ejercicio pasado. De ellos, 1.540,8 M. € corresponden a activos valorados por CBRE del área patrimonial, y el resto, valorados por TINSA, a activos residenciales (suelos, promociones en curso y producto terminado) por importe de 394,1 M. €. Ha de destacarse que el impacto que ha tenido el cambio de metodología para la determinación del valor razonable en el ejercicio de 2019, de ECO a RISC en los activos residenciales, ha sido poco significativo.

A cierre de 2019, la compañía tenía más de 300 viviendas en construcción, que con los retrasos producidos por la falta de actividad, debidos al COVID-19, se podrán finalizar en los primeros meses de 2021. A ello hay que sumar las 216 unidades de producto terminado de las que disponía REALIA a cierre del ejercicio. Además REALIA tiene otros 6 proyectos en marcha, en los que podrá ejecutar 452 viviendas adicionales. Destacar por último que la cartera de suelo actual de REALIA, en sus distintos estadios urbanísticos, asciende a 5.752.433 m² de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.619.033 m², la mayor parte ubicados en Madrid, zona Centro y Andalucía.

En cuanto al negocio patrimonial, sigue demostrando su fortaleza en 2019, incrementando la ocupación en un 1,8% respecto a 2018, y alcanzando un 93,6%, con el consiguiente incremento de ingresos.

También en el ejercicio de 2019 hemos finalizado nuestra promoción de viviendas dedicadas al alquiler, en Tres Cantos, Madrid, con 85 viviendas destinadas a ese fin que se arrendarán a lo largo del presente ejercicio, y hemos adquirido dos parcelas adicionales que nos permitirán construir otras 195 viviendas. En total, la inversión que ha realizado la compañía a 31 de diciembre de 2019 en este segmento de BtR alcanza 25,2 M. €, estimándose que es necesaria una inversión adicional de 28,3 M. € para la culminación de estos proyectos.

Todas las acciones de la sociedad han ido encaminadas a mejorar los ratios económicos financieros (ingresos, ebitda, resultados, deuda....) de forma que el mercado pueda poner en valor todos esos fundamentales del grupo REALIA y aunque de momento no se han traducido en un incremento de la cotización de la compañía, no dudamos que eso se producirá, incluso a pesar de la situación tan excepcional que está viviendo el mundo con esta pandemia que nos arrasa. REALIA, aunque no sea la mayor compañía por volumen, trabaja en la senda para convertirse en una de las compañías más rentables del sector.

A fecha de hoy, dada la excepcionalidad de la situación, así como su rápida y desconocida evolución, no es posible realizar predicciones sobre las perspectivas para el ejercicio 2020. De todos son conocidas las previsiones realizadas en Abril 2019 por el FMI de recesión a nivel mundial (-3%) y la falta de consenso de cómo se va a producir la recuperación (Tipo V, U, L...). Este mismo informe atribuye a España una caída de PIB próxima al 8% y una tasa de desempleo en torno al 20%, al tiempo que pronostica una recuperación para 2021 de un 5,8%; no obstante la evaluación del impacto del COVID-19 está en constante revisión, ante un alcance todavía desconocido.

A pesar de estas perspectivas, tenemos que ser positivos dado que, una vez superado 2020, podremos asistir a una fuerte recuperación que a nuestro sector y nuestra compañía le permita seguir creciendo en volumen y rentabilidad.

Quiero acabar esta carta agradeciendo a todos los accionistas, en mi nombre y en el de todo el Consejo de Administración y equipo de REALIA, su apoyo y confianza, y transmitirles mi compromiso para seguir impulsando la compañía.

Superaremos esta crisis, mejoraremos con ella y aprovecharemos las grandes oportunidades que, sin duda, se presentarán.



Juan Rodríguez Torres

Presidente





2. REALIA hoy

Magnitudes básicas

Indicadores financieros

Perfil de la Compañía

3 líneas de Negocio

VALORACIÓN DE ACTIVOS EN 2019 (GAV) Y PORCENTAJE

INGRESOS TOTALES
97,03 M.€

85%



Patrimonial



80%

1.540,8 M.€

15%



Promoción & Suelo



20%

394,1 M.€

INVERSIÓN 2019: 25,2 M.€



Alquiler Residencial



VIV. CONSTRUIDAS: 85
VIV. EN DESARROLLO: 195

**40 INMUEBLES
EN ALQUILER**

**575 UNIDADES
(Viv. + Locales)**

**1,6 MILLONES DE M2
DE EDIFICABILIDAD
EL 30% EN SUELOS FINALISTAS**

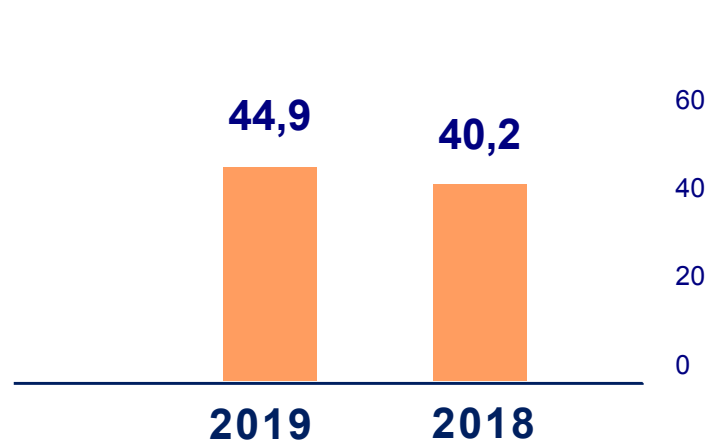


NÚMERO Y UBICACIÓN DE LOS ACTIVOS



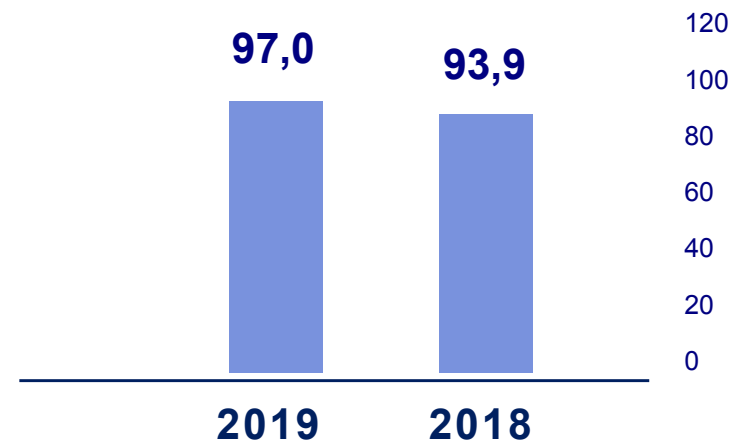
BENEFICIO NETO

En millones de euros



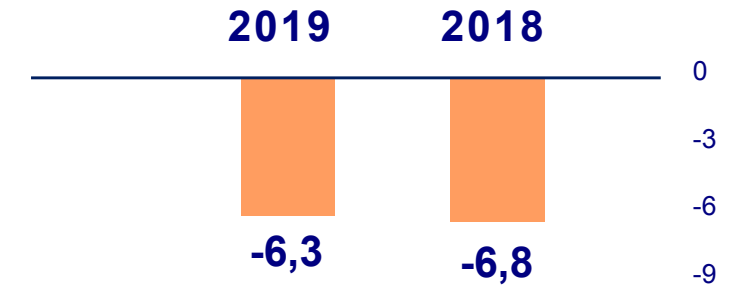
INGRESOS

En millones de euros



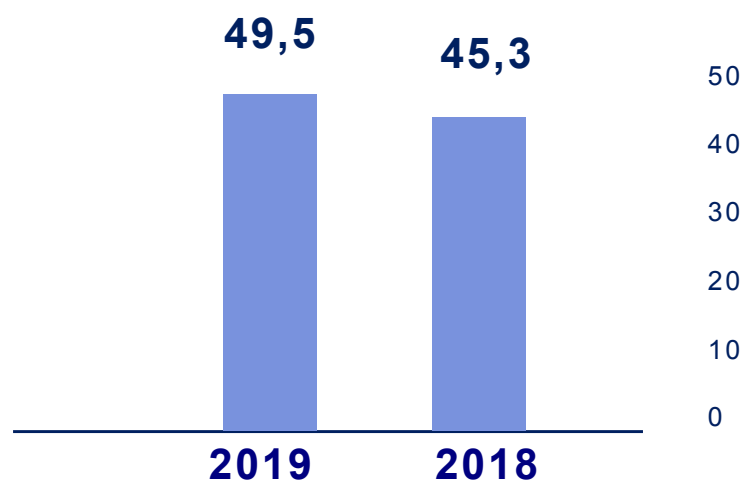
GASTOS GENERALES

En millones de euros



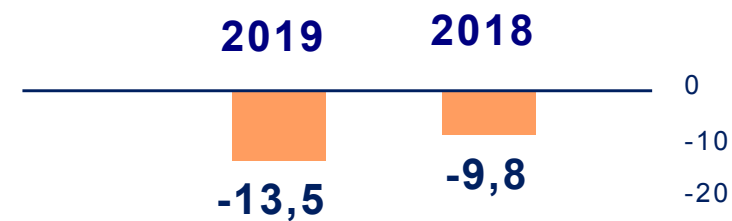
EBITDA

En millones de euros



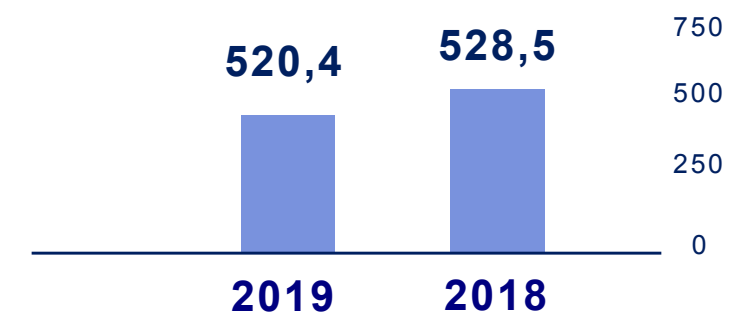
RESULTADO FINANCIERO

En millones de euros



DEUDA FINANCIERA NETA

En millones de euros

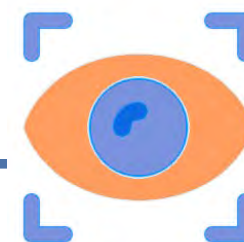


Misión



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

Visión



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

Valores



SERVICIO AL CLIENTE

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



TRANSPARENCIA Y BUEN GOBIERNO

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



VOCACIÓN DE LIDERAZGO

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



DIÁLOGO

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



INNOVACIÓN

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

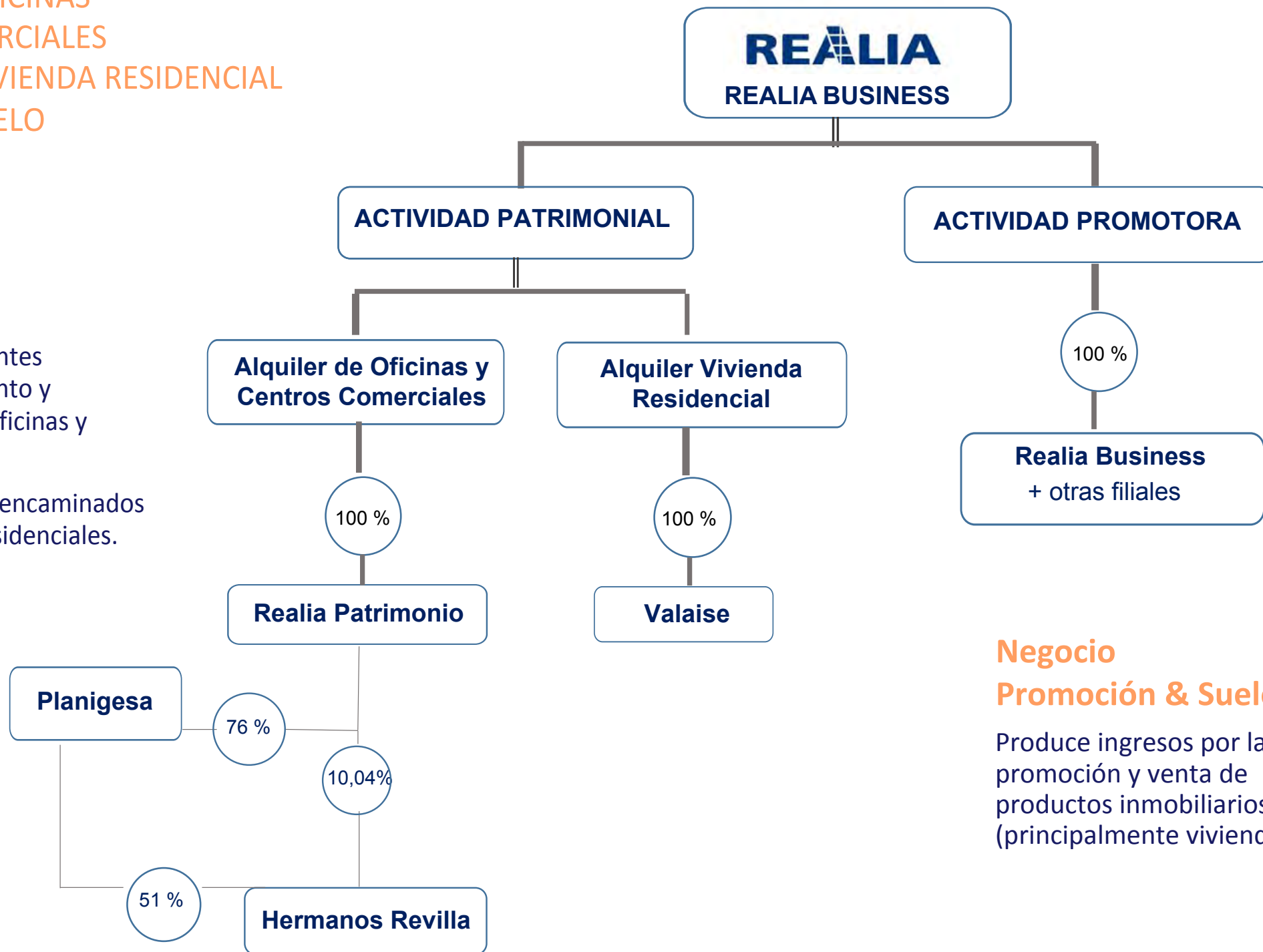
REALIA SE DEDICA A LA PROMOCIÓN, GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DE:

- EDIFICIOS DE OFICINAS
- CENTROS COMERCIALES
- ALQUILER DE VIVIENDA RESIDENCIAL
- VIVIENDAS Y SUELO

Negocio Patrimonial

Genera ingresos recurrentes mediante el arrendamiento y gestión de edificios de Oficinas y Centros Comerciales.

Desarrollo de proyectos encaminados al alquiler de Activos Residenciales.



Negocio Promoción & Suelo

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



Torre Reial Barcelona

3. Evolución de la Compañía

Entorno económico y sectorial

Estrategia

Resultados del ejercicio

Situación Financiera

Valoración de los activos

Balance Consolidado

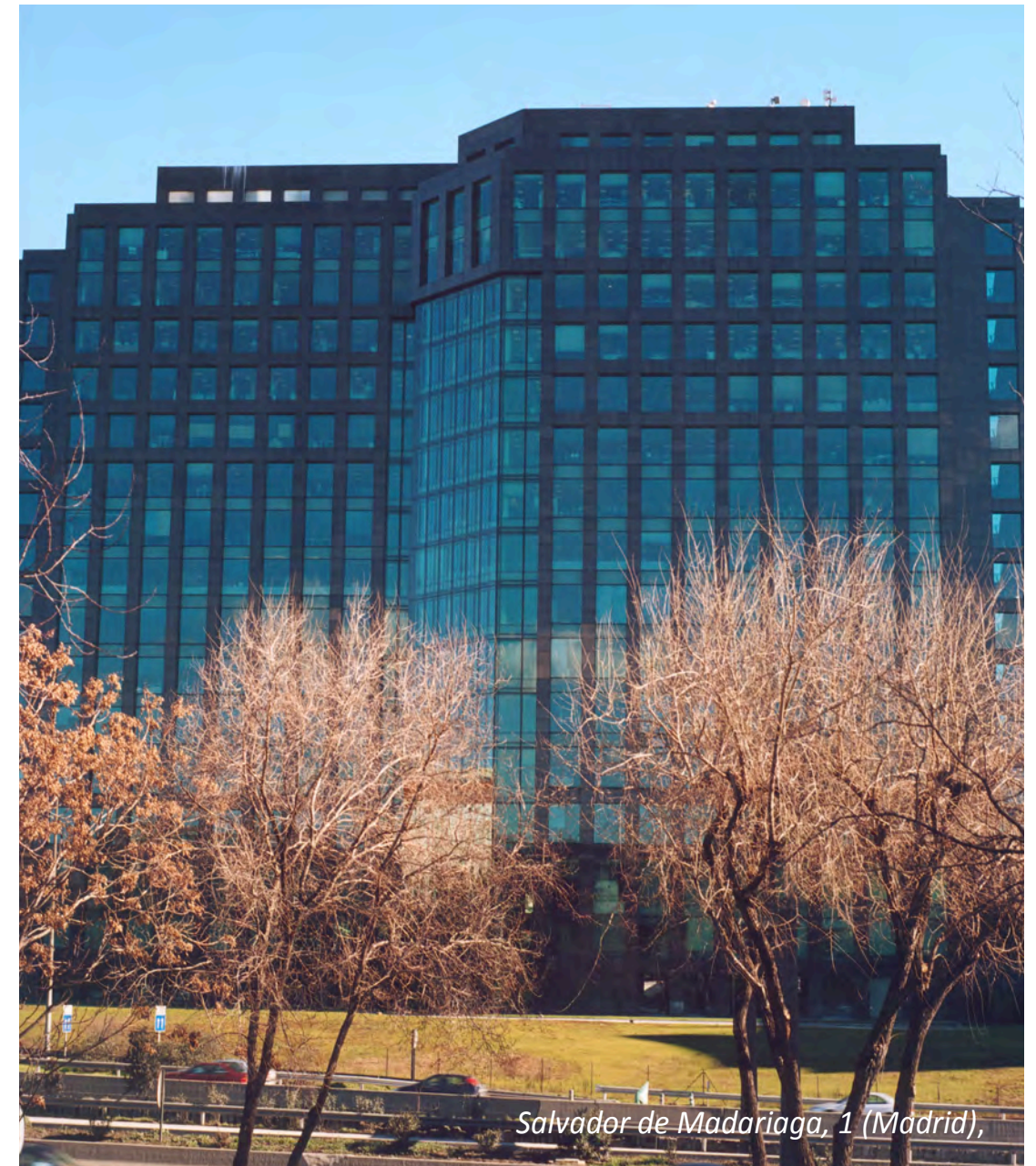
Evolución en Bolsa

En 2019 la economía española se situó en cotas más moderadas de crecimiento del PIB (+2%) acusando síntomas de ralentización respecto a 2018, que fue del 2,4%; no obstante seguíamos creciendo por encima de la media de la Eurozona (+1,4%) y situaba a nuestro país en el 13º puesto del ranking mundial sobre 196 países. Otra magnitud interesante y crucial para nuestro sector inmobiliario, es la evolución de la tasa de paro, donde vemos que también creció siete décimas por debajo de 2018 y supuso la creación de 358.000 puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo, lo que confirma la misma tendencia que el crecimiento del PIB.

Todas las previsiones iniciales de crecimiento de PIB y de generación de empleo (1,7% y 1,6% respetivamente) ya consideraban la continuidad de la comentada fase de ralentización, que afectaba no solo a nuestra economía, sino que es una constante a nivel mundial; pero todos estos indicadores se han visto trastocados con la irrupción de la pandemia del COVID-19 y los efectos que puede tener en las distintas economías mundiales.

Es pronto para evaluar la incidencia final que pueda tener esta pandemia, pero si que se puede aventurar que será muy negativa, y sobre todo para nuestra economía. Recientemente el FMI ha previsto una recesión a nivel mundial de 3%, con un impacto negativo en la economía española del 8% y una tasa de desempleo que se situará en el entorno del 20%. No obstante, debemos ser positivos y ver las predicciones de crecimiento para 2021 que se sitúan en el 5,8%, y por eso queremos hacernos eco de algunas posiciones más optimistas que citan que el COVID-19 tendrá unos graves impactos, aunque no se puede decir que sea una crisis económica tal y como fue la de 2008, pues se cree que la recuperación sea mucho más rápida (tipo V,U,L...); por eso algunos analistas creen que el Consumo y la Inversión, se podrán recuperar en el corto plazo, aunque el sector exterior y el turismo es posible que puedan sufrir más, y que nos veremos afectados positivamente con la evolución del precio del petróleo. Donde más esfuerzos debemos realizar es en rebajar el previsible nivel de endeudamiento que se puede disparar hasta un 114% del PIB.

Por último, indicar que dado la interinidad de las predicciones macro en la que nos movemos, tenemos que seguir trabajando para implantar medidas, que una vez superada la pandemia actual, minimicen el impacto socio-económico y permitan al tejido productivo de nuestro país, continuar con su normal actividad; entonces será el momento de evaluar el impacto y dar visibilidad a las proyecciones macro. Desde Realia trabajamos muy cerca de nuestros clientes, apoyándoles con medidas que nos permitan conjuntamente minimizar el impacto del COVID-19 en la viabilidad de sus negocios, de sus inversiones y en la compañía.



Salvador de Madariaga, 1 (Madrid),

Mercado de Inversión en España

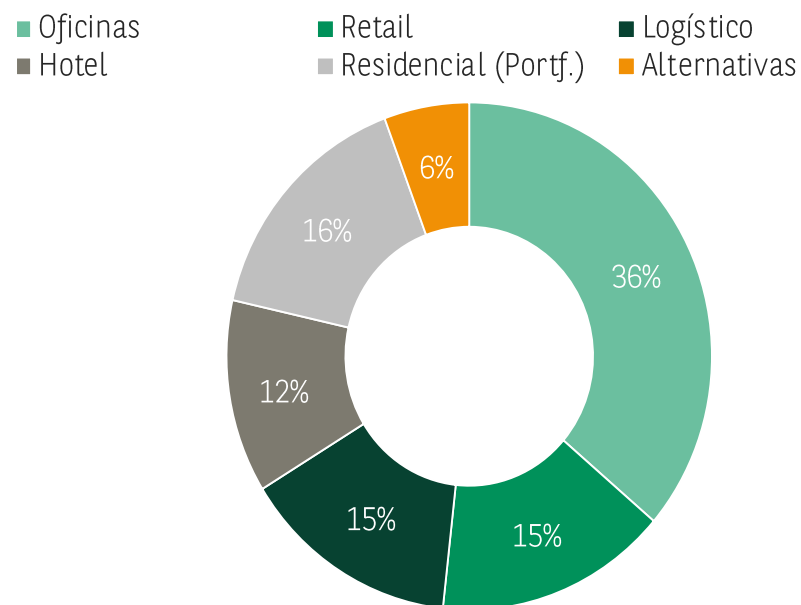
España continúa siendo uno de los mercados más atractivos para los inversores internacionales. La elevada liquidez, los bajos tipos, las rentabilidades atractivas comparado con otros productos financieros y con otros mercados de nuestro entorno, unido al buen momento de los fundamentales de mercado, colocan a España en el radar de los principales fondos de inversión.

Según recoge el informe de Inversión en España 4T publicado por BNP Paribas Real Estate, el año 2019 ha marcado un nuevo récord de inversión directa de activos en rentabilidad (oficinas, retail, logístico, hoteles, portfolios residenciales y activos alternativos), con 12.725 M.€. transaccionales, lo que supone un incremento del 5% respecto a 2018 (12.069 M.€), gracias en parte a las operaciones de gran volumen realizadas en los últimos días del año.

La cifra reafirma la fortaleza del sector en un año agitado a nivel económico y político, tanto en el plano nacional como internacional, corriendo el 60% de la inversión a cargo de inversores extranjeros, un 9% a Socimis y el resto a inversores nacionales.

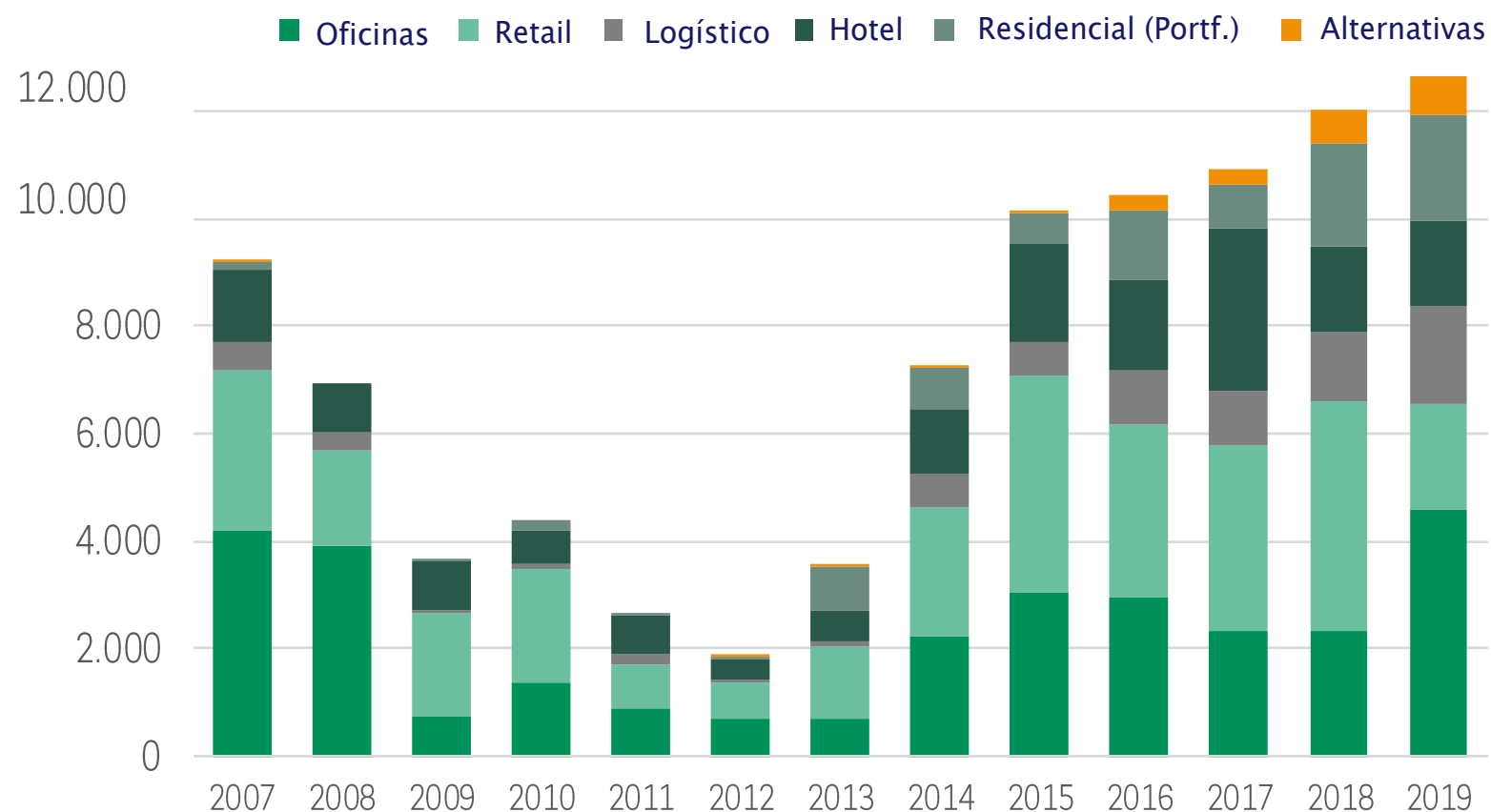
Los inversores multiproducto necesitan invertir en el sector inmobiliario para compensar las bajas rentabilidades de los bonos soberanos. En base al consenso generalizado de que los tipos bajos o negativos continuarán, se ha renovado el interés por activos core (con menos riesgo) a pesar de rentabilidades en mínimos históricos.

INVERSIÓN POR TIPO DE ACTIVO—AÑO 2019



Fuente BNP Paribas R.E.

EVOLUCIÓN VOLUMEN DE INVERSIÓN DIRECTA (millones de euros)

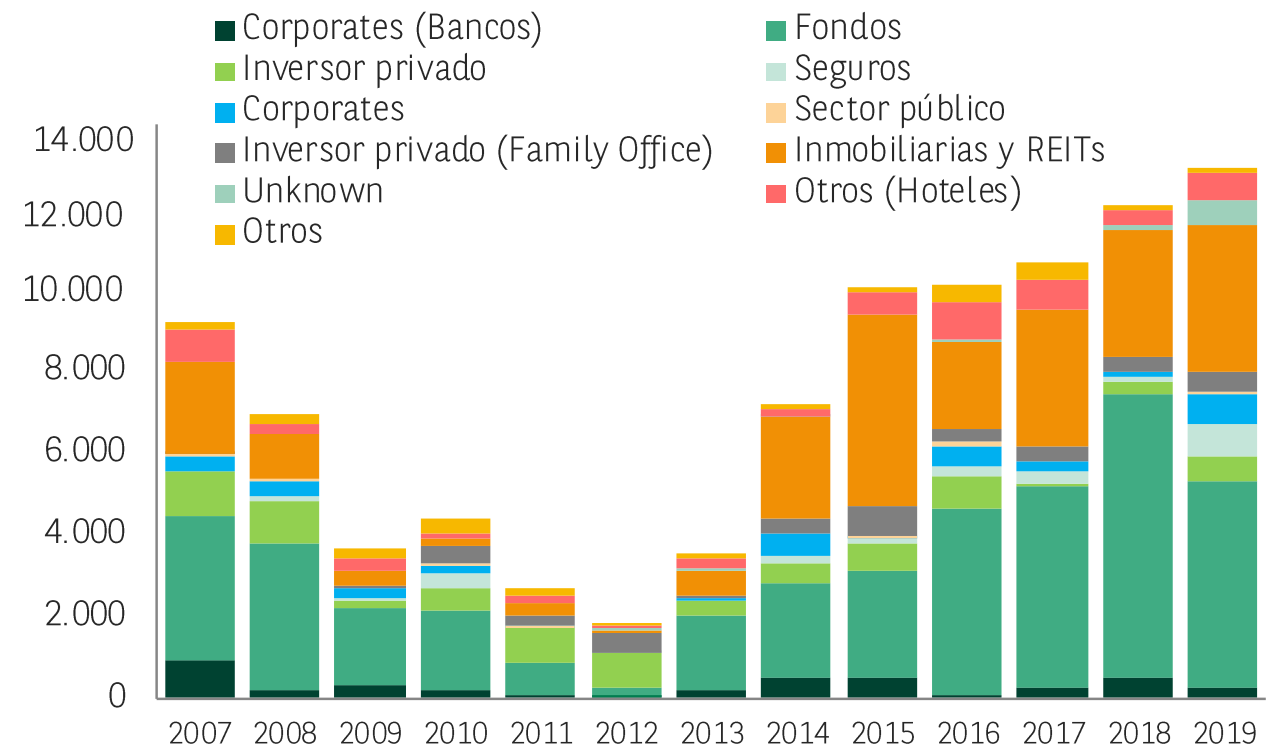


Los inversores continúan diversificando sus carteras e invirtiendo en activos alternativos. En 2019, la inversión se sitúa en 720 millones de euros, un 15% superior al volumen registrado en 2018. El producto más demandado por los inversores siguen siendo las residencias de estudiantes y residencias para la tercera edad. El hecho de que la esperanza de vida sea cada vez mayor y el atractivo de retirarse en España para ciudadanos de otros países, están fomentando el interés de fondos especializados por residencias de la tercera edad. Otra tipología de activo que cada vez está más presente entre los inversores es el fenómeno residencial del "coliving", su evolución natural del alojamiento de estudiantes en sus primeros años del mercado laboral, habiéndose registrado diversas operaciones en el último trimestre del año.

En cuanto a los actores institucionales y del mercado, fondos SOCIMIs siguen siendo los grandes protagonistas acaparando el 66% del total del volumen registrado. Además estamos viendo un incremento por parte de las compañías de seguros, tanto en activos en rentabilidad como en el desarrollo de nuevo producto, sobre todo en el mercado de oficinas. Destaca también la actividad llevada a cabo por los inversores privados o "family office", en operaciones generalmente por debajo de 20 M.€. en los mercados de oficinas, locales comerciales, hoteles y activos alternativos.

Después de cerrar un año 2019 como el más elevado en el mercado de inversión de la serie histórica, en el que hemos visto la confianza de los inversores en el mercado inmobiliario español es más fuerte que las incertidumbres políticas y económicas existentes, las previsiones para el 2020 (antes de la declaración de la pandemia) eran positivas

INVERSIÓN POR TIPO DE COMPRADOR (M€)



Fuente: BNP Paribas R.E.

El Mercado de Oficinas

2019 ha sido un año histórico para el mercado inmobiliario de oficinas registrando sus mejores datos en cuanto a inversión, 4.600 M.€, lo que supone alcanzar niveles máximos de actividad de la serie histórica, superando los registros de los años 2007 y 2008 y duplicar el volumen contabilizado en 2018.

Este aumento se debe a que el mercado de oficinas sigue siendo objetivo de los fondos de inversión, que mantienen su apuesta por este segmento y protagonizan el 50% de las operaciones realizadas en Madrid y Barcelona. Se observa como los fondos "value add", "Core +" y compañías de seguros han sido los principales actores. Los mercados más demandados han sido Madrid, donde se ha transaccionado el 63% y Cataluña con el 30% del total. Del resto de mercados destacan ubicaciones como Málaga, Valencia o Bilbao. El apetito inversor se evidencia en la contracción de las yields, que se sitúan en el 3,50% en Madrid y el 3,75% en Barcelona.

Durante los últimos meses del año el CBD (Central Business Distrit) de Madrid fue de nuevo la zona con mayor volumen de superficie contratada. La renta media prime permaneció estable en 31€/m²/mes, registrando los espacios ubicados en el CBD la mayor renta media: 35€/m²/mes.

Las cifras de contratación en alquiler se mantienen fuertes, con niveles muy por encima de la media de los últimos 10 años, con 600.000 m² en Madrid y 475.000 m² en Barcelona. La desocupación está en su punto más bajo de los últimos 10 años.

Madrid y Barcelona se posicionan como ciudades estratégicas para grandes corporaciones internacionales atraídas por el alto nivel profesional, unas infraestructuras envidiables y unos niveles de renta de oficinas inferiores a otras plazas principales en Europa. VPP, Cisco Systems, Amazon, Facebook, Google, Oracle, SAP, Jull Labs, Nintendo, LinkedIn y Netflix son claros ejemplos de una tendencia de internacionalización que se prevé siga incrementándose en el corto y medio plazo.

Muchos inquilinos se ven atraídos por la flexibilidad de los espacios y los contratos que ofrece el Coworking. A futuro veremos que la mejor fórmula será un edificio tradicional de oficinas que albergue a un operador Coworking en el 20% - 30% del espacio del edificio como servicio flexible para todos los demás inquilinos del inmueble, manteniendo así altos niveles de ocupación durante todo un ciclo.



Alquiler de Centros Comerciales

Según datos de la AECC, actualmente hay 568 centros comerciales en España que cuentan con una SBA de 16,4 millones de metros cuadrados. El sector aporta más de 8.400 millones de euros al Producto Interior Bruto (PIB) español y genera 730.000 empleos, de los cuales, el 46% son directos.

La promoción de centros comerciales se reactivó después de la crisis, sin embargo, el ritmo de nuevas aperturas se mantiene bajo. El año pasado el output volvió a ser reducido y se inauguraron 4 centros comerciales, 2 parques comerciales y 3 ampliaciones, con una SBA creada total de 220.000 m², destacando las aperturas de los centros comerciales Lagoh (Sevilla) y X-Madrid (Alcorcón). Actualmente existen 15 proyectos en construcción con 510.000 m² de SBA.

Los centros comerciales en España cosecharon resultados muy positivos en 2019, con 1.998 millones de visitantes, lo que supone un crecimiento en afluencia del 1,5% respecto a 2018. Respecto al volumen de ventas se alcanzaron 46.163 millones de euros, (un 1,6% más que en 2018). Como fruto de la mejora en afluencia y ventas, el gasto por visitante se vio incrementado, pasando de 14,0€ en 2018 a 14,4€ en 2019.

El nivel de ocupación siguió mejorando en 2019, aunque de manera moderada, situándose de media en el 95,3%, por encima del nivel de 2018 (94,9%).

El e-commerce mantendrá su alto ritmo de crecimiento y la expectativa es que el volumen del comercio electrónico crecerá en 2020 por encima del 25%. El peso de la venta on-line en el comercio minorista llegará a ser del 6% vs el 5% actual. Así, para el futuro se esperan más ajustes en la red de tiendas a medida que la cuota de mercado de las ventas offline decrezcan.

Muchos centros comerciales existentes están renovando sus instalaciones y preparándose para la era de la omnicanalidad, ya que la ambición es ser en el futuro un punto de encuentro social, en vez de sólo un lugar de compras.



C.C. As Cancelas
(Santiago de Compostela)

RATIO	2019 (*)
Afluencia (var. anual/ TD)	2,1%
Ventas (var anual/ TD)	1,8%
Tasa de Ocupación	95,2%
Gasto por visitante	13,7 €

Fuente: CBRE. (*) 2019

Mercado Residencial

Después del fuerte crecimiento experimentado en los últimos años, la demanda de vivienda empieza a ralentizarse. La compraventa de viviendas retrocedió un 3,3% sobre el año anterior, debido en parte al impacto de la aprobación de la modificación de la Ley Hipotecaria, los retrasos en la obtención de licencias de construcción o de ocupación en muchos municipios de España y la inestabilidad política y jurídica que afecta al sector de vivienda residencial.

La inversión residencial en términos reales, según los datos de contabilidad nacional, retrocedió un 0,9% intertrimestral en el 3T 2019 (+1,8% interanual), rompiendo por primera vez la tendencia ascendente iniciada en 2014. En 2019, las compraventas de viviendas se aproximarán a las 542.000 de las que la venta de vivienda nueva, supone unas 92.800 (18% de la cifra total), un 1,2% más con respecto a 2018, si bien los aumentos se concentran en zonas y comunidades muy concretas.

Respecto a las motivaciones de compra, el primer acceso continúa siendo la principal motivación. En concreto, el 54% de las operaciones tienen ese objetivo por parte del comprador.

En el ejercicio anterior, el rol inversor ganó relevancia y pasó a ser el segundo motivo de las compras de vivienda habitual y vacacional, pero actualmente no se sitúa ya en esta posición. En 2019, el 19% de las compras de vivienda vacacional han sido por parte de perfiles inversores, cifra que baja al 17% en las compras de vivienda habitual. La reposición pasa a ser el segundo motivo de compra en la vivienda habitual, con el 25% de las ventas, situándose en la segunda posición por delante del rol inversor.

La edad de emancipación de los jóvenes españoles es de las más tardías de los países de la UE, motivado por el difícil acceso a la vivienda. La tasa de esfuerzo de alquiler ha ido en aumento y los menores de 30 años deben destinar más del 94% de su sueldo al pago del alquiler, el doble que hace diez años. Esto pone de manifiesto la necesidad de cambios legislativos que fomenten el desarrollo de vivienda accesible.

Estamos viendo un incremento de promoción de viviendas destinadas al alquiler, una iniciativa necesaria que debe ser apoyada por la Administración para evitar un incremento exponencial en los niveles de renta. El aumento de acuerdos “Buit to Rent” (BtR) incrementará el parque de vivienda en alquiler e impulsará la profesionalización del sector multifamily & residencial y living. No solo el difícil acceso a la compra seguirá aumentando la demanda en alquiler, también será una realidad social impulsada principalmente por los cambios socioculturales. Ante la creciente demanda de hogares que viven en régimen de alquiler (según datos del INE, el 23,9% en 2018 frente al 19,4% en 2007) y la falta de producto, la producción de edificios de nueva construcción destinada 100% al alquiler aumentará.



Mercado de Suelo

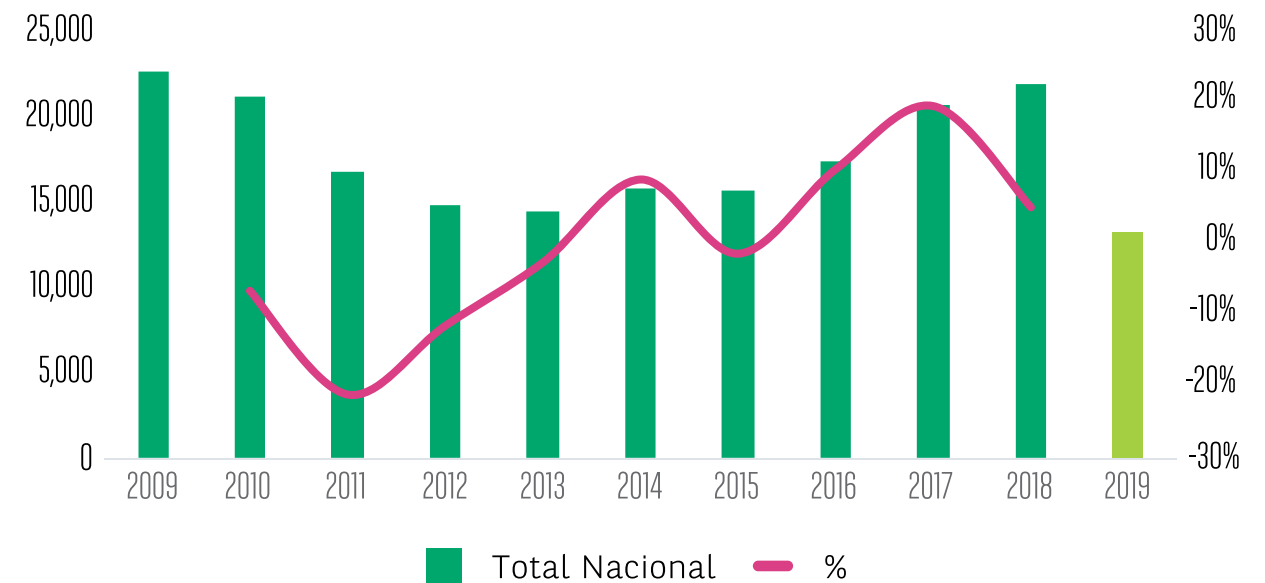
En lo relativo al suelo, en España se produjeron 13.290 operaciones de compraventa hasta septiembre de 2019, un 17% menos que el mismo periodo del año anterior. La oferta de suelo se ha visto mermada desde los años pre-crisis, al no haberse desarrollado nuevo suelo que la alimente, dado que ya se ha absorbido la mayor parte del suelo finalista disponible. En consecuencia, ante la falta de suelo finalista, especialmente en las grandes capitales como Madrid o Barcelona, los inversores están fijando su atención en otros mercados alternativos como Palma de Mallorca, Málaga, Sevilla o Valencia.

La escasez de suelo está presionando los precios al alza, sobre todo en los mercados más consolidados. Las promotoras se están encontrando con que su margen se ha visto reducido hasta niveles del 8-10% en algunos casos, debido principalmente a los elevados costes de construcción y del suelo, lo cual, sumado a los retrasos en las concesiones de licencias (hasta 18- 20 meses en Madrid), está llevando a los promotores a adoptar estrategias menos convencionales para garantizar la viabilidad de sus proyectos, adquiriendo paquetes de suelo con gestión urbanística pendiente.

En Madrid, las operaciones de suelo se están realizando principalmente fuera de la M30, en zonas como Cañaveral o Valdebebas. En Barcelona ciudad, salvo alguna operación realizada en barrios como La Sagrera, Gracia, o por la zona de la Meridiana, el grueso de operaciones se concentran en la Zona Franca y en L'Hospitalet de Llobregat.

Por otra parte, dado que cada vez queda menos oferta de suelo finalista, lo que ha elevado un 10,1% su precio en el último año y 7,0% respecto al segundo trimestre en los municipios de más de 50.000 habitantes, cada vez se está comprando más suelo en gestión más económica con gestión urbanística pendiente. Los suelos en proyecto de reparcelación están siendo objeto de demanda entre las promotoras más importantes, que anteponen un precio más atractivo que les permita obtener plusvalías, a expensas de esperar la aprobación definitiva de licencias pertinentes, la delimitación de las parcelas por parte de la Junta de Compensación, y demás trámites administrativos, que pueden llegar a alargarse dos o tres años.

EVOLUCIÓN TRANSACCIONES DE SUELO URBANO



Fuente: Ministerio de Fomento



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

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

En esta línea, el Grupo está atento a operaciones de inversión, tanto de activos individuales como de carteras, y tanto para su explotación en arrendamiento como para el potencial desarrollo de promociones, materializando dichas inversiones sólo cuando aportan valor y rentabilidad a la Compañía en base a parámetros realistas.

Dentro de la línea de negocio de Patrimonio, o explotación en arrendamiento de activos, hemos observado una continuada recuperación de la demanda de espacio y una tendencia alcista en las rentas de oficinas y de estabilización en los centros comerciales. Asimismo, el 2.019 ha hecho patente la necesaria convivencia de la oferta de espacios de oficinas en arrendamiento tradicional con la oferta de espacios bajo modelos de arrendamiento flexible (coworkings o flexible space). En esta línea, el Grupo Realia ha arrendado un significativo volumen de superficie a algunos de los mejores operadores del segmento de flexible space, para así poder ofrecer a sus arrendatarios ambas modalidades de arrendamiento en algunos de sus principales edificios de oficinas.

Por otra parte, con el objeto de mantener nuestros activos alineados con las nuevas necesidades de la demanda y de la sociedad, estamos ejecutando planes de capex orientados a mejorar la experiencia de ocupantes y usuarios, promover inmuebles sostenibles ambientalmente y optimizar costes operacionales. La digitalización basada en IoT (internet de las cosas) está teniendo un papel especial en la consecución de estos tres objetivos.

Asimismo, teniendo en cuenta la tendencia imparable del alquiler residencial, dada la activa demanda en este segmento y la todavía escasa oferta profesional en España, Realia ha potenciado a su filial Valaise para invertir en tres operaciones BtR, sobre activos con protección pública en el término municipal de Tres Cantos (Madrid). Entre los tres, se podrán construir un total de 280 viviendas destinadas al alquiler, de las que 85 estaban terminadas a finales de 2.019, a falta de licencia de primera ocupación y con la expectativa de inicio de explotación en el primer trimestre de 2020. Nuestro interés es seguir desarrollando e incrementando en los próximos ejercicios la inversión en este segmento de alquiler residencial.

En la línea de negocio de Promoción & Suelo, Realia ha disminuido considerablemente su cartera de unidades terminadas, si bien está dando prioridad a la captación de valor vía precio de venta frente a la velocidad de rotación de dichos activos.

Asimismo, estamos desarrollando promociones de primera residencia en ubicaciones en las que la demanda es consistente y dinámica, poniendo especial énfasis en el diseño de las mismas y en sus características de eficiencia energética y sostenibilidad.

Por último, hemos continuado aportando valor a nuestra cartera de suelos mediante el avance en la gestión urbanística de la misma, si bien, y muy a pesar nuestro, la velocidad de progreso no es la deseada debido a los interminables trámites del procedimiento urbanístico, a la descoordinación entre los distintos organismos públicos implicados en el proceso y, por último, a la incertidumbre jurídica que lo rodea.

La estrategia para 2020, principalmente, se puede esquematizar en:

Negocio Patrimonial



- Optimizar el nivel de ocupación de la cartera y el nivel de renta de la misma, en base a la satisfacción de expectativas de los arrendatarios actuales y de los arrendatarios potenciales.
- Priorizar un correcto mix de arrendatarios para generar sinergias entre los mismos y favorecer la estabilidad de los arrendamientos, combinando incluso usos complementarios cuando ello es posible.
- Realizar planes de CAPEX apoyados en el uso de herramientas tecnológicas y orientados a mejorar la experiencia de ocupantes y usuarios, promover inmuebles sostenibles ambientalmente y optimizar costes operacionales.
- Propiciar condiciones saludables en nuestros inmuebles, realizando auditorías de calidad del aire, del agua y de luz, y habilitando espacios que fomenten la práctica deportiva (salas fitness, vestuarios y duchas, uso de escaleras, etc)
- Monitorizar de forma constante el mercado para captar oportunidades de inversión congruentes con nuestra filosofía (rentabilidad) y con nuestro portfolio. Especial atención al segmento BtR.
- Potencial rotación de activos que han alcanzado cierto grado de maduración.
- Optimizar los costes de operación de los activos, compatibilizando un alto nivel de mantenimiento y servicios con un adecuado control de costes.

Negocio Promoción & Suelo



- Priorizar la captación de valor vía precio de venta frente a la velocidad de rotación de los activos.
- Desarrollo de promociones en ubicaciones en las que la demanda es consistente y dinámica, poniendo especial énfasis en el diseño de las mismas y en sus características de eficiencia energética y sostenibilidad.
- Aportar valor a nuestra cartera de suelos mediante el avance en la gestión urbanística de los mismos, tanto en suelos no finalistas, asumiendo un papel activo en las Juntas de Compensación en las que estamos presentes, como en suelos finalistas mediante el desarrollo de proyectos de edificación y petición de licencias.
- Monitorizar de forma constante el mercado para captar oportunidades de inversión congruentes con nuestra filosofía (rentabilidad) y con nuestro posicionamiento geográfico, priorizando ubicaciones de primera residencia con demanda sostenida y dinámica (Madrid, Barcelona, Canarias, Valencia, Alicante, Baleares y Sevilla).
- Estudiar usos alternativos para algunos de nuestros suelos finalistas al objeto de maximizar su valor.

INGRESOS

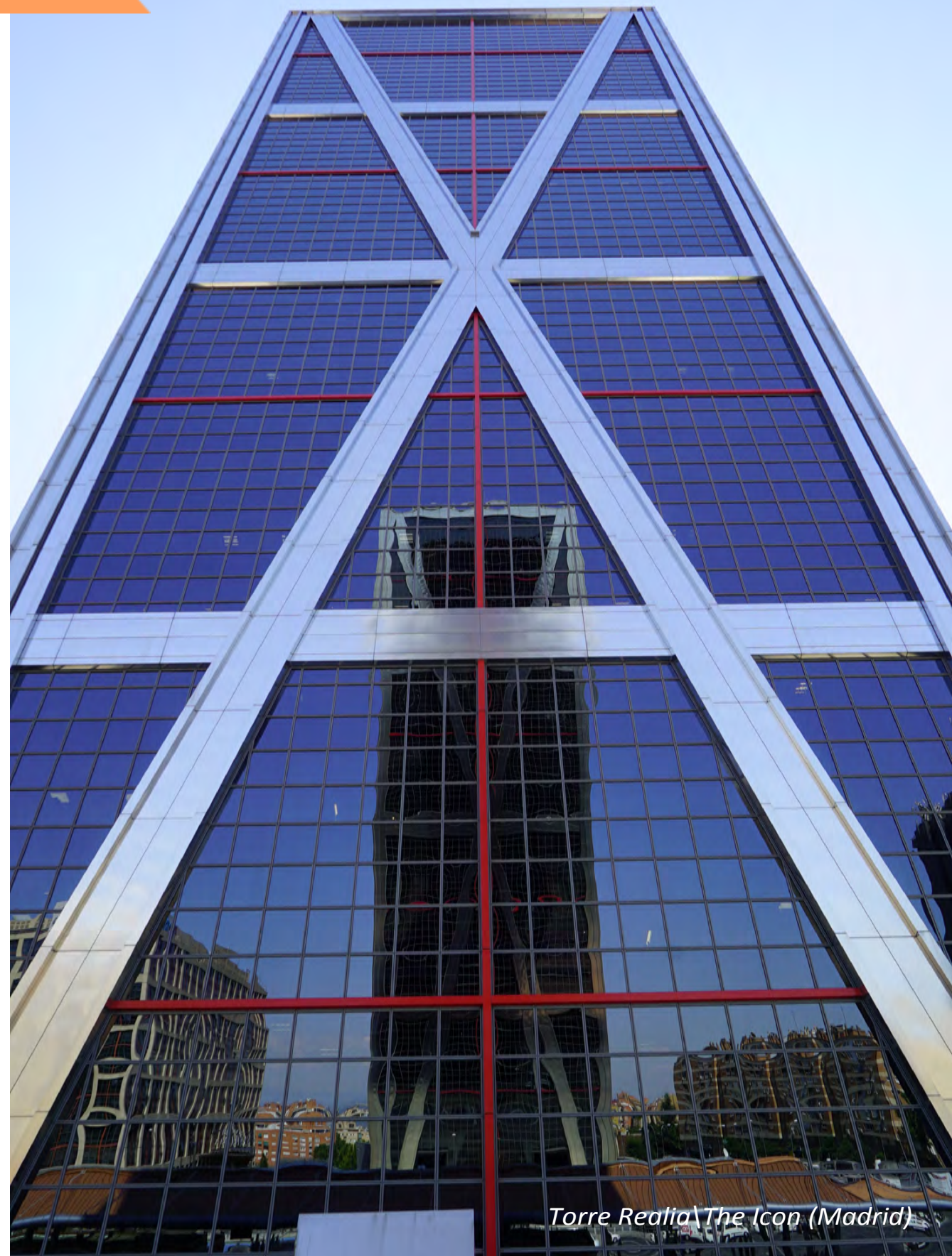
Realia ha obtenido unos ingresos totales en el ejercicio de 2019 de 97,03 M.€, un 3,4% superior a lo obtenido en el mismo periodo de 2018 (93,88 M.€).

En el área patrimonial los ingresos totales fueron de 82,40 M.€, con un incremento del 5,6% respecto al ejercicio anterior. Dentro de los ingresos del área de Patrimonio, se encuentra un importe de 2,12 M.€ correspondiente a la devolución de la plusvalía municipal por la venta en años anteriores de un activo patrimonial.

Los ingresos del área de promociones han sido de 12,30 M.€, con una caída del 10,9% (-1,5 M.€) que se justifica por la progresiva reducción del stock de producto residencial terminado, siendo su precio medio inferior al producto entregado en ejercicios precedentes. Es de destacar que en el ejercicio 2019 no se ha producido entrega de nuevas promociones que se encuentran en curso.

Adicionalmente, el Grupo ha obtenido ingresos por prestación de servicios y otros por importe de 2,33 M.€ (+14,2%), que obedecen a la facturación por contratos de comercialización, gestión técnica y gestión administrativo-fiscal de promociones y/o sociedades de terceros fuera del grupo mercantil de Realia.

Los gastos generales también evolucionan favorablemente alcanzando los 6,27 M.€ (-7,7%) respecto al mismo periodo de 2018.



Torre Realia\The Icon (Madrid)

EBITDA Y RESULTADOS CONSOLIDADOS

- El EBITDA del Grupo Realia se ha situado en 49,53 M.€ que supone una mejora del 9,4% respecto a 2018. Este incremento del Ebitda se basa en la mejora de los ingresos de área de patrimonio y una reducción de costes operativos y de estructura.
- La aplicación\reversión neta de provisiones ha ascendido a un total de 11,52 M.€ en el ejercicio de 2019 (5,92 M.€ en el mismo periodo 2018).
- El criterio de valoración con metodología RICS de las inversiones inmobiliarias (activos en renta) a valor razonable ha provocado un resultado positivo en el ejercicio 2019 de 30,77 M.€ (incluye 2,28 M.€ por la reversión de la provisión por la plusvalía de la venta del edificio “Los Cubos” en oct. 2017), frente a los 28,93 M.€ en el mismo periodo del ejercicio 2018.
- Los resultados financieros netos se han situado al cierre del ejercicio 2019 en -13,47 M.€ (+37,6% respecto al mismo periodo 2018 que alcanzaron los -9,79 M.€) debido a la caída de los ingresos financieros en 2019, motivado por la contabilización en 2018 del ingreso de intereses de demora por importe de 6,9 M.€ de un litigio fallado a favor de Realia Patrimonio S.L.U. Eliminado este efecto y la valoración de las coberturas del derivado, el resultado financiero en 2019 sería de 14,45 M.€, un 16,5% inferior al obtenido en 2018 que ascendió a 17,30 M. €.
- El beneficio antes de impuestos en 2019 alcanza 80,50 M.€ frente a 72,53 M.€ del ejercicio 2018, lo que supone un incremento del 11%.
- El beneficio después de impuestos en 2019 es de 60,18 M.€ frente a los 54,96 M.€ de 2018 (incremento del 9,5%).
- El beneficio neto atribuido se sitúa en 44,88 M.€, frente a los 40,16 M.€ de 2018, que supone una incremento 11,8%.

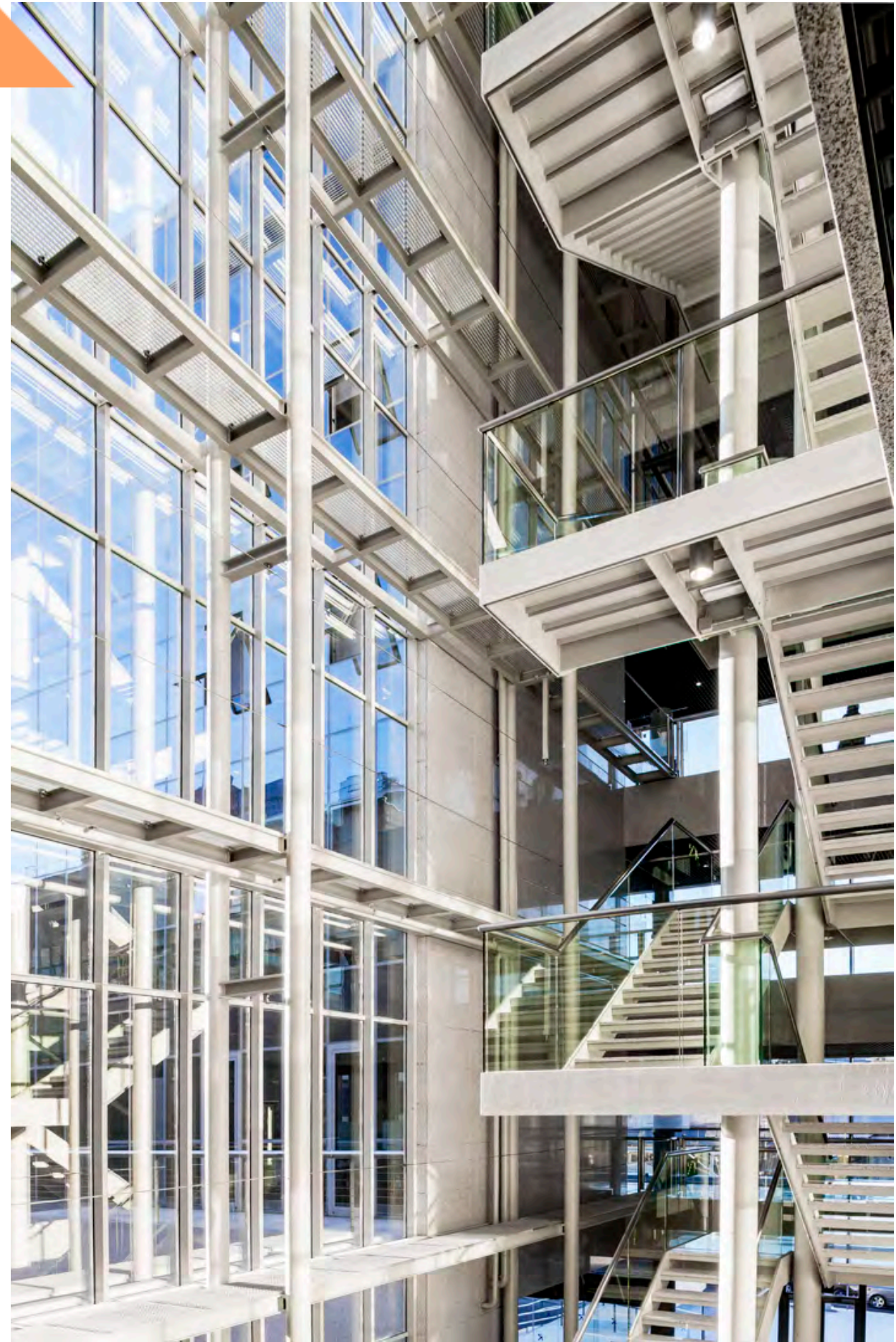
(M.€)	2019	2018	Var. (%)
Ingresos Totales Explotación	97,03	93,88	3,4
Rentas	62,22	60,76	2,4
Provisión Gastos	17,44	17,03	2,4
Resultado por venta inmovilizado	2,12	-	-
Promociones	11,18	14,01	-20,2
Suelo	-0,13	-1,04	87,5
Servicios	2,33	2,04	14,2
Otros ingresos (promoción y patrimonio)	1,87	1,08	73,1
Margen Bruto	55,80	52,06	7,2
Alquileres	57,88	55,01	5,2
Promociones	-2,78	-3,39	18,0
Servicios	0,70	0,44	59,1
Costes Estructura	-6,19	-6,70	7,6
Otros Gastos	-0,08	-0,09	11,1
EBITDA	49,53	45,27	9,4
Amortizaciones	-0,40	-0,35	-14,3
Provisiones	11,52	5,92	94,6
EBIT	60,65	50,84	19,3
Resultado valoración Inv. Inm. V. Razonable	30,77	28,93	6,4
Resultado financiero neto	-13,47	-9,79	-37,6
Puesta en equivalencia	2,55	2,55	0,0
Beneficio antes de Impuestos	80,50	72,53	11,0
Impuestos	-20,32	-17,57	-15,7
Beneficio después de Impuestos	60,18	54,96	9,5
Socios externos	15,30	14,80	3,4
Beneficio Neto Atribuible	44,88	40,16	11,8

RESUMEN DE DATOS OPERATIVOS

	2019	2018	Var. (%)
Área de Patrimonio			
Superficie Total (m ²)	406.78	405.69	0,3
Ocupación (%)	93,6	91,8	1,9
Área de Promociones			
Unidades (viv+loc+of+parcelas) entregadas			
M. €	11,1	14,0	-20,2
Unidades	82	89	-7,9
Suelo			
Reserva de suelo consolidada (m2)	1.619.03	1.877.20	-4,2%
Nº Empleados	90	91	-1,1

Las variaciones más significativas en la edificabilidad de la reserva de suelo son:

- 1) La disminución de la edificabilidad obedece fundamentalmente a la inclusión de los parámetros urbanísticos del Plan Parcial de la finca "Guadalquiron", en tramitación, en lugar de los parámetros del Plan General de Ordenación Urbana de San Roque. Se ha clasificado como suelo en ordenación dada las incertidumbres de su consolidación pues se encuentra dentro de la ampliación del Parque Natural de los Alcornocales.
- 2) Disminución de la edificabilidad del suelo finalista en 29.324 m2 por el traspaso de tres suelos a productos en curso.



ENDEUDAMIENTO

Al cierre del ejercicio 2019 el Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 596,29 M.€, frente a los 615,96 M.€ del cierre de 2018, un 3,2% menos que en el ejercicio precedente. La totalidad de esta deuda está asociada al negocio patrimonial. En diciembre de 2018, Realia Business, S.A. eliminó completamente su endeudamiento tras la amortización de su único préstamo.

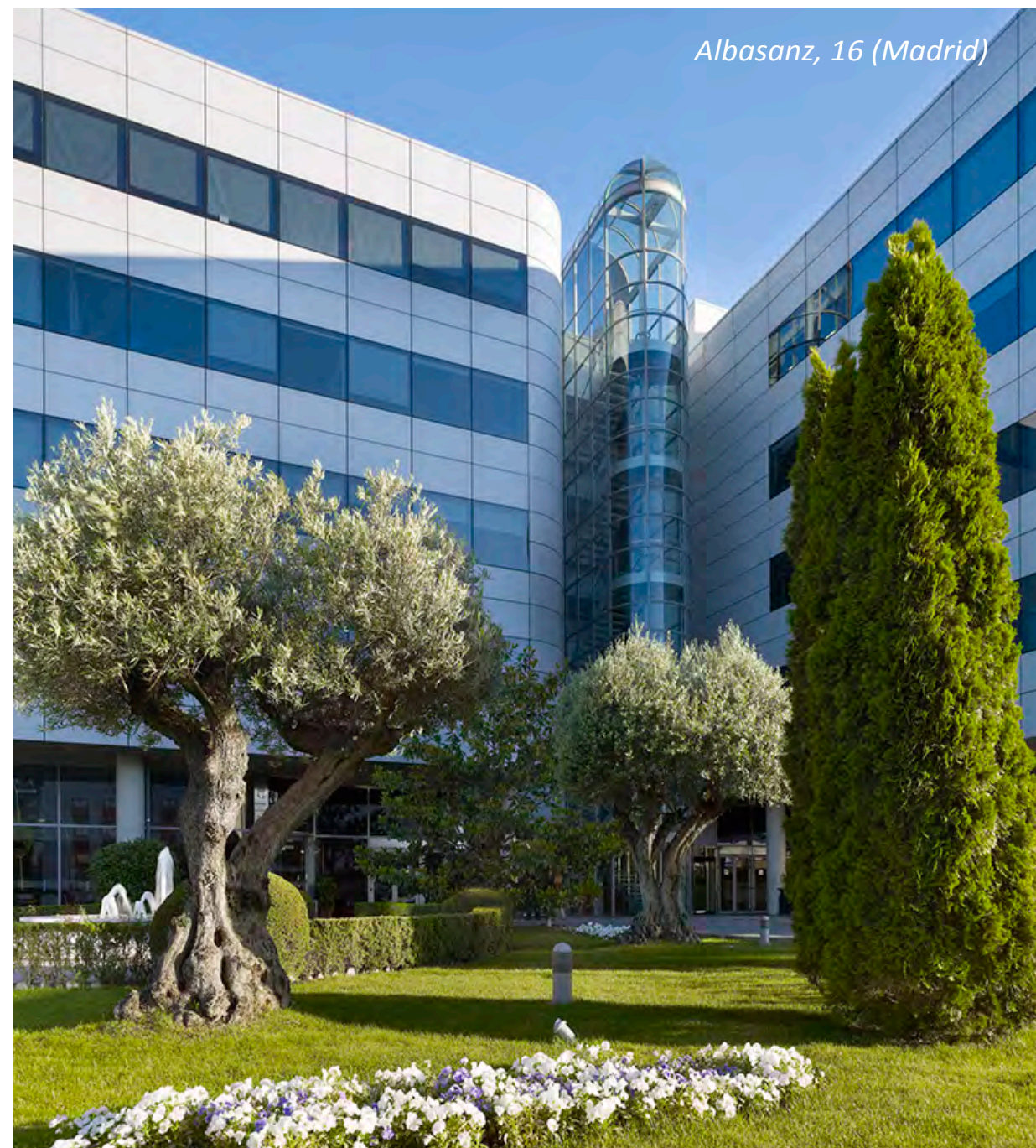
La tesorería y equivalentes a diciembre de 2019 asciende a 75,89 M.€, frente a los 87,50 M.€ a 31 de diciembre de 2018.

A 31 de diciembre de 2019, el Grupo Realia tiene una deuda financiera bancaria neta de 520,40 M.€ (incluyendo la valoración de los derivados por 9,5 M.€) un 1,5% inferior a la de diciembre de 2018 que fue de 528,46 M.€ (incluyendo la valoración de los derivados por 6,08 M.€), con un loan to value (LTV) del 26,9%.

El cash flow generado por el Grupo durante el periodo y la caja disponible, han permitido reducir la deuda financiera neta, invertir en el desarrollo de nuevas promociones y cubrir los futuros recursos destinados a nuevas promociones a desarrollar y poder destinar recursos a nuevas adquisiciones de activos.

El resultado financiero neto se sitúa en -13,47 M.€ (incluyendo valoración de derivados) superior a los -9,79 M.€ del mismo periodo del año anterior, debido a la caída de los ingresos financieros en 2019, motivado por la contabilización en 2018 del ingreso de intereses de demora por importe de 6,9 M.€ de un litigio fallado a favor de Realia Patrimonio S.L.U.

El interés medio ponderado de la deuda bruta a 31 de diciembre de 2019 (incluyendo derivados) se sitúa en el 2,12% frente al 2,13% del mismo periodo del año 2018.

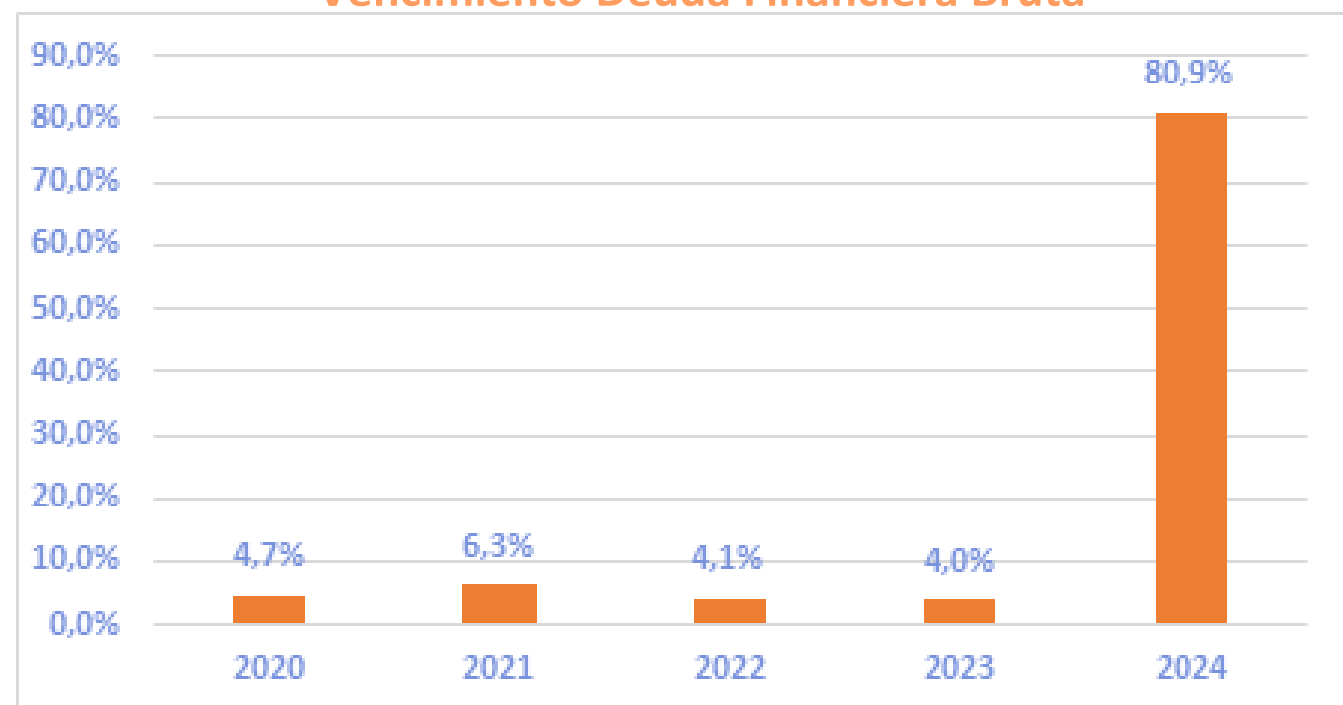


ESTRUCTURA FINANCIERA

(M.€)	REALIA PATRIMONIO	REALIA BUSINESS	TOTAL 2019	TOTAL 2018	VAR (%)
	Patrimonio	Promoción y Suelo			
Sindicados	546,09	-	546,09	562,35	-2,9
Otros Préstamos	49,10	-	49,10	58,30	15,8
Valoración Derivados	9,45	-	9,45	6,08	55,5
Intereses	1,74	-	1,74	1,78	-2,5
Gastos de formalización	-10,09	-	10,09	-12,55	19,6
Deuda financiera bruta	596,29	-	596,29	615,96	-3,2
Tesorería	29,63	46,26	75,89	87,50	-13,3
Deuda financiera neta	566,66	-46,26	520,40	528,46	-1,5

Al cierre del ejercicio 2019, el vencimiento de la deuda total del Grupo se distribuye según el siguiente cuadro:

Vencimiento Deuda Financiera Bruta



A 31 de diciembre de 2019, los activos inmobiliarios de Realia tienen un valor de mercado de 1.934,80 M.€, un 4,9% superior al de diciembre de 2018 en términos absolutos.

El 79,6% del valor de los activos corresponde a la actividad patrimonial (1.540,8 M.€) y el 20,4% (394,1 M.€) al negocio residencial.

La valoración de la cartera de activos inmobiliarios del Grupo Realia ha sido realizada por dos expertos independientes CBRE (CB Richard Ellis) y TINSA.

El valor razonable de los activos patrimoniales alcanza los 1.540,8 M.€, frente a los 1.479,1 M.€ de diciembre 2018, lo que supone un incremento del 4,2%, incluyéndose en 2019 tres nuevos activos en desarrollo por 25,5 M.€ destinados al alquiler de viviendas.

Todos los activos patrimoniales (tanto diciembre 2019 como en diciembre 2018) han sido valorados por la sociedad CBRE (CB Richard Ellis) bajo la metodología RICS.

El valor razonable de los activos residenciales (suelos, promociones en curso y producto terminado) asciende a 394,1 M.€ a diciembre 2019, lo que representa un incremento del 7,9 % frente a la valoración de diciembre de 2018 que alcanzó la cifra de 365,2 M.€.

Los activos residenciales han sido valorados por TINSA en diciembre de 2019 con la metodología RICS, siguiendo el acuerdo del Consejo de Administración (comunicado mediante hecho relevante el 21 de marzo de 2019), en el que se decide el cambio de metodología de valoración de los activos de promoción, en 2018 se aplicó la (metodología ECO en diciembre 2018), en ambos casos, para la determinación del mismo valor razonable.



Valoración de los Activos

El impacto que este cambio de metodología ha tenido en la valoración de los activos residenciales no ha sido significativo. El incremento de valoración en 2019 de los activos residenciales ha sido de 28,9 M.€, si homogeneizamos y eliminamos las inversiones realizadas en solares y promociones en curso durante el ejercicio, que ascienden a 18,6 M.€ y ajustamos el valor del producto terminado en valor del producto terminado entregado durante 2019 que representan aproximadamente 10,5 M.€, hace que el incremento del valor razonable homogeneizado entre diciembre de 2019 y diciembre de 2018 sea de 20,8 M.€ y que se desglosa en:

- 11,8 M.€ por cambios de situación y/o expectativas urbanísticas de suelo en 2019
- 9,0 M.€ por actualización de la valoración de activos residenciales.

	2019		2018		dic. 19-dic 18
	Valorador/ Método	Importe M.€	Valorador/ Método	Importe M.€	% var.
Activos en renta	R.Ellis/RICS	1.452,3	R.Ellis/RICS	1.420,0	2,3%
Activos en desarrollo	R.Ellis/RICS	25,5			
Suelo Pendiente desarrollo	R.Ellis/RICS	63,0	R.Ellis/RICS	59,1	6,6%
TOTAL ACTIVOS PATRIMONIALES ⁽¹⁾		1.540,8		1.479,1	4,2%
Cartera de suelo ^{(2) (3)}	Tinsa/RICS	274,0	Tinsa/ECO	286,5	-4,4%
Promociones en curso ⁽³⁾	Tinsa/RICS	72,7	Tinsa/ECO	21,7	235,1%
Promociones terminadas ⁽⁴⁾	Tinsa/RICS	34,2	Tinsa/ECO	43,8	-22,0%
Suelo Resid. y otros ⁽⁵⁾ en Soc. Patrimoniales	R.Ellis/RICS	13,2	R.Ellis/RICS	13,2	0,0%
TOTAL ACTIVOS RESIDENCIAL		394,1		365,2	7,9%
TOTAL ACTIVOS		1.934,8		1.844,3	4,9%

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

(2) Incluye 18,2 M.€, valor de la cartera de suelo de la sociedad IRU, consolidada por método de la participación.

(3) Durante el año 2019, se ha traspasado de cartera de suelo a promoción en curso, tres promociones por importe de 28,9 M.€

(4) Durante el año 2019, se ha entregado producto terminado por importe de 10,5 M.€

(5) Incluye 2,5 M.€, valor del activo del campo de golf Hato Verde, adscrito al área de promoción junto a las promociones que se desarrollan en el término municipal de Guillena (Sevilla).

El valor de liquidación neto (NNAV), a 31 de diciembre de 2019, es de 1.064 M.€ frente a 1.022 M.€ a 31 de diciembre de 2018. En términos unitarios se sitúa en 1,30 euros por acción, un 4% superior al de diciembre de 2018.

C/ Jorge Juan, 35 (Madrid)



- El balance de REALIA arroja unos activos totales de 2.120 M. € en 2019 frente a los 2.064,20 M.€ de 2018.
- Del lado del activo destaca el incremento de las inversiones inmobiliarias por importe de 61,22 M. €
- Del lado del pasivo, destaca el aumento del patrimonio neto atribuible desde los 997,53 M.€ de 2018 hasta los 1.037,22 M.€ de 2019, debido al resultado del ejercicio atribuido a dominante por importe de 44,88 M.€ y a otros ajustes de valoración afectos al patrimonio neto por importe de -5,19 M.€.
- La deuda con entidades de crédito se ha reducido de los 615,96 M.€ en 2018 a 596,29 M.€ en 2019 como se ha detallado en el apartado de endeudamiento.

(M.€)	ACTIVO	2019	2018
	Inmovilizado material	2,47	3,05
	Inversiones inmobiliarias	1.483,55	1.422,33
	Existencias	342,96	318,19
	Deudores y cuentas a cobrar	15,58	12,54
	Tesorería y equivalentes	75,89	87,50
	Otros activos	199,55	220,59
	Total Activo	2.120,00	2.064,20

	PASIVO	2019	2018
	Patrimonio neto atribuible	1.037,22	997,53
	Minoritarios	243,13	235,98
	Deuda con entidades de crédito	596,29	615,96
	Acreedores y cuentas a pagar	34,78	23,72
	Otros pasivos	208,58	191,01
	Total Pasivo	2.120,00	2.064,20

EVOLUCIÓN REALIA

Cotización al cierre (€/acción): 0,93

Capitalización bursátil al cierre (€): 766.128.162

Cotización máxima del periodo (€ / acción): 0,95

Cotización mínima del periodo (€ / acción); 0,84

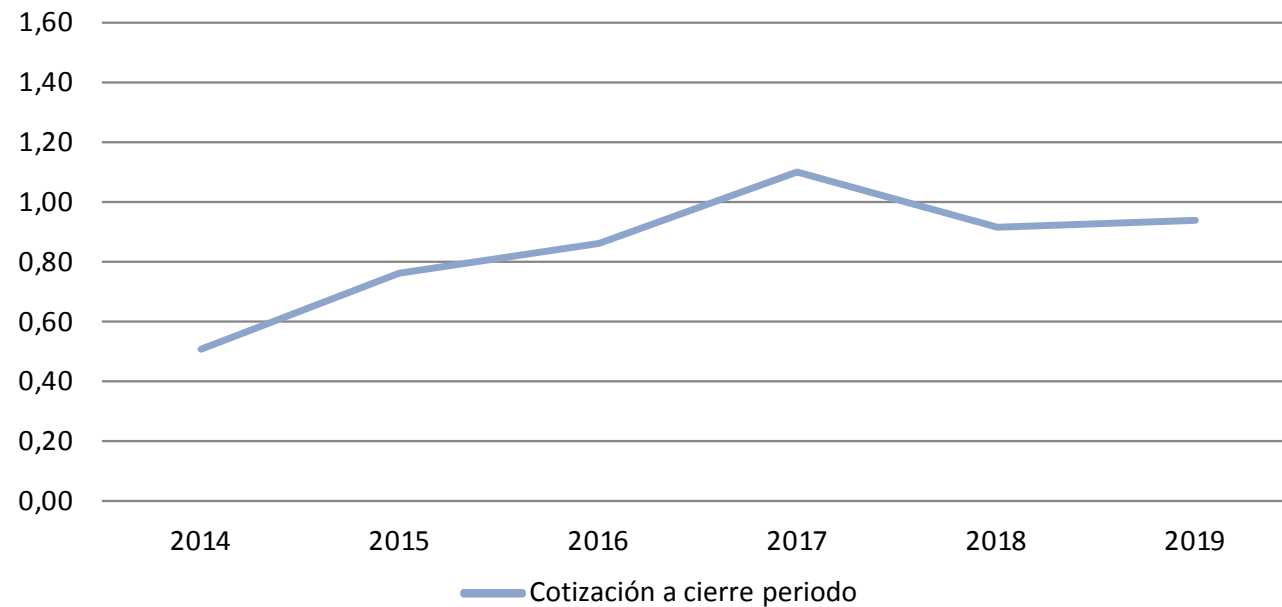
Cotización media del periodo (€ / acción): 0,90

Efectivo medio diario negociado (miles de €): 117

Volumen medio diario de contratación (miles de acciones): 131

Las acciones de Realia han cerrado el ejercicio 2019 en 0,93 euros, con una subida del 2,6% respecto al precio de cierre del ejercicio 2018.

COTIZACIÓN REALIA





4. LÍNEAS DE NEGOCIO

NEGOCIO PATRIMONIAL

Oficinas

Centros Comerciales

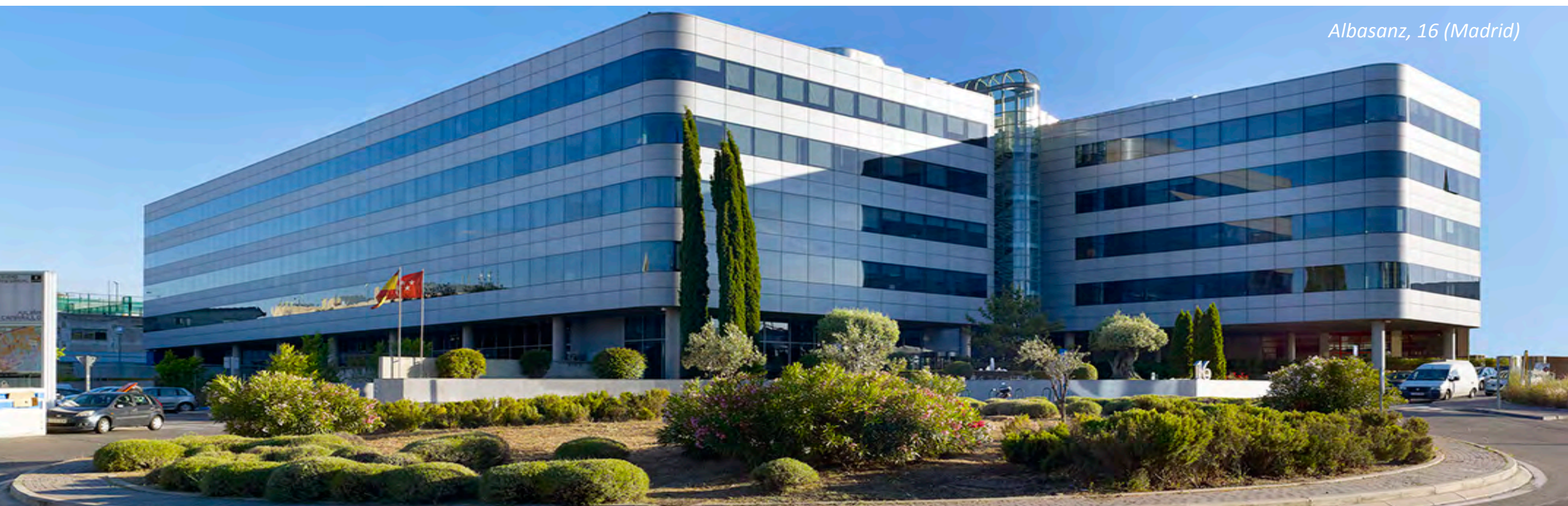
Residencial

NEGOCIO PROMOCIÓN & SUELO

El Grupo REALIA cuenta con una superficie en explotación de 406.782 m2 que se desglosan en la siguiente tabla:

	2019	2018
Superficie en explotación por tipología (m2)	406.782	405.699
Oficinas	226.858	226.675
Centros Comerciales	136.667	135.767
Otros	43.257	43.257
Plazas de aparcamiento	10.132	10.120
Ocupación	93,6%	91,8%

Adicionalmente existe una reserva de suelo de uso predominantemente terciario de 127.291 m2, a la que hay que añadir los tres proyectos para alquiler residencial, con capacidad para 280 viviendas, a los que luego se hará referencia.



El valor de sus activos patrimoniales, ascendió 2019 hasta los 1.540,8 M.€, un 4,2% superior al de diciembre 2018, incluyendo en 2019 tres nuevos activos en desarrollo por 25,5 M.€ destinados al alquiler de viviendas.

La actividad patrimonial generó unos ingresos totales de 82,4 millones de euros, de los que 62,22 M.€ son ingresos por rentas, con un margen bruto del 93%, que supone un 2,8% superior al obtenido en el mismo periodo de 2018. Este incremento se debe tanto a la mejora de las rentas unitarias como al aumento del grado de ocupación.

La siguiente tabla muestra los datos consolidados de la actividad de patrimonio del Grupo, sin contar con los atribuibles a la sociedad As Cancelas Siglo XXI, que no consolida, por lo que sus resultados forman parte del resultado financiero:

(M.€)	2019	2018	Var. (%)
Rentas	62,22	60,76	2,4%
Provisión Gastos	17,44	17,03	2,4%
Resultado Ventas Inmovilizado	2,12	-	-
Otros Ingresos	0,62	0,25	148,0%
Total Ingresos	82,40	78,04	5,6%
Gastos comunes edificios	-20,85	-20,87	0,1%
Resto Gastos	-3,67	-2,16	-69,9%
Total Margen Bruto	57,88	55,01	5,2%
Margen bruto s/rentas (%)	93,0%	90,5%	2,8%

Dentro de los ingresos totales del Área de Patrimonio, se encuentra un importe de 2,12 M.€ correspondiente a la devolución de la plusvalía municipal por la venta en años anteriores de un activo patrimonial.

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

(M.€)	2019	2018	Var. (%)
Rentas	66,89	65,38	2,3%
Provisión Gastos	19,04	18,59	2,4%
Resultado Ventas Inmovilizado	2,12	-	-
Otros Ingresos	0,62	0,25	148,6%
Total Ingresos	88,68	84,22	5,3%
Gastos comunes edificios	-22,52	-22,48	-0,2%
Resto Gastos	-4,57	-3,05	-50,0%
Total Margen Bruto	61,59	58,70	4,9%
Margen bruto s/rentas (%)	92,1%	89,8%	2,6%

La deuda neta del negocio Patrimonial se sitúa en 566,66 M.€ a 31 de diciembre de 2019. De esta cantidad, la deuda bruta ascendía a 596,29 M.€ y 29,63 M.€ correspondían a tesorería.

La citada deuda neta se ubica principalmente en 2 sociedades, Realia Patrimonio con una deuda neta de 519,5 M.€ con vencimiento en 2024 y que cuenta con una cobertura de tipo de interés sobre el 70% de la deuda; y en Hnos. Revilla con una deuda neta de 49,1 M.€ con un vencimiento medio de 3 años.

El coste medio de la deuda consolidada del área patrimonial incluido el coste de la cobertura de tipos de interés es de 2,12%.

Negocio Patrimonial

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



CN Eisenhower (Madrid)



CC La Noria (Murcia)

EDIFICIO	CIUDAD	Superficie Dic 2019
PLAZA NUEVA PARQUE COMERCIAL	Madrid	52.675
EL SEQUERO	Logroño	40.544
C.C. FERIA PLAZA	Guadalajara	32.507
TORRE REALIA BARCELONA	Barcelona	31.964
TORRE REALIA \ THE ICON	Madrid	28.424
SALVADOR DE MADARIAGA, 1	Madrid	25.398
C.C. AS CANCELAS (50%)	Santiago Compostela	25.150
ALBASANZ, 16	Madrid	19.550
LA NORIA FACTORY OUTLET	Murcia	13.908
ACANTO, 22	Madrid	13.248
MARIA DE MOLINA, 40	Madrid	9.684
ALBASANZ, 14	Madrid	9.125
AV. BRUSELAS 36	Madrid	8.856
PRÍNCIPE DE VERGARA, 132	Madrid	8.821
C.N.KANSAS CITY	Sevilla	8.735
MANUEL BECERRA CENTRO WELLNES	Madrid	6.645
GOYA 29	Madrid	5.060
C.N. EISENHOWER III	Madrid	5.004
C.N. EISENHOWER II	Madrid	5.004
PASEO DE LA CASTELLANA, 41	Madrid	4.584
C.N. EISENHOWER IV	Madrid	4.543
C.N. EISENHOWER I	Madrid	4.519
ALBASANZ, 12	Madrid	4.160
ALFONSO XII, 30	Madrid	4.007
SERRANO, 21	Madrid	3.865
GOYA,8	Madrid	3.782
GOYA,6	Madrid	3.688
MARQUÉS DEL DUERO, 4	Madrid	3.000
MUSGO, 1	Madrid	2.916
Pº DEL ESPOLÓN, 10	Soria	2.900
CC GOYA, 6 Y 8	Madrid	2.882
PRIM, 19	Madrid	2.786
MUSGO, 3	Madrid	2.475
JORGE JUAN, 35	Madrid	2.121
MARIA TUBAU	Madrid	1.539
GARCÍA DE PAREDES, 94	Madrid	909
JOSÉ ABASCAL, 2	Madrid	681
MANUEL FERRERO	Madrid	597
CLOT	Barcelona	361
VILLANUEVA, 15	Madrid	165
TOTAL GENERAL		406.782

INGRESOS POR RENTAS - RENTAS POR USOS (Superficies homogéneas)

(M.€)	2019	2018	Var. (%)	SBA (m ²)	Ocup. 2019 (%)	Ocup. 2018 (%)
Oficinas	46,02	44,50	3,4%	226.858	93,8%	92,8%
CBD	22,90	21,49	6,5%	84.550	98,9%	94,9%
BD	8,25	8,02	3,0%	42.653	100,0%	100,0%
Periferia	14,87	14,99	-0,8%	99.655	86,9%	88,0%
Centros Comerciales	18,75	18,78	-0,2%	136.667	91,2%	87,6%
Otros	2,12	2,09	1,3%	43.257	100,0%	100,0%
Total Ingresos	66,89	65,38	2,3%	406.782	93,6%	91,8%

La ocupación global de los inmuebles en explotación se sitúa en el 93,6% al final del cierre del ejercicio 2019 frente al 91,8% del mismo periodo de 2018. Los ingresos por rentas al cierre del ejercicio 2019 ascienden a 66,89 M.€ con una subida del 2,3% respecto a diciembre 2018.

El porcentaje de ocupación de las Oficinas aumenta en un 1%, originado principalmente por la contratación de nuevos inquilinos en inmuebles situados dentro del área CBD (Torre Realia - The Icon). En los activos situados en "Periferia" se ha producido una bajada de ocupación por la reordenación de los contratos de alquiler de los 3 edificios ubicado en Nudo Eisenhower para reubicar la desocupación en un solo edificio y poder negociar la futura comercialización a un solo cliente. Los ingresos por alquileres han subido un 3,4% principalmente por el incremento de rentas unitarias y ocupación en las oficinas CBD.

El porcentaje de ocupación de los Centros Comerciales ha aumentado en un 3,6% a diciembre 2019 respecto al mismo periodo del 2018, debido principalmente a la recomercialización de superficies medianas de los Centros Comerciales. Los ingresos de alquileres han disminuido un 0,2%, pero los nuevos alquileres tendrán su impacto en ejercicios posteriores.

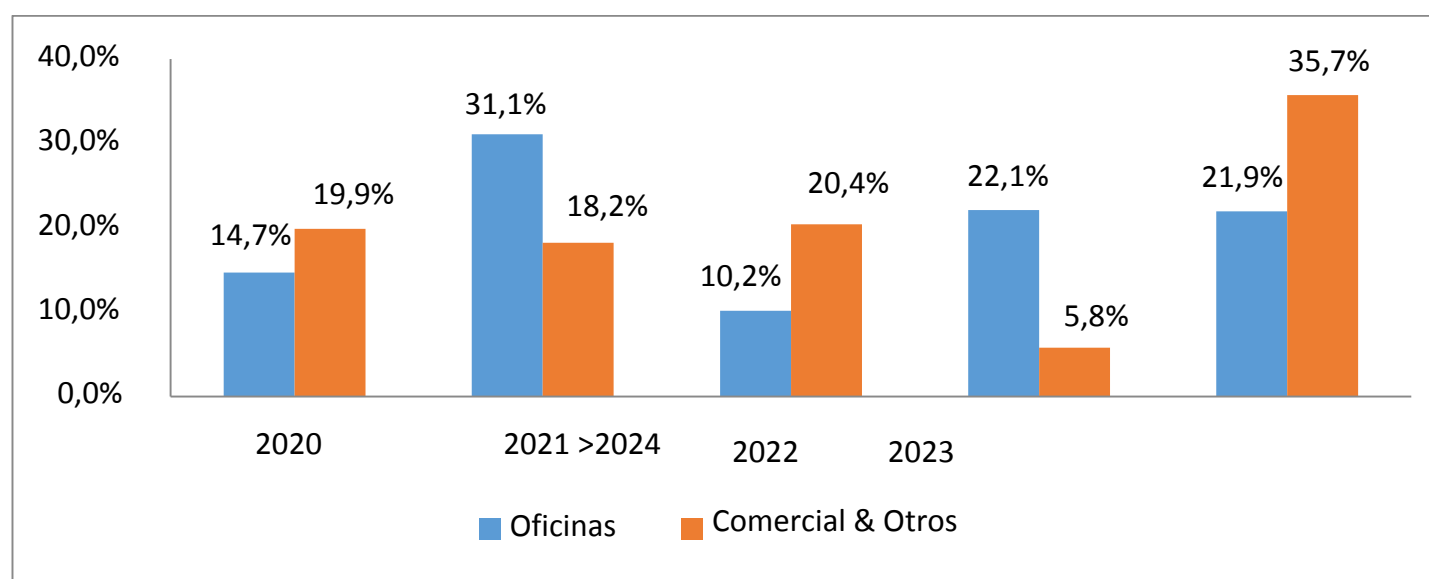


RENTAS POR CIUDADES (Superficies homogéneas)

(M.€)	2019	2018	Var. (%)	SBA (m ²)	Ocup. 2019 (%)	Ocup. 2018
Madrid	47,12	46,19	2,0%	250.713	94,0%	92,4%
CBD	23,60	21,94	7,6%	80.452	99,3%	94,7%
BD	9,81	9,56	2,7%	49.895	100,0%	100,0%
Periferia	13,71	14,69	-6,7%	120.366	88,0%	87,7%
Barcelona	6,24	5,76	8,4%	32.325	97,7%	97,6%
Resto	13,53	13,43	0,7%	123.744	91,7%	89,2%
Total Ingresos	66,89	65,38	2,3%	406.782	93,6%	91,8%

Por ciudades se observa un claro incremento de rentas en Barcelona (+8,4%), debido al aumento de las rentas de Torre REALIA BCN, producidas tanto en los nuevos contratos, como en las renovaciones de los antiguos inquilinos.

VENCIMIENTO DE CONTRATOS SOBRE RENTAS ANUALIZADAS





C/ Acanto, 22 (Madrid)



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

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

La siguiente tabla muestra el vencimiento de los contratos de arrendamiento de oficinas del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2019 por volumen de rentas anualizadas en relación al total de rentas teniendo en cuenta las opciones de resoluciones anticipadas:

Vencimiento Contratos (opción de resolución)	% sobre rentas anualizadas oficinas	% sobre rentas anualizadas totales
Año 2020	14,71%	9,55%
Año 2021	31,08%	20,18%
Año 2022	10,18%	6,61%
Año 2023	22,10%	14,35%
Año >2023	21,93%	14,24%
Total General	100,00%	

Entre los principales clientes del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2019, se encuentran arrendatarios y firmas de primer nivel como: Amadeus, Grupo Marsh, Gómez-Acebo & Pombo Abogados, KPMG, etc sin que ninguno de ellos represente más del 8% sobre el total de las rentas anualizadas de la cartera de oficinas del Grupo REALIA.

La siguiente tabla muestra los diez inquilinos principales del Grupo REALIA en lo que al alquiler de oficinas se refiere y su importancia relativa a la totalidad de las rentas del Grupo a 31 de diciembre de 2019:

Inquilino	Ciudad	% Rentas anualizadas Totales
Inquilino 1	MADRID	7,95%
Inquilino 2	MADRID	4,66%
Inquilino 3	BARCELONA	4,12%
Inquilino 4	MADRID	2,95%
Inquilino 5	MADRID	2,49%
Inquilino 6	MADRID	2,48%
Inquilino 7	MADRID	2,35%
Inquilino 8	MADRID	2,09%
Inquilino 9	MADRID	1,87%
Inquilino 10	MADRID	1,51%
Total Top 10		32,49%

La superficie alquilable en explotación de oficinas del Grupo REALIA, a 31 de diciembre de 2019 alcanza los 226.858 m² sobre rasante. La tasa de ocupación a 31 de diciembre de 2019 es del 93,8%.



C/ Goya, 8 (Madrid)

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 2019:

Zona	Superficie 2019	GAV 2019	% Ocupación 2019	% Ocupación Dic. 2018	% Ocupación Dic.2017
CBD	84.550	605,7	98,9%	94,9%	97,0%
BD	42.653	192,3	100,0%	100,0%	100,0%
Periferia	99.655	326,6	86,9%	88,0%	93,9%
Total general	226.858	1.124,6	93,8%	92,8%	96,2%

En 2019 se ha alcanzado una ocupación de oficinas del 93,8 %

En el ejercicio de 2019 se ha realizado una importante inversión por conceptos de capex orientados a mejorar la experiencia de ocupantes y usuarios, promover inmuebles sostenibles ambientalmente y optimizar costes operacionales. La digitalización basada en IoT (internet de las cosas) está teniendo un papel especial en la consecución de estos tres objetivos.

Dentro de este esfuerzo de actualización es de destacar la reforma integral del edificio Albasanz 12, en Madrid, fruto de la cual, este edificio se ha conectado con el edificio de Albasanz 14, propiedad también del Grupo REALIA.



Negocio Patrimonial - Centros Comerciales



CC As Cancelas
(Santiago de Compostela)

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

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

Entre los principales clientes de REALIA en esta área de negocio, a 31 de diciembre de 2019, se encuentran firmas de primer nivel representativas de los más diversos sectores, destacando firmas como Grupo Inditex, Carrefour, Decathlon, Uniqlo, Bricomart, Primark, etc. sin que ninguno de ellos represente más del 12% de las rentas anualizadas de centros comerciales del Grupo REALIA.

La siguiente tabla muestra los diez inquilinos principales del Grupo REALIA en lo que al alquiler de centros comerciales se refiere y su importancia relativa a la totalidad de las rentas del Grupo a 31 de diciembre de 2019:

Top 10 inquilinos	Ciudad	% Rentas anualizadas Totales
Inquilino 1	MADRID/SANTIAGO	11,14%
Inquilino 2	MADRID	6,17%
Inquilino 3	MADRID	5,85%
Inquilino 4	SANTIAGO	5,83%
Inquilino 5	GUADALAJARA/SANTIAGO	3,84%
Inquilino 6	MADRID	3,67%
Inquilino 7	MADRID	3,04%
Inquilino 8	SANTIAGO/GUADALAJARA/MURCIA	2,24%
Inquilino 9	SANTIAGO	1,91%
Inquilino 10	SANTIAGO/GUADALAJARA	1,62%
Total Top 10		45,32%



CC Ferial Plaza
(Guadalajara)

Ocupación 91,2%

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	32.507	1.068
As Cancelas (1)	Santiago de Compostela	25.150	1.054
Manuel Becerra, 17	Madrid	6.645	49
La Noria Outlet	Murcia	13.908	1.483
Goya, 6 - 8	Madrid	2.882	--
Espolón, 10	Soria	2.900	--
TOTAL		136.667	6.641

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

7 Centros Comerciales y de Ocio



Asimismo se ofrece a continuación 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 2019, en función de su ubicación:

Zona	2019		Ocupación		
	Superficie	GAV	2019	2018	2017
CBD	5.782	33,4	85,8 %	84,2 %	85,7 %
BD	39.152	79,3	84,5 %	83,0 %	83,2 %
Periferia	91.733	247,2	94,4 %	89,8 %	93,4 %
Total	136.667	359,9	91,2 %	87,6 %	90,2 %



Por último se muestra a continuación el vencimiento de los contratos de arrendamiento de centros comerciales del Grupo REALIA por volumen de rentas anualizadas en relación al total de rentas a 31 de diciembre de 2019, teniendo en cuenta las opciones de resoluciones anticipadas:

Vencimiento Contratos	% sobre rentas anualizadas C.C.	% sobre rentas anualizadas Totales
Año 2020	21,25%	6,93%
Año 2021	17,80%	5,80%
Año 2022	22,56%	7,36%
Año 2023	4,52%	1,48%
Año >2023	33,86%	11,04%
Total General	100,00%	



Al igual que en oficinas, en centros comerciales, en el ejercicio de 2019 se ha hecho un importante inversión por conceptos de capex, con los mismos objetivos.

Es de destacar la remodelación integral del antiguo centro comercial “Jardín de Serrano”, ubicado en dos palacetes decimonónicos del Barrio de Salamanca, conocido como la Milla de Oro de Madrid. Este centro ha pasado de una configuración multiinquilino con zonas comunes, a tener solamente tres locales comerciales, con entradas independientes desde la calle. El local principal se ha convertido en el primer flag ship store de la marca Uniqlo en Madrid, siendo inaugurado el pasado mes de octubre.





Teniendo en cuenta la tendencia imparable del alquiler residencial, dada la activa demanda en este segmento y la todavía escasa oferta profesional en España, Realia ha potenciado a su filial Valaise para invertir en tres operaciones BtR, sobre activos con protección pública en el término municipal de Tres Cantos (Madrid), para construir un total de 280 viviendas destinadas al alquiler, desglosadas como sigue:

- Parcela 1.6 A en Tres Cantos (Madrid), en la que se ha desarrollado una promoción integrada por 85 viviendas, 85 trasteros y 132 garajes de protección pública a precio básico. La inversión realizada durante el ejercicio ha ascendido a 15,2 M €. A cierre de 2019 la promoción estaba acabada a la espera de obtener la licencia de primera ocupación y por tanto iniciar su explotación.
- Parcelas VPPL 2.1 y VPPB 1.4 B en Tres Cantos (Madrid): para el desarrollo de 195 viviendas de protección pública de precio limitado, 195 trasteros y 318 garajes. La inversión realizada durante el ejercicio ha ascendido a 10,10 M.€.

La inversión prevista para el desarrollo de los proyectos ubicados en las dos últimas parcelas de realizar en estos dos proyectos asciende a 28,3 M. €.





Negocio de Promoción & Suelo

En el ejercicio 2019 se han entregado 82 unidades por un importe de 11,18 millones de euros, que supone un 20,2% menos (2,83 millones de euros) que en el ejercicio 2018, en el las entregas ascendieron a 14 millones de euros. Esta reducción se justifica por la progresiva reducción del stock de producto residencial terminado, y por un precio medio inferior al del producto entregado en ejercicios precedentes. Es de destacar que en el ejercicio 2019 no se han producido entregas de las nuevas promociones que se encuentran en curso, que por tanto no han contribuido al incremento de la cifra de ingresos.

El total de ingresos del área de promoción y suelo en 2019 ha ascendido a 12,30 millones. €, que incluyen ingresos secundarios de la actividad de promoción y suelo, por importe de 1,12 MM €.

(M.€)	2019	2018	Var. (%)
Ingresos			
Promociones	11,18	14,01	-20,2%
Suelo y otros	1,12	-0,21	633,3%
Total	12,30	13,80	-10,9%
Ingresos			
Costes venta	-12,80	13,94	8,2%
Resto costes	-2,28	-3,25	29,8%
Total Gastos	-15,08	17,19	12,3%
Margen bruto Promociones	-2,78	-3,39	18,0%
Margen bruto Promociones (%)	-22,6%	24,6%	8,1%
Aplicación/Reversión provisiones P. Terminado	3,42	3,00	14,0%
Margen bruto (descontando provisiones)	0,64	-0,39	264,1%



Infografía Brisas de Son Dameto
(Palma de Mallorca)



Infografía Parque del Ensanche
Alcalá de Henares (Madrid)

Realia Hato Verde
(Guillena - Sevilla)



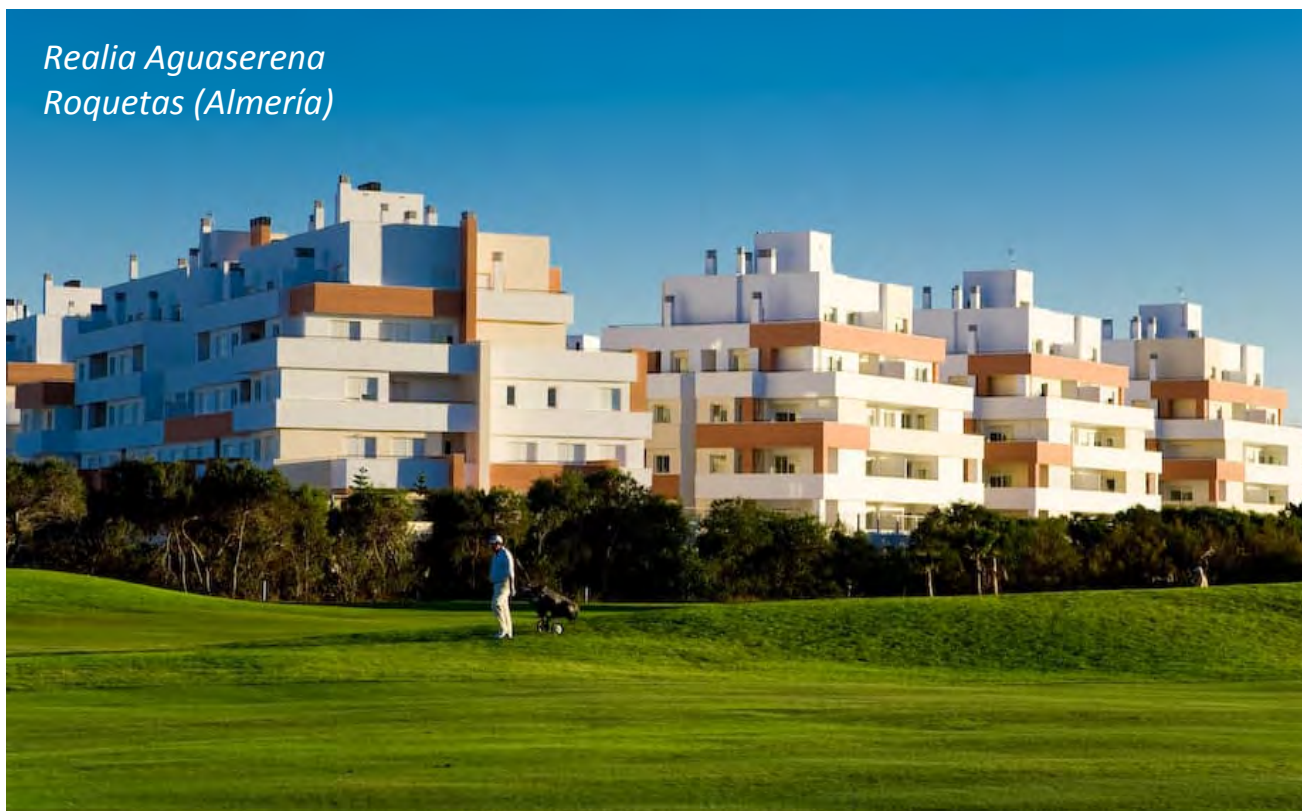
Asimismo, se han facturado honorarios por prestación de servicios de comercialización y gestión técnica, a sociedades de terceros fuera del grupo mercantil de REALIA por 2,33 M.€.

La distribución de unidades entregadas por delegaciones Territoriales a Dic. 2019 es la siguiente:

Delegaciones	Nº Unidades	Ingresos (M.€)
Madrid/Centro	14	1,71
Levante	13	2,50
Cataluña	12	1,85
Andalucía	43	5,12
Total	82	11,18

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

Evolución cartera residencial	2019	2018	Var. (%)
Pre-ventas periodo			
Número de unidades	175	109	60,1%
M.€	44,53	23,04	93,3%
Entregas periodo			
Número de unidades	82	89	-7,9%
M.€	11,18	14,01	-20,2%
Reservas/Ventas pendientes entrega			
Número de unidades	125	37	241,1%
M.€	44,30	12,40	257,3%
Cartera total disponible al final del periodo			
Producto terminado			
Número de unidades	244	327	-25,4%
Producto en curso			
Número de unidades	247	121	100,0%



Al final del ejercicio REALIA cuenta a 31 de diciembre de 2019 con un stock de 575 unidades (viviendas, locales y oficinas) terminadas o en curso y pendientes de entrega (125 de ellas reservadas/vendidas). Además, cuenta con 41 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial. Actualmente hay Promociones en curso en Madrid, Palma de Mallorca y en Barcelona.

La cartera de suelo actual de Realia, en sus distintos estadios urbanísticos, asciende a 5.752.433 m² de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.619.033 m², la mayor parte ubicados en Madrid, zona Centro y Andalucía.

El valor razonable de los activos de promoción (suelos, promociones en curso y producto terminado) asciende a 394,1 millones de euros a diciembre 2019, lo que representa un incremento del 7,9 % frente a la valoración de diciembre de 2018 que alcanzó la cifra de 365,2 millones de euros.

El experto independiente TINSA ha determinado el valor razonable a diciembre 2019 aplicando la metodología RICS a la cartera de activos residenciales, siguiendo el acuerdo del Consejo de Administración por el que se cambia la metodología de valoración ECO a RICS (Hecho relevante de fecha 21 de marzo de 2019). En diciembre 2018 los mismos activos se valoraron conforme a la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada por la EHA3011/2007, EHA 564/2008 y Real Decreto 1060/2015. En ambos ejercicios, la finalidad de las valoraciones ha sido la determinación del valor razonable.

El impacto que este cambio de metodología ha tenido en la valoración de los activos residenciales no ha sido significativo. El incremento de valoración en 2019 de los activos residenciales ha sido de 28,9 millones de euros, si homogenizamos y eliminamos las inversiones realizadas en solares y promociones en curso durante el ejercicio, que ascienden a 18,6 millones de euros y ajustamos el valor del producto terminado entregado durante 2019, que representa aproximadamente 10,5 millones de euros, el incremento del valor razonable homogenizado entre diciembre de 2019 y diciembre de 2018 es de 20,8 millones de euros. Este incremento se desglosa en 11,8 millones de euros por cambios de situación de gestión y/o expectativas urbanísticas de suelo en 2019 y 9,0 millones de euros por actualización de la valoración de activos residenciales.

(M.€)	GAV dic. 2019	GAV dic. 2018	Var. Interan. (%)
Cartera de suelo ⁽¹⁾	274,0	286,5	-4,4 %
Promociones en curso ⁽¹⁾	72,7	21,7	234,9 %
Promociones terminadas ⁽²⁾	34,2	43,8	-22,0%
Cartera de suelo ⁽³⁾ y otros en soc. patrimoniales	13,2	13,2	0,0 %
Total Valor Activos Residenciales	394,1	365,2	7,9 %

- (1) Durante el año 2019, se ha traspasado de cartera de suelo a promoción en curso, tres promociones por importe de 28,9 M.€
 (2) Durante el año 2019, se ha entregado producto terminado por importe de 10,5 M.€
 (3) El importe correspondiente exclusivamente a cartera de suelo es de 10,7 M.€

Esta tabla muestra el valor de suelo según sus distintos grados de desarrollo urbanístico:

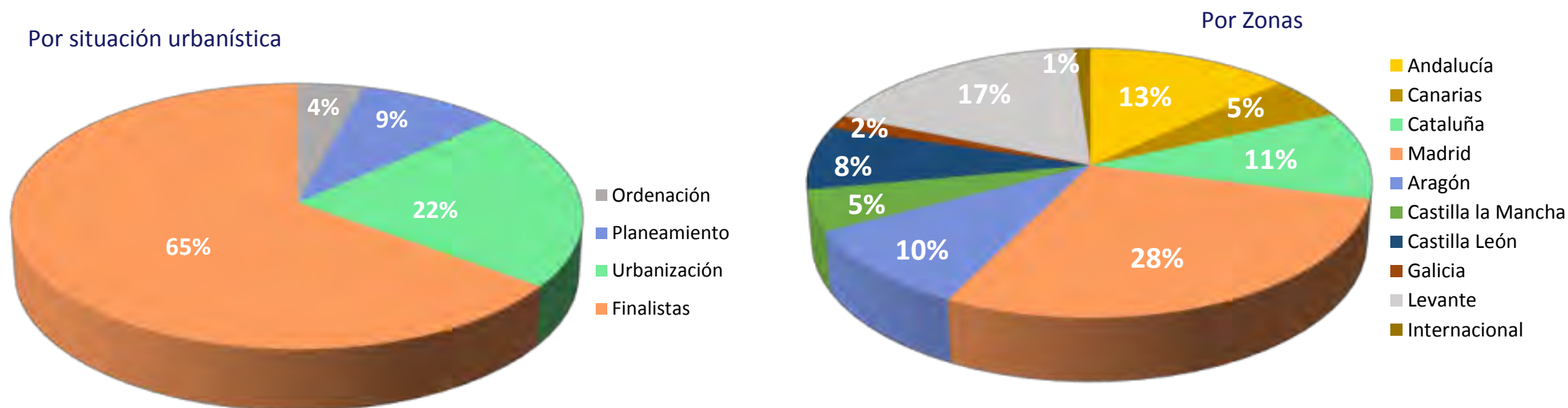
	Sup. bruta m ² - dic. 2019	Edificabilidad m ² - dic. 2019	Edificabilidad m ² - dic. 2018	GAV dic. 2019 M.€	GAV dic. 2018 M.€	Var. GAV (%) dic.19 s/ dic.18
Ordenación (1)	3.563.718	387.598	606.065	11,8	10,8	9,1%
Planeamiento	1.218.687	488.962	497.595	25,9	26,8	-3,3%
Urbanización	489.148	253.161	267.036	62,6	75,9	-17,6%
Finalistas (2)	480.881	489.312	506.511	184,5	183,7	0,4%
Total	5.752.433	1.619.033	1.877.207	284,7	297,2	-4,2%

Las variaciones más significativas en la edificabilidad de la cartera de suelo son:

- (1) La disminución de la edificabilidad atribuida a la finca “Guadalquiron”, por la inclusión de los parámetros urbanísticos del Plan Parcial en tramitación, en lugar de los parámetros del Plan General de Ordenación Urbana de San Roque. Este activo se ha clasificado como suelo en ordenación, dadas las incertidumbres de su consolidación al encontrarse dentro de la ampliación del Parque Natural de los Alcornocales.
- (2) Traspaso de 29.324 m² de suelo finalista por el traspaso de tres suelos a productos en curso.



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



La siguiente tabla muestra la distribución de los suelos, según su situación urbanística y ubicación, por su edificabilidad:

Por situación urbanística

Situación Urbanística	Edificabilidad (m ²)
Ordenación	387.598
Planeamiento	488.962
Urbanización	253.161
Finalistas	489.312
Total	1.619.033

Por zonas

Zona	Edificabilidad (m ²)
Andalucía	460.851
Canarias	18.541
Cataluña	76.385
Madrid	474.546
Aragón	154.508
Castilla la Mancha	222.886
Castilla León	64.451
Galicia	6.184
Levante	129.768
Internacional	10.912
Total	1.619.033



5. Gobierno Corporativo

Órganos de Gobierno Corporativo
Junta General de Accionistas
Consejo de Administración
Consejero Delegado
Política de Retribuciones
Marco Ético
Código Ético

Modelo de cumplimiento y prevención penal
Reglamento Interno de Conducta
Política Fiscal
Gestión de Riesgos
Cumplimiento de Objetivos

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 Consejero Delegado, bajo delegación del Consejo de Administración.

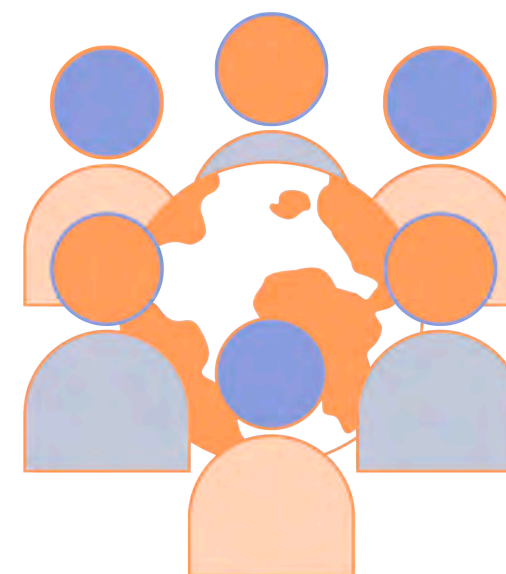
El contenido del Reglamento del Consejo de Administración y de los Estatutos Sociales se encuentra alineado con el contenido de la Ley de Sociedades de Capital y legislación concordante, por lo que en el ejercicio 2019, al igual que ocurrió en los ejercicios 2017 y 2018, no ha sido necesario introducir modificaciones adicionales en los mismos.

Cumplimiento del Código de Buen Gobierno de la CNMV

Durante el ejercicio 2019, Realia Business, S.A. ha cumplido plenamente 30 de las 64 recomendaciones de la CNMV; ha cumplido parcialmente 15; no le eran aplicables 18, y ha tenido que explicar 1. Por tanto, teniendo en cuenta el porcentaje de las Recomendaciones que ha cumplido o cumplido parcialmente (en total, un 70,31% de las recomendaciones o 97,83% de las recomendaciones que le son de aplicación) y las que ha tenido que explicar (1,57% del total), se considera que el grado de cumplimiento del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas es bueno.

Anualmente, REALIA presenta a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) un Informe de Gobierno Corporativo y un Informe sobre 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 2019 se ha celebrado una única Junta General ordinaria el 8 de mayo 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:

- Reducir el número de miembros del Consejo de Administración, y fijarlo en 6.
- Nombrar a Doña Ximena Caraza Campos y Don Elías Fereres Castiel, nuevos Consejeros Independientes de la Sociedad.
- Autorizar que las Juntas Generales puedan ser convocadas con una antelación mínima de quince días, siempre que la sociedad ofrezca a sus accionistas la posibilidad de votar por medios electrónicos accesibles a todos ellos.
- Y reelegir a la entidad Ernst & Young como auditor de las cuentas anuales de la Sociedad y del Grupo Consolidado para el ejercicio 2020.



Junta
General de
Accionistas

Consejo de Administración

El Consejo de Administración de REALIA, desde la celebración de la Junta General Ordinaria de 2019, está formado por seis miembros, de los cuales uno es ejecutivo, tres 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 2019, el Consejo celebró ocho reuniones y ha adoptado un acuerdo por escrito y sin sesión. En ese período ha llevado a cabo, entre otras, las siguientes actuaciones: autoevaluación y evaluación del funcionamiento de sus comisiones delegadas, así como del Presidente del Consejo y del Primer Ejecutivo de la Compañía; revisión de la masa salarial; 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; 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; modificación del método de valoración de los activos ligados a su actividad de promoción; y aprobación de la Política Anticorrupción del Grupo.

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 2019 se ha reunido en tres ocasiones.

Comisión de Nombramientos y Retribuciones

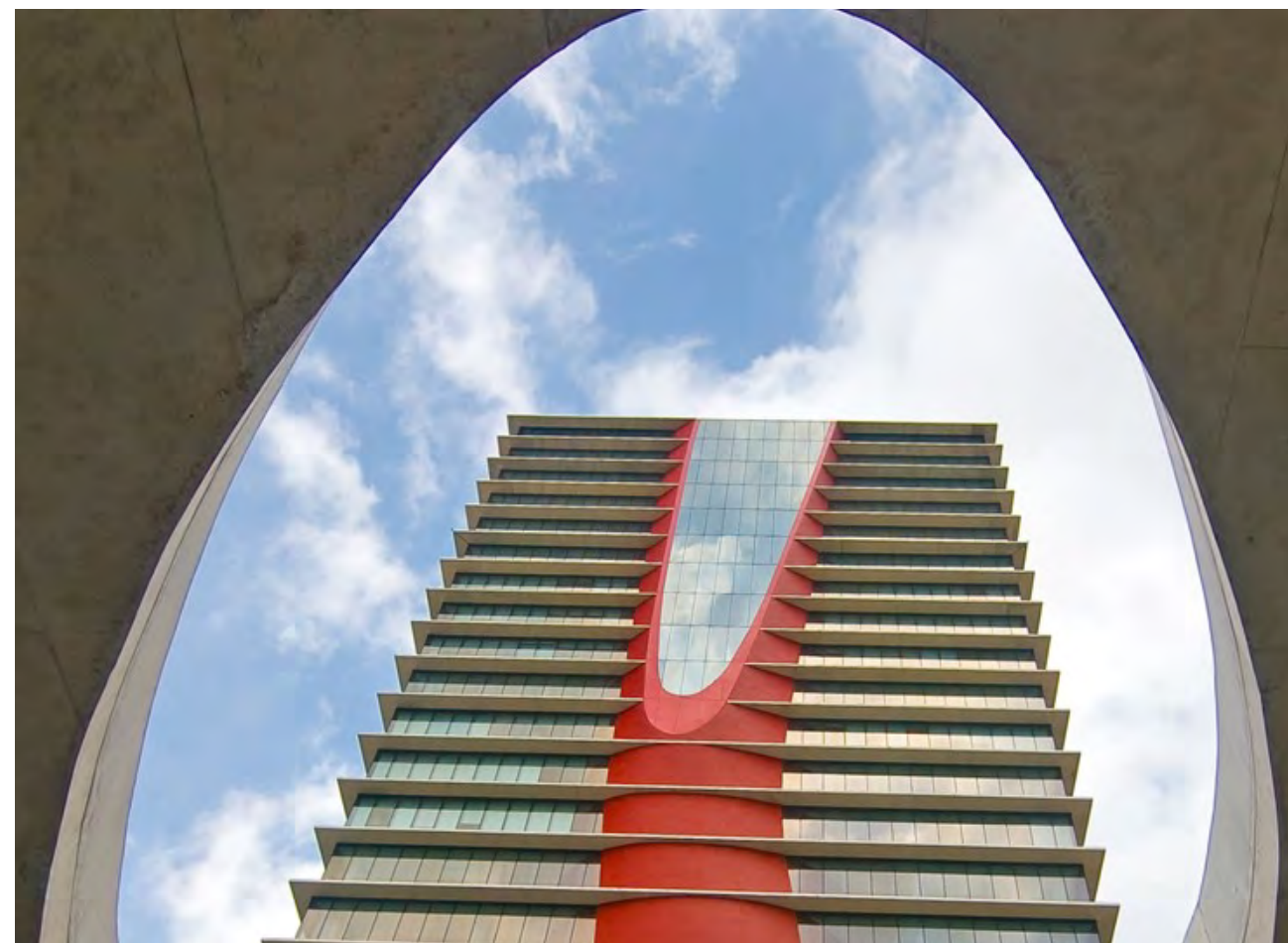
Se encarga de la retribución de los consejeros y de la alta dirección, del nombramiento y cese de los miembros del Consejo, así como de la evaluación anual, entre otros asuntos.

En 2019 celebró cinco reuniones.

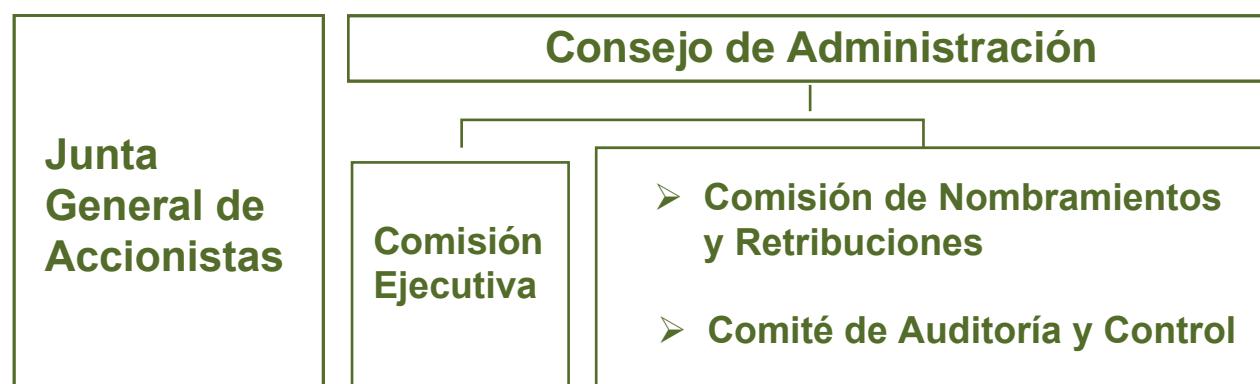
Comité de Auditoría y Control

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 9 reuniones en 2019.



ÓRGANOS DE GOBIERNO CORPORATIVO



PERFIL DE LOS CONSEJEROS

Una de las características del órgano de administración de REALIA es, precisamente, la diversidad que preside su composición. Así, la Compañía cuenta con un Consejo en el que hay paridad de géneros (tres mujeres y tres varones); en el que el rango de edades va desde los 35 años del Consejero Delegado, hasta los 81 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 el de la energía, 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 Consejeros 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 23,43% del capital social.

Cabe destacar que, como se ha señalado, de los seis miembros 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.

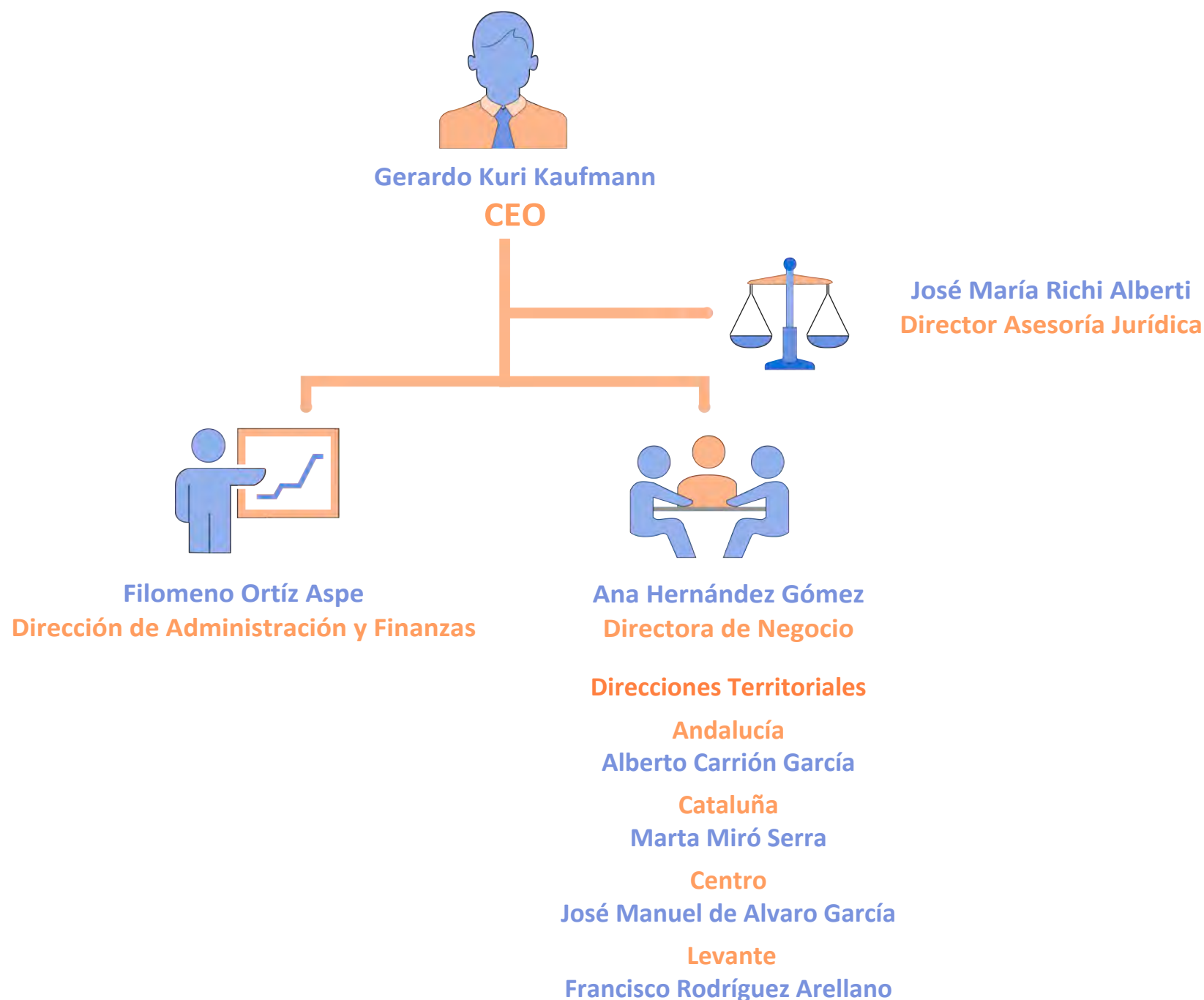
Nombre	Cargo	Naturaleza del cargo	Comisión Ejecutiva	Comisión Nombramientos y Retribuciones	Comité Auditoría y Control
D. Juan Rodríguez Torres	Presidente No Ejecutivo	Dominical	Presidente	Vocal	Vocal
D. Gerardo Kuri Kaufmann	Consejero Delegado	Ejecutivo	Vocal		
Dña. Ximena Caraza Campos	Vocal	Independiente		Presidenta	Vocal
EAC Inversiones Corporativas, S.L. Representado por Dña. Esther Alcocer Koplowitz	Vocal	Dominical	Vocal	Vocal	
D. Elías Fereres Castiel	Vocal	Independiente		Vocal	Presidente
Melilito S.L. Representado por Dña. Alicia Alcocer Koplowitz	Vocal	Dominical	Vocal	Vocal	

Consejo de REALIA a 31 de diciembre de 2019

Consejero Delegado

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

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



Política de Retribuciones

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

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

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

- I. Debe ser adecuada para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que exija el cargo, sin comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.
- II. Debe atender a un criterio de mercado.
- III. Debe atender la dedicación y responsabilidad de los consejeros.

- IV. En relación con los consejeros ejecutivos, debe reconocer su capacidad de incrementar el valor de la empresa por su impacto en los resultados, por sus competencias y por su perfil profesional, reconociéndoseles una remuneración específica por su labor ejecutiva, e independiente y compatible con su labor de consejeros como tales.
- V. En relación con el presidente no ejecutivo del Consejo de Administración, debe reconocer la responsabilidad y criticidad del cargo, con una remuneración específica por el desempeño del mismo.
- VI. En cuanto a los conceptos retributivos, la política de remuneraciones de los consejeros consiste en una cantidad anual que se basa en criterios de responsabilidad (remuneración fija) y de dedicación, dietas inherentes al cargo (remuneración variable).

Remuneraciones en 2019

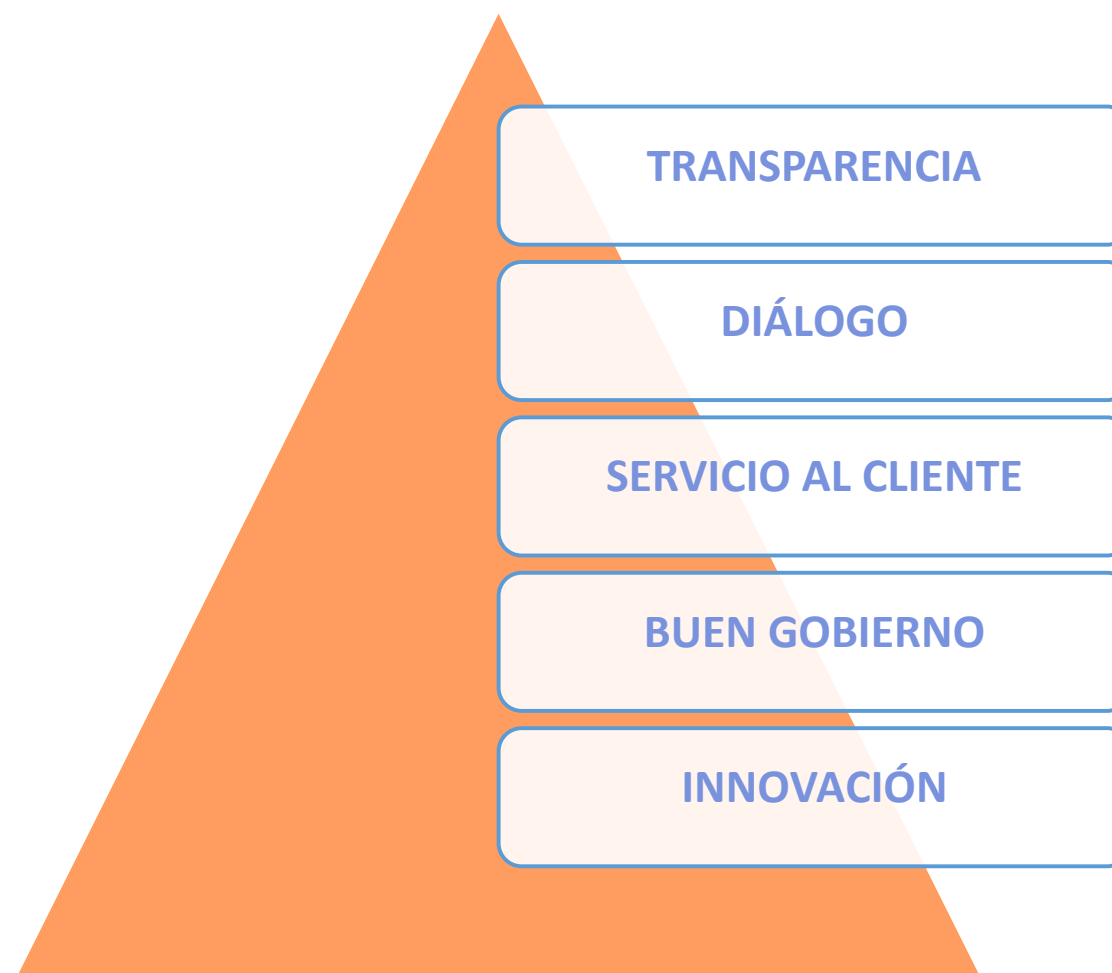
En 2019, la retribución conjunta de los consejeros fue de 521.975,28 €, inferior en un 11,53 % a la aprobada por la Junta General. En dicha cifra no está incluida la remuneración del Consejero Delegado por sus funciones ejecutivas.

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

Partiendo de estos principios básicos, se ha dotado de un conjunto de normas internas destinadas a asegurar el comportamiento íntegro de sus miembros, de herramientas para su seguimiento y de mecanismos para el caso de incumplimiento. El primer paso fue la aprobación, por el Consejo de Administración en su reunión de fecha de 4 de abril, del nuevo Código Ético. Este documento fue difundido a todos los empleados del REALIA. La actividad de la Organización está sujeta a legislación vigente y se rige por una serie de normas y procedimientos que garantizan su comportamiento ético.

La columna vertebral de este marco ético es el Código Ético, en el que se establecen los principios, valores y normas de conducta que deben presidir la actuación del Grupo. Además, como empresa cotizada, REALIA cuenta también con un Reglamento Interno de Conducta en el ámbito de los mercados bursátiles; con una Política Fiscal que recoge las buenas prácticas tributarias que debe seguir la Compañía en el ejercicio de su actividad; y, desde mayo de 2019, con una Política Anticorrupción, en la que se desarrolla la “tolerancia cero” a actividades de fraude y corrupción.

Igualmente, desde el Comité de Auditoría y Control se ha impulsado la tarea de implementar un Modelo de Cumplimiento y Prevención Penal con el objetivo de reforzar la cultura de cumplimiento en esta ámbito y que pueda servir de elemento exonerante ante la comisión de un delito penal en el seno de la Organización. Esta labor, que se inició en el ejercicio 2018, se ha seguido desarrollando en 2019, completándose las fases de planificación y estructuración del Modelo, y comenzando las tareas de difusión, formación e implementación (como contamos más adelante). Se espera que su implantación total y su gestión efectiva tenga lugar en 2020. Así, a lo largo del ejercicio 2019 REALIA ha iniciado todos los trabajos necesarios para implantar un modelo de compliance penal que se espera tener finalizado y operativo en el ejercicio 2020.



CÓDIGO ÉTICO

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

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

Los valores que recoge el Código Ético son los siguientes:

- Servicio al cliente: Los clientes satisfechos son uno de nuestros activos más críticos. En nuestras relaciones con clientes ponemos sus intereses al mismo nivel que los propios.
- Transparencia: REALIA quiere ser reconocida dentro del sector como la empresa con los mejores estándares de Gobierno corporativo. Nos esforzamos por actuar de manera honesta, justa y transparente, manteniendo un comportamiento intachable ante nuestros Grupos de Interés.
- Vocación de liderazgo: Todos los empleados de REALIA se distinguen por su vocación de alcanzar la excelencia en todas las áreas de actividad de la compañía.

- Innovación: Buscamos constantemente aquellas soluciones que aporten valor para la Compañía y la sociedad a la que servimos. La calidad como base del crecimiento.
- Diálogo con Grupos de interés: La cultura y los valores de REALIA se basan en el mantenimiento de relaciones de confianza y beneficio mutuo con nuestros Grupos de Interés.

VALORES DEL GRUPO REALIA



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

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

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

Adicionalmente en el ejercicio 2019 se redactaron los documentos: “Política anti-corrupción y fraude” y “Política de relación con Socios en materia de cumplimiento”. Estos documentos se revisaron en el Comité de Auditoría y se elevaron al Consejo de Administración para su aprobación en mayo y octubre, respectivamente. La “Política anti-corrupción y fraude” se distribuyó a todos los empleados de REALIA con acuse de recibo.

El propósito de REALIA es extender la cultura, valores y principios de comportamiento éticos a sus socios más relevantes. De esa manera, a finales de 2019 se elaboró el Código Ético de HERMANOS REVILLA, S.A., uno de los principales socios de REALIA, que opera en la rama de actividad patrimonial (activos en renta). Este documento se aprobó por el Consejo de Administración de HERMANOS REVILLA, S.A. en febrero de 2020.

Canal Ético

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

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

Por ello el establecimiento de un Canal, dónde se pueda comunicar o denunciar prácticas contrarias al Código Ético aprobado por el Consejo de Administración el 4 de abril de 2018, se configura como un elemento esencial en el sistema de prevención y gestión de cumplimiento (y específicamente de prevención de riesgos penales).

En este ámbito, se implanta el Canal de Comunicación (Canal Ético) con la finalidad de prevenir y detectar conductas que pudieran generar responsabilidad penal de la empresa, pues permite abrir una investigación interna y que los riesgos penales o de incumplimiento puedan ser neutralizados.

En este contexto, en el ejercicio 2019 se ha revisado y redactado el borrador del nuevo Reglamento del Procedimiento del Canal Interno de Comunicación de Incidencias (Canal Ético), para adaptarlo al nuevo Código Ético, al contexto normativo actual y al Modelo de Cumplimiento y Prevención Penal (pues es uno de los elementos esenciales de este). El nuevo Reglamento del Canal Ético (canal de comunicación interno, o canal e denuncias) se aprobó por el Consejo de Administración de REALIA el 20 de marzo de 2019.

De esta manera se da cumplimiento al requisito establecido en la modificación de la ley 10/2010 de prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, introducida por el RDL 11/2018, y que insta a los sujetos obligados a establecer procedimientos internos que permitan a los empleados de REALIA comunicar -incluso anónimamente- presuntos incumplimientos en esta materia. El Canal Ético es un canal interno de comunicación de incidencias abierto a todos los empleados del Grupo Realia que les permite:

- Poner en conocimiento del Comité de Auditoría y Control actuaciones que constituyan conductas o actuaciones inapropiadas a la luz de las prescripciones contenidas en el Código Ético (incumplimiento del Código Ético).
- La comunicación de irregularidades de potencial trascendencia, especialmente de naturaleza financiera y contable; así como aquellas relacionadas con (o que presenten indicios de) los delitos de fraude, corrupción, soborno, cohecho, tráfico de influencias, delitos contra el urbanismo y medio ambiente, así como cualquier ilícito que pueda acarrear consecuencias penales para la Organización.

- Comunicar información relevante sobre posibles incumplimientos de la normativa aplicable en materia de blanqueo de capitales y de financiación del terrorismo.
- Prevenir y/o denunciar situaciones de acoso laboral y sexual, así como aquellas actuaciones discriminatorias por razón de sexo, ideología o raza.
- Formular propuestas de mejora en los procedimientos y sistemas de control interno en vigor en el Grupo Realia en relación con las materias anteriores.
- Plantear dudas en la aplicación de las pautas de conducta recogidas en el Código.

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

Durante el ejercicio 2019, no se ha registrado ninguna incidencia a través del canal interno de denuncias.

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

GRUPO REALIA

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



PRINCIPIOS BÁSICOS DE CONDUCTA Y ACTUACIÓN

Cumplir las normas

Respetar a las personas

Proteger los datos personales

Cuidar a los clientes

Prevenir el fraude

Compromiso con el mercado, la
compañía y la comunidad

Compromiso con la Sociedad y el
Medio Ambiente

Modelo de Cumplimiento y Prevención Penal

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

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

El Consejo de Administración, a través del Comité de Auditoría y Control de REALIA ha impulsado la tarea de establecer un Modelo de Cumplimiento y Prevención Penal en la Organización.

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

Asimismo, se ha tratado de diseñar el sistema de tal manera que recoja las directrices y recomendaciones de la norma UNE 19601 “Sistemas de Gestión de Compliance Penal. Requisitos con orientación para su uso”, pues esta norma constituye un referente válido para diseñar, implementar, desarrollar, revisar y mejorar de manera continua un Sistema de Gestión de Riesgos Penales.

El Comité de Auditoría se configura como el Órgano de Prevención Penal de REALIA, disponiendo de la autoridad necesaria para garantizar la credibilidad y el carácter vinculante de las decisiones tomadas. De esta manera se configura como el máximo garante de la supervisión, vigilancia y control de las obligaciones en materia de cumplimiento penal (“compliance penal”).

El Comité de Auditoría y Control de REALIA, tiene como función, en lo relativo a la prevención penal, la supervisión del correcto funcionamiento y efectividad del Modelo de Prevención Penal y el reporte al Consejo. Esta labor la realizará a través de la figura del Responsable de Cumplimiento.

El primer paso fue la aprobación del nuevo Código Ético en abril de 2018.

Las tareas de mayor relevancia desarrolladas en el ejercicio 2019 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 del nuevo Reglamento del Canal Ético (Canal interno de comunicación y denuncias), en el ámbito del cumplimiento normativo y prevención penal, aprobado por el Consejo de Administración en marzo de 2019. Se difundió a todos los empleados de Realia Business S.A. y Realia Patrimonio SLU, junto con un documento informativo y explicativo de su funcionamiento.
- Gestión del Canal Ético y reporte semestral del informe de actividad en dicho canal.
- Elaboración de la “Política anti-corrupción y fraude” y la “Política de relación con Socios en materia de cumplimiento”. Estos documentos se revisaron en el Comité de Auditoría y elevándose al Consejo de Administración para su aprobación en mayo y octubre respectivamente. La “Política anti-corrupción y fraude” se distribuyó a todos los empleados de REALIA con acuse de recibo.
- 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).
- 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”.

Manual de Prevención Penal

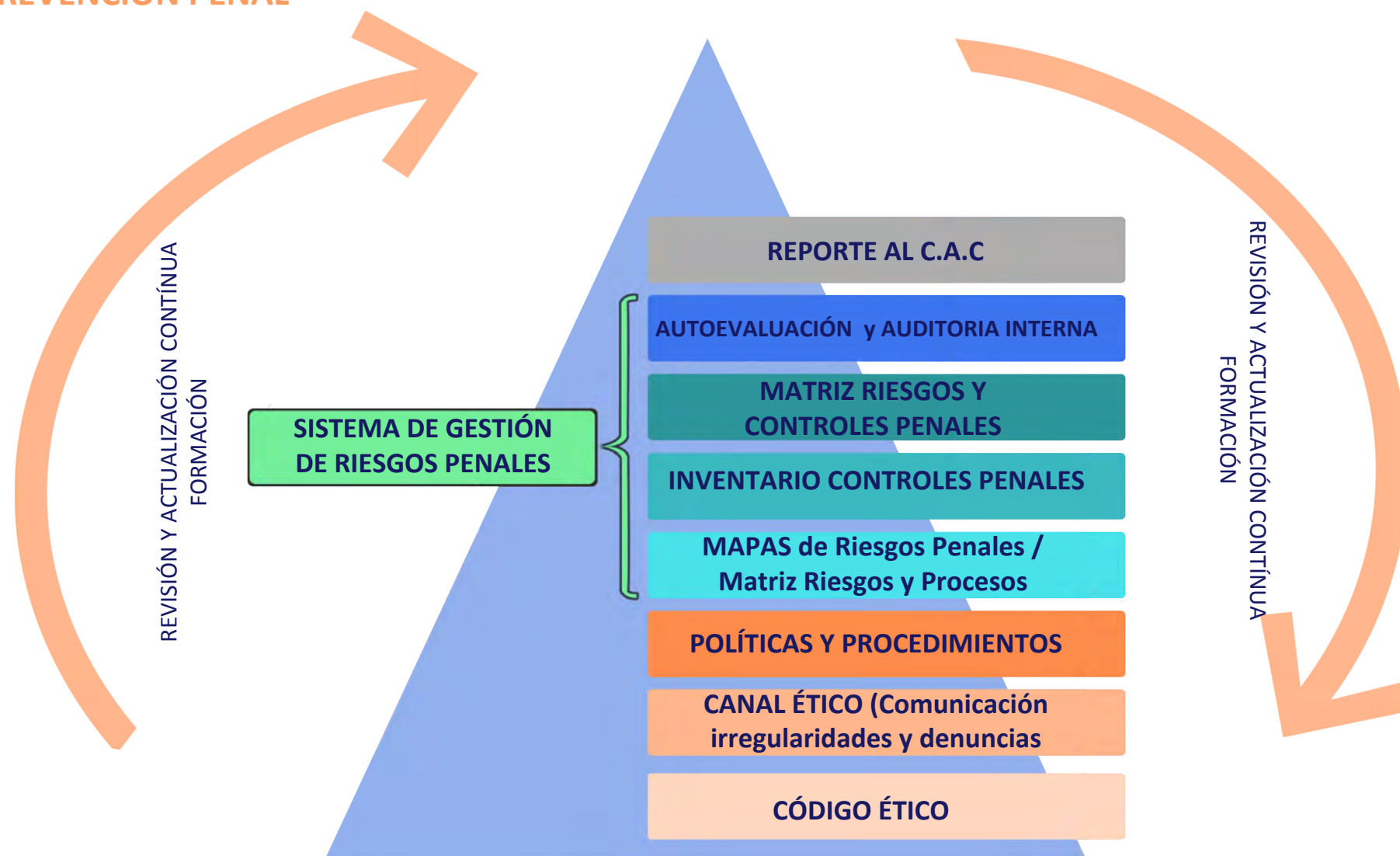
A principios de 2020 se ha redactado el Manual de Prevención Penal, y una vez revisado por el Comité de Auditoría se elevó al Consejo de Administración de febrero para su aprobación. Este documento tiene una doble finalidad; por un lado, definir el diseño, la estructura y pautas de funcionamiento del Modelo de Cumplimiento y Prevención Penal del Grupo REALIA, y del Sistema de Gestión de Riesgos Penales (SGRP), y por el otro, detallar y regular sus órganos y procedimientos en materia de cumplimiento normativo en el ámbito penal.

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

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

MODELO DE CUMPLIMIENTO Y PREVENCIÓN PENAL REALIA

En el gráfico se ilustra la estructura y composición del Modelo de Cumplimiento y Prevención Penal, que se espera esté totalmente implantado y en funcionamiento en 2020.



Reglamento Interno de Conducta

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

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

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

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

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

Formación Periódica

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

En 2019 se realizaron varias acciones formativas, contables, fiscales, relacionadas con normas laborales, mercantiles y de gestión de riesgos, así como relacionadas con la profesión de la auditoría interna y el papel a desempeñar por el auditor interno en el nuevo entorno empresarial y tecnológico y otros aspectos de cumplimiento normativo, sistemas de gestión de riesgos penales, canales de denuncias, y prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

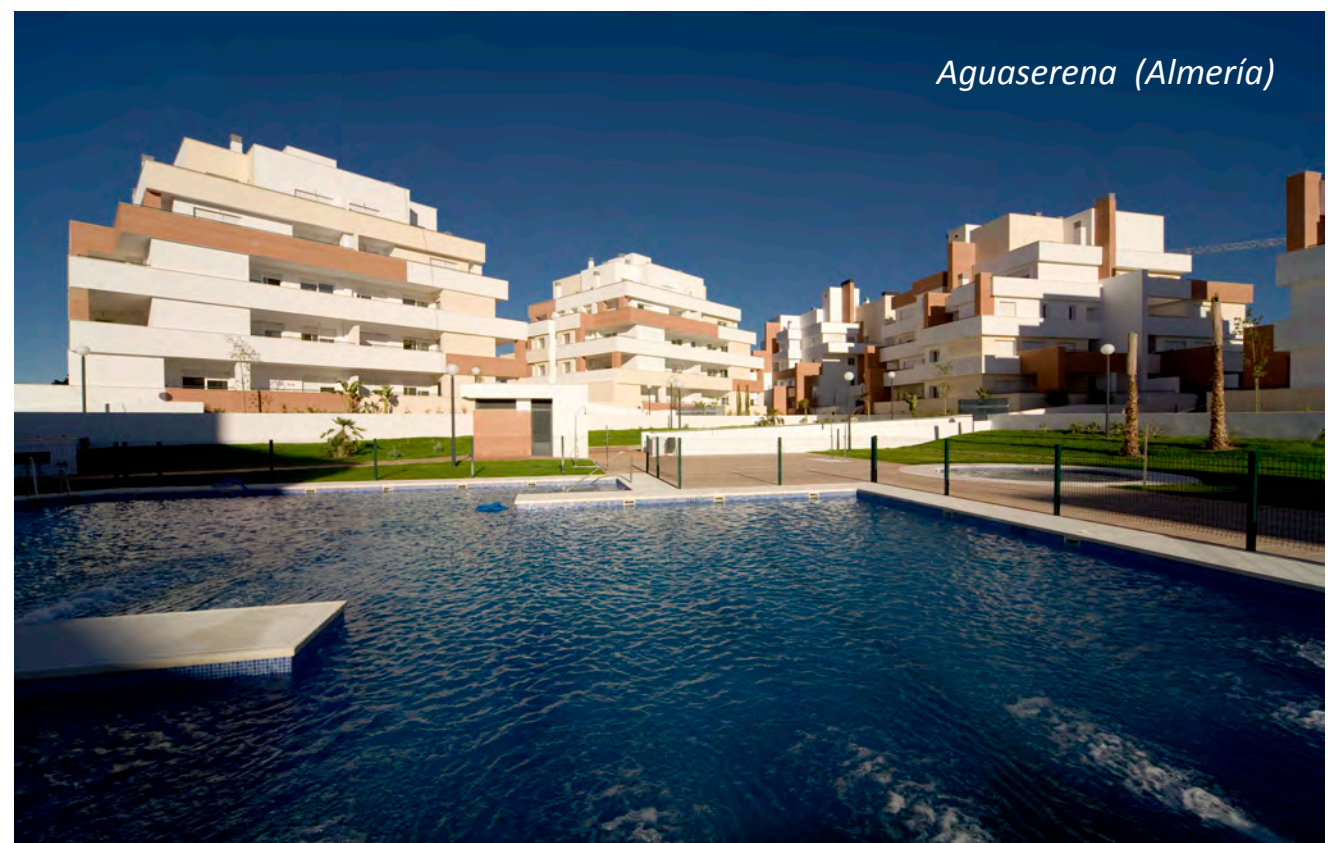
Asímismo se realizaron tareas de formación en el ámbito del cumplimiento normativo, la prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, y aspectos relacionados con la normativa relativa a la protección de datos personales.



Política Fiscal

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

- No utilizar estructuras de carácter artificioso ajenas a las actividades propias de la sociedad y con la única finalidad de reducir su carga tributaria.
- Evitar las estructuras de carácter opaco con finalidades tributarias.
- No constituir ni adquirir sociedades residentes en paraísos fiscales.
- Colaborar con las Administraciones Tributarias en la detección y búsqueda de soluciones respecto de las prácticas fiscales fraudulentas de las que la sociedad tenga conocimiento.
- Realizar las transacciones con entidades vinculadas siempre a valor de mercado.
- La concepción de los tributos que las sociedades del grupo satisfacen como la principal aportación al sostenimiento de las cargas públicas y, por tanto, una de sus contribuciones a la sociedad.
- Facilitar la información y documentación con trascendencia fiscal que soliciten las Administraciones Tributarias competentes, en el menor plazo posible y con el alcance debido.
- Evaluar adecuadamente las inversiones y operaciones que a priori presenten especial riesgo fiscal.



Aguserena (Almería)

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. Durante el ejercicio 2019, la compañía ha seguido evaluando de forma interna la eficacia operativa de los controles, proceso que continúa en 2020.

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

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

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

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

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

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

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

A lo largo del ejercicio 2019, 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.



Principales Riesgos en 2019

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

1. Riesgos financieros.

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

a) Riesgo de crédito.

Las actividades principales de la Sociedad son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios a través de sus filiales y participadas. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 8,2 M.€, de los que la compañía ha deteriorado la totalidad, y se mantiene en niveles semejantes al ejercicio precedente. Por último, respecto del arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo no es significativo. La dirección de la Sociedad en función del plazo de impago o de insolvencias tiene provisionadas todas estas contingencias.

b) Riesgo de tipo de interés.

Realia Business, S.A. no tiene, a 31 de diciembre de 2019, endeudamiento financiero bancario, por lo que este riesgo no existe en la compañía, aunque sí en las sociedades donde participa. El Grupo de sociedades tiene contratos de cobertura de tipos de interés con 5 de las 6 entidades que componen el Crédito Sindicado de Realia Patrimonio. El importe total cubierto es el 70% del saldo vivo del préstamo; a 31 de diciembre de 2019 ascendía a 383,5 M.€ y el vencimiento es el 27 de abril de 2024.

El tipo de instrumento de cobertura es un IRS más una opción de floor del euribor al 0%. Al cierre del ejercicio 2019, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto un impacto positivo en pérdidas y ganancias de 0,43 millones de euros y negativo en el patrimonio neto de 2,9 millones de euros.

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la misma en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados. El análisis comparativo del coste financiero y las tendencias de curvas de tipos hace que la compañía opte o no, por cubrir el riesgo de tipo de interés en aras a minimizar el coste de la deuda para el citado periodo.

La Dirección de la Sociedad Dominante sigue muy de cerca las tendencias de las curvas de tipo para los próximos años y no descarta la conveniencia de realizar coberturas de tipo de interés en un futuro.

c) Riesgo de liquidez.

El sistema financiero global se caracteriza por el elevado nivel de liquidez que aporta. Si lo analizamos en el sector inmobiliario vemos que esa liquidez también es muy elevada, pero solo para proyectos con bajo nivel de riesgo comercial y para promotores que acrediten solvencia financiera, esto ha hecho que determinadas promotoras hayan acudido a fuentes de financiación alternativas, pero con unos costes muy superiores.

Realia Business y la sociedades de su Grupo no ha tenido necesidad de acudir a un nuevo apalancamiento en 2019, y cuando alguna de sus sociedades ha precisado renovar o refinanciar alguna de las líneas ya existentes no ha tenido ningún problema para hacerlo dentro del sistema bancario tradicional y a unos tipos de interés bajos y muy competitivos, todo ello debido a la solvencia de la compañía y la calidad comercial y de rentabilidad de sus proyectos.

Asimismo, al cierre de 2019 Realia Business S.A. presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 359 millones de euros.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses de Realia Business, elaborado sobre una base de negocio recurrente, dividendos y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, arroja una previsión de cobros de 41 M.€ que junto con unas previsiones de pago de 19 millones de euros, da lugar a un cash flow neto positivo de 22 M.€ que, junto con la actual posición de tesorería de la Sociedad, por importe de 43 millones de euros, irá destinada a nuevas inversiones por 60 Millones de euros, donde se incluyen los desarrollos de nuevas promociones.

El incremento de las previsiones de pago, obedece a las inversiones que se van realizando en las nuevas promociones que generaran cash flow positivo en los siguientes ejercicios.

d) Riesgo de tipo de cambio.

El Grupo Realia Business no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo ya que mayoritariamente tiene todas sus inversiones y actividades en la zona Euro.

e) Riesgo de solvencia.

A 31 de diciembre de 2019 Realia Business, S.A. no tiene endeudamiento financiero bancario disponiendo de tesorería y equivalentes por un importe de 43.203 miles de euros.

2. Riesgos de mercado.

Las tasas positivas de crecimiento (volúmenes de inversión, niveles de preventas, ventas precios...) que se han venido produciendo desde 2015, se han visto ralentizadas en 2019, donde el incremento de precios no ha sido tan generalizado y el nivel de ventas y entregas se ha visto influenciado negativamente desde la entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria.

Hemos asistido a tensiones con las Administraciones Públicas para obtención de licencias de obras y de primera ocupación, que junto a tensiones en las empresas constructoras (falta de mano de obra, incremento de costes) han hecho que el sector no cumpliera con sus expectativas de entregas. A pesar de lo expuesto, la demanda sigue consistente en determinadas zonas de ciudades como Madrid, Barcelona, Valencia, Málaga, Palma de Mallorca... donde la oferta de producto es reducida y la demanda es consistente, pero selectiva en cuanto al producto y al precio. Ante esta situación, Realia tiene previsto el lanzamiento de nuevas promociones en estas ciudades y en alguna otra que también ofrece una interesante demanda de producto residencial.

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

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

Un mercado que tiene grandes expectativas de crecimiento es el mercado de alquiler residencial y en aras a esas expectativas, Realia ha potenciado a su filial Valaise, S.L.U. para que adquiera 3 suelos con protección pública en el término municipal de Tres Cantos (Madrid), para la construcción total del 280 viviendas destinadas al alquiler, de las que 85 están terminadas a falta de licencia de primera ocupación y que entraran en explotación en el primer trimestre de 2020. Es de interés para el Grupo Realia el seguir desarrollando e incrementando en los próximos ejercicios la inversión en este segmento de alquiler residencial.

Por todo ello, el Grupo Realia Business estima que sus esfuerzos los debe encaminar en las tres líneas de negocio que actualmente desarrolla directamente o a través de sus sociedades participadas. En el área patrimonial, donde su excepcional portfolio inmobiliario le hace tener una posición destacada; debe optimizar la gestión de sus activos para un incremento de los márgenes operativos y la creación de valor de los activos. En el área de promociones y suelo, deberá optimizar el valor de los activos actuales, a través del incremento de precios del producto terminado, la gestión de los suelos que tiene en cartera y el desarrollo de las promociones de aquellas ubicaciones donde la demanda sea consistente; y por último en el desarrollo de promociones destinadas al alquiler residencial en aquellas zonas donde la demanda es consistente y las rentabilidades sean atractivas.

3. Riesgos operativos

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

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

4. Riesgos en materias de índole legal y fiscal

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

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

a) Reclamaciones judiciales y extrajudiciales

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

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

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

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

Puede darse el caso de que los contratistas contratados por Realía incumplan sus compromisos, se retrasen en las entregas o atraviesen dificultades financieras que les impidan cumplir con los plazos pactados en los contratos, de manera que Realía tenga que incurrir en nuevos gastos a fin de cumplir sus propios compromisos con terceros. Para reducir este riesgo, se ha limitado la contratación para la ejecución de las obras a entidades de reconocida solvencia.

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

La actividad de Realía puede originar que se emprendan por terceros, basándose en la legitimación pública, procedimientos contenciosos encaminados a la anulación del planeamiento urbanístico o de las licencias otorgadas. Para reducir este riesgo, Realía contrata a equipos redactores y arquitectos de reconocido prestigio y probada competencia, y realiza un seguimiento exhaustivo de su trabajo.

En el caso de que, finalmente se presentaran estos contenciosos, Realía encomienda su dirección jurídica a letrados expertos del ámbito competencial y geográfico en el que se desarrolle el procedimiento, cuyo trabajo es igualmente supervisado por los servicios jurídicos de la compañía.

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

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

Como todos los años, en el ejercicio 2019 la sociedad se ha sometido a la auditoría anual por experto independiente que establece la Ley, de la que, una vez más, se desprende la inexistencia de riesgos significativos para la compañía en materia de prevención del blanqueo de capitales e infracciones monetarias.

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

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

Durante el ejercicio 2019 el Grupo ha llevado a cabo la adaptación de su sistema de protección de datos de carácter personal a lo dispuesto por el Reglamento General de Protección de Datos (Reglamento UE 2016/679 de Protección de Datos).

Igualmente, en dicho ejercicio 2019 la sociedad se ha sometió a la auditoría bienal por experto independiente que establece la Norma, habiendo sido el resultado de la misma muy satisfactorio.

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

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

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

El Reglamento Interno de Conducta fue aprobado en abril de 2007 por el Consejo de Administración de Realia, centrado en materias relativas a los Mercados de Valores. El Reglamento Interno de Conducta determina los criterios de comportamiento y de actuación que deben seguir sus destinatarios en relación con las operaciones, así como con el tratamiento, utilización y divulgación de información relevante, para favorecer la transparencia en el desarrollo de las actividades y la adecuada información y protección de los inversores. El Reglamento se aplica como mínimo a los Administradores y Directivos del Grupo Realia, a los Asesores externos y al personal integrado en los Departamentos de Bolsa y Relaciones con los Inversores.

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

La Política Fiscal Corporativa, que recoge el compromiso de la aplicación de buenas prácticas tributarias.

La Política Anticorrupción, aprobada por el Consejo de Administración en mayo de 2019, en la que se desarrolla la “tolerancia cero” a actividades de fraude y corrupción.

A lo largo de 2019 Realia ha iniciado todos los trabajos necesarios para implantar un modelo de compliance penal, que se espera tener finalizado y operativo en el ejercicio 2020.

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

COVID-19: El pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La rápida evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, supone una crisis sanitaria sin precedentes, que impactará en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. Para hacer frente a esta situación, entre otras medidas, el Gobierno de España ha procedido a la declaración del estado de alarma, mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mediante el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo. La Sociedad está llevando a cabo las gestiones oportunas con el objeto de hacer frente a la situación y minimizar su impacto.

Responsabilidad Corporativa





*Aguaserena Residencial
Roquetas (Almería)*

REALIA está comprometida con la protección del entorno natural, toma en consideración las expectativas de sus grupos de interés y mantiene su compromiso con la ética, la integridad y el buen gobierno. Durante 2019, siguió avanzando en estas tres dimensiones, de acuerdo con su Plan Director de Responsabilidad Corporativa (RC).

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

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

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

Ejes de la política de Responsabilidad Corporativa



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



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



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

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

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

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

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



Los objetivos primordiales del nuevo Código Ético son los siguientes:

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

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

REALIA ha mantenido en 2019 una comunicación transparente con sus grupos de interés para identificar, priorizar y responder a sus expectativas. La web corporativa es el canal común a todos los grupos y la compañía fomenta el diálogo con todos ellos a través de diferentes vías de comunicación.



Accionistas e Inversores

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

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

Canales de Comunicación

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

- **Web Corporativa**

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

Este portal, accesible desde todos los dispositivos móviles y fijos, ofrece a la comunidad inversora y al resto de los grupos de interés información relevante sobre la evolución de la Compañía. Accediendo al apartado "Accionistas e Inversores", los interesados pueden consultar información sobre la acción y su capital social, las diversas magnitudes financieras, los datos bursátiles y los resultados de la Compañía.

Además tienen acceso a los principales aspectos de "Gobierno Corporativo".

- **Correo electrónico**

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

- **Foro electrónico de Accionistas**

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

- **Transparencia informativa**

A lo largo del ejercicio, REALIA ha mantenido la transparencia Informativa con la comunidad inversora, ofreciendo información a los mercados en cumplimiento de la Ley de Sociedades de Capitales y de su normativa interna. A lo largo del ejercicio se enviaron a la Comisión Nacional del Mercado de Valores 15 Hechos Relevantes.

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

Contacto Relación con Inversores

Dirección:

Avda. del Camino de Santiago, 40
28050 Madrid

Teléfono:

+34 913534400

Correos electrónicos:

accionistas@realia.es
inversores@realia.es

Empleados

El equipo humano de REALIA está formado por 90 profesionales experimentados y especializados en negocio inmobiliario, que aportan su experiencia y dedicación para hacer realidad los objetivos corporativos. Consciente de su valía, la compañía les ofrece las mejores condiciones posibles y un clima adecuado para favorecer su desarrollo profesional.



IGUALDAD DE OPORTUNIDADES

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

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



BENEFICIOS SOCIALES PARA RETENER EL TALENTO

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

DEFENSA DE LOS DERECHOS FUNDAMENTALES

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

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



CONCILIACIÓN

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



SEGURIDAD Y SALUD LABORAL

Para proteger la seguridad y la salud de sus empleados, REALIA cuenta con un Servicio de Prevención externo, que en 2019 ha evaluado los riesgos de los centros de trabajo y ha realizado reconocimientos médicos.

Empleados

DEFENSA DE LOS DERECHOS FUNDAMENTALES



FORMACIÓN

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

BECARIOS: Realia es empresa asociada del GRADO INMOBILIARIO, Título Propio de Grado de la Universidad Politécnica de Madrid. Esta propuesta formativa nace de una idea de ASPRIMA (Asociación de Promotores de Madrid) en colaboración con la Universidad, y es una apuesta tanto por un programa de contenidos definidos en función de las necesidades reales de las empresas promotoras, como por una metodología de formación dual, en la que se combinan durante todo el curso clases en la Universidad con prácticas remuneradas en las empresas asociadas al GRADO INMOBILIARIO. El objetivo es proporcionar una enseñanza de calidad que facilite la inserción profesional de los estudiantes.

En esta línea, en el curso 2.019-2.020, Realia acoge a dos estudiantes del Grado Inmobiliario, que cuentan con un mentor dentro de nuestra organización, con el objetivo de garantizar que su experiencia con nosotros resulte productiva y enriquecedora.



COMUNICACIÓN CON LOS EMPLEADOS

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

Clientes

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

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

Los clientes también pueden conocer toda la oferta inmobiliaria de la compañía en su web www.realia.es, donde, a través de sus fichas técnicas, podrán ver imágenes y planos a gran tamaño de los productos, tours virtuales 360, vídeos, implantaciones 3D en medio real y próximamente posibilidad de citas virtuales con los comerciales. Los clientes pueden pedir información sobre cada inmueble rellenando un formulario muy sencillo y disponen, además, de un asesor personal online, que responde en menos de 24 horas a las cuestiones formuladas, aunque el compromiso de la compañía es hacerlo en 72 horas.

Compradores de viviendas

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

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

En 2019 la red comercial de REALIA ha organizado diferentes acciones para promover el engagement con la empresa y así poder ver su lado más solidario como la Carrera de Sevilla organizada por la Fundación Maryward en la que REALIA contribuyó a que se hiciera posible y se comunicó a través de todos los medios sociales de la Compañía.



Infografías Realia Valdebas Único (Madrid)

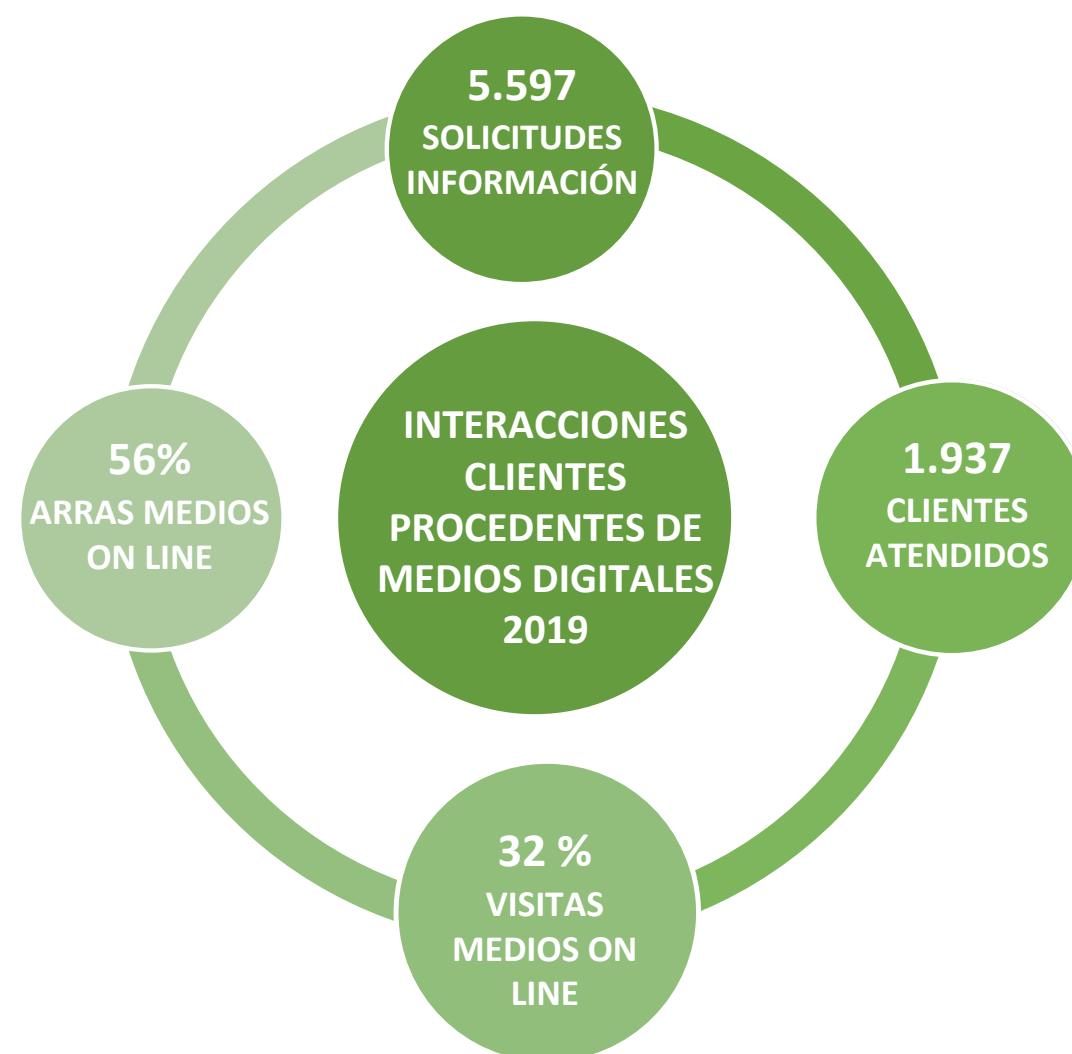
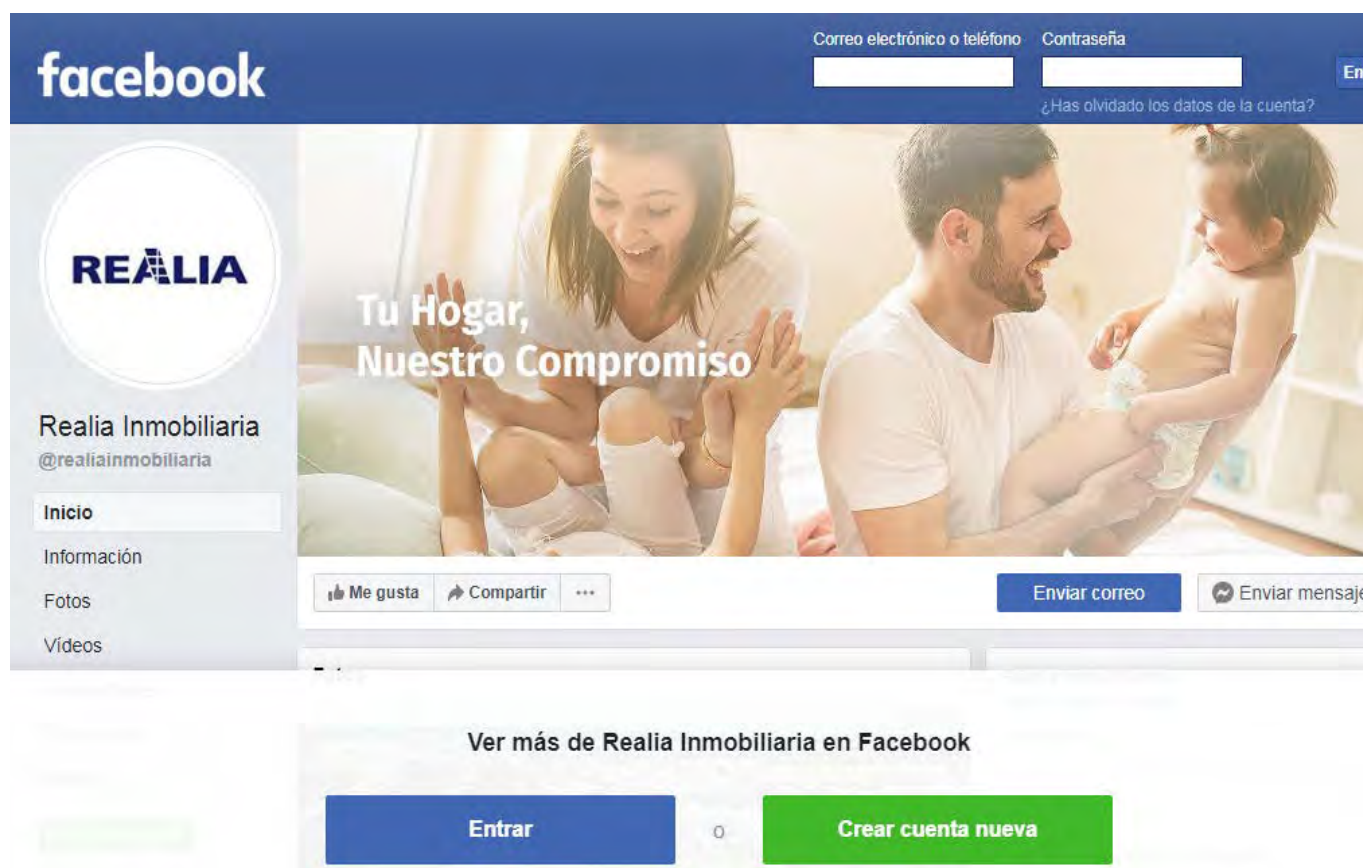


REALIA mantiene la interacción con potenciales compradores, enviando a los usuarios registrados en su base de datos una newsletter con artículos de interés sobre vivienda, decoración del hogar, hipotecas o información sobre la ubicación de sus inmuebles. Estos artículos aparecen en el blog de Realia, donde a lo largo de 2019 se han realizado 48 artículos de interés (post).

La compañía además contrata publicidad en medios de comunicación, principalmente online, y en portales inmobiliarios. También utiliza otras herramientas de marketing digital para dar a conocer sus promociones, tales como SMS landing, campañas de Google Adwords, redes sociales, Facebook Ads, publicidad en Instagram stories y próximamente comenzará a utilizar compra programática (RTB) para dar un paso más en la captación de primeros contactos (fase esencial para transformarlo en ventas) etc.

Como resultado de esta estrategia omnicanal, REALIA sumó más de 5.597 solicitudes de información sobre las promociones de su propiedad atendidas entre llamadas y e-mails y un total de 1.937 clientes fueron atendidos en las oficinas de venta (incluidas primeras y segundas visitas).

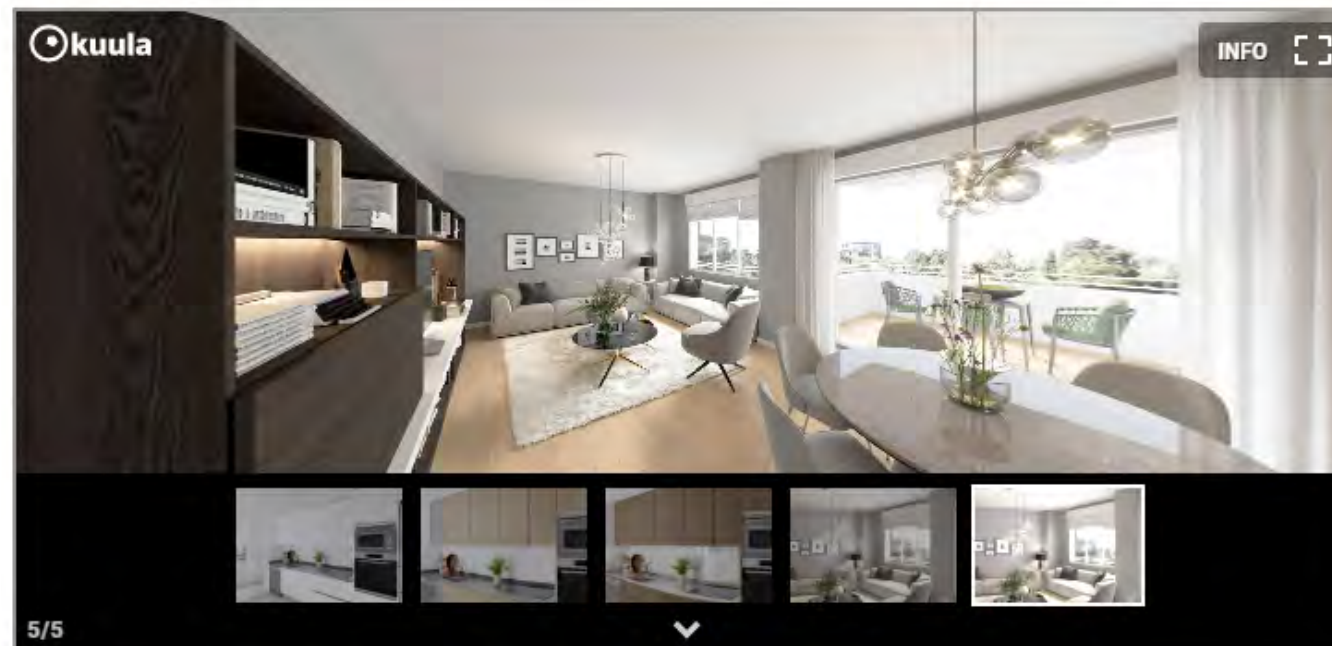
De estas interacciones el 32% de las primeras visitas atendidas proceden de medios digitales y un 56% de las arras firmadas provienen de medios on -line (página web, campañas de marketing en internet y portales inmobiliarios).



Este año además, se han hecho reportajes fotográficos de alta calidad tanto en pisos piloto, como a través de drones o rutas 360º que facilitan al usuario la visión de la futura vivienda en su medio real. Actualmente se están trabajando en implantaciones 3D de las nuevas promociones de Realia.

Tour 360

Visita nuestro piso piloto



Valdebebas, tu nuevo hogar en una localización estratégica

Valdebebas Único está estratégicamente situado a tan sólo 10 minutos de la Plaza de Castilla y limitando al norte con La Moraleja y el Encinar de los Reyes. Además, este barrio madrileño está rodeado de importantes carreteras como la M-40, la M-11, la R-2 y la M-12, que une la T-4 de Barajas con el centro de Madrid.

Gracias a las nuevas imágenes en 3D que se han incorporado en las fichas de las promociones en fase de comercialización, se puede ver cómo quedarán algunas de las promociones de viviendas una vez finalizadas y cómo se integrarán en el entorno de sus respectivas localidades.



CANALES DE COMUNICACIÓN

Web Corporativa

En 2019 se ha hecho una gran labor de optimización de las fichas de las promociones y de la web en general. Tratando de hacerlas más ricas en contenido y ofrecer al usuario nuevas funcionalidades. Los formularios de contacto se han hecho más sencillos y ligeros para incentivar la entrada de contactos a la BBDD; se han incluido catálogos y memorias de calidades con una renovada imagen de carácter elegante y exclusivo.

REALIA apuesta por la Eco-sostenibilidad, y una muestra de ello es que se han incluido en la web fichas con las características de ecoeficiencia y de sostenibilidad de las promociones. Estas fichas aparecen detalladas y con un diseño claramente diferenciado en promociones como Essència de Sabadell o Realia Parque del Ensanche. De este modo se ofrece no solo una visión mucho más comprometida con el medio ambiente, sino también un claro interés por ofrecer a los clientes una ventaja añadida al adquirir uno de estos inmuebles. Este contenido ecosostenible también se ha dado a conocer en los post del blog y en los anuncios online y ha suscitado un gran interés entre la audiencia.

Actualmente se está trabajando en el desarrollo de la nueva área de negocio (alquiler residencial), para lo que se está realizando una ampliación de la web y mejora de los contenidos en versión desktop y mobile.

Redes Sociales

Las Redes Sociales desempeñan un papel importante como canal de comunicación en REALIA. A lo largo de 2019 la presencia en redes sociales ha alcanzado un importante número de seguidores, lo que permite generar contenido de valor y acercar nuevas tendencias a la comunidad de seguidores de la Compañía para ofrecerles sus productos y servicios, además de información y artículos de interés sobre vivienda, hogar, hipotecas, etc.. y la posibilidad de realizar conversaciones directas a través de Facebook e Instagram como nuevo canal de captación de clientes.



@realiainmobiliaria



/realiainmobiliaria



Realia Inmobiliaria



@Realia_Inmo



Inquilinos

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

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

Con el doble objetivo de preservar el valor de sus inmuebles y aumentar el confort de sus inquilinos, hace un mantenimiento proactivo de cada edificio, aplicando medidas de eficiencia, economías de escala, etc. que reducen los costes. Para brindar estos servicios, cuenta con equipos profesionales integrados en diferentes áreas (mantenimiento, jurídica, comercial, urbanística y económico-financiera), que reciben, a su vez la asistencia de profesionales externos.

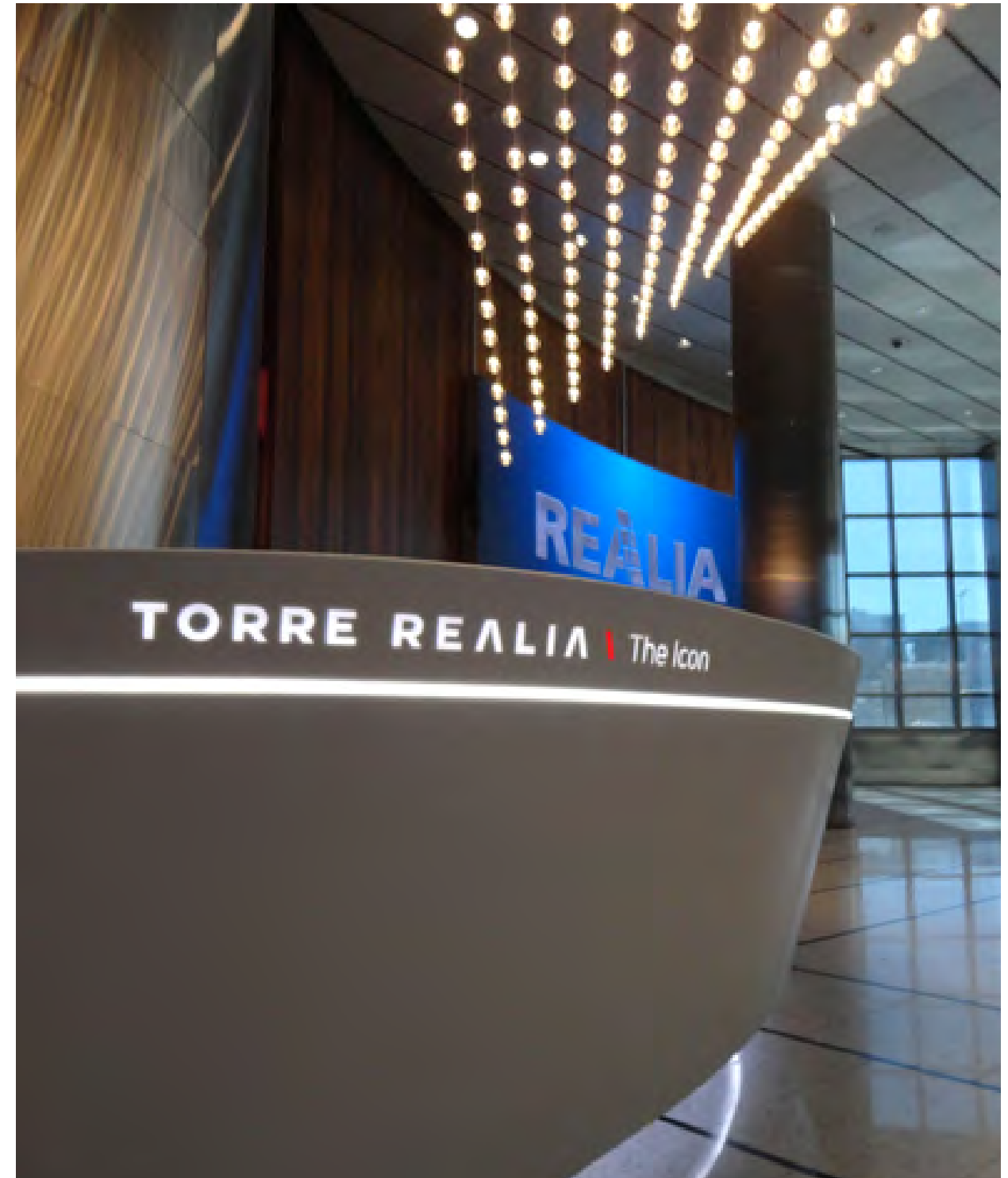
En el caso de los centros comerciales, la gestión se realiza a través de consultores especializados bajo la supervisión de la compañía.

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

Destaca la renovación del Edificio de oficinas situado en Pº de la Castellana, 216 de Madrid, rebautizado como Torre Realia \ The Icon. En febrero de 2019 se estrenó su nueva imagen, con un evento que convocó a los principales colaboradores de Realia y donde la Directora de Negocio, Ana Hernández, explicó que la tecnología, sostenibilidad y flexibilidad del espacio, han sido los tres ingredientes principales en los que se ha basado esta actualización, materializándose en:

- Un nuevo y espectacular lobby, que incorpora elementos sostenibles (dos grandes jardines verticales) y tecnológicos (dos videowalls curvos de 27 m2 cada uno), acordes con las tendencias más innovadoras de los espacios de trabajo, pero exquisitamente respetuosos con la concepción y los materiales originales del edificio.

- La obtención de la certificación de edificio en explotación sostenible BREEAM
- La incorporación de un espacio de coworking de 5.000 m2.



En 2019 Realia estrenó un nuevo concepto de comunicación, instalando en la fachada de la Torre Realía \ The Icon alrededor de 400 tubos LED. Gracias a ello la Torre Realía \ The Icon goza de un gran protagonismo en ocasiones principales tales como Navidad, Día de la Hispanidad, y en fechas de gran interés social, cultural y de salud, como el Día de la Mujer (la Torre se iluminó de color violeta en apoyo a esta fecha), el día del Autismo, el día de las Fuerzas Armadas... Esta instalación ha supuesto una gran innovación en la capital, siendo centro de trending topic en Twitter donde los usuarios subían fotografías y vídeos de la misma. Además, la empresa Signify (en colaboración con Philips) está haciendo una labor de monitorización y seguimiento de la repercusión de este efecto de luz, que ya se ha instalado en otras ciudades del mundo como Nueva York.

Paralelamente, a lo largo de 2019 se han realizado otras mejoras/ actualizaciones en los diferentes edificios de oficinas:

TORRE REALIA\THE ICON

- Iluminación decorativa en fachada Sur del edificio.
- Dotación de una nueva sala fitness a disposición de los usuarios del edificio.
- Instalación de nuevos baños adaptados a personas de movilidad reducida.

TORRE REALIA BCN

- Instalación de luminarias led en hall de planta y salas técnicas.
- Instalación de un descalcificador para el agua que mejora la calidad de la misma.
- Instalación de conductos en la admisión de aire de las torres de refrigeración que mejorara su eficiencia energética

ACANTO 22

- Instalación de variadores de frecuencia en bombas de climatización y fontanería para mejorar la eficiencia energética del sistema.
- Renovación sistemas CCTV.
- Sustitución de luminarias a tecnología led.

NUDO EISENHOWER

- Mejora de los hall de recepción con instalación de pantallas informativas con el directorio de empresas del Centro de Negocios, noticias a tiempo real, clima, frases motivadoras y vídeos de interés para los inquilinos.
- Instalación de aseos adaptados a personas de movilidad reducida.

BRUSELAS 36

- Renovación sistemas CCTV
- Sustitución de luminarias a tecnología led.

KANSAS CITY

- Sustitución pavimento rampas de garaje.
- Sustitución de luminarias a tecnología led.

ALBASANZ, 12

- Remodelación integral del edificio.

GOYA 6 y 8

- Remodelación integral del local para convertirlo de un CC multimarca a monomarca.



Usuarios de Centros Comerciales

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

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

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

CC. FERIA PLAZA (Guadalajara)

- Punto de atención al cliente
- Mejora de movilidad para personas con movilidad reducida mediante la instalación de un salvaescaleras y adaptación de un pasillos con dos nuevos ascensores para uso por parte del público.

CC. PLAZA NUEVA (Leganés - Madrid)

- Proyecto de mejora de señalética en el aparcamiento subterráneo que permite un mejor recorrido e identificación además de facilitar mayor información al cliente.
- Mejora de la iluminación del aparcamiento de superficie del Parque Comercial y de sus viales de acceso y Acceso Sur a galería Comercial, mediante la incorporación de luminaria LED
- Reimpermeabilización de cubiertas con material que mejora el aislamiento de las cubiertas y mejora la eficiencia energética.

CC. LA NORIA (Murcia)

- Cambio cartelería a nueva imagen: placas, banderolas y señalización exterior.
- Cambio de la imagen exterior de los escaparates cedidos a la Asociación Artesanía Región de Murcia.
- Rebaje de los escalones de acceso a las tiendas eliminando los escalones y convirtiéndolos en rampas (Movilidad y accesibilidad).
- Renovación de todos los toldos de los locales y las pérgolas.

CC AS CANCELAS (Santiago Compostela)

- Cambio de toda la señalización de evacuación exterior.
- Instalación de dispensadores de gel hidroalcohólico y crema de manos en aseos así como colocación de cajetines con sistemas anti atragantamiento.
- Cambio iluminación a tecnología led, acometiendo en 2019 el cambio de las luminarias SAS de sotano-2, y focos de fachada de alumbrado exterior.
- Instalación de sistema de monitorización de consumos de agua en tiempo real por zonas que ayudan a detectar consumos anómalos o fugas.
- Realización de termografías en todos los cuadros eléctricos para detección de anomalías que puedan provocar fugas o pérdidas eléctricas.
- Implantación medidas ahorro de agua, Sustitución grifos en los aseos por otros cuyo consumo es un 70% inferior.



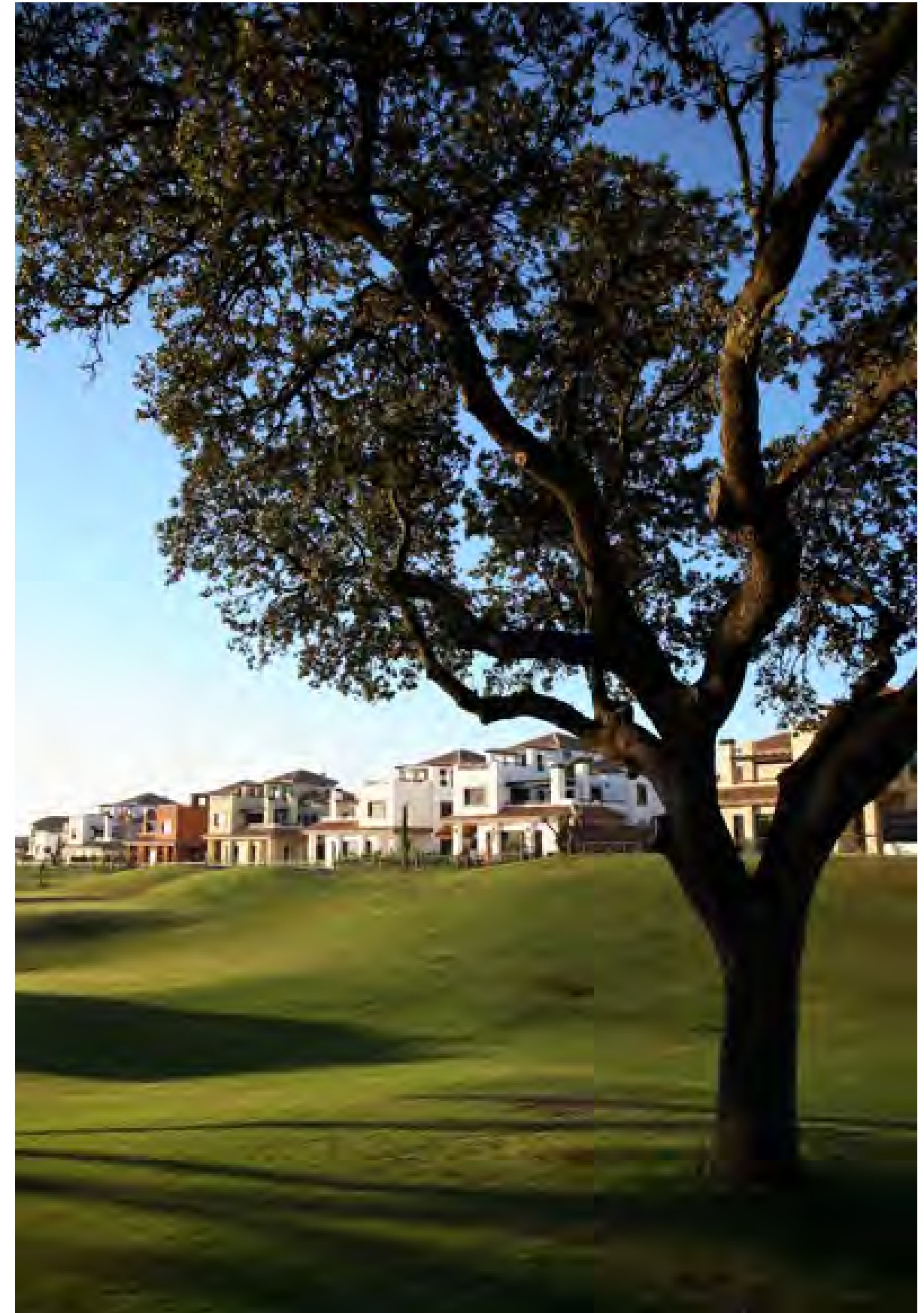
Proveedores

REALIA ha contribuido a generar riqueza en los lugares donde tiene presencia a través de la contratación de proveedores. La mayoría de los proveedores son empresas españolas que ofertan sus servicios en el territorio nacional.

Criterios de selección

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

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



Comunidad

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

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

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

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

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



Comunidad - Acciones Solidarias

CAMPAÑAS EN CENTROS COMERCIALES

Bajo la supervisión de REALIA, los gestores de los centros comerciales ceden espacios a diferentes fundaciones y ONGs para realizar proyectos sociales, culturales y científicos, así como para captar socios o sensibilizar a la población sobre determinados problemas sociales. En 2019, se incrementaron las ya numerosas acciones de carácter social en los centros comerciales.

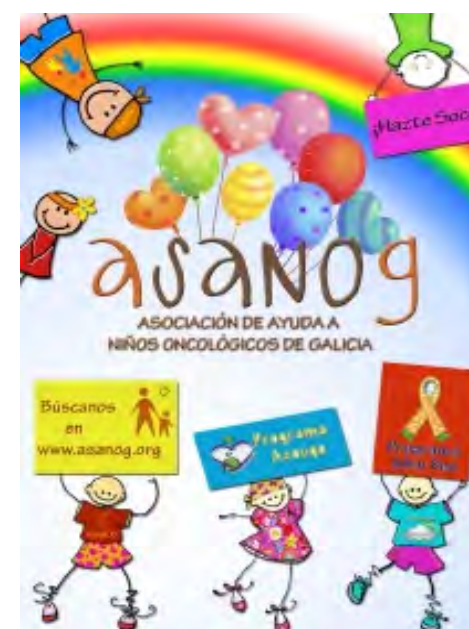
Algunas de las acciones realizadas e instituciones sin ánimo de lucro beneficiadas fueron:

- Cruz Roja (Campañas de donación de sangre).
- Banco de Alimentos (Campañas de recogida de alimentos).
- Colaboración en el Día Mundial del Síndrome de Down.
- Campaña Solidaria de “Vuelta al Cole”: en colaboración con el hipermercado Carrefour, se ha realizado en septiembre de 2019 una campaña de recogida de material escolar para donar a colectivos desfavorecidos con hijos en edad escolar.
- Talleres para los más pequeños: Programación enfocada a la educación responsable en medioambiente, nutrición, convivencia, desarrollo personal, técnicas de relajación, actividad física, reciclaje, etc.
- #freeplastic. Eventos diseñados para reducir al máximo el impacto medioambiental de los plásticos. Merchandising biodegradable, reducción de papel y plástico.
- Colaboración la asociación CEOM: Asociación para la Integración de personas con Discapacidad Intelectual.
- Colaboración con el Ayuntamiento de Santiago en el proyecto de camino escolar seguro “Colecamiños”, como una experiencia pionera en Compostela que surge con la intención de promover un cambio en las pautas de movilidad de los niños y niñas de nuestra ciudad.



ACCIONES SOLIDARIAS

- Día Internacional contra la violencia de género: dando apoyo a través de redes sociales, vinilos en escaparates y carteles (CC As Cancelas)
- Día Mundial del Agua: comprometidos con el medio ambiente y con este recurso tan valioso para nuestra supervivencia. Reducir el consumo de agua y fomentar su ahorro es un trabajo de todos y cada uno de nosotros, pero si lo hacemos juntos, podemos conseguir grandes cambios.
- Acción contra el Cáncer infantil, coincidiendo con el Día Mundial contra el Cáncer Infantil, el CC As Cancelas habilitó un photocall y por cada foto subida a las distintas redes sociales con el hashtag #AsCancelasDandoLaCara, el centro comercial donó 1€ a la Asociación de Ayuda a Niños Oncológicos de Galicia (ASANOG).
- Acción Medioambiental Plantación bosque de especies autóctonas para frenar y mitigar la desertización. Gracias a la iniciativa solidaria entre el centro comercial La Noria de Murcia y la asociación regional Bosqueo2, que hizo posible que los clientes del centro comercial apadrinaran los ejemplares plantados y se plantaron hasta 500 arbolillos de acebuche, aladierno, espino negro y lentisco. El nuevo bosque será capaz a largo plazo de absorber 20 toneladas de CO2 anuales, gas contaminante que es el principal responsable del Cambio Climático en nuestro planeta.
- Carrera San Silvestre: colaboración en la carrera San Silvestre, con la entrega de dorsales en el CC As Cancelas y regalo a todos los corredores de un gorro de Papá Noel personalizado.



Otras acciones solidarias:

Patrocinio VIII Carrera Solidaria Fundación Mary Ward.

Por segundo año consecutivo, REALIA Hato Verde, patrocinó en Sevilla, una carrera solidaria contra la trata de personas para dar visibilidad a una lacra que afecta a más de 20 millones de personas en todo el mundo, en su mayoría mujeres y niñas.



Colaboración en el programa Protección del Halcón Peregrino

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

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

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

Como parte del proyecto, en 2019 biólogos y Técnicos de la Sección de mantenimiento del Verde Urbano y Biodiversidad del Ayuntamiento de Hospitalet, han accedido al edificio para llevar a cabo mejoras y refuerzos en el nido que aumentan la seguridad de los halcones y sus crías. y han anillado a los nuevos polluelos.

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





En 2019, REALIA mantiene su compromiso con el cuidado del medio ambiente. implantando medidas de eficiencia y definiendo las características constructivas que deben reunir sus futuras promociones de acuerdo con los principios de la arquitectura sostenible e implementando estrategias de mejora de sostenibilidad en sus edificios.

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

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

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



Eficiencia energética.



Gestión adecuada de los residuos.



Construcción Sostenible.



Promoción de una conducta responsable

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

Eficiencia Energética

Los edificios de REALIA se sometieron en 2016 a una auditoría energética. cumpliendo el Real Decreto 56/2016 de 12 de febrero, por el que se transpone la Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, en lo referente a auditorías energéticas, acreditación de proveedores de servicios y auditores energéticos y promoción de la eficiencia del suministro de energía. De acuerdo con la ley, la compañía volverá a auditar los edificios pasados 4 años desde su última realización.

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

Gestión adecuada de los residuos

REALIA favorece la recogida selectiva de los residuos en sus oficinas y centros comerciales, poniendo a disposición de inquilinos un punto limpio en cada edificio donde se separa cada material. Este sistema permite reciclar papel, cartón y tóner y segregar aquellos residuos considerados tóxicos y peligrosos para su posterior recogida y entrega a gestores autorizados.

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

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

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



Construcción Sostenible

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

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

Promoción de una conducta responsable:

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

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

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

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

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





PRINCIPIOS BÁSICOS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE





Viviendas más sostenibles.

Disponer de sistemas de ahorro de agua en viviendas es cada vez más importante y valorado, y es que proporcionan ventajas ambientales, sociales y económicas. Si queremos ayudar al planeta, a mantener los recursos, respetar nuestro entorno y el medio ambiente y asegurar un futuro a las generaciones venideras, debemos adoptar ciertos hábitos y una concienciación más sostenible con el fin de no malgastar y salvaguardar los recursos que nos facilitan y mejoran la calidad de vida.

En Realia apostamos por la construcción de viviendas cada vez más sostenibles y respetuosas con el entorno en el que se encuentran y el medio ambiente, por ello destacamos en los sistemas de ahorro de agua que dispondrán dos de nuestras promociones de viviendas:

Realia Essència de Sabadell: Esta promoción de viviendas, situada en Sabadell (Bcn) incorporará controles de caudal y reutilización de agua de lluvia así como de una central de tratamiento y recuperación de aguas, con el fin de obtener mayores ahorros de agua.

Realia Parque del Ensanche: La urbanización, situada en Alcalá de Henares (Madrid), actualmente en construcción y comercialización, dispondrá de un sistema de ahorro de agua en el hogar que consistirá en la incorporación de mecanismos de control de consumo en todos los puntos de suministro, tanto en las viviendas como las zonas comunes de la urbanización.

El agua es uno de los recursos más necesarios y utilizados para la vida y, sin embargo, es uno de los más desperdiciados. Muchas personas no son conscientes de su importancia y se olvidan de racionalizar su uso, siendo nuestra obligación utilizar el recurso del agua de forma racional y con responsabilidad, tanto en el hogar como en la industria. Por nuestra parte, desde Realia, seguiremos comprometidos con el uso responsable de recursos tan importantes como es el agua y con aquellas acciones que sirvan de respeto y cuidado del medio ambiente y del planeta en el que vivimos.

Además de las dos promociones mencionadas, REALIA ha incorporado en su promoción **Altos de Santa Bárbara**, situada en Rocafort (Valencia), un sistema de gestión de agua pionero en la provincia de Valencia conocido como el tanque de tormentas, que permite reciclar el agua pluvial y evitar los riesgos derivados de las avenidas de aguas, como consecuencia del exceso de precipitaciones.



Realia Essència de Sabadell



Edificios más sostenibles.

CERTIFICADO DE SOSTENIBILIDAD BREEAM®

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

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

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

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

Paralelamente, a lo largo de 2019 se han realizado diferentes actualizaciones y mejoras en los diferentes edificios de oficinas, con el objetivo de optimizar la sostenibilidad. Algunas de ellas han sido:

Sustitución de luminarias a tecnología Led, Instalación de conductos en la admisión de aire de las torres de refrigeración para mejorar la eficiencia energética, Instalación de variadores de frecuencia en bombas de climatización y fontanería para mejorar la eficiencia energética del sistema, renovación sistemas CCTV, instalación de aseos adaptados a personas de movilidad reducida, etc..





REALIA