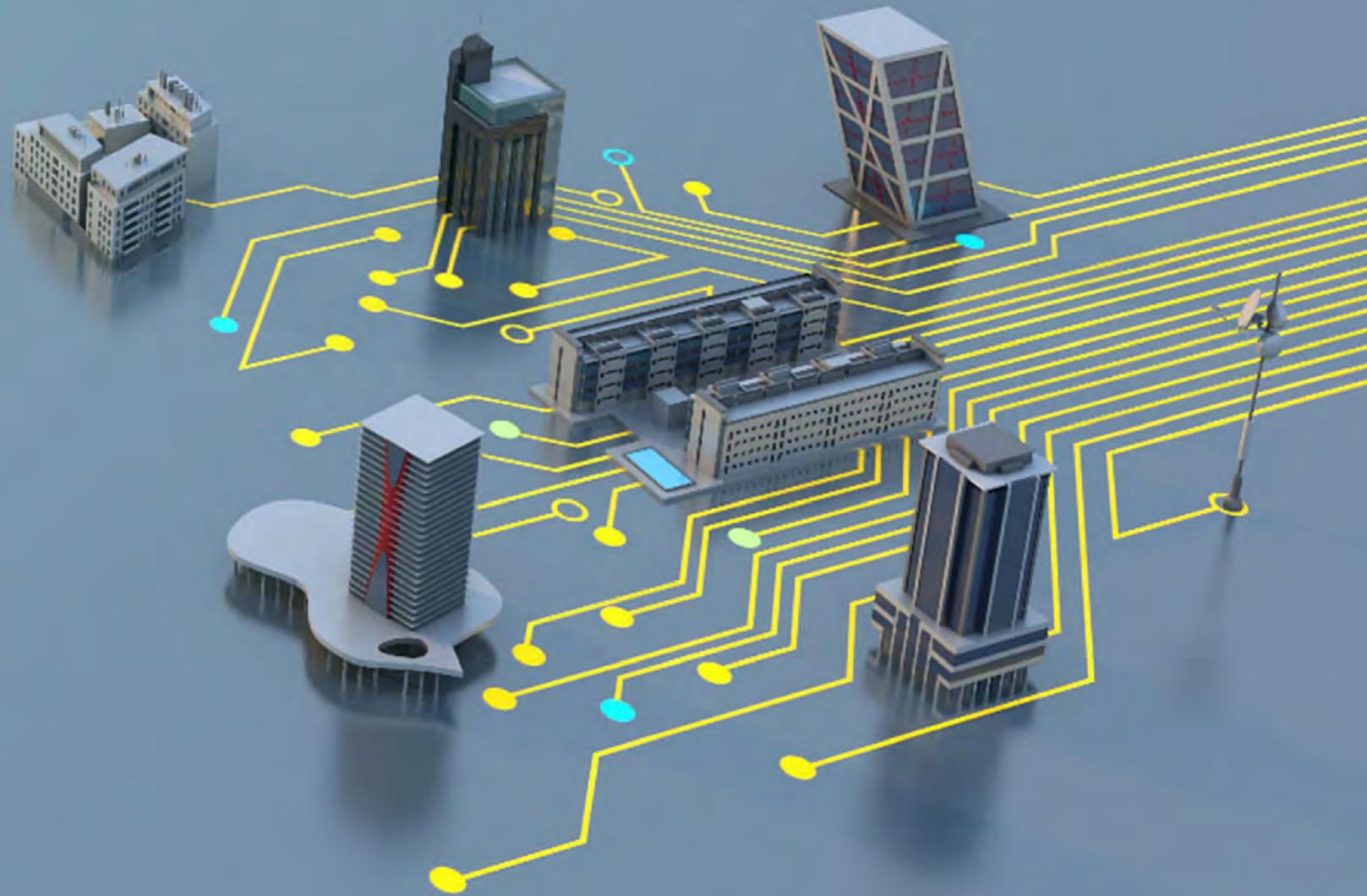


# REALIA

INFORME ANUAL Y DE  
SOSTENIBILIDAD



2022

*Acerca de este informe*

**REALIA**

*REALIA presenta este Informe Anual y de Sostenibilidad para dar cuenta de su desempeño económico y social a lo largo del ejercicio 2021. 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 2021.*

Realia Business, S.A.  
Av. del Camino de Santiago,  
40 28050 Madrid  
913 534 400  
[www.realia.es](http://www.realia.es)  
[comunicacion@realia.es](mailto:comunicacion@realia.es)



## 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

Ingresos y resultados

- Balance Consolidado
- Endeudamiento
- Valoración de los Activos
- Valor liquidativo neto (NNAV)
- Evolución en Bolsa

## 4. Líneas de Negocio

Negocio Patrimonial

- Oficinas
- Centros Comerciales
- Residencial

Negocio de Promoción & Suelo

## 5. Gobierno Corporativo

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

## 6. Responsabilidad Corporativa

- REALIA empresa responsable
- Cumplimiento de los objetivos
- Grupos de Interés
- Accionistas e Inversores
- Empleados
- Clientes
- Proveedores
- Comunidad
- Acciones solidarias
- Gestión Medioambiental / Sostenibilidad<sup>4</sup>

# 1. Carta del Presidente



Estimados accionistas:

Tengo el placer de dirigirme nuevamente a todos los accionistas de la compañía para presentar los resultados del ejercicio de 2021 de nuestro grupo.

Quiero señalar, en primer lugar, que el ejercicio de 2021 ha sido un año, en el sector inmobiliario, muy positivo, en el que se han ido recuperando los niveles precovid, a medida en que se han ido despejando las incertidumbres creadas por la pandemia, y donde el volumen de inversión ha aumentado en más de un 34 % con respecto al ejercicio anterior.

A estas buenas perspectivas se ha sumado REALIA, cuyo Grupo ha obtenido unos ingresos totales de 180,07 M.€, lo que supone un incremento del 72,7 % con respecto a los ingresos de 2020. Este aumento se centra especialmente en el área de promociones, con un 312,2 % de incremento, si bien no hay que desdeñar el incremento del 3,5 % en los ingresos del área de patrimonio, más afectada por la pandemia y tasas nulas de IPC. A todo ello hay que unir unos ingresos adicionales de 3,53 M.€ del área de servicios, un 54,8 % superior al ejercicio anterior.

Este incremento de los ingresos, sobre todo en el área de promociones, lleva aparejado el consiguiente aumento en los gastos, por el reconocimiento del mayor coste de las viviendas entregadas, así como un ligero aumento, del 1,5 %, de los gastos generales, derivado de la mayor actividad. De todo ello resulta un EBITDA de 65,04 M.€, que supone un incremento del 25,3 % con respecto al pasado ejercicio.

Tras el impacto positivo por un importe de 40,71 M.€, procedente de la valoración de los activos del área patrimonial, realizada por expertos independiente, así como de la incorporación de amortizaciones y provisiones, y deducido el resultado financiero y de las sociedades puestas en equivalencia por importe, en conjunto, de -12,23 M.€, se alcanza un Beneficio antes de impuestos (BAI) de 93,52 M.€. El Beneficio neto atribuible a dominante se ha situado en 57,86 M.€.

A 31 de diciembre de 2021, los activos inmobiliarios del Grupo REALIA, valorados con metodología RICS por los expertos independientes CBRE y Tinsa, tienen un valor de mercado de 1.905,7 M.€, lo que supone, en términos “like for like”, un incremento del 2,7% respecto al ejercicio pasado. De esta cifra, 1.523,6 M.€ corresponden a activos del área patrimonial, y el resto, a activos residenciales (suelos, promociones en curso y producto terminado) por importe de 382,1 M.€.

Con estas cifras, el valor neto de liquidación (NNAV) del Grupo asciende a la suma de 1.129 M.€, lo que supone una valoración de la compañía de 1,39 € por acción, superior en un 6,1 % al del ejercicio precedente.

Durante el ejercicio de 2021 REALIA ha entregado 291 viviendas, frente a las 99 viviendas del ejercicio anterior. Además de las entregas de las nuevas promociones, cabe destacar la reactivación de la demanda en las promociones de Hato Verde (Guillena-Sevilla) y Altos de Santa Bárbara (Masarrojos - Valencia). A cierre de 2021 REALIA cuenta con un stock de 321 unidades (138 viviendas terminadas y 183 en curso), 70 de las cuales están reservadas o vendidas. Dispone, además, de una cartera de suelo, en sus distintos estadios urbanísticos, de 6.946.216 m<sup>2</sup> de superficie bruta, con una edificabilidad estimada de 1.752.340 m<sup>2</sup>, la mayor parte ubicados en Madrid, zona Centro y Andalucía.

En cuanto al negocio patrimonial, más afectado por la ralentización de la recuperación, se ha comportado de forma similar al ejercicio pasado, con una ligera disminución del grado de ocupación, que pasa del 93,2 % al 92,5 % en el ejercicio 2021, pero con un incremento de las rentas por alquileres del 5,1 %, por las mayores rentas del “build to rent”, y por el menor impacto, respecto a 2020, de las ayudas que ha sido necesario prestar a los arrendatarios para paliar los efectos de la pandemia.

Quisiera hacer especial mención a la adquisición del 37,11% de la sociedad patrimonial Hermanos Revilla por importe de 189,1 M.€ que nos permite tener el control del 100% de la citada sociedad. Esta compra ha supuesto un endeudamiento adicional del Grupo Realia de 120 M.€, pero nos aportará un incremento en nuestro Beneficio neto atribuible a dominante, así como una mejora al flujo de caja para hacer frente al citado incremento del endeudamiento.

También en el ejercicio de 2021 se ha alcanzado la plena ocupación de las 85 viviendas dedicadas al alquiler, en Tres Cantos, Madrid, y continúa la construcción de las 195 viviendas adicionales, en las que, de una inversión prevista de 42,9 M.€, quedan pendientes 27,3 M.€.

A lo largo de estos últimos años, el empeño de la compañía y de sus administradores ha sido convertirla en una de las empresas más rentables del sector, mejorando sus ratios económicos financieros (ingresos, ebitda, resultados, deuda.), y este propósito ha continuado a lo largo del ejercicio de 2021, y continuará en próximos ejercicios. Y esto, aunque de forma más lenta de lo que nos gustaría, está empezando a ser reconocido por los mercados, en los que la acción de REALIA ha experimentado una subida del 17,1 % con respecto al cierre del ejercicio anterior.

Ello no obstante, no podemos obviar los riesgos que acechan a la economía en general, y que pueden impactar en el sector inmobiliario. La ralentización de la recuperación económica, la subida de los tipos de interés, el aumento de los costes de producción, la subida desmesurada de los costes energéticos, la escasez de materias primas y mano de obra y la falta de financiación a los promotores, entre otros, son fenómenos que están impactando en la economía, y de cuya trascendencia no tenemos suficiente visibilidad a fecha de hoy, por lo que no es posible realizar predicciones sobre las perspectivas para el ejercicio 2022. Sin embargo, la solidez financiera del Grupo, la calidad de sus activos, y la capacidad para generar flujos de caja, hacen que se pueda ver el futuro con optimismo.

Quiero a continuación hacer una breve referencia al compromiso medioambiental de REALIA, por el que todo el Grupo ha apostado sin reservas, guiando su desempeño por criterios de Eco-sostenibilidad, con un fuerte compromiso con el cuidado del medio ambiente. Esta conducta responsable con el medio ambiente se extiende también a sus clientes y cadena de suministros, al adoptar los mejores hábitos en el uso de materiales y productos, en la gestión de la energía, en el tratamiento de residuos y en el transporte.

Para ello la compañía se ha centrado en ofrecer viviendas y edificios más sostenibles, y respetuosos con el entorno en el que se encuentran y el medio ambiente. Así, sus viviendas, desde la planificación del proyecto de arquitectura hasta el fin de la obra, y su posterior utilización, cumplen los principios de arquitectura y 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, con sistemas para ahorro de agua (controles de caudal, mecanismos de reutilización de agua de lluvia y dispositivos de control de consumo en los todos los puntos de suministro) y sistemas renovables de producción de energía, como la aerotermia para calefacción, refrigeración y agua caliente y sistemas de distribución de calor y frío a baja temperatura como el suelo radiante que, junto con una utilización racional, basada en la domótica, propicia ahorros energéticos reseñables.

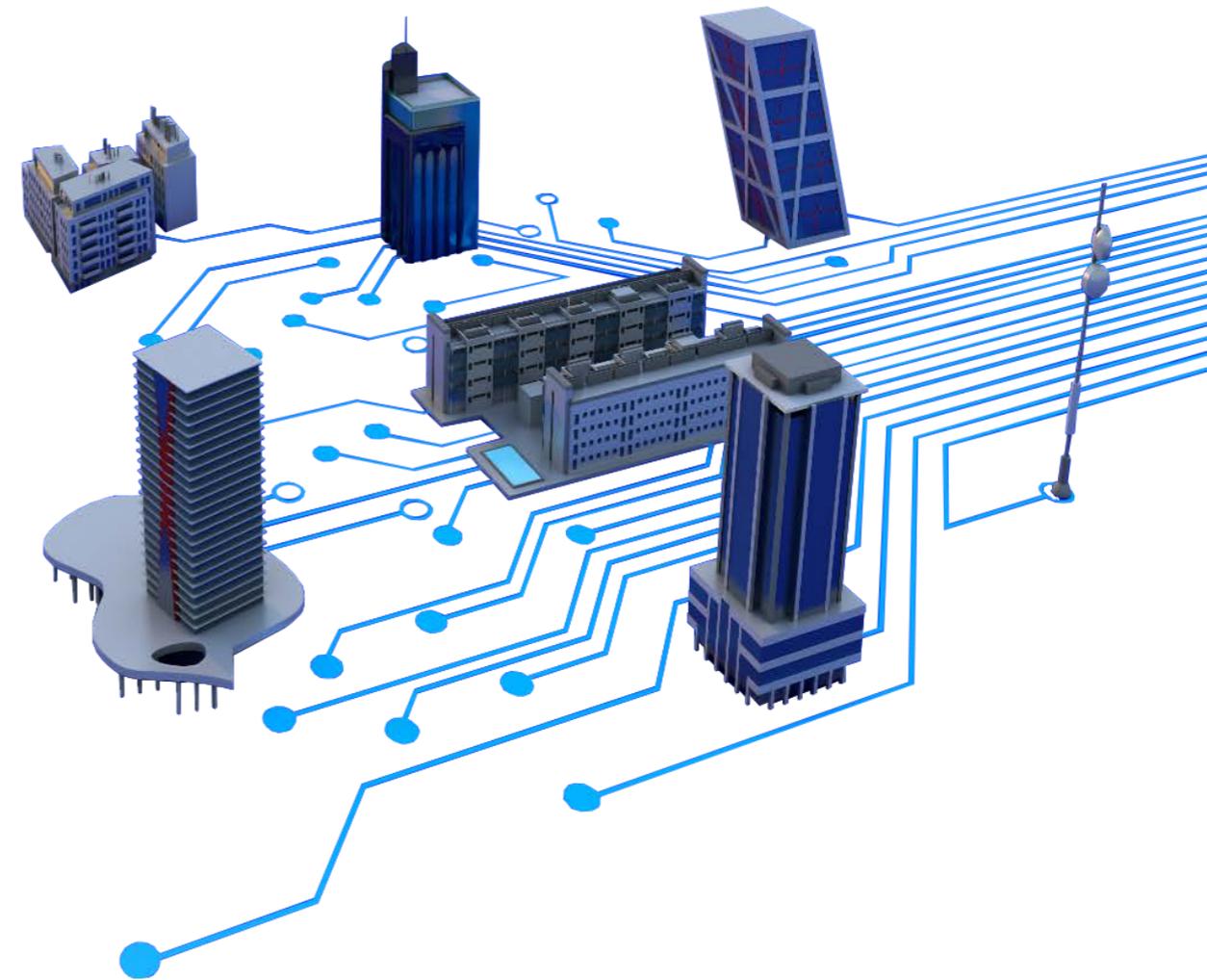
Nuestros edificios en arrendamiento se sometieron en 2020 a una auditoría energética, y en el ejercicio 2021 hemos continuado evaluando los consumos y emisiones de CO<sub>2</sub>, e introduciendo medidas de eficiencia y estrategias de mejora de sostenibilidad. Gracias a esta política, en los últimos años hemos podido observar una tendencia descendente tanto en los consumos como en la emisión de gases contaminantes. Adicionalmente, tres de los edificios principales de nuestro portfolio, (Torre Realia\The Icon (Madrid), Edificio Acanto 22 (Madrid) y Torre Realia Bcn (Barcelona) cuentan con la Certificación BREEAM, con una calificación de “Excelente” en su gestión, lo que los acredita como referentes en sostenibilidad y ahorro energético.

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. Nuestros centros comerciales, como nuestros edificios de oficinas, cuentan con puntos limpios de reciclaje y procesos de gestión de residuos considerados tóxicos y peligrosos para su posterior recogida y entrega a gestores autorizados.

Por último, quiero resaltar el compromiso de la compañía con la igualdad de oportunidades y la no discriminación. Buen ejemplo de ello es la inclusión, en el ejercicio 2021, de la compañía en el “Ibex Gender Equality Index,” que es el primer índice que mide la presencia de mujeres en los puestos directivos de las empresas españolas, siendo una de las treinta compañías cotizadas en España que forma parte de este índice.

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

Juan Rodríguez Torres.  
Presidente



## 2. REALIA hoy

REALIA

*Acanto 22 (Madrid)*



Magnitudes Básicas  
Indicadores Financieros  
Perfil de la Compañía

Evolución de la Compañía  
Entorno económico y sectorial  
Estrategia

RESTAURANTE  
8  
EL VIRREY DE S...



INGRESOS TOTALES

**180,07M.€** 45% Patrimonial  
55% Promoción y Suelo

VALORACIÓN DE  
ACTIVOS 2021 (GAV)

**1.905,7 M.€**



## 2 LÍNEAS DE NEGOCIO



### ACTIVIDAD PATRIMONIAL

#### ALQUILER DE OFICINAS Y CENTROS COMERCIALES

- 36 inmuebles en alquiler
- 4 suelos para desarrollo terciario (118.091 m<sup>2</sup> edificables)

#### ALQUILER VIVIENDA RESIDENCIAL

- 85 Viv. alquiladas
- 195 Viv. en desarrollo

**VALORACIÓN TOTAL DE  
ACTIVOS PATRIMONIALES  
(GAV): 1.523,6 M.€ (80%)**



### ACTIVIDAD PROMOCIÓN & SUELO

- 321 unidades (viviendas y locales)
- 41 Parcelas unifamiliares
- 1.752.340 m<sup>2</sup> Suelo edificable

**VALORACIÓN TOTAL DE  
ACTIVOS PROMOCIÓN Y SUELO  
(GAV): 382,1 M.€ (20%)**

## UBICACIÓN DE LOS ACTIVOS

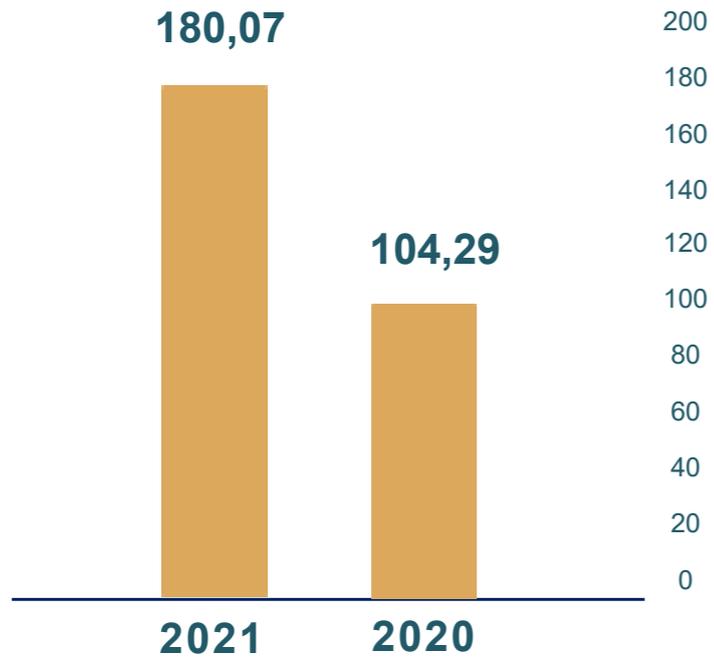
- 36 INMUEBLES EN ALQUILER  
(incluye 6 Centros Comerciales y de Ocio).
- 85 viv. en explotación BtR
- 195 viv. en desarrollo BtR
- 118.091 m<sup>2</sup> EDIFICABILIDAD uso terciario.

- 321 VIVIENDAS + LOCALES
- 41 PARCELAS UNIFAMILIARES
- 1.752.340 m<sup>2</sup> EDIFICABILIDAD  
(27 % suelos finalistas)



## INGRESOS

En millones de euros



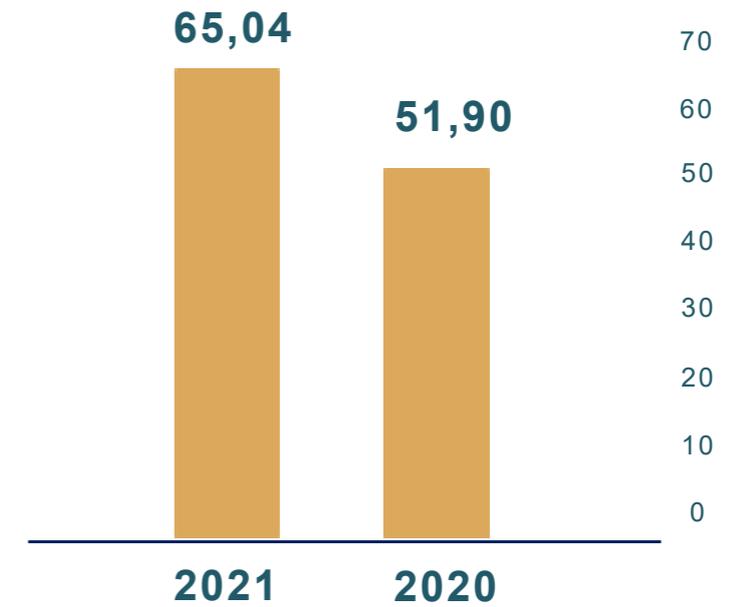
## GASTOS GENERALES

En millones de euros



## EBITDA

En millones de euros



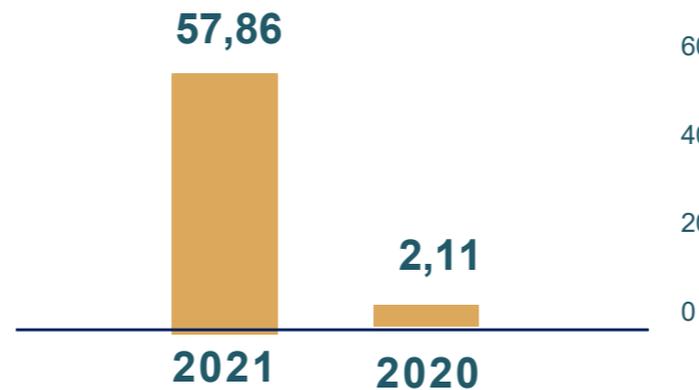
## RESULTADO FINANCIERO

En millones de euros



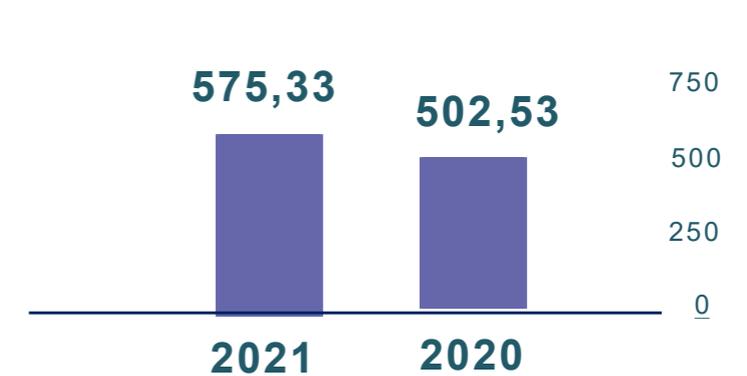
## BENEFICIO NETO ATRIBUIDO

En millones de euros



## DEUDA FINANCIERA NETA

En millones de euros



Promover, gestionar y explotar toda clase de bienes inmuebles, así como ofrecer servicios inmobiliarios de alta calidad a empresas y particulares con objeto de generar valor, tanto para los clientes, mediante la oferta de productos y servicios adaptados a los nuevos hábitos y tendencias, como para los accionistas, mediante la maximización de la rentabilidad.



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

## SERVICIO AL CLIENTE

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

## VOCACIÓN DE LIDERAZGO

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

## TRANSPARENCIA Y BUEN GOBIERNO

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

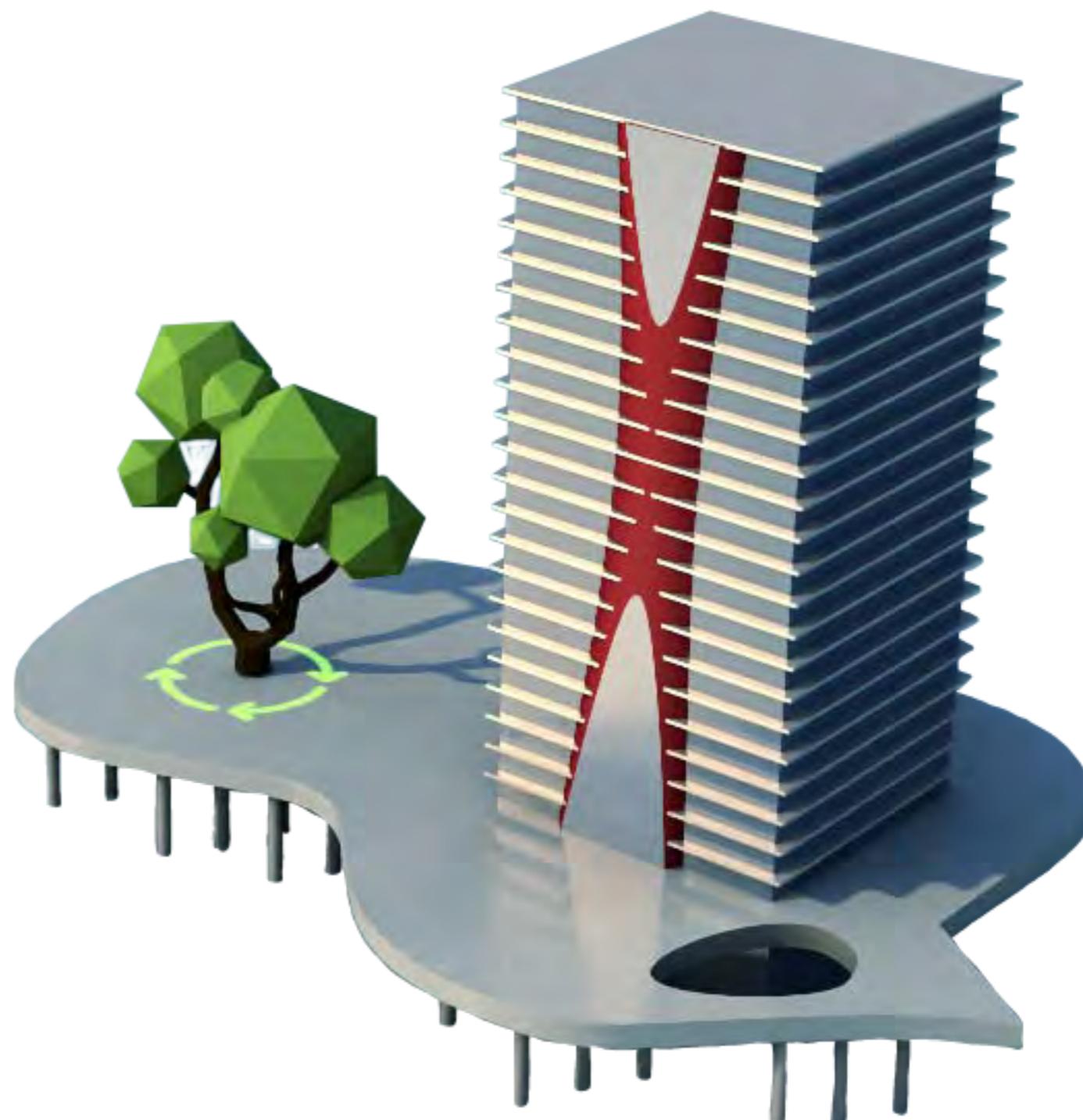


## DIÁLOGO

- Mantenimiento de relaciones de confianza y beneficio mutuo con sus Grupos de Interés:
  - Comunidad
  - Accionistas e inversores
  - Clientes
  - Proveedores
  - Empleados

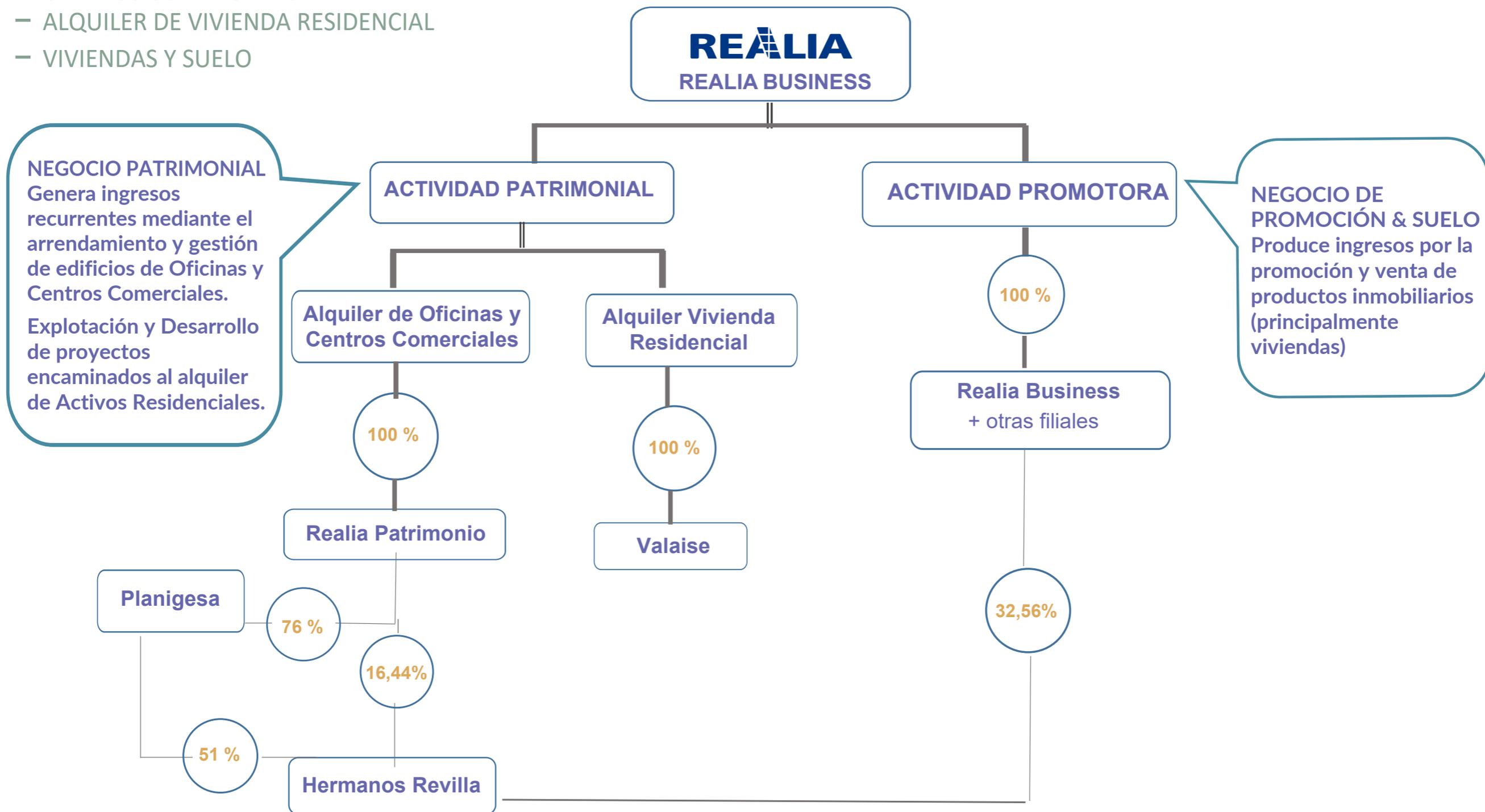
## INNOVACIÓN

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



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.  
 Explotación y Desarrollo de proyectos encaminados al alquiler de Activos Residenciales.

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

# 3. Evolución de la Compañía

Brisas de Son Dameto.  
Palma de Mallorca



- Entorno económico y sectorial
- Estrategia
- Resultados Consolidados 2021
- Evolución en Bolsa

Fuentes consultadas para la elaboración de este apartado: : CG Capital Europe 2021 - Spanish Real Estate Market 2021, CBRE Real Estate Market Outlook España - The Office Property Telescope 2022 (EY) – Balance del Sector 2021 Asociación Española de Centros comerciales (AECC) - Savills Aguirre Newman Impacts - Instituto Nacional de Estadística - Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda urbana -

Después de un crecimiento interanual récord del PIB en el primer semestre de 2021 (+14,8%), la economía española se desaceleró en el segundo semestre, principalmente debido a las olas tardías de Covid-19 y la crisis energética en Europa. Por ello, el crecimiento del PIB en todo el año se situó en el 5,0%, la mayor tasa de los últimos 21 años, pero muy por debajo de las previsiones del Gobierno que esperaba un avance del PIB del 6,5%.

Este progreso no ha sido suficiente para recuperar la riqueza perdida por la crisis del COVID-19. En 2020, España perdió un 10,8% de su PIB, fue una caída histórica no vista desde la Guerra Civil, y el peor dato entre las economías avanzadas. Un año después, el PIB ha recuperado aproximadamente la mitad de ese crecimiento. Eso significa que, a pesar de la recuperación de la economía, y de un mercado laboral boyante, España sigue siendo más pobre que en 2019.

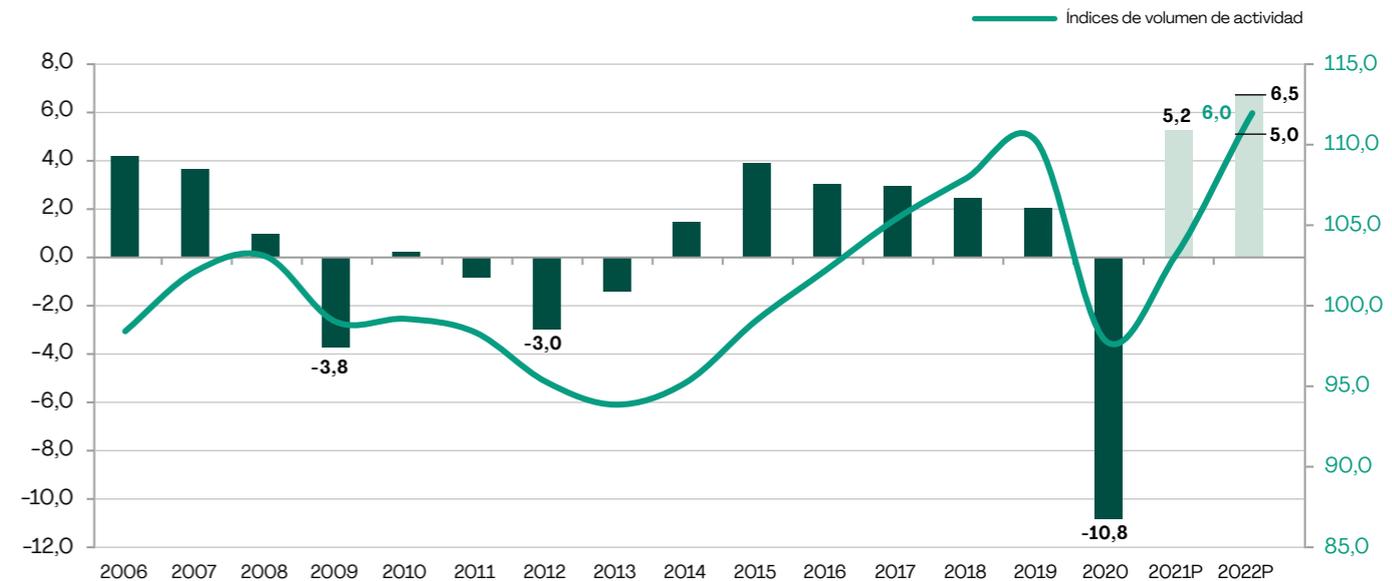
Respecto a 2022, según las últimas noticias, el gobierno revisará a la baja su previsión de crecimiento, para situarlo en un 4,3%, en la línea de Organismos Nacionales como Banco España, e Internacionales como BCE, recogiendo de esta forma el impacto de la creciente inflación y de los efectos de la Guerra Rusia-Ucrania, y otros factores desestabilizadores del equilibrio socio-económico mundial.

La mencionada previsión de crecimiento del PIB en un 4,3% en 2022 se espera sea respaldada por tres motores principales: la recuperación del sector turístico, el impacto de los Fondos Europeos de Próxima Generación (NGEU) y los ahorros acumulados de 2020 y 2021, en concreto, la tasa de ahorro en 2021 fue del 11,4% de la renta disponible, 3,6 pp menos que en 2020, pero 3,1 pp más que en 2019.

Tras años en cotas reducidas, la inflación española aumentó en 2021, hasta alcanzar en diciembre un máximo de las últimas dos décadas (6,5%). Este repunte, generalizado en la mayoría de países de la zona del euro, responde principalmente a dos motivos: El acelerado aumento de los precios energéticos y, en particular, del gas natural y las tensiones aparecidas en las cadenas de suministros globales debidas al desajuste entre la oferta y una recuperación de la demanda más rápida e intensa de lo previsto. La inflación en 2022 se mantendrá alta debido al efecto arrastre de 2021, la crisis energética en Europa y el impacto del conflicto en Ucrania (situándose en 8,3% en abril de 2022).

La falta de puestos de trabajo es una de las variables que más limita el crecimiento de la economía. La tasa de desempleo aumentó entre 2019 y 2020 por el efecto de la crisis sanitaria, aunque se mantuvo lejos de los porcentajes derivados de la crisis de 2008. Al retomarse la actividad, el incremento en el número de ocupados en 2021 permite que este indicador pueda retroceder medio punto. La previsión es que en 2022 se mejoren los niveles prepandemia.

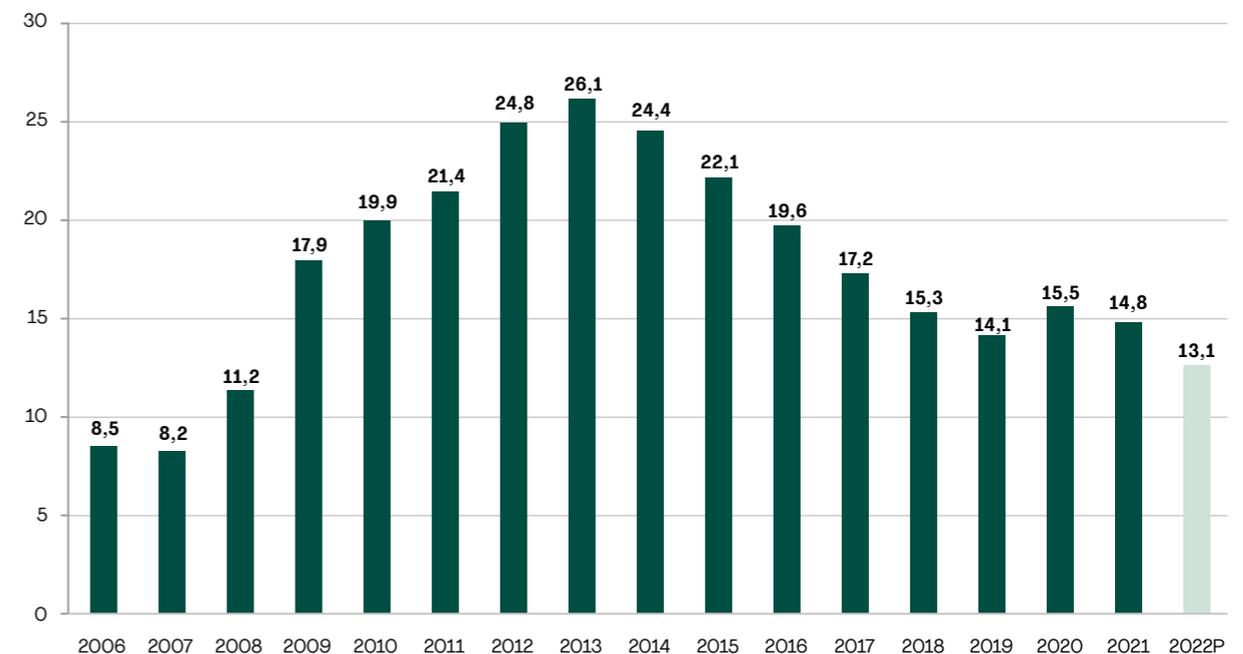
## PIB (% variación anual)



Nota: el tramo marcado en 2022P indica el posible recorrido en el aumento del PIB en función de la evolución en la actividad económica.

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

## Tasa de desempleo (%)



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

Gráficos extraídos del Informe Mercado Residencial en España 2021-2022 Servihabitat Marzo 2022

La demanda interna será el principal motor del crecimiento, ya que una mayor confianza, la mejora de las condiciones del mercado laboral, las condiciones de financiación favorables y los Fondos de la UE de próxima generación están impulsando el consumo privado y el volumen de inversión. Se necesitan reformas importantes a corto/medio plazo (sistemas laborales y de pensiones), aunque dada la compleja situación política, puede haber dificultades para alcanzar las mayorías necesarias.

Durante 2021, aún bajo un alto impacto de las olas de Covid-19, España recibió 31,1 millones de turistas (+64,4% respecto a 2020) aunque esta cifra todavía es un 62,7% inferior a la de 2019. Para 2022 se espera una fuerte recuperación del sector con 62 millones de turistas visitando España, pero aún por debajo de la cifra récord de 2019, donde nos visitaron 84 millones de turistas.

En paralelo, se han producido tensiones geopolíticas que han contribuido al incremento de los precios de las materias primas (en especial, el petróleo y el gas) y que también se han traducido en grandes ascensos del precio de la energía en todo el mundo. En este sentido, en 2021, el precio del petróleo y del gas natural presentan avances de alrededor del 50%, llegando a incrementos muy superiores en algunos momentos del año. Otro factor clave que ha propiciado este incremento ha sido el desajuste entre la limitada capacidad de producción y suministros tras años de falta de inversión en infraestructuras y brotes de Covid-19 en algunos países productores, y el fuerte repunte de la demanda tras el fin de las restricciones en los principales países del mundo.

Recientemente ha aparecido una nueva incertidumbre en el entorno socio-económico, como son los repuntes de las tasas de interés, y las previsiones de subidas que anuncia el BCE y que ya ha puesto en práctica la FED. Este nubarrón, unido a los expuestos en el punto anterior, puede tener un impacto negativo en las futuras transacciones de activos inmobiliarios ante la dificultad de acceder al mercado de capitales y del incremento del coste financiero.

Aunque todavía no se alcanzan los niveles prepandemia, 2021 ha sido un año de alto impacto positivo y de consolidación en el sector inmobiliario español.

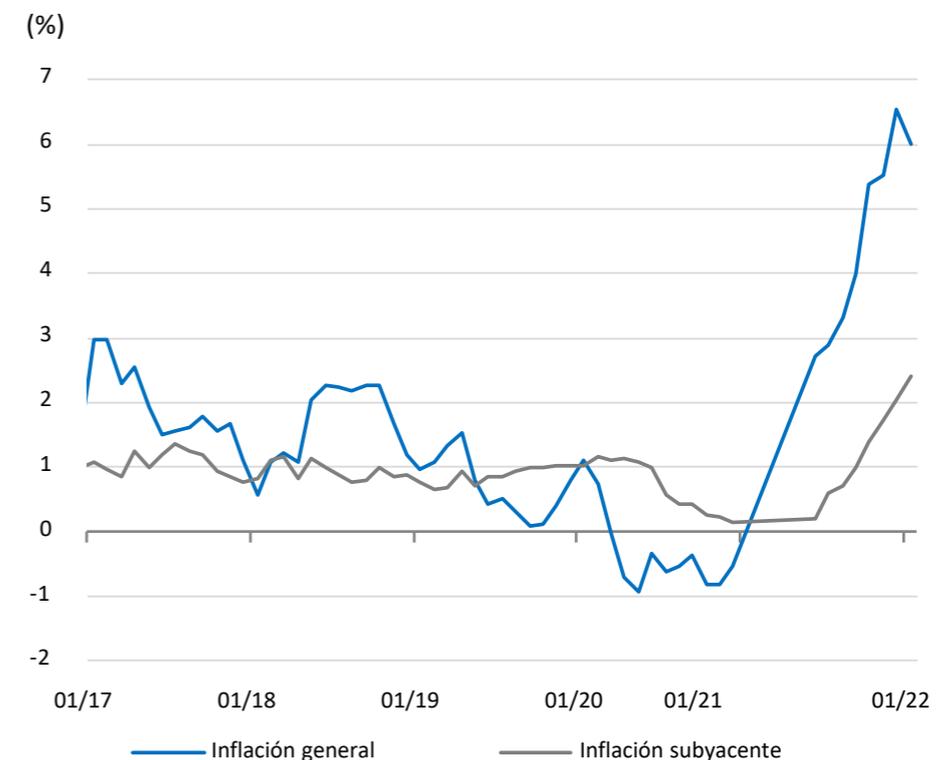
El mercado de valoraciones ha mantenido su tendencia al alza desde el segundo trimestre de 2021, y los activos inmobiliarios de los sectores Logístico, Residencial Multifamily (Living), Retail, y Oficinas han cerrado el cuarto trimestre de 2021 con una variación positiva en su valoración.

Al cierre de este informe la invasión de Rusia a Ucrania ha provocado una gran volatilidad en los mercados financieros y amenaza con extender sus consecuencias económicas a todos los sectores. También al inmobiliario español. Los expertos creen que el conflicto bélico reducirá la demanda, paralizará las inversiones y elevará, aún más, los costes de construcción. Todo ello en un contexto inflacionista que cambiará los planes de los bancos centrales sobre sus políticas monetarias.

## Llegada mensual de turistas internacionales



## Evolución del IPC Variación interanual



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE.

## Mercado de Inversión en España

La inversión total en el sector inmobiliario español (incluyendo oficinas, retail, logística, multifamily, residencias de ancianos, residencias de estudiantes y hoteles) y excluyendo acuerdos corporativos, alcanzó los 12.710 millones de euros a cierre de 2021, representando un incremento de un 34% respecto al año anterior (frente al 25 % de aumento en Europa Occidental). Esta recuperación se ha producido en un contexto impulsado por las principales tendencias que ha intensificado la pandemia: la digitalización, el trabajo remoto/flexible y los estándares ESG, todos ellos criterios emergentes clave, en las estrategias de inversión actuales.

Las clases de activos que atrajeron el mayor interés de los inversores fueron: Hostelería (3.180 millones de euros: 25%), Vivienda (3.000 millones de euros: 24%) y Oficinas (2.800 millones de euros: 22%)

En el segmento de Commercial Real Estate (oficinas, logística y retail) la inversión en 2021 ha superado los 5.900 millones de euros (+8%), de los que 1.520 millones corresponden al último trimestre del año. Se prevé que en 2022 la tendencia alcista de la inversión continúe de forma destacada en los sectores residencial en alquiler (BtR) y logístico, como lo demuestra el hecho de que se haya duplicado la inversión en los tres últimos años. También hay que hacer mención al auge del sector de las residencias de ancianos y el de las residencias de estudiantes, que aumentan cada vez más su proporción de inversión en el sector Living.

Tras un 2020 muy afectado por la pandemia, la inversión en el sector Hospitality se ha disparado en 2021 hasta los 3.180 millones de euros (25% del volumen total de inversión), gracias a la posibilidad de adquirir activos prime con rentabilidades superiores a otras clases de activos.

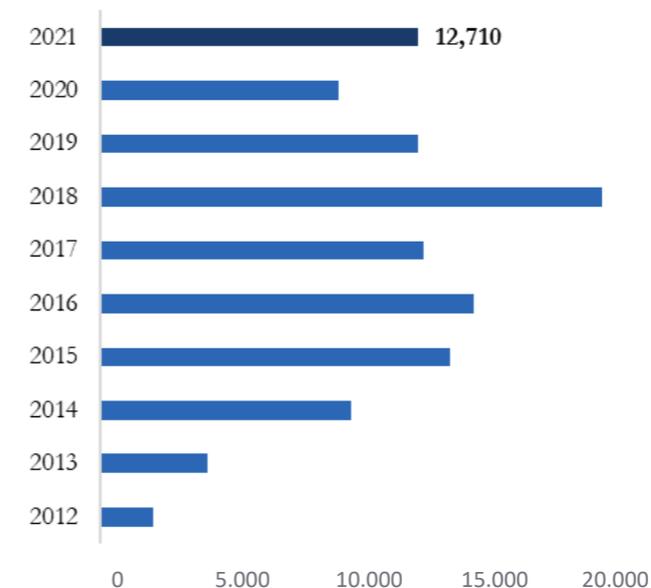
El sector Living sale reforzado tras el impacto del Covid-19, tendencia que se consolida en 2021 con una inversión total de 3.000 millones de euros. Los proyectos residenciales BTR y el segmento Multifamiliar siguen siendo los segmentos de mayor auge, con el 57% de la inversión residencial.

El sector de oficinas ha sido la tercera opción de los inversores en 2021, gracias a la progresiva vuelta a las oficinas, especialmente observada desde el tercer trimestre, que ha supuesto un volumen total de inversión de 2.800 millones (+27% frente a 2020).

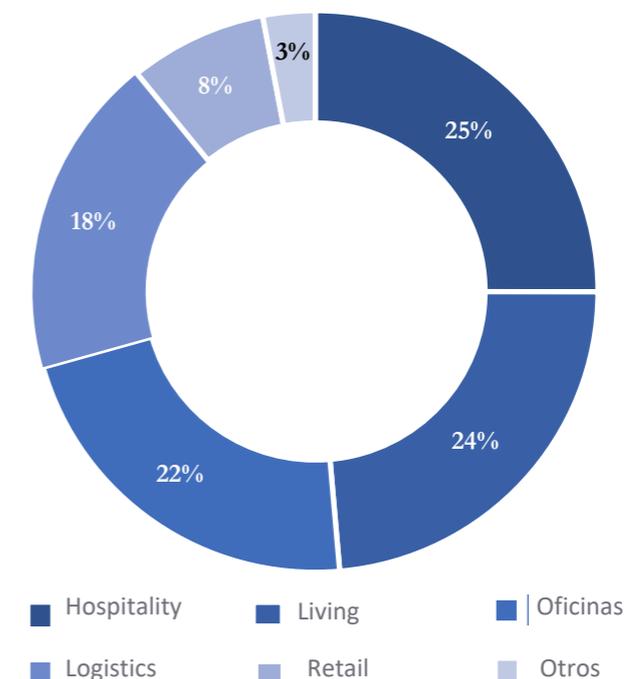
La inversión en el sector de Logística asciende a 2.350 millones de euros (18% del total), casi un 24% más que en 2020, gracias a la venta de varias carteras importantes como Montepino y Gavilanes-Sky. Las rentabilidades prime logísticas continúan la tendencia del año anterior, alcanzando mínimos históricos (3,8%).

El Sector Retail observa una inversión de 1.000 millones de euros. Por primera vez, la inversión en Supermercados y Parques Comerciales ha eclipsado a la inversión en Centros Comerciales y High Street, tendencia que se espera continúe al menos en los primeros meses del 2022.

### Volumen de inversión (M. €)



### Volumen de inversión por sector (%)



## El Mercado de Oficinas

La inversión en el sector de oficinas comienza a recuperarse de la pandemia gracias a las elevadas valoraciones de los edificios y a la liquidez existente en el mercado. Durante el pasado año en España se llevaron a cabo operaciones por valor de 2.800 millones de euros, un 27% más que en 2020, según el informe *The Office Property Telescope 2022 de EY*.

A pesar de la pandemia y de las sucesivas olas que han provocado que muchas empresas hayan prorrogado el teletrabajo, la inversión en oficinas sigue siendo uno de los activos no residenciales preferidos por los inversores. En el ejercicio pasado, este segmento acaparó el 27% del total de la inversión no residencial. Según los datos recogidos en el informe *The Office Property Telescope 2022 de EY*, existe un pipeline de operaciones que ascendería en los próximos años a más de 4.000 millones de euros, de los que hasta 3.600 millones de euros podrían materializarse durante 2022.

Las inversiones en activos de oficinas en España representan solamente un 3% del total transaccionado en Europa, siendo Alemania y Reino Unido los que aglutinan mayor cuota de inversión, 24% y 22%, respectivamente. A nivel local, la inversión se ha realizado mayoritariamente en Barcelona y Madrid. En estos mercados, los activos core han supuesto un 47% y un 35% del volumen total transaccionado, respectivamente, mientras que los activos core+ han supuesto un 35% en el caso de Madrid y un 17% en Barcelona.

Las rentas Prime CBD han crecido ligeramente en Madrid y Barcelona, +2% / +3% con respecto a 2020, situándose en rentas de 36 €/m<sup>2</sup>/mes y 27,5€/m<sup>2</sup>/mes, respectivamente. Las rentabilidades netas prime descienden ligeramente hasta el 3,75% y el 3,50% en Madrid y Barcelona, respectivamente (mínimo histórico).

Según el Informe *CBRE Real Estate Market Outlook España*, en 2021 la contratación de oficinas superó ligeramente las previsiones realizadas al inicio de año. Madrid, cerró alrededor de los 414.000m<sup>2</sup> contratados (un 22% por encima de 2020) y Barcelona con 300.000m<sup>2</sup> (un 90% por encima de 2020), cifras excelentes para la ciudad condal, gracias al cierre de varias grandes demandas de ocupantes internacionales.

Las buenas cifras de contratación y el freno del retorno de espacio de segunda mano pondrán fin al acusado ascenso de la oferta registrado en los dos últimos años. En el caso de Madrid, donde la entrega de nuevos proyectos es moderada, 440.000m<sup>2</sup> (un 30% de ellos ya pre-alquilados), se espera que la tasa de desocupación descienda, pasando del entorno del 12,4% a cierre de 2021 al 11,3% a finales de 2022.

Evolución volúmenes de inversión oficinas España (en millones €)



Fuente: CBRE Research



En el caso de Barcelona la construcción de casi 400.000 m<sup>2</sup> (en un 90% disponibles) hará que la disponibilidad previsiblemente aumente hasta el 11,6%. Las expectativas de absorción de esta nueva oferta de calidad son buenas, como muestran los grandes pre-alquileres de los últimos meses de 2021, lo que deja en el aire el futuro de los edificios de menor calidad.

Por otro lado, 2022 debería traer a los mercados inmobiliarios globales una vuelta al business as usual. Según los analistas de Savills Aguirre Newman en su última edición de "Impacts" parece que la normalidad debería volver también al sector de las oficinas, tanto en términos de contratación (donde se prevé que los inquilinos tecnológicos estén especialmente activos) como en la actividad inversora, con rentabilidades que podrían ajustarse en algunas localizaciones. Con la evolución de las vacunas y la esperanza de que se reanuden los viajes de negocios, es probable que se produzca una mayor demanda internacional, lo que, combinado con la demanda nacional, provocará el fortalecimiento de los precios y valores de repercusión. Suponiendo que los costes financieros sigan en tasas similares a las actuales, se prevé una mejora de la demanda y de los precios en sectores sostenibles.



## Mercado de Centros Comerciales

A pesar de que aún no se han alcanzado las cifras de 2019, el sector de los Centros Comerciales ha vivido 2021 como un año de recuperación tras el desplome de afluencia y ventas de 2020 ocasionado por las restricciones sanitarias. En total, los centros comerciales en el país sólo han permanecido cerrados un 3% de los días (en 2020 fue un 27%), con incidencia dispar, según la Comunidad Autónoma donde se ubiquen.

A medida que las restricciones se han ido relajando los consumidores han recuperado la confianza retomando las actividades sociales y de ocio, que son una de las claves en la oferta de los centros y parques comerciales.

Durante 2021 las ventas han registrado un crecimiento que ha llevado al sector a aportar el 1% del PIB del país y el 10,8% del sector servicios, según datos publicados por la Asociación Española de Centros comerciales (AECC).

Por trimestres, los ingresos y la afluencia a los centros comerciales comenzaron a recuperarse a partir del segundo trimestre (cuando se redujeron las restricciones), periodo en que las ventas se dispararon un 76,4% frente a los mismos meses de 2020.

En este ejercicio se han vendido 40.399 millones de euros, lo que supone un incremento del 21,4 % respecto al año anterior. Y si se compara con el año 2019, quedarían un 13,5% por debajo, pero consolidándose una tendencia de crecimiento trimestral a lo largo del año. También se ha consolidado el crecimiento del gasto medio por visita que ya se observó el año pasado.

Con respecto a la inversión por transacciones cabe señalar que durante el año 2021 el sector protagonizó 22 operaciones, superándose los 980 millones de euros. También es muy relevante el dato de inversión en reformas ya que en 2021 se han renovado al menos 17 activos, que suponen 898.000 m<sup>2</sup> de SBA en los que se han invertido aproximadamente 240 millones de euros. Según la AECC, el perfil inversor es bastante internacional con carteras muy diversificadas.

Según la Asociación Española de Centros Comerciales, los signos de robustez del sector también alcanzan a los nuevos proyectos. En los próximos tres años la previsión es que se pongan en marcha 30 nuevos proyectos que están en distintas fases, contrastando con el ritmo de los últimos años donde apenas se alcanzaron 6 nuevos proyectos anuales. Estos centros y parques comerciales proyectados para los próximos años estarán ubicados en prácticamente todas las comunidades y se espera que superen los 787.068 m<sup>2</sup> de nueva SBA (superficie bruta alquilable), según los datos facilitados por los propios promotores. Concretamente serán 8 nuevos centros comerciales y 22 parques, lo que muestra el interés creciente por este segundo segmento comercial.

La pandemia y la necesidad de estar en espacios más abiertos ha ayudado a ese crecimiento y es una tendencia que experimenta toda Europa. Por primera vez en la historia, las rentabilidades de los parques comerciales se sitúan al mismo nivel que la media de los centros comerciales en Europa, según el último informe de Savills Aguirre Newman sobre parques comerciales. La yield media de parques comerciales se sitúa en el 5,43 %, semejante al rendimiento medio de los centros comerciales, también del 5,43 %.

La afluencia y las ventas disminuyeron menos en los parques comerciales durante la crisis de covid que en los centros comerciales y las tiendas a pie de calle, ya que los consumidores se sintieron atraídos por los formatos al aire libre y a gran escala a los que se pudiera acceder fácilmente en transporte privado. La afluencia a los centros y parques comerciales, en 2021 creció un 19,6%, con 1.520 millones de vistas, pero aún no alcanzan las cifras registradas en 2019.

España cuenta actualmente con 570 centros comerciales, que suponen 16,5 millones de metros cuadrados de superficie bruta alquilable (SBA) e integran más de 33.400 establecimientos. El sector emplea casi a 794.000 trabajadores en el país y recibe cerca de 1.520 visitas al año. El peso de los centros comerciales sobre el Producto Interior Bruto (PIB) de España es del 1%, aportando 11.454 millones de euros.



## Mercado Residencial

El mercado de la vivienda ha demostrado en el último año una gran fortaleza, en un contexto de incertidumbre y deterioro internacional. El sector ha tenido un comportamiento más dinámico de lo esperado. Entre los motivos de la recuperación cabe destacar el ahorro de las familias, que en el período 2020-2021 aumentó en 75.000 millones de euros, y el interés por cambiar de vivienda, en busca de espacios más amplios y zonas al aire libre.

En 2021 la compraventa de viviendas logra su mayor cifra en los últimos 14 años. Según el Colegio de Registradores, se inscribieron 565.000 operaciones, un 34,5% más que en 2020, de las que 115.000 viviendas son de nueva construcción.

La inversión en el residencial español por parte de extranjeros también se recupera de la pandemia. Tras un primer trimestre en el que descendió hasta el 9,7%, acumuló tres trimestres consecutivos de mejoras y entre octubre y diciembre alcanzó el 12,6%, con un incremento de 1,84 puntos en relación al trimestre precedente, hasta alcanzar las 17.800 compras.

Los británicos retoman el liderazgo, con un 12,4%, y los alemanes ocupan la segunda posición (10,9%). Les siguen franceses (7,8%), marroquíes (5,7%), belgas (5,5%) y suecos (5,2%).

En cuanto a las zonas de preferencia de inversión de los clientes internacionales, el ranking lo encabeza Baleares (39%), seguido de Canarias (26%), Comunidad Valenciana (24%), Murcia (17,5%), Andalucía (13%) y Cataluña (13%).

Según los registradores, el precio medio sigue mostrando datos positivos tanto en sus resultados trimestrales como interanuales. Para el conjunto de 2021, se registra un precio medio de 1.823 euros/m<sup>2</sup>, lo que supone un incremento interanual del 3,9%.

Los 1.853 euros/m<sup>2</sup> del cuarto trimestre suponen un ligero incremento del 0,5% con respecto al trimestre precedente, originado por el crecimiento en vivienda nueva (3%), mientras que la vivienda usada desciende ligeramente (-0,2%). No obstante, desde el Colegio de Registradores apuntan que "conviene tener en cuenta que la vivienda nueva apenas representa 2 de cada 10 operaciones, y en ocasiones recoge acuerdos de compraventa anteriores en el tiempo, por lo que son más representativos los precios de la vivienda usada".

Por regiones, Baleares cuenta con el precio más alto de España (2.963 euros/m<sup>2</sup>); seguido de Madrid (2.926 euros/m<sup>2</sup>), País Vasco (2.860 euros/m<sup>2</sup>) y Cataluña (2.293 euros/m<sup>2</sup>). Por contra, las comunidades con los precios más bajos son Extremadura (731 euros/m<sup>2</sup>), Castilla-La Mancha (815 euros/m<sup>2</sup>) y Murcia (1.049 euros/m<sup>2</sup>).

Con los impactos de la crisis energética, la crisis de suministros y la inflación real, tensiones geopolíticas, etc.. los precios se verán directamente influenciados al alza en 2022, con su correspondiente impacto en la demanda.

Durante el año 2021 el número de hipotecas constituidas sobre viviendas se disparó un 23,6% respecto al año anterior, hasta sumar 417.501. Con este repunte en 2021, la firma de hipotecas sobre viviendas vuelve a ascender después de la caída del 6,5% que registró en 2020, año marcado por el inicio de la pandemia.

Según las conclusiones del evento CBRE "Tendencias 2022", el sector Living se ha visto reforzado por el impacto del Covid-19 (gracias a un sector más resistente y sofisticado, con un número creciente de empresas profesionalizadas), con una inversión total en 2021 de 3.000 millones de euros, lo que implica un crecimiento del 13% respecto al 2020, representando el 23% de la inversión inmobiliaria total en España y unas perspectivas muy positivas para 2022.

Durante 2021, el protagonista ha sido el segmento Build to Rent, que recoge la mayor inversión de 2021, con un 56% (1.700 millones de inversión) lo que supone un incremento del 30 % en comparación con el año 2020 y se espera un crecimiento del 10 % en 2022.

En torno al 25% de los hogares en España viven en régimen de alquiler y se espera que esta demanda se incremente al 27% hasta el año 2025, lo que se traduce en una demanda de 500.000 hogares más que estarían interesados en vivir bajo dicha fórmula de residencia, impulsado por varias razones socioeconómicas.

La renta media del mercado inmobiliario es de 10,6 €/m<sup>2</sup>/mes (4,5% inferior a 2020).



## Mercado de Suelo

El número de transacciones de suelos en el primer semestre de 2021 creció un 88,2% respecto al mismo periodo del año anterior y un 60% respecto al año 2019.

Tras la reactivación económica y el ajuste de precios que algunos suelos han experimentado como consecuencia de la crisis sanitaria, los promotores se han lanzado a buscar la materia prima para sus desarrollos, y lo han hecho con fuerza.

Todas las provincias han experimentado incrementos en el número de transacciones de suelos. Destacan por su crecimiento en el número de operaciones las provincias de Madrid, Barcelona, Tarragona, Toledo, Segovia, Málaga, Granada y La Coruña. La provincia que ha registrado mayor número de operaciones ha sido Barcelona con 1.421 transacciones y una concentración del 9,3% del total. Le ha seguido Madrid con el 8,2% de las operaciones y 1.251 operaciones. Toledo y Sevilla también han tenido una importante concentración de transacciones con el 7,9% y el 7,2% respectivamente.

En cuanto al valor de las transacciones de suelo, en el cuarto trimestre de 2021 alcanzaron los 1.235,22 millones de euros, lo que representa un incremento del 35,1% de su valor en el mismo trimestre del año anterior, suponiendo también, una de las cantidades más elevadas del conjunto de los últimos 5 años.

En el cuarto trimestre de 2021 el precio medio del suelo urbano se situó en los 160,1 €/m<sup>2</sup>, experimentando un incremento interanual del 12,7%. Analizando, así mismo, los valores de los últimos trimestres, éstos reflejan oscilaciones, tanto al alza como a la baja, que se alejan de los valores estables que se venían dando con anterioridad a la pandemia.

Respecto a la evolución del precio en los municipios de más de 50.000 habitantes, se observa un comportamiento similar, alcanzando en el segundo trimestre de 2017 el máximo valor de los últimos cinco años, con 326,3 €/m<sup>2</sup>. El valor en el cuarto trimestre de 2020 fue, en cambio, de 245,1 €/m<sup>2</sup>, inferior al último dato recogido por el Ministerio, el cual representa un incremento del 12,7% interanual y se sitúa en los 297,3 €/m<sup>2</sup>, de nuevo cerca de los máximos alcanzados en el conjunto de los 5 últimos años.

Comparando los datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y los del Banco de España, elaborados con información de distintas sociedades de tasación, las tendencias que marcan ambas series son similares, pero los valores proporcionados por el Banco de España son, con carácter general, inferiores (entre un 30% y un 50%), a los que publica el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

### EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DE LAS TRANSACCIONES DE SUELO



| Top | Provincia | Concentración | Transacciones H1-2021 |
|-----|-----------|---------------|-----------------------|
| 1   | Barcelona | 9,3%          | 1.421                 |
| 2   | Madrid    | 8,2%          | 1.251                 |
| 3   | Toledo    | 7,9%          | 1.201                 |
| 4   | Sevilla   | 7,2%          | 1.092                 |
| 5   | Málaga    | 4,7%          | 722                   |
| 6   | Granada   | 4,3%          | 649                   |
| 7   | Valencia  | 4,0%          | 613                   |
| 8   | Gerona    | 4,0%          | 604                   |
| 9   | Murcia    | 2,9%          | 445                   |
| 10  | Tarragona | 2,7%          | 405                   |

Fuente: Colliers a partir del INE y del Ministerio de Fomento

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

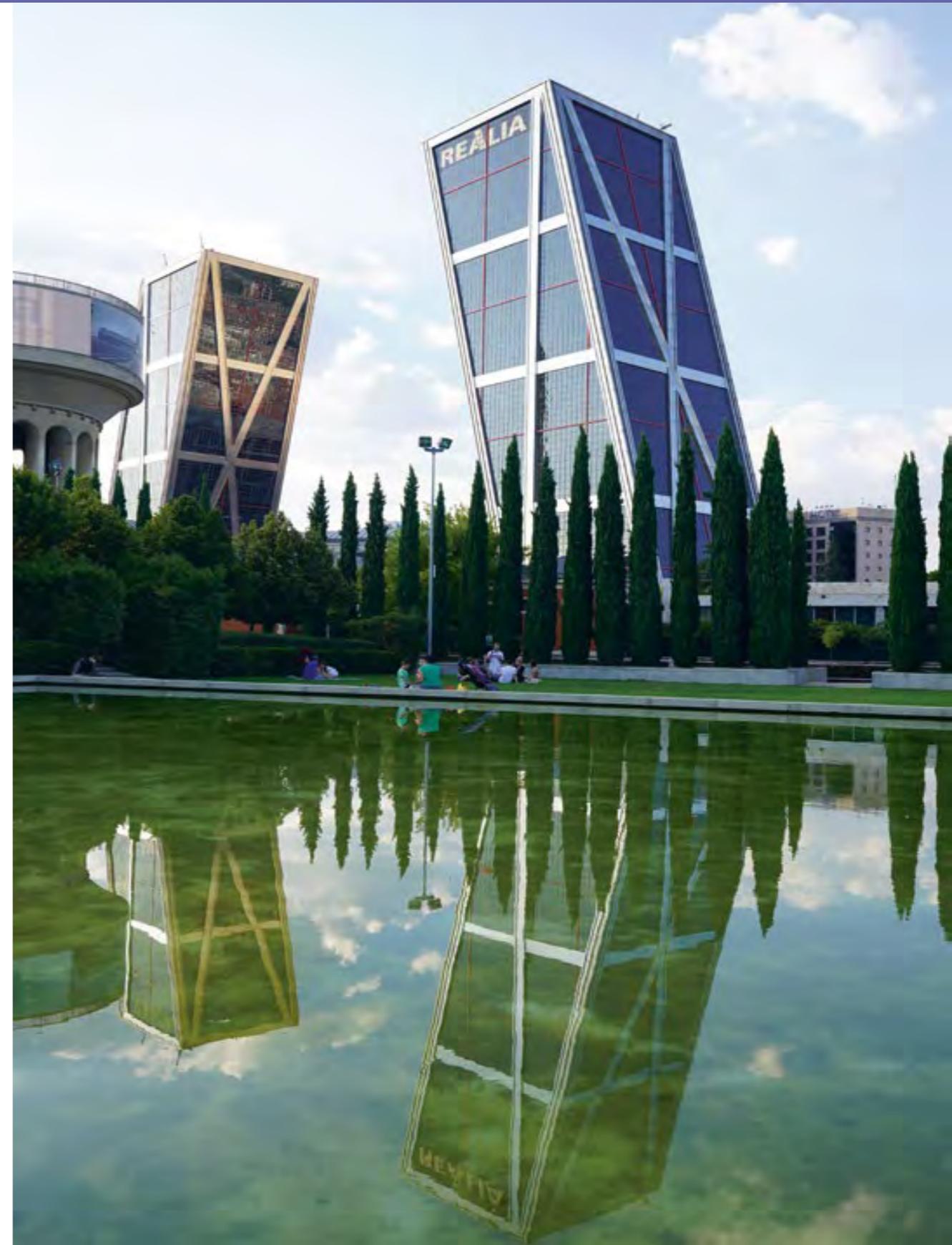
Dada la sólida estructura financiera del Grupo, la tipología de activos que posee y su capacidad de generar flujos de caja, se estima que ante cualquier nueva e imprevista circunstancia socio-económica y/o sanitaria que afectara al negocio, puede ser asumida con su posición de tesorería e incluso podría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

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

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

En el área patrimonial y dentro de los activos terciarios (oficinas y centros comerciales) su excepcional portfolio inmobiliario le hace tener una posición destacada, se deberá optimizar la gestión de los mismos para satisfacer las nuevas demandas de los arrendatarios y las exigencias derivadas de la Covid-19. Por lo que respecta al desarrollo y explotación de promociones destinadas al alquiler residencial se estará atento a todo el cambio regulatorio y su posibles impactos en la rentabilidad y seguridad jurídica de negocio, no obstante, los actuales desarrollos que tiene en explotación y en construcción no deben verse afectados por estos cambios ya que todas ellas son viviendas de VPPB o VPPL.

En el área de promociones, se estará atento a la evolución de la demanda, su localización y la tipología de los productos demandados, con objeto de poder adecuar nuestros nuevos proyectos de promociones y analizar su viabilidad y su rentabilidad, sobre todo con las incertidumbres que pueden afectar a la demanda (crisis precios, mano obra, subida tipos interés...).



La estrategia para 2021, principalmente, se puede esquematizar en:



## Negocio Patrimonial

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



## Negocio Promoción & Suelo

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

## DATOS PRINCIPALES

### Ingresos y resultados

- Realia ha obtenido unos ingresos totales en el ejercicio 180,07 M.€, frente a los 104,29 M.€ obtenidos en el mismo periodo de 2020 (+72,7%).
- La distribución de los ingresos en las distintas áreas de actividad, respecto al mismo periodo de 2020, ha sido:

Patrimonio: **81,78 M.€ (+3,5%)**

Promociones: **94,76 M.€ (+312,2%)**

Adicionalmente, el Grupo ha obtenido ingresos por prestación de servicios y otros por importe de 3,53 M.€ (+54,8%).

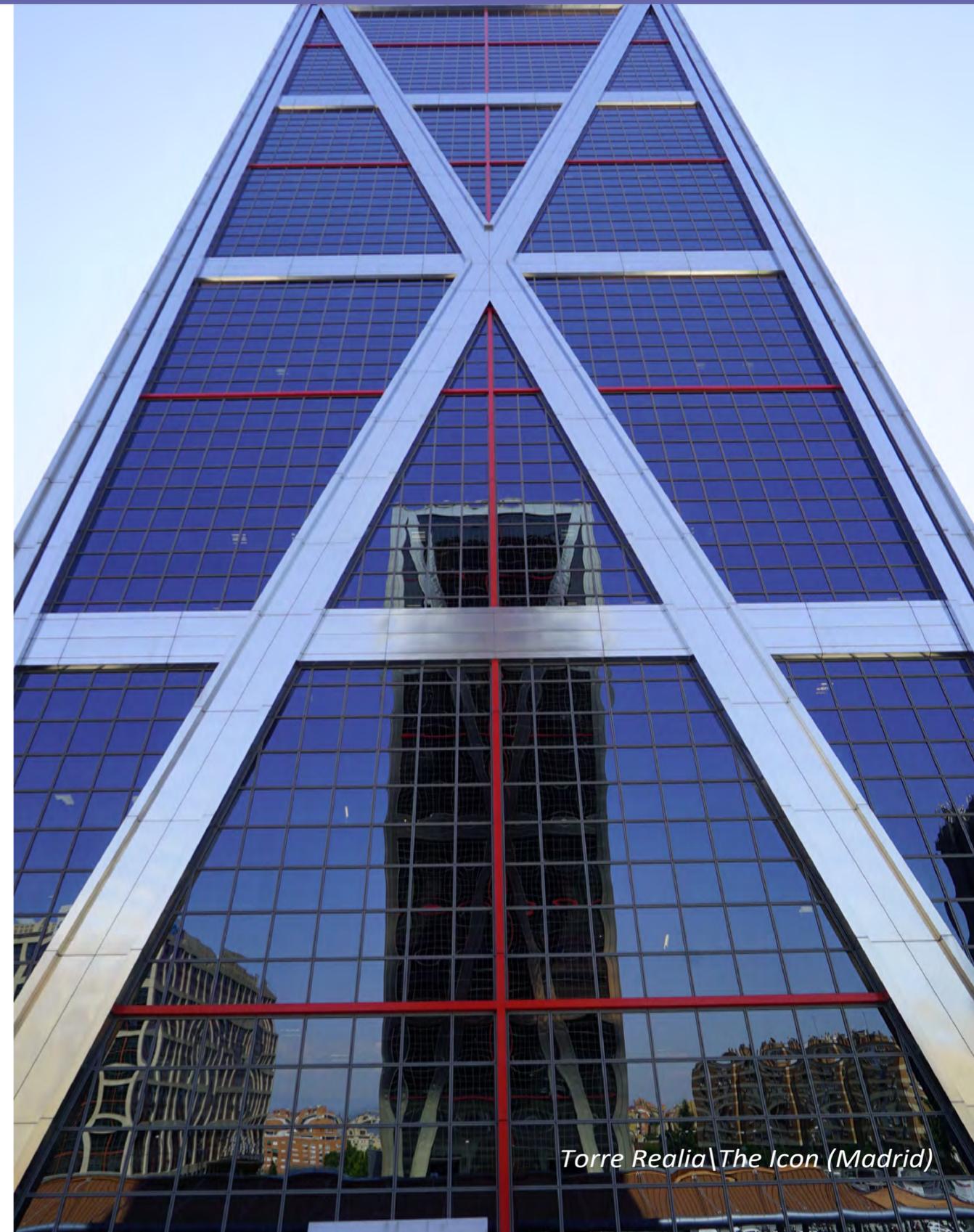
En el área de patrimonio el incremento de los ingresos ha sido del 3,5%, producido por las mayores rentas generadas por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR) que inició su explotación en julio 2020; la progresiva recuperación de la actividad económica que ha llevado asociada una reducción de las ayudas a los arrendatarios por el impacto Covid-19; y al incremento de rentas por actualizaciones de contratos de oficinas.

En el área de promoción, los ingresos han aumentado un 312,2% hasta 94,76 M. €, por la entrega de 291 unidades, donde el mayor incremento se produce en 4 nuevas promociones (“Realia Parque del Ensanche I”, “Valdebebas Único”, “Essencia de Sabadell” y “Brisas de Son Dameto”), que ha supuesto la entrega de 208 unidades por un importe de 80,43 M.€.

Teniendo en cuenta que en los ingresos del ejercicio 2020 se recogía la venta extraordinaria por 1,18 M.€, del suelo de uso comercial realizado por la Junta de Compensación de Valdebebas y donde Realia tenía un pequeño porcentaje de propiedad; si eliminásemos este efecto, las entregas recurrentes habrían aumentado un 334,5% respecto al mismo periodo de 2020.

El Grupo Realia, siguiendo la normativa contable no reconoce ningún ingreso por las ventas de sus unidades inmobiliarias hasta que no trasmite el conjunto de derechos y obligaciones sobre los mismos a sus compradores, mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura de compraventa.

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



Torre Realia\The Icon (Madrid)

- Los gastos operacionales han alcanzado 109,54 M.€ con un incremento del 133,2% respecto a 2020 (46,98 M. €) que se justifican por los costes asociados al reconocimiento de los ingresos de las unidades entregadas en las promociones, donde se ha producido un notable aumento, tal y como se ha expuesto anteriormente.
- Los gastos generales se sitúan en 5,49 M.€, frente a los 5,41 M.€ del ejercicio 2020 (+1,5%), como consecuencia del incremento de la actividad presencial de la compañía en el ejercicio 2021 respecto al mismo periodo de 2020 donde la crisis sanitaria obligó a confinamientos obligatorios y más teletrabajo.
- El EBITDA se sitúa en 65,04 M. €, frente a los 51,90 M. € del ejercicio 2020 (+25,3%) debido a la mejora del margen operativo de la actividad de promoción, fundamentalmente por las nuevas promociones entregadas en 2021. El Grupo ha obtenido en el ejercicio 2021 un EBITDA positivo en todas sus actividades (promoción, patrimonio y servicios).
- Respecto a las provisiones, al cierre del ejercicio 2021 se ha producido una reversión neta de 2,94 M. €, frente a una dotación neta de 14,26 M.€ en el mismo periodo de 2020. Los movimientos más significativos son:
  1. Reversión hasta 31 de diciembre 2021, de las provisiones asociadas a las entregas del producto terminado residencial por importe de 6,45 M. €, frente a las revertidas en el ejercicio 2020 por 1,99 M.€.
  2. Dotación de provisión de existencias, suelos y obra en curso a diciembre 2021 por importe de 1,94 M.€, frente a la dotación realizada en el mismo periodo de 2020 por 15,66 M.€, donde se recogía el impacto Covid-19.
  3. Dotación por riesgos (clientes, litigios, garantía decenal del producto entregado etc.) a diciembre de 2021 por importe de 1,59 M. €, frente a la dotación realizada en el mismo ejercicio 2020 por 0,61 M.€
- El impacto por valoración de los activos patrimoniales (NIC 40) recogido en los estados financieros, según la valoración realizada por expertos independientes a 31 de diciembre de 2021, ha supuesto un resultado positivo de 38,07 M. €, frente a los 24,63 M. € negativos de diciembre de 2020. Esta evolución favorable recoge las mejores expectativas de recuperación de la situación económica generada por la vacunación del Covid-19, sobre todo en activos CBD.



- El resultado financiero alcanza los -13,57 M.€ (195,0% respecto a diciembre 2020, -4,60 M.€), este incremento del resultado financiero negativo se explica principalmente porque el ejercicio 2020 reflejaba el impacto de la aplicación de la NIIF 9 por la novación de las condiciones financieras del préstamo sindicado de Realia Patrimonio S.L.U. que supuso reflejar un resultado financiero positivo de 10 M.€, y que ira revirtiendo a lo largo de la vida del préstamo impactando cada año en -2,08 M.€. Sin considerar el impacto de la aplicación de la NIIF 9, el resultado financiero del Grupo al cierre del ejercicio 2021, hubiera alcanzado el importe de -11,50 M. € frente a los -13,57 M. € del mismo periodo de 2020, lo cual supone una mejora del 15,2%, debido a un menor coste de la deuda. Durante el ejercicio 2021, el Grupo Realia ha amortizado anticipadamente 50 M.€ del préstamo sindicado de Realia Patrimonio, SLU, con objeto de optimizar la tesorería disponible y reducir los costes financieros.
- En resumen, el beneficio antes de impuestos al cierre de 2021 asciende a 93,52 M. €, frente a los 7,65 M.€ en el mismo periodo de 2020 (+1122,6%). Este aumento se justifica principalmente:
  1. Por la mejora del margen bruto de todas las áreas de negocio.
  2. Por la reversión neta de provisiones al cierre del ejercicio 2021 por importe de 2,94 . €, frente a la dotación neta de 14,2M.€. al cierre del ejercicio 2020.
  3. Y por la variación en el resultado de la valoración de las inversiones inmobiliarias a valor razonable 38,07 M.€. al cierre del ejercicio 2021 frente a -24,63 M.€. del mismo periodo de 2020
- Consecuentemente, el beneficio después de impuesto atribuible a 31 de diciembre de 2021 asciende a 57,86 M.€, frente a 2,11 M.€ en el mismo periodo de 2020 (+2642,2%), cuya justificación, tras los ajustes fiscales derivados del impuesto sobre sociedades, se ha expuesto en los puntos anteriores.

| (M.€)                                       | 2021          | 2020          | Var. (%)       |
|---|---------------|---------------|----------------|
| <b>Ingresos Totales Explotación</b>         | <b>180,07</b> | <b>104,29</b> | <b>72,7</b>    |
| Rentas                                      | 63,95         | 60,83         | 5,1            |
| Provisión Gastos                            | 17,49         | 17,95         | -2,6           |
| Promociones                                 | 94,12         | 21,12         | 345,6          |
| Suelo                                       | -             | 1,18          | -100,0         |
| Servicios                                   | 3,53          | 2,28          | 54,8           |
| Otros ingresos (promoción y patrimonio)     | 0,98          | 0,93          | 5,4            |
| <b>Margen Bruto</b>                         | <b>70,53</b>  | <b>57,31</b>  | <b>23,1</b>    |
| Alquileres                                  | 55,88         | 55,23         | 1,2            |
| Promociones                                 | 13,48         | 1,73          | 679,2          |
| Servicios                                   | 1,17          | 0,35          | 234,3          |
| Costes Estructura                           | -5,49         | -5,41         | -1,5           |
| <b>EBITDA</b>                               | <b>65,04</b>  | <b>51,90</b>  | <b>25,3</b>    |
| Amortizaciones                              | -0,30         | -0,29         | -3,4           |
| Provisiones                                 | 2,94          | -14,26        | 120,6          |
| <b>EBIT</b>                                 | <b>67,68</b>  | <b>37,35</b>  | <b>81,2</b>    |
| Resultado valoración Inv. Inm. V. Razonable | 38,07         | -24,63        | 254,6          |
| Resultado financiero neto                   | -13,57        | -4,60         | -195,0         |
| Puesta en equivalencia                      | 1,34          | -0,47         | 385,1          |
| <b>Beneficio antes de Impuestos</b>         | <b>93,52</b>  | <b>7,65</b>   | <b>1.122,5</b> |
| Impuestos                                   | -22,09        | -1,60         | -1.280,6       |
| <b>Beneficio después de Impuestos</b>       | <b>71,43</b>  | <b>6,05</b>   | <b>1.080,7</b> |
| Socios externos                             | 13,57         | 3,94          | 244,4          |
| <b>Beneficio Neto Atribuible</b>            | <b>57,86</b>  | <b>2,11</b>   | <b>2.642,2</b> |

## Otros datos relevantes del ejercicio

Con fecha 21 de diciembre la sociedad matriz del Grupo Realia comunicó a los mercados “Hecho Relevante” en los siguientes términos:

La Sociedad ha adquirido en el día de hoy, directamente y a través de su participada Realia Patrimonio, S.L.U., una participación del 37,11% de Hermanos Revilla S.A. (“Hermanos Revilla”) de la que no era propietaria el Grupo por un precio de 189,1 M €. Con esta compra, la participación del Grupo Realia en la citada sociedad asciende, de forma directa e indirecta, al 87,76 % de su capital social, y conlleva un control del 100 % de la compañía.

Realia ya consolidaba Hermanos Revilla por integración global, por lo que la adquisición de la participación adicional del 37,11% de la misma ha impactado en los estados financieros del Grupo en una disminución del patrimonio atribuido a minoritarios en 186,13 M. €, una disminución de la tesorería de 69,1 M.€, una mayor deuda financiera por 120,0 M € y un mayor resultado atribuido a Realia del mes de diciembre por 3,56 M.€



## Balance Consolidado

1. El balance de REALIA arroja unos activos totales de 2.064,14 M.€ en 2021.
2. El importe de las inversiones inmobiliarias alcanza 1.468,782 M. €
3. El patrimonio neto atribuible fue de 1.104,11 M.€ frente a 1.035,75 M.€. en 2020.
4. Disminución de minoritarios por la adquisición del 37,11% de la sociedad Hermanos Revilla
5. La deuda con entidades de crédito se ha incrementado de los 577,35 M.€ en 2020 a 627,43 M.€ en 2021 como se detalla en el apartado de endeudamiento.



| (M.€) | ACTIVO                      | 2021            | 2020            |
|-------|-----------------------------|-----------------|-----------------|
|       | Inmovilizado material       | 2,05            | 2,31            |
|       | Inversiones Inmobiliarias   | 1.468,78        | 1.464,12        |
|       | Existencias                 | 352,07          | 339,37          |
|       | Deudores y cuentas a cobrar | 17,09           | 16,71           |
|       | Tesorería y equivalentes    | 52,10           | 74,82           |
|       | Otros activos               | 172,05          | 196,41          |
|       | <b>Total Activo</b>         | <b>2.064,14</b> | <b>2.093,74</b> |

|  | PASIVO                         | 2021            | 2020            |
|--|--------------------------------|-----------------|-----------------|
|  | Patrimonio neto atribuido      | 1.104,11        | 1.035,75        |
|  | Minoritarios                   | 76,73           | 238,03          |
|  | Deuda con entidades de crédito | 627,43          | 577,35          |
|  | Acreedores y cuentas a pagar   | 32,42           | 36,04           |
|  | Otros pasivos                  | 223,45          | 206,57          |
|  | <b>Total Pasivo</b>            | <b>2.064,14</b> | <b>2.093,74</b> |

## Endeudamiento

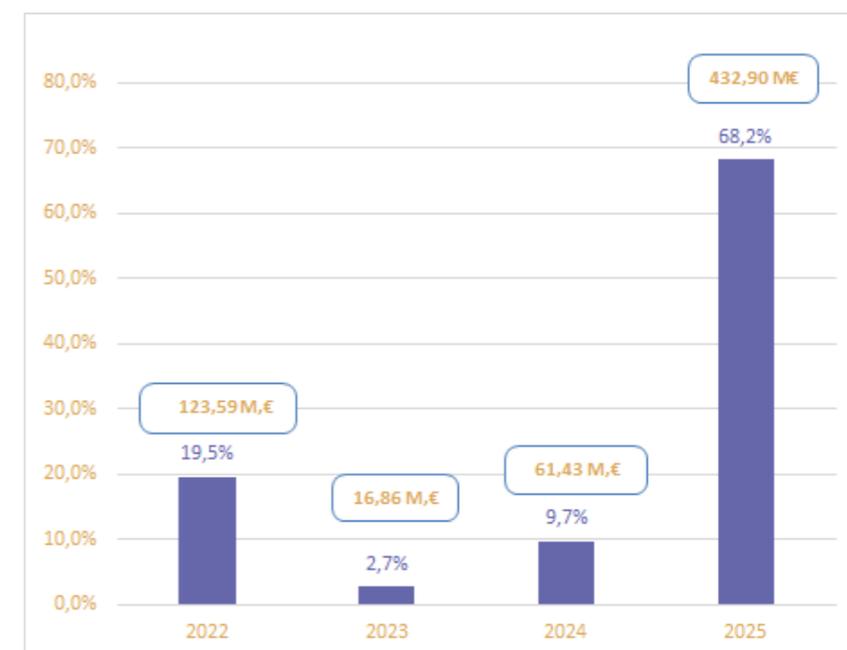
- El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 627,43 M. € a 31 de diciembre de 2021, frente a los 577,35 M. € del cierre del ejercicio 2020 (+8,7%). Este incremento de deuda obedece principalmente a las siguientes variaciones:
  - Con fecha 21 diciembre 2021, la sociedad Realia suscribe un préstamo con Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., por importe de 120 M. €, por el plazo de un año, prorrogable por un año adicional, devengando un tipo de interés Euribor a 6 meses más 110 puntos básicos. El objeto del mismo fue la financiación parcial de la adquisición del 37,11% de acciones de Hermanos Revilla.
  - Incremento de 4,5 M.€ por la integración global de la sociedad Inversiones Inmob. Rusticas y Urbanas 2000, S.L.
  - Amortización ordinaria y extraordinaria de 61,37 M.€ del préstamo sindicado de Realia Patrimonio, S.L.U
  - Disminución de las pólizas de crédito dispuestas de Hermanos Revilla por importe de 13,77 M. €.
- La tesorería y equivalentes a 31 de diciembre de 2021 asciende a 52,10 M. €, frente a los 74,82 M. € a 31 de diciembre de 2020; que se destinarán, junto al cash-flow que se genere; al repago de la deuda, la finalización de las promociones en curso, inicio de nuevas promociones, desarrollo de la actividad “Build to Rent” (BTR), la realización de capex de los actuales activos y a la adquisición de nuevos proyectos.
- Consecuentemente, a 31 de diciembre de 2021, el Grupo Realia tiene una deuda financiera neta de 575,33 M. €, frente a los 502,53 M. € de diciembre 2020 (+14,5%).
- El tipo medio ponderado de los préstamos (incluyendo derivados) se sitúa en el 1,58% al cierre del ejercicio 2021, frente al 1,79% en el mismo periodo del año 2020.

### Situación financiera - Estructura financiera

| (M.€)  | REALIA PATRIMONIO | REALIA BUSINESS | TOTAL 2021    | TOTAL 2020    | VAR (%)     |
|--|-------------------|-----------------|---------------|---------------|-------------|
|  | Participadas      | Participadas    |               |               |             |
| Ptmo. intragrupo   | -                 | 120,00          | 120,00        | -             | 100,0       |
| Ptmo. Fuera grupo  | -                 | 3,59            | 3,59          | -             | 100,0       |
| Sindicados   | 465,19            | -               | 465,19        | 526,56        | -11,7       |
| Otros Préstamos  | 46,00             | -               | 46,00         | 59,77         | -23,0       |
| Valoración Derivados                                       | 4,68              | -               | 4,68          | 7,93          | -41,0       |
| Intereses  | 1,08              | 0,96            | 2,04          | 1,36          | 50,0        |
| Gastos de formalización y ajuste valoración refinanciación | -14,07            | -               | -14,07        | -18,27        | 23,0        |
| <b>Deuda financiera bruta</b>                              | <b>502,88</b>     | <b>124,55</b>   | <b>627,43</b> | <b>577,35</b> | <b>8,7</b>  |
| Tesorería  | 33,25             | 18,85           | 52,10         | 74,82         | -30,4       |
| <b>Deuda financiera neta</b>                               | <b>469,63</b>     | <b>105,70</b>   | <b>575,33</b> | <b>502,53</b> | <b>14,5</b> |
| <b>LTV (deuda financiera neta / valor activos)</b>         |                   |                 | <b>30,2%</b>  | <b>26,3%</b>  |             |

### Vencimiento Deuda Financiera Bruta

Al cierre del ejercicio 2021, el vencimiento de la deuda total del Grupo se distribuye según el siguiente cuadro:



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

1. CBRE (CB Richard Ellis) ha determinado el valor razonable a diciembre de 2021 aplicando la metodología RICS a la cartera de activos patrimoniales de Realia y sociedades dependientes, así como pequeños activos residenciales propiedad de sociedades patrimoniales.
2. TINSa ha determinado el valor razonable a diciembre 2021 aplicando la metodología RICS a la cartera de activos residenciales.

| (M.€)  | DATOS dic. 2021 | DATOS dic. 2020 | % vari. dic 20<br>s/ dic.20 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------------------|
|  | Importe M.€     | Importe M.€     |                             |
| Activos en renta                                   | 1.462,0         | 1.448,9         | 0,9%                        |
| Activos en desarrollo                              | 15,6            | 10,8            | 44,4%                       |
| Suelo Pendiente                                    | 46,0            | 59,9            | -23,2%                      |
| <b>TOTAL ACTIVOS PATRIMONIALES (1)</b>             | <b>1.523,6</b>  | <b>1.519,6</b>  | <b>0,3%</b>                 |
| Cartera de suelo (2)                               | 291,8           | 270,1           | 8,0%                        |
| Promociones en curso (3)                           | 35,7            | 62,0            | -42,4%                      |
| Promociones terminadas                             | 42,2            | 43,9            | -3,9%                       |
| Suelo Resid. y otros en Soc.                       | 12,4            | 12,4            | 0,0%                        |
| <b>TOTAL ACTIVOS RESIDENCIAL</b>                   | <b>382,1</b>    | <b>388,4</b>    | <b>-1,6%</b>                |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>                               | <b>1.905,7</b>  | <b>1.908,0</b>  | <b>-0,1%</b>                |
| <b>LTV (deuda financiera neta / valor activos)</b> | <b>30,2%</b>    | <b>26,3%</b>    |                             |

(1) Incluye 51,5 M.€ en dic.21 y 52,4 M.€ en dic.20, del valor del activo de la sociedad As Cancelas, consolidada por método de la participación. Durante el ejercicio 2021 se han vendido 6 activos "no core" cuyo valor razonable era de 36,7 M. €. También se incluyen las inversiones en los activos realizadas en el ejercicio 2021 por 9,1 M. €.

(2) Incluye en dic. 2021 el 100% del valor de la cartera de suelo de la sociedad IRU por importe de 53,3 M. € y 17,8 M.€ en dic.20, al pasar a consolidarse en 2021 por integración global. También se incluyen las inversiones en suelo realizadas en el ejercicio 2021 por 12,7 M.€. así como los traspasos a promociones en curso por importe de 25,8 M.€

(3) Recoge el traspaso desde suelo por importe de 25,8 M.€, las inversiones realizas por 17,2 M € así como el traspaso a promociones terminadas por importe de 74,8 M.€



CN Eisenhower (Madrid)



Brisas de Son Dameto  
(Palma de Mallorca)

A 31 de diciembre de 2021, los activos inmobiliarios del Grupo Realia tienen un valor de mercado de 1.905,7 M.€, un 0,1% inferior al de diciembre de 2020. En términos “like for like”, homogenizando ambos ejercicios, eliminando el impacto de los activos vendidos y de las inversiones realizadas durante 2021, la variación en el valor de los activos hubiera sido positiva en un 2,7%.

El 80% del valor de los activos corresponde a la actividad patrimonial (1.523,6 M.€) y el 20 % (382,1 M.€) al negocio residencial.

El valor razonable de los activos patrimoniales alcanza los 1.523,6 M.€, frente a los 1.519,6 M.€ de diciembre 2020, lo que supone un 0,3%, si homogeneizamos los activos existentes a diciembre de 2021 (eliminando los activos vendidos y la inversión realizada en el ejercicio 2021), el valor razonable de los activos patrimoniales se hubiera incrementado en un 2.1 % (31,6 M.€).

El valor razonable de los activos residenciales (suelos, promociones en curso y producto terminado) asciende a 382,10 M.€ a diciembre 2021, lo que representa un descenso del -1,6% frente a la valoración de diciembre de 2020 que alcanzó la cifra de 388,4 M.€. Si homogeneizamos los activos existentes a diciembre de 2021 (eliminado las inversiones realizadas y ajustando el producto entregado), el valor razonable de los activos residenciales se incrementaría un 5,6% (20,4 M. €).

## Valor liquidativo Neto (NNAV)

El valor de liquidación neto (NNAV), a 31 de diciembre de 2021, es de 1.129 M.€ frente a 1.059 M.€ a la misma fecha de 2020. En términos unitarios se sitúa en 1,39 euros por acción, un 6,1% superior al de diciembre de 2020.

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

|  |              |
|--|--------------|
| <b>PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO ATRIBUIDO A DOMINANTE (M.€)</b> | <b>1.104</b> |
| Ajustes:   |              |
| + Plusvalías netas Inmovilizado material (uso propio)          | 4            |
| + Plusvalías netas Existencias                                 | 21           |
| <b>PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A DOMINANTE AJUSTADO (M.€)</b>    | <b>1.129</b> |
| Número acciones (deducida autocartera)                         | 811.089.229  |
| <b>NNAV POR ACCIÓN (euros)</b>                                 | <b>1,39</b>  |



## Evolución del Valor Liquidativo Neto (NNAV)

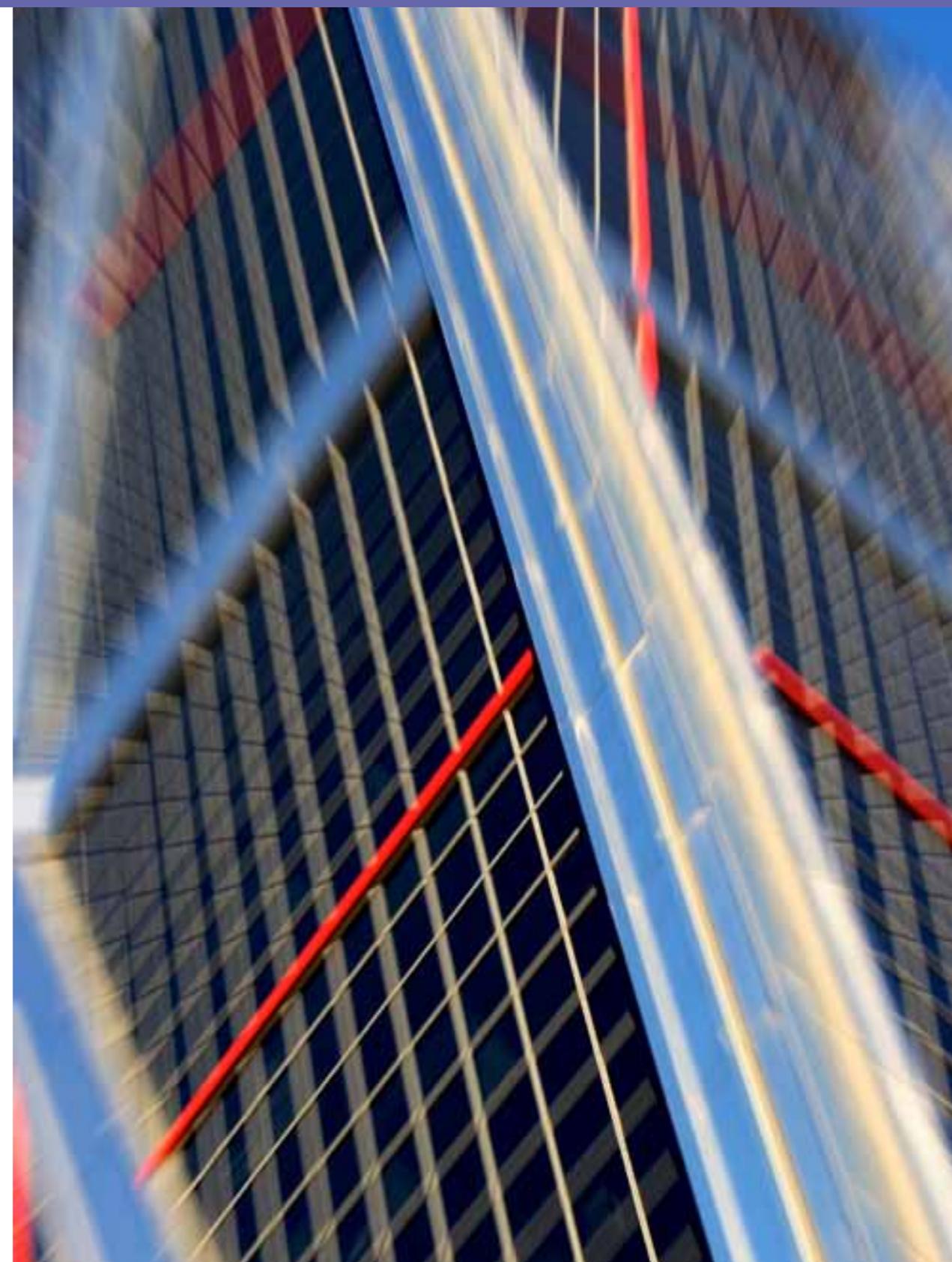
|                             | 2017        | 2018        | 2019        | 2020        | 2021        |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| NNAV (M.€)                  | 833         | 1022        | 1064        | 1.059       | 1129        |
| <b>NNAV (€ por acción)</b>  | <b>1,29</b> | <b>1,25</b> | <b>1,3</b>  | <b>1,31</b> | <b>1,39</b> |
| Cotización a cierre periodo | 1,1         | 0,91        | 0,93        | 0,68        | 0,80        |
| <b>Descuento sobre NNAV</b> | <b>-15%</b> | <b>-27%</b> | <b>-28%</b> | <b>-48%</b> | <b>-43%</b> |

Las acciones de Realia han cerrado el ejercicio 2021 en 0,796 euros, con una subida del 17,1% respecto al precio de cierre del ejercicio 2020.

|  | 31/12/2021  |
|--|-------------|
| Cotización al cierre (€ / acción)                        | 0,796       |
| Capitalización bursátil al cierre (€)                    | 652.931.495 |
| Cotización máxima del periodo (€ / acción)               | 0,800       |
| Cotización mínima del periodo (€ / acción)               | 0,622       |
| Cotización media del periodo (€ / acción)                | 0,710       |
| Efectivo medio diario negociado (miles de €)             | 83          |
| Volumen medio diario de contratación (miles de acciones) | 119         |



Durante el ejercicio 2022, la evolución del precio de la acción ha sido positivo, cotizando al finalizar el mes de mayo en 0,96 €/acc., un 20,6 % por encima del cierre de 2021.



# 3. Líneas de Negocio

## Negocio Patrimonial

- Oficinas
- Centros Comerciales
- Residencial

## Negocio Promoción & Suelo

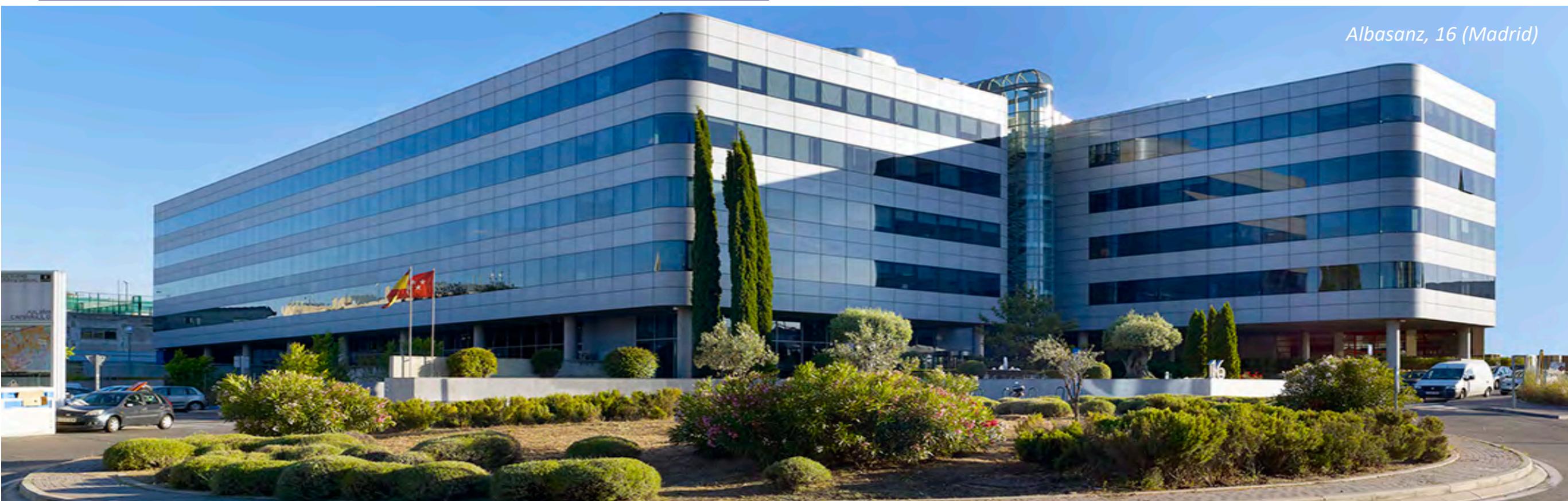
El Grupo REALIA cuenta a 31/12/2021 con una superficie en explotación de 410.932 m<sup>2</sup> que se desglosan en la siguiente tabla:

|   | 2021           | 2020           |
|---|----------------|----------------|
| <b>Superficie en explotación (m<sup>2</sup>)</b>          | <b>410.932</b> | <b>416.779</b> |
| <b>Activos uso terciario</b>                              |                |                |
| Superficie en explotación por tipología (m <sup>2</sup> ) | 400.959        | 406.806        |
| Oficinas  | 224.759        | 226.860        |
| Centros Comerciales                                       | 133.789        | 136.689        |
| Logística, ocio y otros                                   | 42.411         | 43.257         |
| <b>Ocupación</b>  | <b>92,3%</b>   | <b>93,9%</b>   |
| <b>Activos uso residencial</b>                            |                |                |
| Superficie en explotación (m <sup>2</sup> )               | 9.973          | 9.973          |
| Ocupación   | 100,00%        | 66,00%         |
| <b>Porcentaje Ocupación Total</b>                         | <b>92,5%</b>   | <b>93,2%</b>   |

Adicionalmente existe una reserva de suelo de uso predominantemente terciario de 118.091 m<sup>2</sup>, a la que hay que añadir los dos proyectos en curso para alquiler residencial (24.578 m<sup>2</sup>), de 195 viviendas, a los que luego se hará referencia.

El valor de mercado de los activos de patrimonio a 31 de diciembre de 2021 es de 1.523,6 M.€, un 0,3% superior al de diciembre de 2020. En términos "Like for Like", si homogeneizamos eliminando los activos vendidos y la inversión realizada en el ejercicio, el valor razonable de los activos patrimoniales se hubiera incrementado en un 2,1 %.

La evolución del negocio patrimonial durante el ejercicio 2021 se ha visto afectado en menor medida respecto al ejercicio 2020, por la crisis sanitaria del Covid-19, pero Realia ha continuado con su política de apoyo a sus clientes, aplicada durante 2020 y contribuyendo al relanzamiento de la actividad económica y comercial de sus arrendatarios, principalmente en Centros Comerciales, que se han visto afectados en mayor o menor medida, dependiendo de la comunidad autónoma donde se ubiquen, por las restricciones para el ejercicio pleno de su actividad económica.



Albasanz, 16 (Madrid)

Los ingresos por rentas en el ejercicio 2021, excluyendo gastos repercutidos, ascienden a 63,95 M.€ (un 35,5% de los ingresos totales del Grupo), con un aumento del 5,1% respecto al mismo periodo de 2020, que se justifica mayoritariamente por:

1. Mayores rentas generadas por la nueva actividad residencial Build to Rent (BtR) que inició su explotación en julio 2020.
2. La progresiva recuperación de la actividad económica que ha llevado asociada una reducción de las ayudas a los arrendatarios por el impacto Covid-19.
3. El incremento de rentas por actualizaciones de contratos de oficinas.

El margen bruto del negocio patrimonial se ha incrementado un 1,2% (55,88 M.€) frente al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2020 (55,23 M.€), debido al aumento de las rentas del 5,1% y minorado por un incremento en los gastos de explotación originado por una mayor actividad en los inmuebles.

El margen bruto sobre rentas del negocio patrimonial cae un 3,4% fundamentalmente por el incremento de los gastos realizados en los edificios para mantenimiento y adaptaciones por Covid-19 y nuevas demandas de los inquilinos.

## Rentas - Datos consolidados (1)

| (M.€)                            | 2021         | 2020         | Var. (%)     |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Rentas (2)                       | 63,95        | 60,83        | 5,1%         |
| Provisión Gastos (2)             | 17,49        | 17,95        | -2,6%        |
| Otros Ingresos                   | 0,34         | 0,24         | 41,7%        |
| <b>Total Ingresos</b>            | <b>81,78</b> | <b>79,02</b> | <b>3,5%</b>  |
| Gastos comunes edificios (2)     | -21,67       | -20,68       | -4,8%        |
| Resto Gastos                     | -4,23        | -3,11        | -36,0%       |
| <b>Total Margen Bruto</b>        | <b>55,88</b> | <b>55,23</b> | <b>1,2%</b>  |
| <b>Margen bruto s/rentas (%)</b> | <b>87,4%</b> | <b>90,8%</b> | <b>-3,4%</b> |

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

(2) Incluyen ingresos y gastos por la actividad de Build to Rent "BTR" por importe de 0,76 M.€ y -0,12 M.€ a dic. 2021 y 0,18 M.€ y -0,07 M.€ a dic.2020, respectivamente.

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

## Rentas - Datos operativos (1)

| (M.€)                            | 2021         | 2020         | Var. (%)     |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Rentas (2)                       | 67,87        | 64,60        | 5,1%         |
| Provisión Gastos(2)              | 19,09        | 19,55        | -2,4%        |
| Otros Ingresos                   | 0,34         | 0,32         | 6,3%         |
| <b>Total Ingresos</b>            | <b>87,30</b> | <b>84,47</b> | <b>3,4%</b>  |
| Gastos comunes edificios (2)     | -23,22       | -22,24       | -4,4%        |
| Resto Gastos                     | -5,08        | -4,15        | -22,4%       |
| <b>Total Margen Bruto</b>        | <b>59,00</b> | <b>58,09</b> | <b>1,6%</b>  |
| <b>Margen bruto s/rentas (%)</b> | <b>86,9%</b> | <b>89,9%</b> | <b>-3,0%</b> |

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

(2) Incluyen ingresos y gastos por la actividad de Build to Rent "BTR" por importe de 0,76 M.€ y -0,12 M.€ a dic. 2021 y 0,18 M.€ y -0,07 M.€ a dic.2020, respectivamente.



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



CN Eisenhower (Madrid)



CC La Noria (Murcia)

| Edificio                        | Ciudad                 | Superficie 2021 Dic |
|---------------------------------|------------------------|---------------------|
| 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              |
| AS CANCELAS (50%)               | Santiago de Compostela | 25.150              |
| ALBASANZ, 16                    | Madrid                 | 19.550              |
| LA NORIA FACTORY OUTLET         | Murcia                 | 13.931              |
| ACANTO 22                       | Madrid                 | 13.247              |
| JARDIN DE TRES CANTOS II - VPPB | Madrid                 | 9.973               |
| MARIA DE MOLINA, 40             | Madrid                 | 9.686               |
| ALBASANZ, 14                    | Madrid                 | 9.125               |
| AV. BRUSELAS 36                 | Madrid                 | 8.856               |
| PRÍNCIPE DE VERGARA, 132        | Madrid                 | 8.836               |
| C.N. KANSAS CITY                | Sevilla                | 8.735               |
| MANUEL BECERRA CENTRO WELLNESS  | Madrid                 | 6.645               |
| GOYA 29                         | Madrid                 | 5.060               |
| C.N. EISENHOWER III             | Madrid                 | 5.004               |
| C.N. EISENHOWER II              | Madrid                 | 5.004               |
| PASEO DE LA CASTELLANA, 41      | Madrid                 | 4.584               |
| C.N. EISENHOWER IV              | Madrid                 | 4.543               |
| C.N. EISENHOWER I               | Madrid                 | 4.519               |
| ALBASANZ, 12                    | Madrid                 | 4.160               |
| ALFONSO XII, 30                 | Madrid                 | 4.008               |
| SERRANO, 21                     | Madrid                 | 3.865               |
| GOYA,8                          | Madrid                 | 3.782               |
| GOYA,6                          | Madrid                 | 3.688               |
| MARQUÉS DEL DUERO, 4            | Madrid                 | 3.000               |
| MUSGO, 1                        | Madrid                 | 2.916               |
| GOYA, 6 Y 8 C.C.                | Madrid                 | 2.881               |
| PRIM, 19                        | Madrid                 | 2.789               |
| MUSGO, 3                        | Madrid                 | 2.475               |
| MARIA TUBAU                     | Madrid                 | 1.539               |
| GARCÍA DE PAREDES, 94           | Madrid                 | 909                 |
| MANUEL FERRERO                  | Madrid                 | 597                 |
| CLOT                            | Barcelona              | 361                 |
| <b>Total general</b>            |                        | <b>410.932</b>      |

## Ingresos por rentas<sup>(1)</sup> y usos

| (M.€)                      | 2021         | 2020         | Var. (%)     | SBA (m <sup>2</sup> ) | Ocup. Dic. 2021 (%) | Ocup. Dic. 2020 (%) |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|-----------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Oficinas</b>            | <b>48,24</b> | <b>46,96</b> | <b>2,7%</b>  | <b>224.759</b>        | <b>92,6%</b>        | <b>96,0%</b>        |
| CBD                        | 23,94        | 23,43        | 2,2%         | 82.449                | 95,3%               | 98,3%               |
| BD                         | 8,24         | 8,23         | 0,1%         | 42.653                | 94,1%               | 95,8%               |
| Periferia                  | 16,06        | 15,30        | 5,0%         | 99.657                | 89,8%               | 94,1%               |
| <b>Centros Comerciales</b> | <b>17,08</b> | <b>15,24</b> | <b>12,1%</b> | <b>133.789</b>        | <b>89,4%</b>        | <b>88,6%</b>        |
| Residencial <sup>(2)</sup> | 0,66         | 0,15         | 340,7%       | 9.973                 | 100,0%              | 66,0%               |
| Otros                      | 1,89         | 2,25         | -15,8%       | 42.411                | 99,8%               | 100,0%              |
| <b>Total Ingresos</b>      | <b>67,87</b> | <b>64,60</b> | <b>5,1 %</b> | <b>410.932</b>        | <b>92,5%</b>        | <b>93,2%</b>        |

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

2) Inicio comercialización de Build to Rent (BTR) en junio 2020

La ocupación global de los inmuebles en explotación se sitúa en el 92,5% al cierre del ejercicio 2021 frente al 93,2% del mismo periodo de 2020. Este ligero descenso es la consecuencia que la crisis sanitaria ha tenido sobre los arrendamientos (menor actividad en los negocios, flex spaces, teletrabajo ...), se espera que la evolución positiva del Covid-19 vaya incrementando la demanda de espacios por parte de nuevos arrendatarios, no obstante, están cambiando las relaciones contractuales de los inquilinos en lo relativo a la flexibilidad de los espacios y duración contractual.

Los ingresos por rentas operativas al cierre del ejercicio 2021 ascienden a 67,87 M.€ con una subida del 5,1% respecto al mismo periodo de 2020 (64,60 M. €), y obedece básicamente a las mayores rentas generadas por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR) que inició su explotación en julio 2020; la progresiva recuperación de la actividad económica que ha llevado una reducción de las ayudas a los arrendatarios por el impacto Covid-19; y al incremento de rentas por actualizaciones de contratos de oficinas.

Los porcentajes de variación en los ingresos por rentas operativas se ven influidos negativamente por la venta de activos “no core” realizadas durante el ejercicio 2021.

El porcentaje de ocupación de las Oficinas disminuye en un 3,4%, a diciembre de 2021 respecto al mismo periodo del 2020, originado principalmente por: los ajustes de espacios de los arrendatarios en las áreas CBD y Periferia, por lo motivos expuesta anteriormente, y en menor medida por la salida puntual de inquilinos, cuyos espacios se encuentran en comercialización. Los ingresos por alquileres han subido un 2,7% principalmente por la disminución de las ayudas realizadas a los arrendatarios.

El porcentaje de ocupación de los Centros Comerciales ha aumentado en un 0,8% a diciembre de 2021 respecto al mismo periodo del 2020, debido principalmente a la baja por venta del activo “Centro Comercial Soria” Los ingresos por rentas han aumentado un 12,1% motivado principalmente por la reducción de las medidas comerciales de apoyo a los comerciantes de los centros comerciales y de ocio.



## Rentas por ciudades

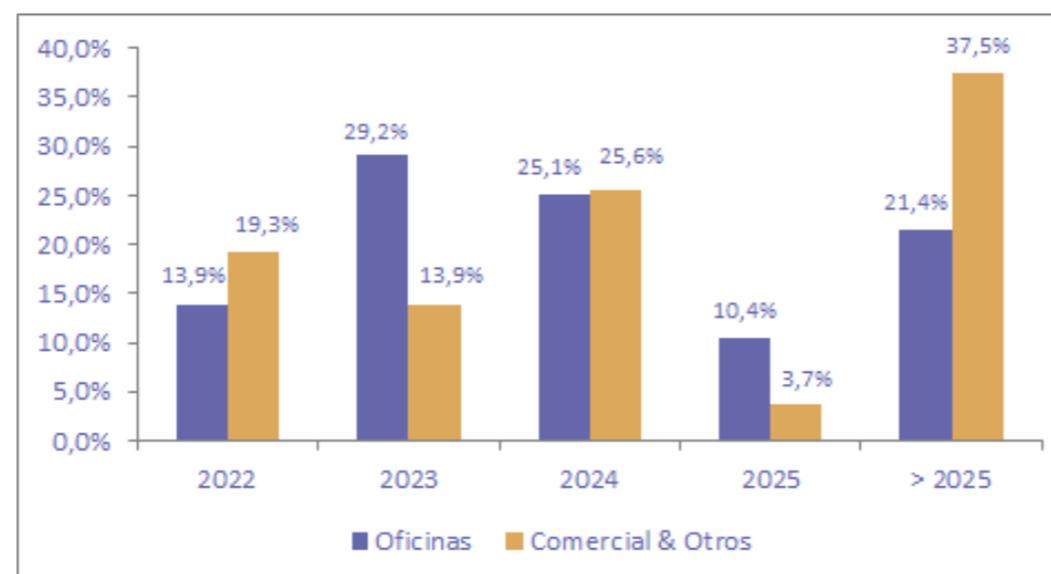
| (M.€)                 | 2021         | 2020         | Var. (%)    | SBA (m <sup>2</sup> ) | Ocup. Dic. 2021 (%) | Ocup. Dic. 2020 (%) |
|-----------------------|--------------|--------------|-------------|-----------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Madrid</b>         | 49,96        | 46,87        | 6,6%        | 257.740               | 93,3%               | 94,0%               |
| CBD                   | 24,98        | 24,32        | 2,7%        | 77.505                | 96,8%               | 98,6%               |
| BD                    | 9,44         | 9,16         | 3,0%        | 49.896                | 95,0%               | 96,4%               |
| Periferia             | 15,54        | 13,39        | 16,1%       | 130.339               | 90,7%               | 90,2%               |
| <b>Barcelona</b>      | 6,41         | 6,55         | -2,1%       | 32.325                | 95,3%               | 99,8%               |
| <b>Resto</b>          | 11,49        | 11,18        | 2,8%        | 120.867               | 90,0%               | 90,0%               |
| <b>Total Ingresos</b> | <b>67,87</b> | <b>64,60</b> | <b>5,1%</b> | <b>410.932</b>        | <b>92,5%</b>        | <b>93,2%</b>        |

Por ciudades se observa un claro incremento de rentas en Madrid (+6,6%), motivado por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR); por el alquiler completo durante todo el año, de un edificio en la periferia (Nudo II); y por la reducción de las ayudas realizadas a los arrendatarios.

Por el contrario, en Barcelona observamos un descenso en rentas (-2,1%), originado principalmente por el vencimiento de contratos en periodo Covid-19 que están en curso de comercialización.

El resto de ciudades (Guadalajara, Murcia y Santiago) con un incremento en rentas del 2,8%, debido principalmente por la reducción de las medidas comerciales de apoyo a los comerciantes de los centros comerciales y de ocio.

## Vencimiento de contratos sobre Rentas anualizadas



Torre Realia \ The Icon  
(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.
- Actualización de rentas de acuerdo con la inflación.
- Actualización de las rentas a mercado en la renovación del contrato.
- El arrendatario asume la totalidad de los gastos.

La siguiente tabla muestra el vencimiento de los contratos de arrendamiento de oficinas del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2021 por volumen de rentas anualizadas, en relación al total de rentas, teniendo en cuenta las opciones de resoluciones anticipadas:

| Vencimientos de contratos (opción de resolución) | % renta anualizada oficinas | % rentas anualizadas totales |
|--|-----------------------------|------------------------------|
| Año 2022   | 13,9%                       | 9,9%                         |
| Año 2023   | 29,2%                       | 20,8%                        |
| Año 2024   | 25,1%                       | 17,9%                        |
| Año 2025   | 10,4%                       | 7,4%                         |
| Año >2025  | 21,4%                       | 15,3%                        |
| <b>Total General</b>                             | <b>100,00%</b>              | <b>71,4%</b>                 |



Alfonso XII (Madrid)

Entre los principales clientes del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2021, se encuentran arrendatarios y firmas de primer nivel como: Amadeus, Busining Desarrollos Empresariales, S.L., Gómez-Acebo & Pombo Abogados, KPMG, etc... sin que ninguno de ellos represente más del 9% sobre el total de las rentas anualizadas de la cartera de oficinas del Grupo REALIA.

La siguiente tabla muestra la participación relativa de los diez inquilinos principales de Oficinas a 31 de diciembre de 2021, sobre la totalidad de rentas del Grupo REALIA:

| Inquilino    | Ciudad    | % Renta       |
|--------------|-----------|---------------|
| Inquilino 1  | MADRID    | 8,32%         |
| Inquilino 2  | MADRID    | 4,60%         |
| Inquilino 3  | BARCELONA | 4,06%         |
| Inquilino 4  | MADRID    | 2,88%         |
| Inquilino 5  | MADRID    | 2,50%         |
| Inquilino 6  | MADRID    | 2,47%         |
| Inquilino 7  | MADRID    | 2,17%         |
| Inquilino 8  | MADRID    | 2,02%         |
| Inquilino 9  | BARCELONA | 1,75%         |
| Inquilino 10 | MADRID    | 1,70%         |
|              |           | <b>32,45%</b> |



La superficie alquilable en explotación de oficinas del Grupo REALIA, a 31 de diciembre de 2021 alcanza los 224.759 m2 sobre rasante.

La tasa de ocupación a 31 de diciembre de 2021 es del 92,6%, lo que supone un descenso de un 3,4% respecto a dic de 2020, originado principalmente por los ajustes de espacios de los arrendatarios en las áreas CBD y periferia con motivo de la crisis sanitaria (menor actividad de los negocios, flex spaces, teletrabajo...) y en menor medida por la salida puntual de inquilinos, cuyos espacios se encuentran en comercialización.

Los ingresos por alquileres han subido un 2,7% principalmente por la disminución de las ayudas realizadas a los arrendatarios.

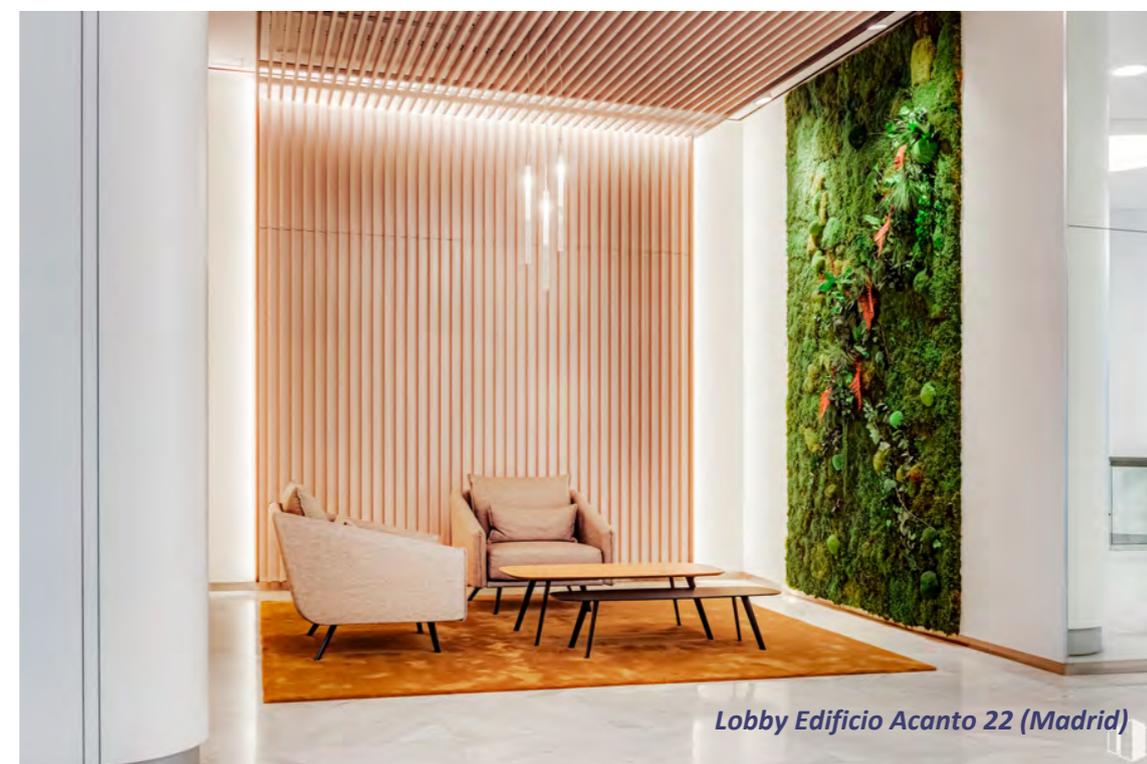
La siguiente tabla incluye un resumen de las principales características de las oficinas en explotación, propiedad del Grupo REALIA, por ubicación a 31 de diciembre de 2021:

| ZONA                 | Superficie     | % Ocupación   | % Ocupación  | GAV            | GAV            |
|----------------------|----------------|---------------|--------------|----------------|----------------|
|                      | Dic. 2021      | 2021          | 2020         | dic.2021 (M.€) | dic.2020 (M.€) |
| CBD                  | 82.449         | 95,3%         | 98,3%        | 608            | 601            |
| BD                   | 42.653         | 94,1%         | 95,8%        | 184            | 177            |
| Periferia            | 99.657         | 89,8%         | 94,1%        | 318            | 309            |
| <b>Total general</b> | <b>224.759</b> | <b>92,6 %</b> | <b>96,0%</b> | <b>1.110</b>   | <b>1.087</b>   |

En 2020 se recoge un activo “no core” de la sociedad Hermanos Revilla, S.A. vendido en dic 2021 con una superficie de 2.101 m2 cuyo GAV era de 12,6 M.€

En 2021 se han realizado inversiones por conceptos de Capex orientados a mejorar la experiencia de ocupantes y usuarios, modernizando sus prestaciones (eficiencia energética, zonas de hospitality, servicios comunes, instalaciones...), así como adecuación de espacios alquilables para las nuevas modalidades de demanda, promover inmuebles sostenibles ambientalmente y optimizar costes operacionales. La digitalización basada en IoT (internet de las cosas) está teniendo un papel especial en la consecución de estos objetivos. El importe destinado a capex en nuestros edificios de oficinas ha ascendido a 2,6 millones de euros.

Dentro de este esfuerzo de actualización es de destacar la reforma integral del lobby del Edificio Acanto 22, la modernización de los aseos de Torre Realia BCN y del Edificio Kansas City en Sevilla y la reforma del Edificio II del Nudo Eisenhower de Madrid, donde además se ha realizado un camino peatonal para facilitar el acceso a PMR. De todas estas actuaciones hablaremos más adelante en el apartado de Responsabilidad Corporativa de este informe.



Lobby Edificio Acanto 22 (Madrid)

# Negocio Patrimonial - Centros Comerciales

REALIA



CC As Cancelas  
(Santiago de Compostela)

En 2021 la evolución del negocio de Centros Comerciales se ha visto afectada en menor medida por la crisis sanitaria que en 2020, aunque Realia ha continuado con la política de apoyo a sus arrendatarios, contribuyendo así al relanzamiento de la actividad económica y comercial de los mismos, que se han visto afectados en mayor o menor medida, dependiendo de la comunidad autónoma donde se encuentran ubicados, por las restricciones para el ejercicio pleno de su actividad económica. El importe de las bonificaciones y ayudas otorgadas mayoritariamente a los comerciantes de los centros comerciales ha ascendido a 1,2 millones de euros frente a los 2,7 millones de euros de 2020.

La afluencia en centros comerciales se ha situado por encima de niveles pre-covid en los Centros/Parques abiertos, Centro Comercial La Noria en Murcia y Plaza Nueva en Leganés (Madrid), y todavía se resiente en centros cerrados (Ferial Plaza y As Cancelas).

A 31 de diciembre de 2021, el porcentaje de ocupación de los Centros Comerciales ha aumentado en un 0,8% respecto al mismo periodo de 2020, debido principalmente a la baja por venta del Centro Comercial “Espolón” en Soria.

Los ingresos por rentas han aumentado un 12% motivado principalmente por la reducción de las medidas comerciales de apoyo a los comerciantes de los centros comerciales y de ocio. Por ciudades, en Guadalajara, Murcia y Santiago de Compostela ha habido un incremento de rentas del 2,8%, principalmente como consecuencia de la reducción de estas medidas.

En circunstancias normales, exceptuando la situación provocada por la pandemia, en la contratación de espacios en Centros Comerciales se aplican términos y condiciones habituales dentro del sector, si bien la especialización y diversidad, así como el elevado número de operadores en un mismo entorno (puede haber 100 inquilinos, o más, en un mismo centro), requieren una negociación personalizada con cada arrendatario. Con carácter general, las principales características de dichos contratos son las siguientes:

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

La siguiente tabla muestra la participación relativa de los diez inquilinos principales de Centros Comerciales a 31 de diciembre de 2021 sobre la totalidad de rentas del Grupo REALIA:

| inquilino    | Ciudad                      | % Renta anualizada |
|--------------|-----------------------------|--------------------|
| Inquilino 1  | MADRID/SANTIAGO             | 12,77%             |
| Inquilino 2  | MADRID                      | 6,85%              |
| Inquilino 3  | MADRID                      | 6,56%              |
| Inquilino 4  | MADRID                      | 4,07%              |
| Inquilino 5  | MADRID                      | 3,15%              |
| Inquilino 6  | SANTIAGO                    | 2,84%              |
| Inquilino 7  | SANTIAGO/GUADALAJARA/MURCIA | 2,55%              |
| Inquilino 8  | SANTIAGO                    | 2,20%              |
| Inquilino 9  | SANTIAGO / GUADALAJARA      | 1,61%              |
| Inquilino 10 | GUADALAJARA /SANTIAGO       | 1,55%              |
|              |                             | <b>44,15%</b>      |



CC Ferial Plaza  
(Guadalajara)

## Ocupación 89,4%

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

|                            | Ubicación              | Superficie alquilable | Plazas aparcamiento |
|----------------------------|------------------------|-----------------------|---------------------|
| Plaza Nueva Leganés        | Madrid                 | 52.675                | 2.987               |
| Ferial Plaza               | Guadalajara            | 32.507                | 1.068               |
| As Cancelas <sup>(1)</sup> | Santiago de Compostela | 25.150                | 1.054               |
| Manuel Becerra, 17         | Madrid                 | 6.645                 | 49                  |
| La Noria Outlet            | Murcia                 | 13.931                | 1.483               |
| Goya 6-8                   | Madrid                 | 2.881                 | --                  |
| <b>TOTAL</b>               |                        | <b>133.789</b>        | <b>6.641</b>        |

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

## 6 Centros Comerciales y de Ocio

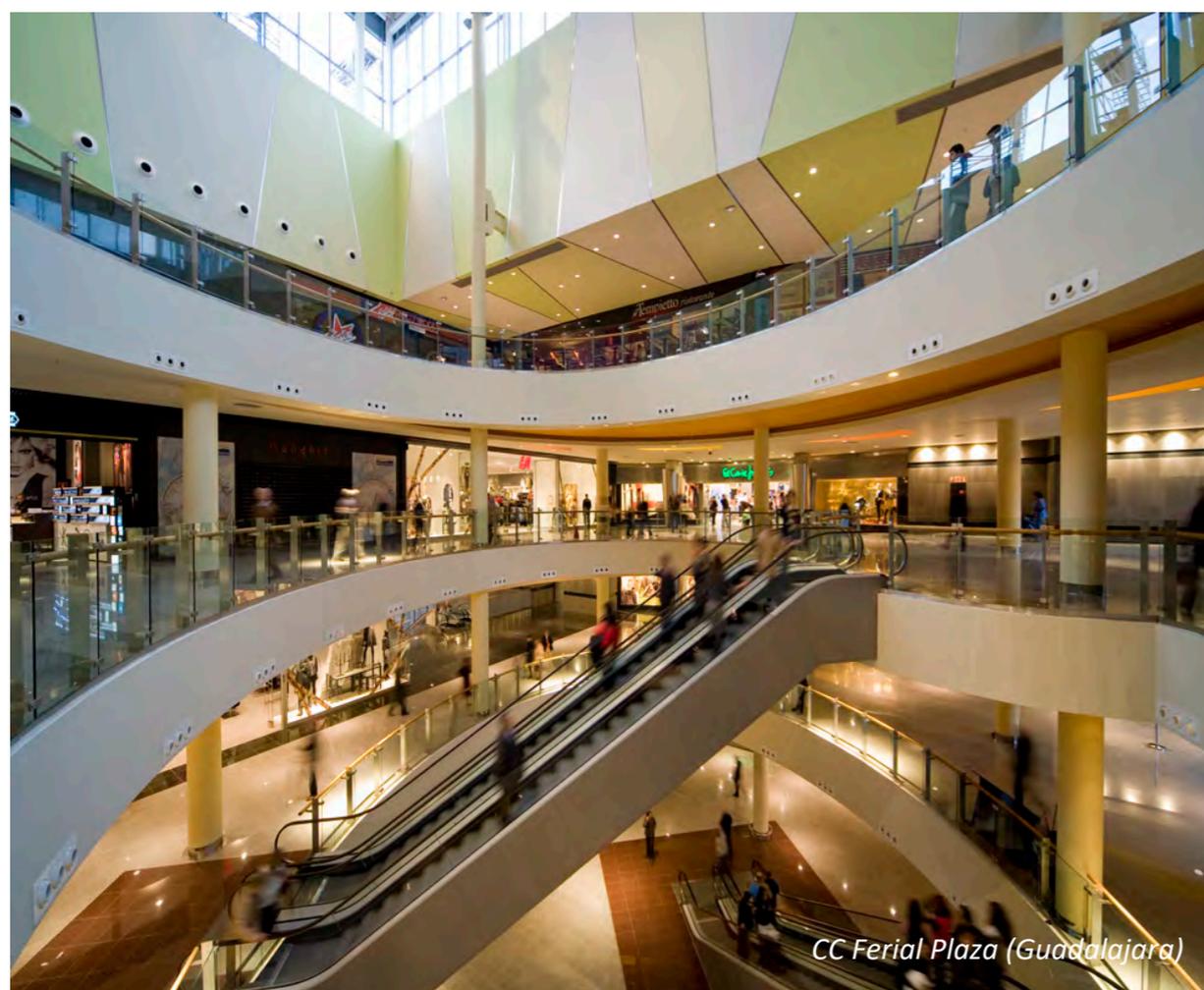


Asimismo se ofrece a continuación información del GAV y ocupación de los centros comerciales y de ocio en España en explotación propiedad del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2020, en función de su ubicación:

| ZONA                 | Superficie 2021 Dic. | % Ocupación 2021 | % Ocupación 2020 | GAV dic. 2021 (M.€) | GAV dic. 2020 (M.€) |
|----------------------|----------------------|------------------|------------------|---------------------|---------------------|
| CBD                  | 2.882                | 100,00%          | 65,9%            | 33                  | 33                  |
| BD                   | 39.152               | 81,61%           | 81,4%            | 73                  | 76                  |
| Periferia            | 91.755               | 92,42%           | 93,1%            | 204                 | 207                 |
| <b>Total general</b> | <b>133.789</b>       | <b>89,4%</b>     | <b>88,6%</b>     | <b>310</b>          | <b>316</b>          |

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 2020, teniendo en cuenta las opciones de resoluciones anticipadas:

| Vencimiento contratos | % sobre rentas anualizada C.C | % sobre rentas anualizadas totales |
|-----------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| Año 2022              | 21,5%                         | 5,5%                               |
| Año 2023              | 15,0%                         | 3,8%                               |
| Año 2024              | 28,6%                         | 7,3%                               |
| Año 2025              | 4,1%                          | 1,1%                               |
| Año >2025             | 30,7%                         | 7,8%                               |
| <b>Total General</b>  | <b>100,00%</b>                | <b>25,4%</b>                       |



Al igual que en oficinas, en centros comerciales, en el ejercicio de 2021 se han hecho inversiones por conceptos de capex, con los mismos objetivos.

En el Centro Comercial Ferial Plaza de Guadalajara destaca la apertura del nuevo Playground infantil en la planta 2, así como la implantación de la nueva zona de descanso / zona coworking, una vez implementado el nuevo sistema de wifi integral, y en el CC. As Cancelas, se ha continuado con el Restyling del centro con instalación de 7 grandes pantallas led, remodelación de planta segunda de restauración, accesos principales y accesos a pasillos de aseos.

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



# *Negocio Patrimonial - Residencial*

**REALIA**

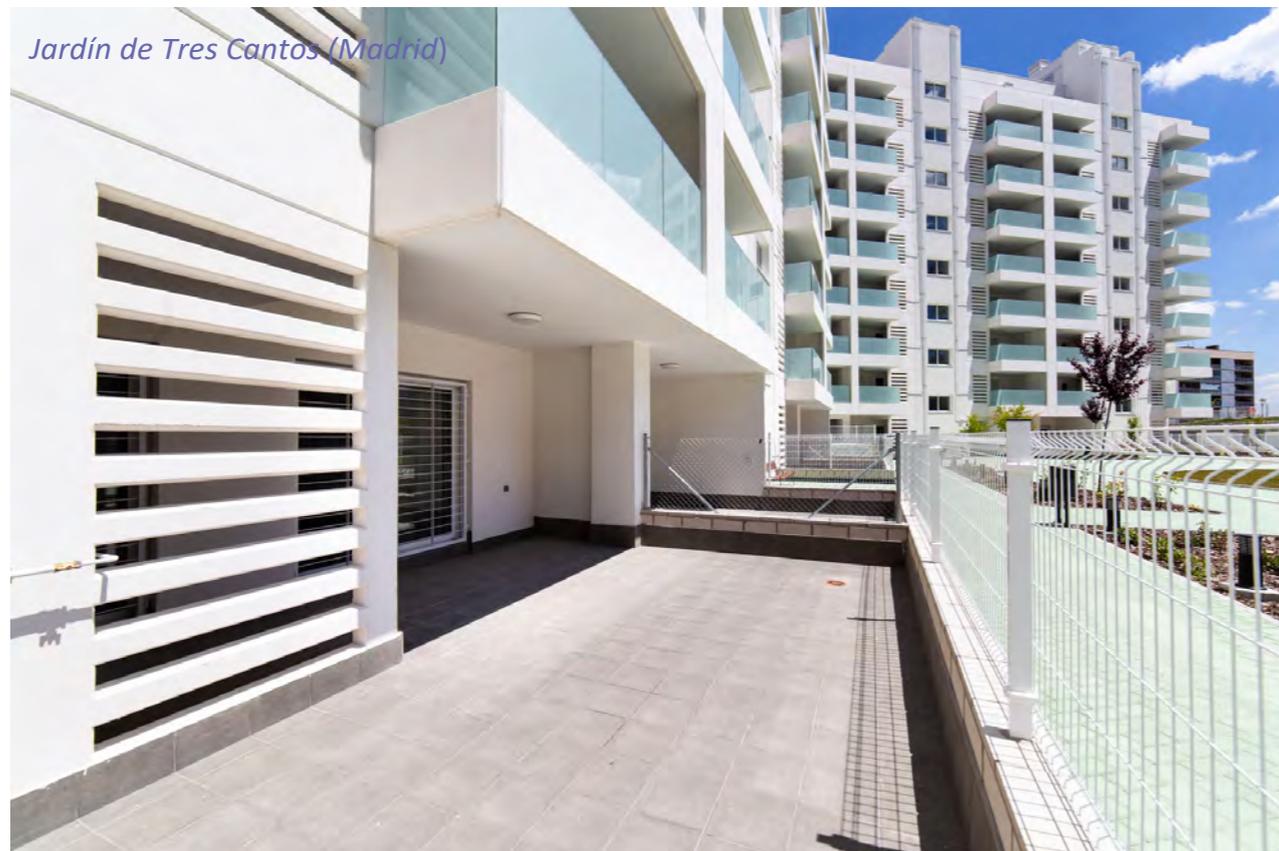
*Jardín de Tres Cantos  
(Madrid)*



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

El activo que ya está en explotación es Residencial "Jardín de Tres Cantos", integrado por 85 viviendas, 85 trasteros y 132 garajes. Su arrendamiento se inició en julio de 2020 y se encontraba alquilado al 100% al finalizar el ejercicio 2021. Este proyecto ha supuesto una inversión de 15,6 millones de euros.

Los dos proyectos en fase de construcción, "Nao" (43 viviendas) y "Provenza" (152 viviendas), estarán finalizados y en explotación en el primer semestre 2023, tras una inversión total de 42,9 millones de euros.



*Infografía Parque del Ensanche Fase III  
Alcalá de Henares (Madrid)*



En el ejercicio 2021 se han entregado 291 unidades por un importe de 94,12 millones de euros, frente a las 99 unidades que se entregaron en el mismo periodo de 2020 por importe de 21,12 M.€.

El total de ingresos del área de promoción y suelo en 2021 ha ascendido a 94,76 millones de euros, un 312,2% más que en el mismo periodo de 2020 (22,99 M. €). Estos ingresos incluyen las entregas de las nuevas promociones “Realia Parque del Ensanche I”, “Valdebebas Único”, “Brisas de Son Dameto” y “Essencia de Sabadell” donde conjuntamente se han entregado 208 unidades por importe de 80,43 M.€. El resto de las entregas se han producido en otras promociones, destacando las entregas en la promoción “Hato Verde V” y “Altos de Santa Barbara” que han supuesto la entrega de 52 unidades por importe de 10,03 M.€.

| (M.€)   | 2021          | 2020          | Var. (%)       |
|---|---------------|---------------|----------------|
| <b>INGRESOS</b>                               |               |               |                |
| Promociones                                   | 94,12         | 21,12         | 345,6%         |
| Suelo y otros                                 | 0,64          | 1,87          | -65,8%         |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>                         | <b>94,76</b>  | <b>22,99</b>  | <b>312,2%</b>  |
| <b>GASTOS</b>                                 |               |               |                |
| Costes venta                                  | -78,49        | -19,27        | -307,3%        |
| Resto costes                                  | -2,79         | -1,99         | -40,2%         |
| <b>TOTAL GASTOS</b>                           | <b>-81,28</b> | <b>-21,26</b> | <b>-282,3%</b> |
| Margen bruto Promociones                      | 13,48         | 1,73          | 679,2%         |
| <i>Margen bruto Promociones (%)</i>           | 14,2%         | 7,5%          | 89,3%          |
| Aplicación/Reversión Provisiones P. Terminado | 6,45          | 1,99          | 224,1%         |
| <b>MARGEN BRUTO (descontando Provisiones)</b> | <b>19,93</b>  | <b>3,72</b>   | <b>435,8%</b>  |
| <b>MARGEN BRUTO s/ingresos totales (%)</b>    | <b>21,0%</b>  | <b>16,2%</b>  | <b>4,9%</b>    |



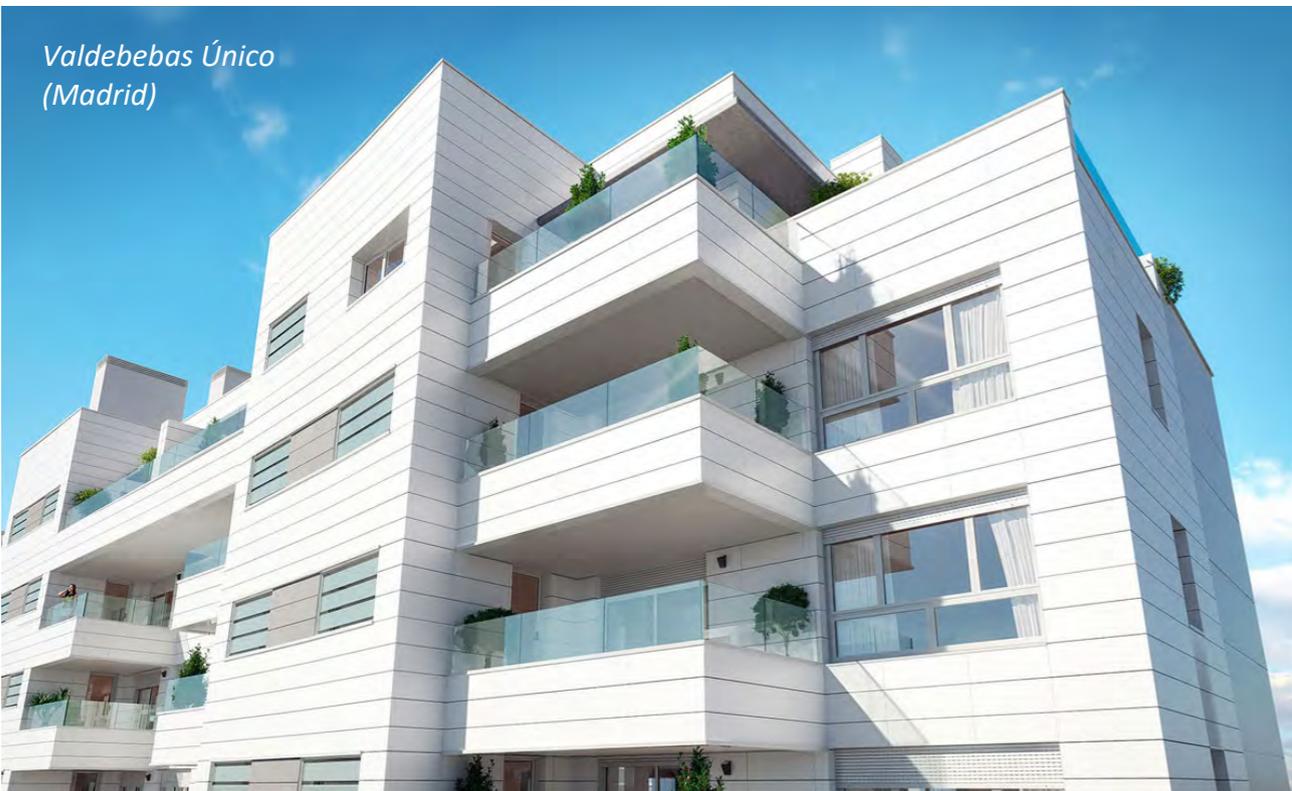
Brisas de Son Dameto  
(Palma de Mallorca)



Infografía Essència de Sabadell Fase II  
(Sabadell - Barcelona)



*Brisas de Son Dameto  
(Palma de Mallorca)*



*Valdebebas Único  
(Madrid)*

El margen bruto, ajustado por las provisiones, de esta actividad a 31 de diciembre de 2021 ascienden a 19,93 M.€. que supone un 21,0% s/ los ingresos totales del área, frente a los 3,72 M. € (16,2% s/ los ingresos totales del área) del mismo periodo del ejercicio 2020.

La distribución de unidades entregadas por delegaciones territoriales a dic. 2021 y dic.2020 es la siguiente:

| Delegaciones  | 2021        |                | 2020        |                |
|---------------|-------------|----------------|-------------|----------------|
|               | Nº Unidades | Ingresos (M.€) | Nº Unidades | Ingresos (M.€) |
| Madrid/Centro | 146         | 55,19          | 12          | 1,44           |
| Levante       | 45          | 15,80          | 50          | 15,28          |
| Cataluña      | 51          | 14,74          | 6           | 0,71           |
| Andalucía     | 49          | 8,39           | 30          | 3,44           |
| Portugal      | -           | -              | 1           | 0,25           |
| <b>Total</b>  | <b>291</b>  | <b>94,12</b>   | <b>99</b>   | <b>21,12</b>   |

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

| EVOLUCIÓN DE LA CARTERA RESIDENCIAL                  | 2021  | 2020  | Var. (%) |
|--|-------|-------|----------|
| <b>Reservas</b>                                      |       |       |          |
| Número de unidades                                   | 209,5 | 150,5 | 39,2%    |
| M.€  | 63,96 | 40,96 | 56,1%    |
| <b>Entregas periodo</b>                              |       |       |          |
| Número de unidades                                   | 290,5 | 98,5  | 194,9    |
| M.€  | 94,12 | 21,12 | 345,6    |
| <b>Reservas/Ventas pendientes</b>                    |       |       |          |
| Número de unidades                                   | 69,5  | 155,5 | -55,3    |
| M.€  | 24,42 | 56,05 | -56,4    |
| <b>Cartera total disponible al final del periodo</b> |       |       |          |
| <b>Producto terminado</b>                            |       |       |          |
| Número de unidades                                   | 140,0 | 197,5 | -29,1    |
| <b>Producto en curso</b>                             |       |       |          |
| Número de unidades                                   | 152,0 | 116,0 | 31,0%    |

Al final del ejercicio REALIA cuenta a 31 de diciembre de 2021 con un stock de 321 unidades (viviendas y locales) terminadas o en curso y pendientes de entrega (70 de ellas reservadas/vendidas). Además, cuenta con 41 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.

Realia ha iniciado en este año 2021, la comercialización de 183 unidades correspondientes a las promociones “Sabadell FII – 55 unidades”, “Glorias - 48 unidades” en Barcelona y “Parque del Ensanche II –80 unidades” en Alcalá de Henares – Madrid.

La cartera de suelo actual de Realia, en sus distintos estadios urbanísticos, asciende a 6.946.216 m2 de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.752.340 m2 edificables. El 27,5% de ellos son suelos finalistas y el 51,7% están en Madrid:

El valor razonable de los activos residenciales (suelos, promociones en curso y producto terminado) asciende a 382,1 M.€ a diciembre de 2021, frente a la valoración de diciembre de 2020 que alcanzó la cifra de 388,4 M.€ (-1,6%). En términos “like for like” sSi homogeneizamos los activos existentes a diciembre de 2021 (eliminado las inversiones realizadas y ajustando el producto entregado), el valor razonable de los activos residenciales se incrementaría un 5,6%.



| (M.€)  | GAV dic. 2021 | GAV dic. 2020 | Var. (%) dic. 2021<br>s/ dic. 2020 |
|--|---------------|---------------|------------------------------------|
| Cartera de suelo <sup>(1)</sup>                | 291,8         | 270,1         | 8,0%                               |
| Promociones en curso <sup>(2)</sup>            | 35,7          | 62,0          | -42,4%                             |
| Promociones terminadas                         | 42,2          | 43,9          | -3,9%                              |
| Cartera de suelo y otros en soc. patrimoniales | 12,4          | 12,4          | 0,0%                               |
| <b>TOTAL VALOR DE ACTIVOS RESIDENCIALES</b>    | <b>382,1</b>  | <b>388,4</b>  | <b>-1,6%</b>                       |

(1) Incluye en dic. 2021 el 100% del valor de la cartera de suelo de la sociedad IRU por importe de 53,3 M. € y 17,8 M.€ en dic.20, al pasar a consolidarse en 2021 por integración global. También se incluyen las inversiones en suelo realizadas en el ejercicio 2021 por 12,7 M.€. así como los traspasos a promociones en curso por importe de 25,8 M.€

(2) Recoge el traspaso desde suelo por importe de 25,8 M.€, las inversiones realizas por 17,2 M € así como el traspaso a promociones terminadas por importe de 74,8 M.€.

## Valor de la Cartera de Suelo

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

|                  | Superficie bruta m2 - dic.2021 | Edificabilidad m2 - dic.2021 | Edificabilidad m2 - dic. 2020 | GAV dic.2021. M.€ | GAV dic. 2020 M.€ | Var. GAV (%) dic.2021 s/ dic.2020 |
|------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------------|
| Ordenación (1)   | 3.563.718                      | 96.155                       | 387.598                       | 11,2              | 10,9              | 2,8%                              |
| Planeamiento (2) | 2.413.437                      | 922.133                      | 488.962                       | 60,8              | 25,3              | 140,3%                            |
| Urbanización     | 489.171                        | 253.214                      | 253.214                       | 61,5              | 60,4              | 1,8%                              |
| Finalistas (3)   | 479.891                        | 480.838                      | 492.100                       | 168,2             | 183,4             | -8,3%                             |
| <b>Total</b>     | <b>6.946.216</b>               | <b>1.752.340</b>             | <b>1.621.874</b>              | <b>301,7</b>      | <b>280,0</b>      | <b>7,8%</b>                       |

Las variaciones más significativas en la edificabilidad de la cartera de suelo responden a:

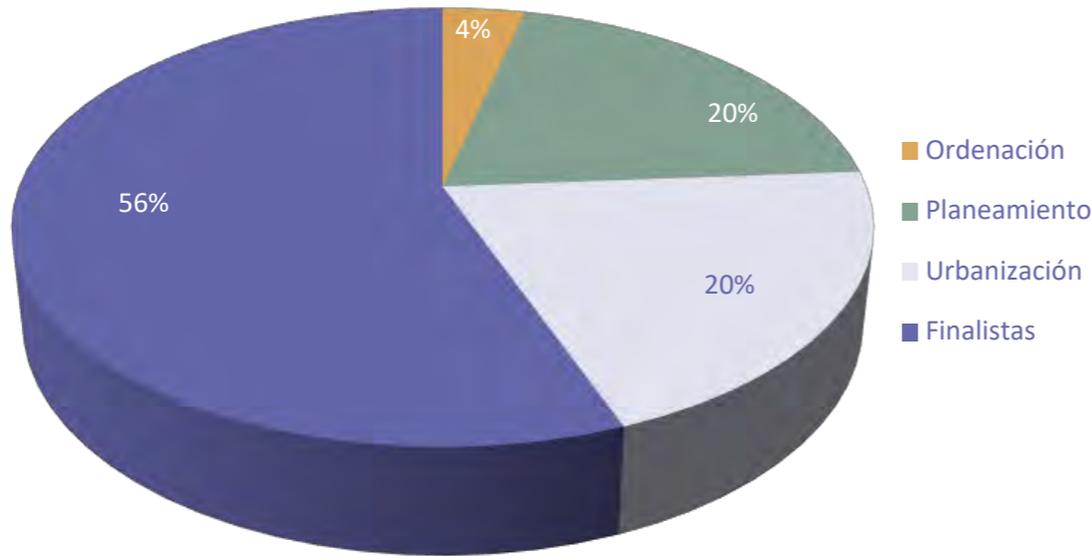
1. Ordenación: Durante el primer semestre de 2021 se nos ha notificado el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de San Roque, Cádiz, por el que se deniega la aprobación definitiva del Plan Parcial de la Finca Guadalquítón. Con independencia de que se haya recurrido en la vía contencioso administrativa este acuerdo, y los de la Ampliación del Parque Natural de Los Alcornocales, para incluir la Finca Guadalquítón en su ámbito, y su consideración como Lugar de Interés Comunitario, la denegación ha supuesto que la edificabilidad estimada de la cartera de suelo actual de Realia disminuya en 291.442 m2 edificables. Por ello, la compañía ha interpuesto una reclamación de responsabilidad patrimonial, que está en vía de recurso contencioso administrativo, como indemnización por los daños y perjuicios padecidos. En todo caso esta denegación no ha impactado en la valoración de los suelos de la compañía, al estar valorada la Finca Guadalquítón como suelo rústico.
2. Planeamiento: La integración global del 100% de la sociedad Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000 S.L. (participación del 66,7% de la sociedad), ha supuesto un incremento en la superficie bruta de suelo en planeamiento, de 1.194.750 m2 con una edificabilidad estimada de 433.170 m2.
3. Finalistas: Disminución por traspaso de 23.553 m2 de cartera de suelo finalista a promoción en curso de "Sabadell FII", "Realia Parque del Ensanche II" y "Glorias"; e incremento por, adquisición de suelo finalista de la "Parcela 189-B" en Valdebebas (Madrid) con una edificabilidad de 12.529 m2.



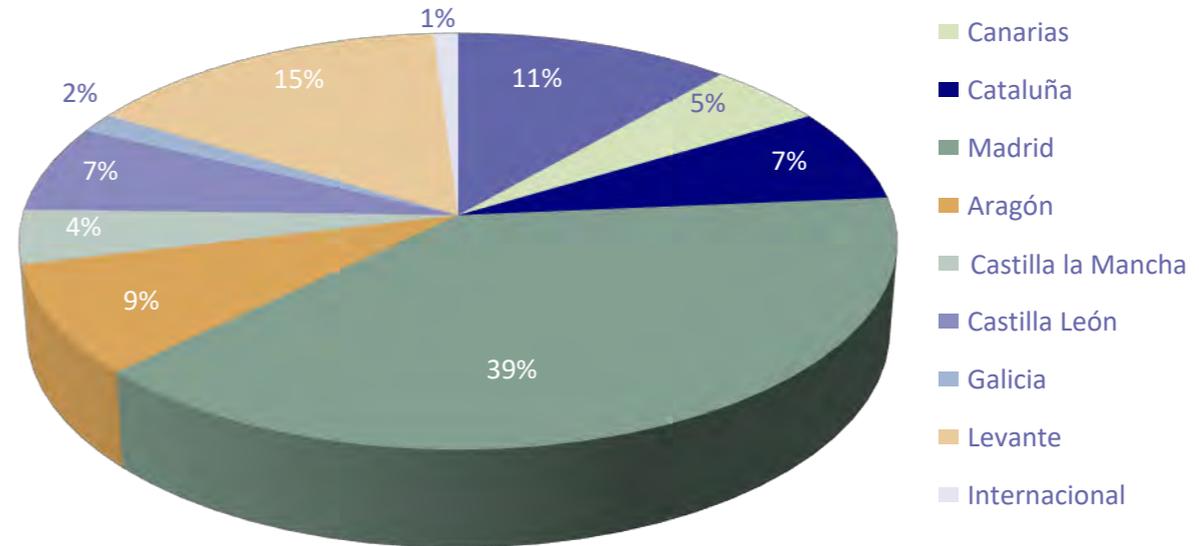
Realia Hato Verde  
Guillena (Sevilla)

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

### Por situación urbanística



### Por zonas



Las siguientes tablas muestran la distribución de los suelos, según su situación urbanística y ubicación, por su edificabilidad estimada:

### Por situación urbanística

| Situación urbanística | Edificabilidad (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------------|----------------------------------|
| Ordenación            | 96.155                           |
| Planeamiento          | 922.133                          |
| Urbanización          | 253.214                          |
| Finalistas            | 480.838                          |
| <b>Total</b>          | <b>1.752.340</b>                 |

### Por zonas

| Zona               | Edificabilidad (m <sup>2</sup> ) |
|--------------------|----------------------------------|
| Andalucía          | 169.409                          |
| Canarias           | 18.541                           |
| Cataluña           | 69.807                           |
| Madrid             | 906.059                          |
| Aragón             | 154.508                          |
| Castilla la Mancha | 222.648                          |
| Castilla León      | 64.451                           |
| Galicia            | 6.184                            |
| Levante            | 129.821                          |
| Internacional      | 10.912                           |
| <b>Total</b>       | <b>1.752.340</b>                 |

# 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.

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

## Cumplimiento del Código de Buen Gobierno de la CNMV

Durante el ejercicio 2021, Realia Business, S.A. ha cumplido plenamente 37 de las 64 recomendaciones de la CNMV; ha cumplido parcialmente 12; no le eran aplicables 15, y no ha tenido que explicar ninguna. Por tanto, teniendo en cuenta el porcentaje de las Recomendaciones que ha cumplido o cumplido parcialmente (en total, un 76,56% de las recomendaciones o el 100% de las recomendaciones que le son de aplicación) y que no ha tenido que explicar ninguna, se considera que el grado de cumplimiento del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas es muy bueno.

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

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



## 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 2021 se ha celebrado una única Junta General ordinaria el 29 de junio que, además de aprobar las cuentas anuales y la gestión social y resolver sobre la aplicación del resultado del ejercicio anterior, aprobó, entre otros, los siguientes acuerdos:

1. Nombrar nuevas Consejeras dominicales a D<sup>a</sup> Esther Alcocer Koplowitz y a D<sup>a</sup> Alicia Alcocer Koplowitz.
2. Modificar la redacción de diversos artículos de los Estatutos Sociales a fin de adaptarlos a las últimas modificaciones de la Ley de Sociedades de Capital.
3. Modificar la redacción de diversos artículos del Reglamento de la Junta General a fin de adaptarlos a la nueva redacción de los Estatutos Sociales y a las últimas modificaciones de la Ley de Sociedades de Capital.
4. 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.
5. Aprobar la nueva Política de remuneraciones de los consejeros.
6. Aprobar la retribución máxima del Consejo de Administración para los ejercicios 2022, 2023 y 2024.
7. Y reelegir a la entidad Ernst & Young como auditor de las cuentas anuales de la Sociedad y del Grupo Consolidado para el ejercicio 2022.

## Consejo de Administración

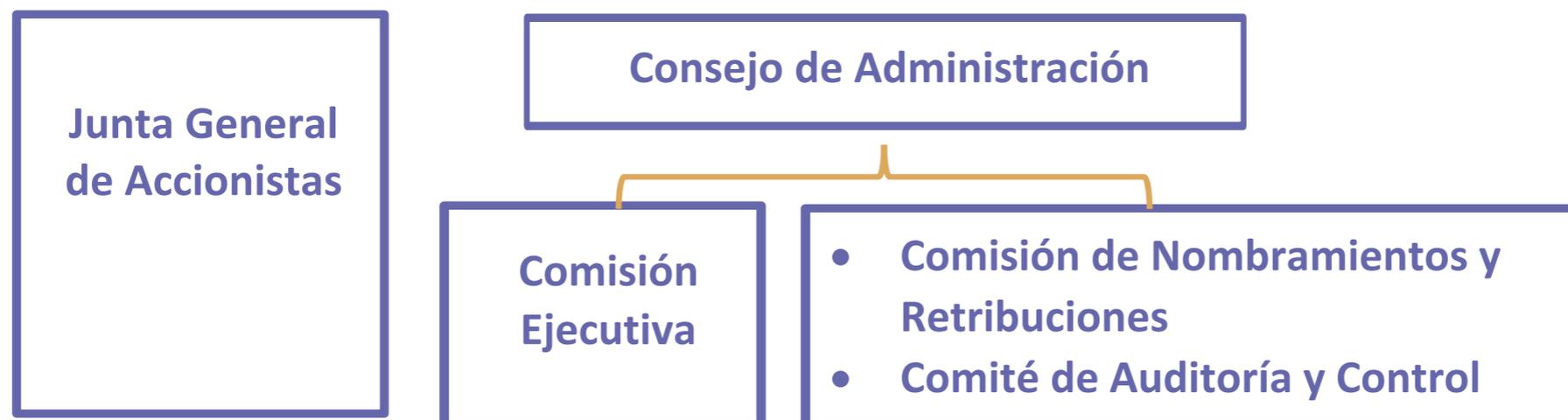
El Consejo de Administración de REALIA está formado por seis miembros, de los cuales uno es ejecutivo, tres son dominicales y dos son independientes. En el ejercicio 2021, tras la celebración de la Junta General Ordinaria en la que se acordó por la mayoría del capital social el nombramiento de las Consejeras D<sup>a</sup> Esther Alcocer Koplowitz y a D<sup>a</sup> Alicia Alcocer Koplowitz, el Consejo de Administración las nombró nuevos miembros de la Comisión Ejecutiva y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

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 2021, el Consejo celebró ocho reuniones. En ese período ha llevado a cabo, entre otras, las siguientes actuaciones: autoevaluación y evaluación del funcionamiento de sus comisiones delegadas, así como del Presidente del Consejo y del Primer Ejecutivo de la Compañía; formulación de las cuentas anuales del ejercicio anterior y aprobación de los informes financieros intermedios del ejercicio; aprobación del Informe Anual de Gobierno Corporativo y del Informe Anual sobre las Remuneraciones de los Consejeros; análisis del Sistema de gestión y control de riesgos; análisis sobre su propia composición; revisión del sistema de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo; aprobación de diversas operaciones vinculadas; y preparación de la Junta General Ordinaria.

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

## ORGANOS DE GOBIERNO CORPORATIVO



### 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 2021 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 su evaluación anual, entre otros asuntos.

En 2021 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 7 reuniones en 2021.

## 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 37 años del Consejero Delegado, hasta los 83 del Presidente; y en el que la experiencia laboral de sus componentes abarca sectores tan diversos como el inmobiliario, el del calzado, las relaciones internacionales, la agricultura y la ecología o las nuevas tecnologías, contando con profesionales del derecho y de la alta dirección de empresas, profesionales de la economía y las finanzas, así como ingenieros expertos en diversas disciplinas, que han desarrollado su vida profesional tanto en el ámbito público como privado.

Los 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 25,40% del capital social.

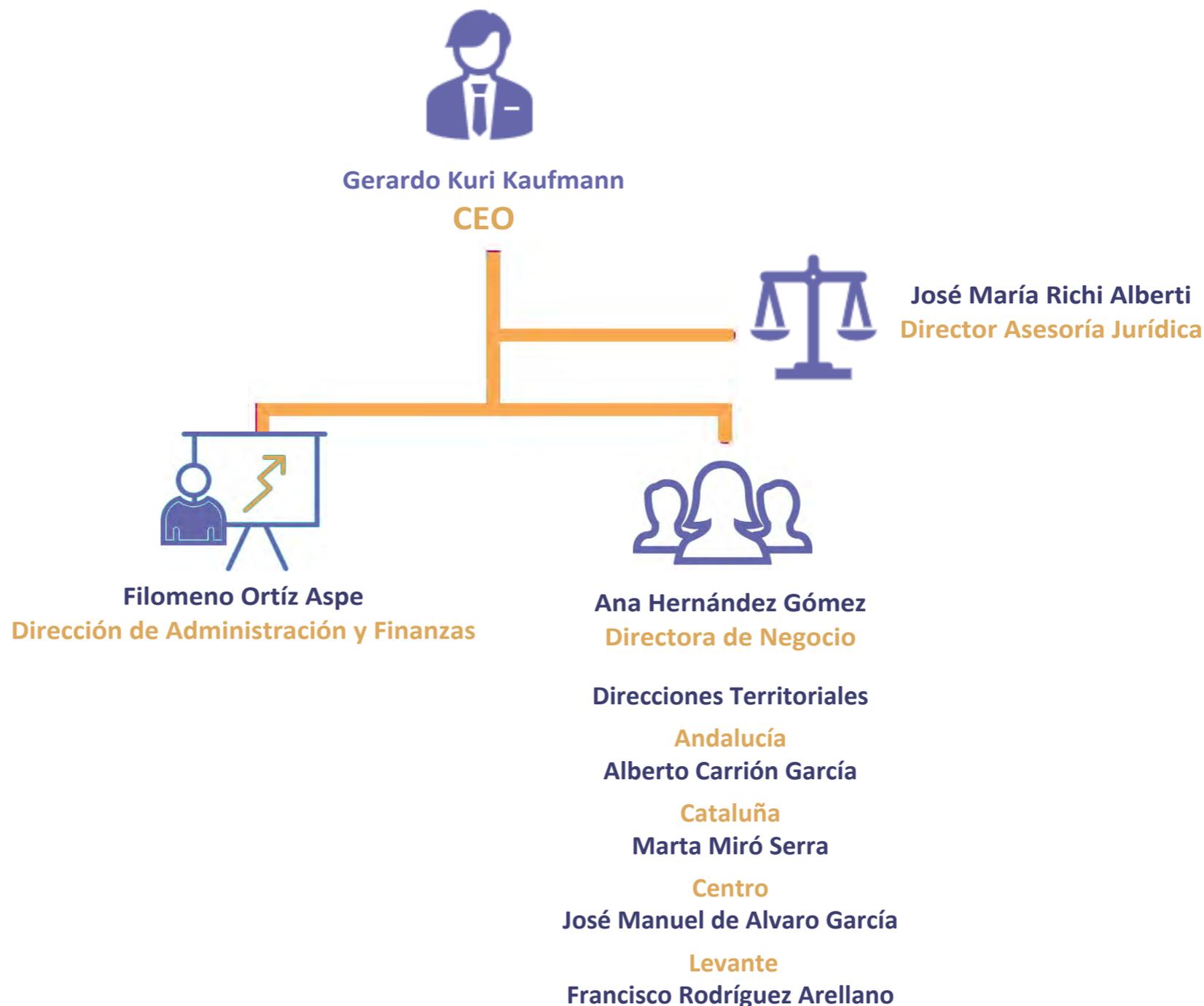
Cabe destacar que, como se ha señalado, de los seis miembros que forman el Consejo de Administración, tres son mujeres (50% del total), un porcentaje muy superior al de la mayor parte de las compañías cotizadas españolas.

| Nombre                        | Cargo                   | Naturaleza del cargo         | Comisión Ejecutiva | Comisión Nombramientos y Retribuciones | Comité de Auditoría y Control |
|-------------------------------|-------------------------|------------------------------|--------------------|--|-------------------------------|
| D. Juan Rodríguez Torres      | Presidente no Ejecutivo | Dominical, designado por ECE | Presidente         | Vocal                                  | Vocal                         |
| D. Gerardo Kuri Kaufmann      | Consejero Delegado      | Ejecutivo                    | Vocal              | Vocal                                  |                               |
| Dña. Esther Alcocer Koplowitz | Vocal                   | Dominical, designada por FCC | Vocal              | Vocal                                  |                               |
| Dña. Alicia Alcocer Koplowitz | Vocal                   | Dominical, designada por FCC | Vocal              | Vocal                                  |                               |
| D. Elías Fereres Castiel      | Vocal                   | Independiente                |                    | Vocal                                  | Presidente                    |
| Dña. Ximena Caraza Campos     | Vocal                   | Independiente                |                    | Presidenta                             | Vocal                         |

*Consejo de REALIA a 31 de diciembre de 2021*

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

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

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

En consecuencia, la retribución de los consejeros se aplicará teniendo en cuenta los siguientes principios y fundamentos:

1. Debe estar alineada con el plan estratégico de la Compañía.
2. Debe ser acorde a las políticas de buen gobierno y de transparencia de la Sociedad.
3. Debe ser la 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..
4. Debe atender a un criterio de mercado. Es decir, será acorde con la que satisfagan otras compañías de tamaño y actividad similar, siendo periódicamente revisada por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones a fin de que esta pueda proponer al Consejo de Administración las modificaciones que estime pertinentes, en su caso.
5. Debe ser acorde a la dedicación y responsabilidad de los consejeros.
6. 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 el desempeño de esas funciones ejecutivas, e independiente y compatible con su labor de consejeros como tales.
7. En relación con el presidente no ejecutivo del consejo de administración, la Política debe reconocer la responsabilidad y criticidad del cargo, con una remuneración específica por el desempeño del mismo.

## Remuneraciones en 2021

En 2021, la retribución conjunta de los consejeros fue de 676 miles de euros, incluida la remuneración del Consejero Delegado por sus funciones ejecutivas. Esta cifra es inferior en un 15,42 % a la aprobada por la Junta General para dicho ejercicio.

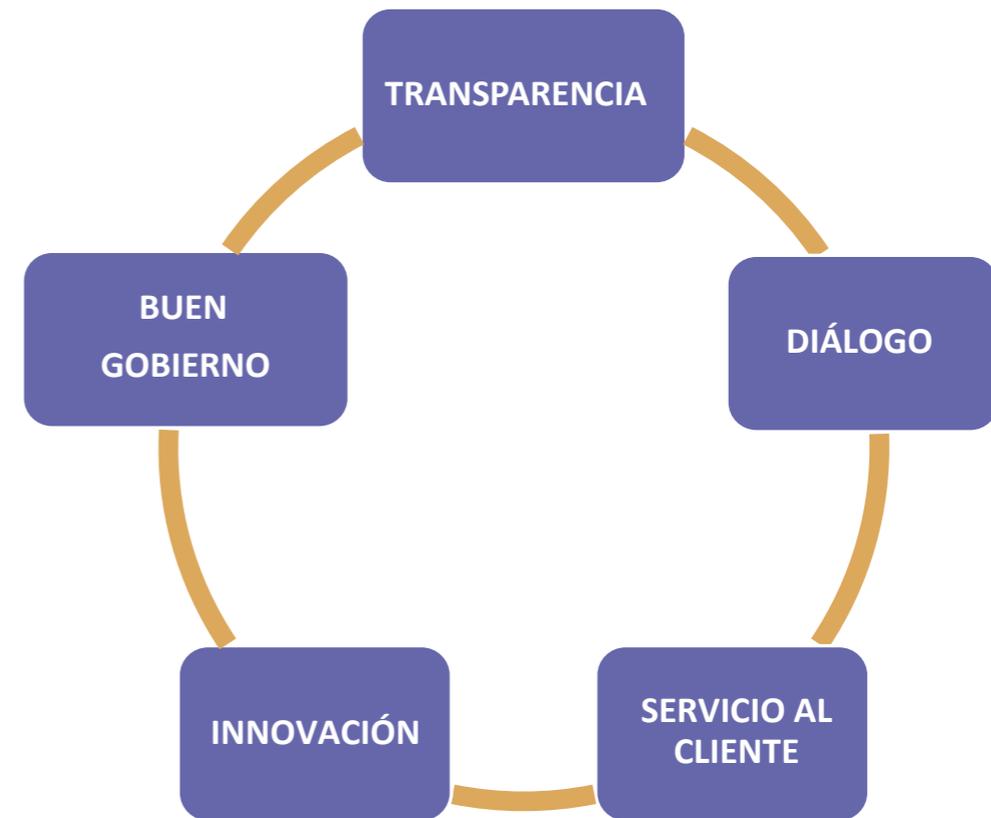
La actividad de REALIA está sujeta a la legislación vigente y se rige por una serie de normas y procedimientos que garantizan su comportamiento ético. Paralelamente, REALIA guía sus actuaciones de acuerdo con los valores de: Transparencia, Diálogo, Profesionalidad, Buen Gobierno, e Innovación.

Partiendo de estos principios básicos, se ha dotado de un conjunto de normas internas destinadas a asegurar el comportamiento íntegro de sus miembros, de herramientas para su seguimiento y de mecanismos para el caso de incumplimiento. El primer paso fue la aprobación, por el Consejo de Administración, del nuevo “Código Ético”. Este documento fue difundido a todos los empleados de REALIA con acuse de recibo y compromiso de cumplimiento. Está disponible tanto en la página web de REALIA, como en la Intranet.

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; y con una “Política Fiscal” que recoge las buenas prácticas tributarias que debe seguir la Compañía en el ejercicio de su actividad. Estos documentos fueron aprobados por el Consejo de Administración.

Adicionalmente, y de manera complementaria se redactó y aprobó por el Consejo de Administración el documento que contiene la “Política Anticorrupción”, basada en el principio de “tolerancia cero” a actividades de fraude y corrupción. Este documento fue distribuido con acuse de recibo y compromiso de cumplimiento. Se dispone de una copia en la Intranet de REALIA. Así mismo, se redactó y aprobó por el Órgano de Gobierno la “Política de Relación con Socios en materia de Cumplimiento”. En él se recogen una serie de principios y líneas de actuación homogéneas a seguir en las relaciones con socios en las distintas entidades en las que el Grupo participa, y en las futuras relaciones con potenciales socios que pudieran llegar a establecerse. Estos documentos forman parte de las políticas integrantes del Modelo de Cumplimiento y Prevención Penal que se ha implantado en la Organización.

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



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

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

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

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

Un elemento esencial del Modelo es el Canal de Comunicación y Denuncias (Canal Ético), mecanismo por el que cualquier empleado pueda comunicar, a los responsables de velar por el cumplimiento normativo, las infracciones cometidas y aquellas prácticas poco éticas y potencialmente fraudulentas. El nuevo Reglamento del Canal Ético (canal de comunicación interno, o canal de denuncias) se aprobó por el Consejo de Administración de REALIA el 20 de marzo de 2019. Este documento fue distribuido a todo el personal de REALIA (junto con unas indicaciones cuyo objetivo es facilitar la comprensión del funcionamiento del Canal a la hora de realizar una comunicación/ denuncia). El Reglamento está disponible en la Intranet de REALIA.

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

1. Código Ético
2. Canal Ético (Canal Comunicación Incidencias).- Reglamento del Procedimiento
3. Manual de Prevención Penal
4. Política Anti-Corrupción
5. Política de Relación con Socios en materia de cumplimiento

Estos documentos se revisan periódicamente, actualizándose cuando proceda. En el ejercicio 2021 se ha actualizado el “Manual de Prevención Penal”, aprobándose el nuevo documento en el Órgano de Gobierno en su sesión de octubre, previa revisión por el Comité de Auditoría y Control. La actualización se distribuyó a todos los empleados -con acuse de recibo y compromiso de cumplimiento- y está disponible en la Intranet.



## CÓDIGO ÉTICO

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

El Código Ético de REALIA, 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. Se ha actualizado en varias ocasiones para recoger el cambio de la nueva sede social, así como para reflejar ciertos cambios derivados de la implantación del Modelo de Prevención Penal. Este documento se ha distribuido a todo el personal de REALIA –con acuse de recibo- y está disponible en la página web de la Compañía.

Los valores que recoge el Código Ético son los siguientes:

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



- Servicio al Cliente
- Transparencia
- Vocación de liderazgo
- Innovación
- Diálogo

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

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

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

De manera complementaria se redactaron los documentos: “Política anti-corrupción” 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. La “Política anti-corrupción” se distribuyó a todos los empleados de REALIA con acuse de recibo. Posteriormente se han actualizado para reflejar ciertos cambios derivados de la implantación del Modelo de Prevención Penal.

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

## CANAL ÉTICO

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

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

Por ello el establecimiento de un Canal, dónde se pueda comunicar o denunciar prácticas contrarias al Código Ético, se configura como un elemento esencial en el sistema de prevención y gestión de cumplimiento (y específicamente de prevención de riesgos penales). En este ámbito, se implanta el Canal de Comunicación de Incidencias (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, se revisó y redactó el nuevo Reglamento del Procedimiento del Canal Interno de Comunicación de Incidencias (Canal Ético), para adaptarlo al nuevo Código Ético, al marco normativo actual y al Modelo de Cumplimiento y Prevención Penal (pues es uno de los elementos esenciales de este). El nuevo Reglamento del Canal Ético (canal de comunicación interno, o canal de denuncias) se aprobó por el Consejo de Administración de REALIA el 20 de marzo de 2019. Posteriormente se ha actualizado para reflejar ciertos cambios derivados de la implantación del Modelo de Prevención Penal.

Asimismo, se da cumplimiento:

1. Al requisito establecido en la modificación de la ley 10/2010 de prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, introducida por el RDL 11/2018, y que insta a los sujetos obligados a establecer procedimientos internos que permitan a los empleados de REALIA comunicar -incluso anónimamente- presuntos incumplimientos en esta materia.
2. Al artículo 24 de la LOPD PGDD (Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales).

El Canal Ético es un canal interno de comunicación de incidencias abierto a todos los empleados del Grupo Realia que les permite:

1. 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).
2. 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.
3. Comunicar información relevante sobre posibles incumplimientos de la normativa aplicable en materia de blanqueo de capitales y de financiación del terrorismo.
4. Prevenir y/o denunciar situaciones de acoso laboral y sexual, así como aquellas actuaciones discriminatorias por razón de sexo, ideología o raza.
5. Formular propuestas de mejora en los procedimientos y sistemas de control interno en vigor en el Grupo Realia en relación con las materias anteriores.
6. Plantear dudas en la aplicación de las pautas de conducta recogidas en el Código.

Los principios fundamentales en los que se basa el Canal son; el de “confidencialidad” y “no represalia”. La compañía garantiza la confidencialidad de todas las comunicaciones realizadas a través de este canal, que se encuentran bajo mandato y supervisión del Comité de Auditoría y Control. El derecho al honor de las personas es una de las máximas de actuación del procedimiento de comunicación del Grupo Realia, y tanto el Comité de Auditoría y Control como el Delegado deben poner la mayor atención en velar por tal derecho.

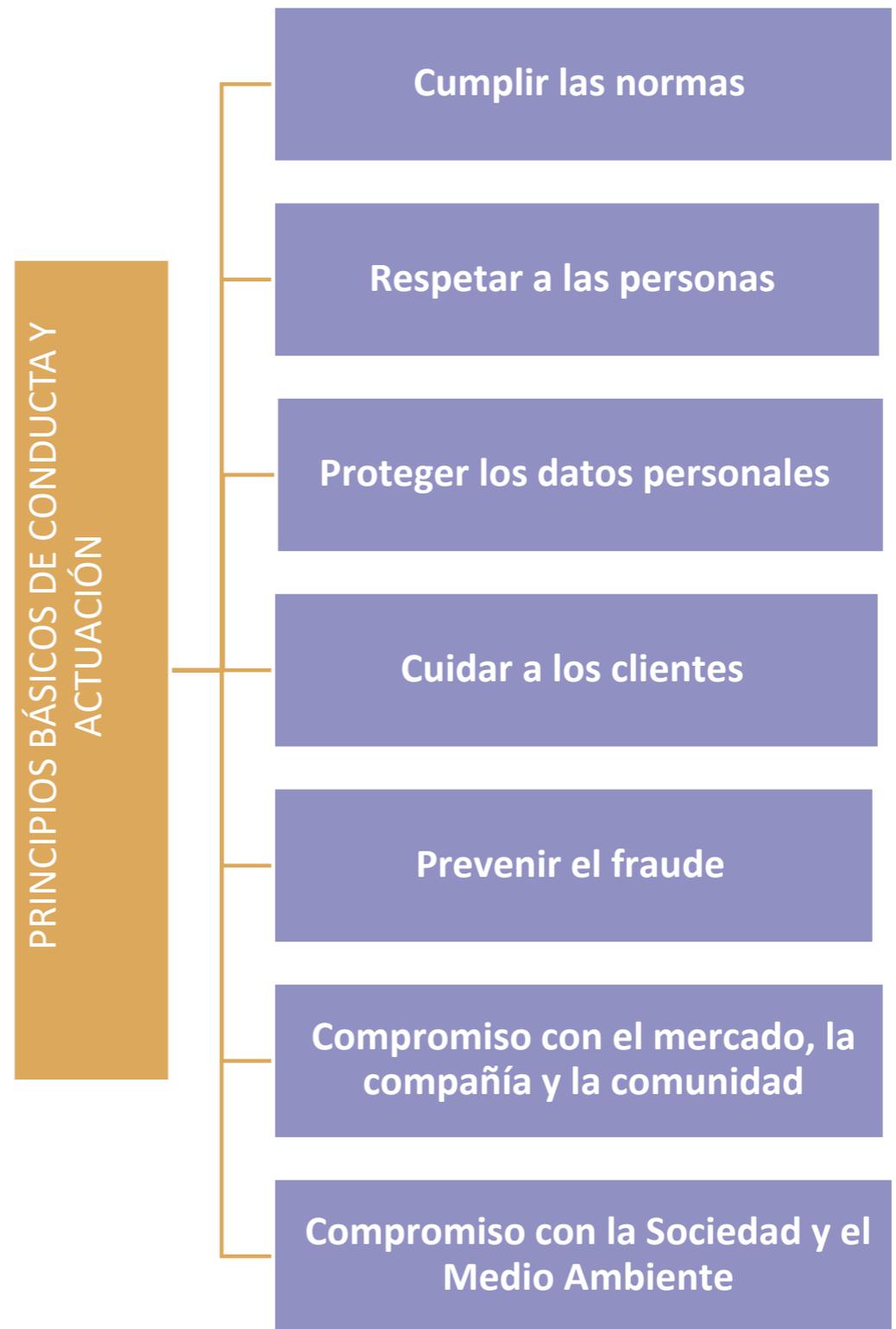
Las comunicaciones entre los empleados del Grupo Realia y el Delegado o, en su caso, el Comité de Auditoría y Control, serán preferentemente confidenciales (la identidad del comunicante/ denunciante será preferentemente nominal con el objeto de facilitar la investigación). Sin embargo, tal confidencialidad es distinta del anonimato. El anonimato será admitido en circunstancias especiales y cuando la legislación lo permita (legislación aplicable en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, LOPD...).

El Comité de Auditoría y Control, ha designado al Responsable de Cumplimiento como “Delegado” en la gestión del procedimiento de comunicación del Grupo Realia. Sus atribuciones son aprobadas por el Comité de Auditoría y Control. Entre las funciones del Delegado se encuentran las de recibir, canalizar, realizar el seguimiento, informar adecuadamente y documentar las comunicaciones internas recibidas.

Durante el ejercicio 2021, 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 del Comité de Auditoría y Control  
Canal de Comunicación de Incidencias (Canal Ético)  
Avda. del Camino de Santiago, 40 - 28050 Madrid



## 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 impulsó la tarea de establecer un Modelo de Cumplimiento y Prevención Penal en la Organización.

El Modelo de Cumplimiento y Prevención Penal (MPP) y el “Sistema de Gestión de Riesgos Penales” (SGRP) se ha diseñado y desarrollado con el objetivo de que cumpla con las condiciones señaladas en el Código Penal en su art. 31 bis 5 donde se exponen los “Requisitos a cumplir por los Modelos de Prevención”, entre los que se cita: “los modelos de organización y gestión deben de identificar las actividades en cuyo ámbito puedan ser cometidos los delitos que deben de ser prevenidos”.

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

El 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 ámbito del cumplimiento normativo, y la planificación, diseño e implantación del Modelo de Cumplimiento y Prevención Penal y el SGRP han sido:

1. Elaboración del nuevo 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. Se ha actualizado para reflejar ciertos cambios derivados de la implantación y desarrollo del Modelo de Prevención Penal.
2. Elaboración de la “Política anti-corrupción y fraude” y la “Política de relación con Socios en materia de cumplimiento”. La “Política anti-corrupción y fraude” se distribuyó a todos los empleados de REALIA con acuse de recibo.
3. Identificación, Análisis y Evaluación de Riesgos Penales: elaboración de: un “Catálogo (inventario) de riesgos penales”, de la “Matriz de procedimientos, políticas, controles y riesgos penales”; “Matriz de riesgos penales y afectación a los procesos.” Elaboración de “Mapas de Riesgos Penales” (inherente y residual).
4. Los mapas de riesgo se revisan al menos anualmente, y cuando bien el contexto normativo o el organizativo lo aconsejen (expansión geográfica, de productos, etc).
5. Elaboración de la “Matriz Inventario de Controles” y “Matriz de Riesgos y Controles Penal”. Este proceso tiene varias etapas: Identificación “Riesgos” y “Eventos de Riesgo”. Identificación “Dueños de los Procesos” y “Dueños de los Controles”. Revisión y actualización cuando proceda, al menos una vez al año.
6. Existe un procedimiento de revisión continuo cuyo objetivo es verificar el cumplimiento de los controles y la eficacia operativa de estos, proponiendo las mejoras que resultasen pertinentes.

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

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

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

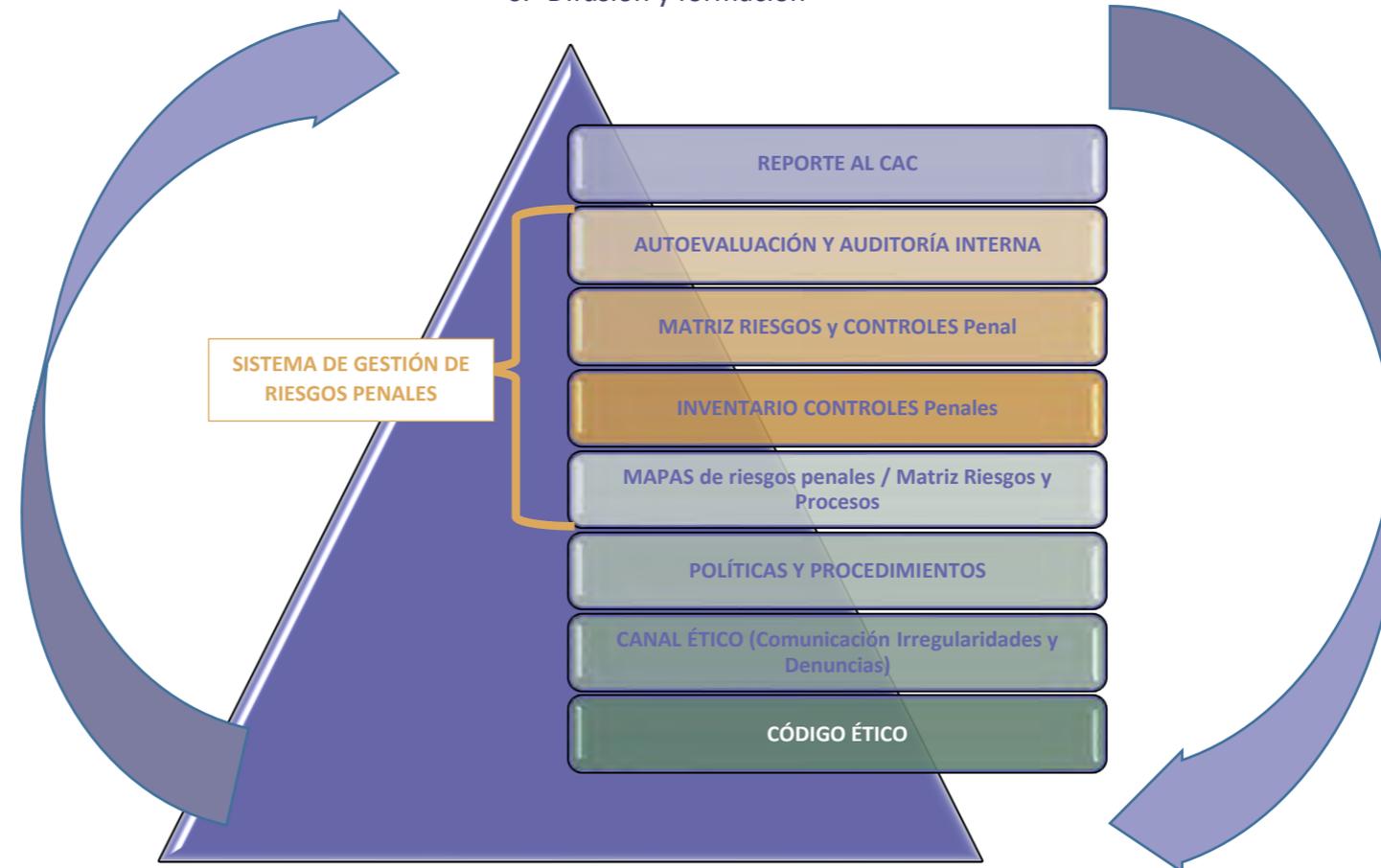
## MANUAL DE PREVENCIÓN PENAL

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

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

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

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



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

En el Manual se desarrollan y tratan los siguientes aspectos:

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

## Reglamento Interno de Conducta

Con objeto de favorecer la transparencia en el desarrollo de las actividades del Grupo y la adecuada información y protección a los inversores, REALIA dispone de un “Código Interno de Conducta en materias relativas a los Mercados de Valores”, que fue aprobado por el Consejo de Administración. Este documento establece los criterios y procedimientos a seguir en las operaciones relacionadas con el Mercado de Valores, así como en la utilización y divulgación de la información relevante.

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

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

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

## Recursos

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

## Formación Periódica

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

En 2020 se realizaron un total de 123 horas de formación, contables, fiscales, relacionadas con normas laborales, mercantiles y de gestión de riesgos, así como relacionadas con la profesión de la auditoría interna y el papel a desempeñar por el auditor interno en el nuevo entorno empresarial y tecnológico y otros aspectos de cumplimiento normativo, sistemas de gestión de riesgos penales, canales de denuncias, y prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

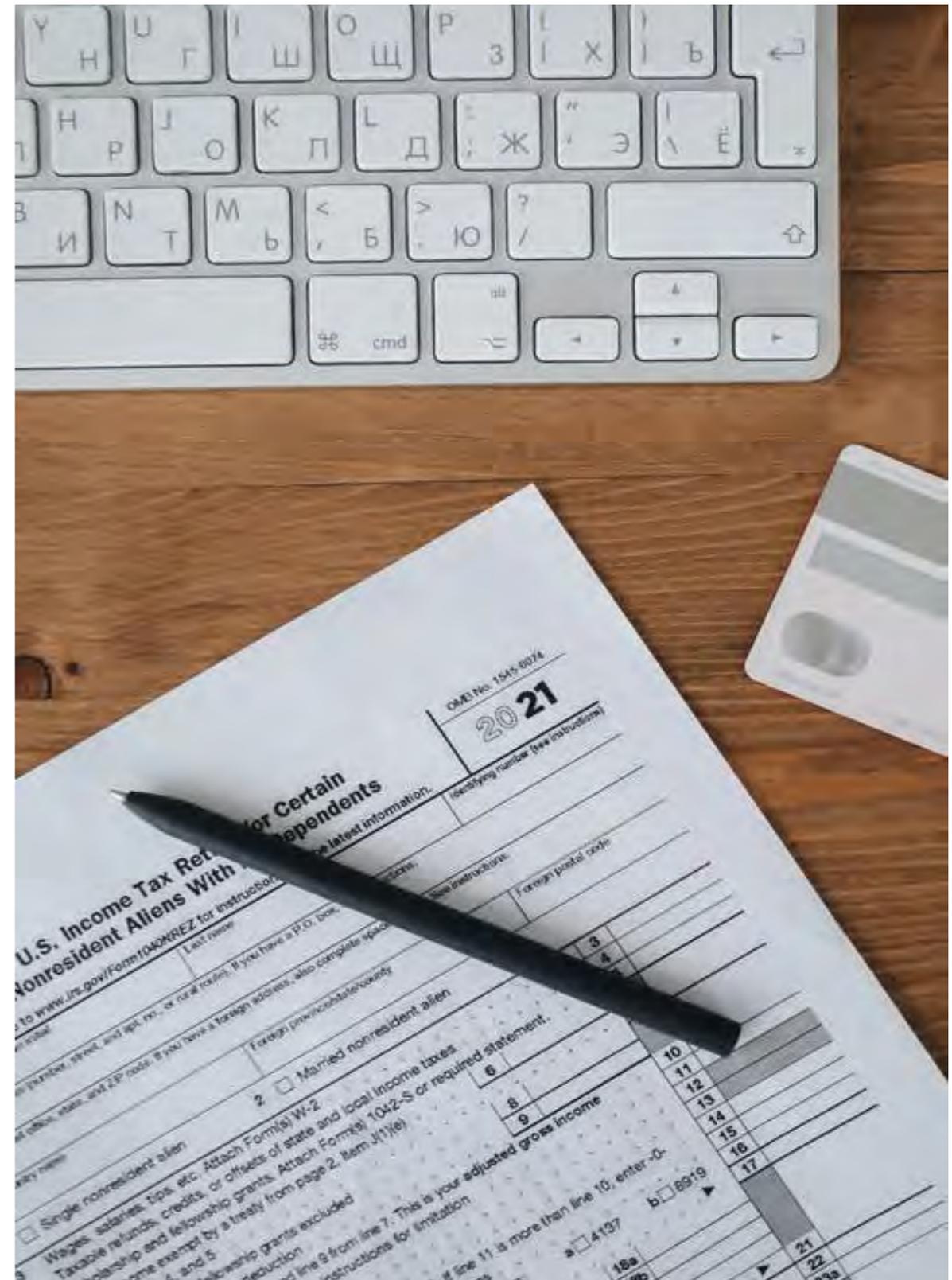
Asimismo se realizaron tareas de formación en el ámbito del cumplimiento normativo, la prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, y aspectos relacionados con la normativa relativa a la protección de datos personales.



## Política Fiscal

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



## Gestión de Riesgos

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

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

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

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

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

Este procedimiento se realiza con periodicidad anual, y cuando el entorno de riesgo haya cambiado. En el año 2021, motivado por la situación de incertidumbre que provocó la pandemia del COVID19, se hicieron dos evaluaciones de los riesgos (inicial y una revisión a mitad de año).

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. Por este motivo, el Grupo Realia dispone de un procedimiento interno de revisión de la información financiera (incluyendo cuentas anuales, cuentas de periodos intermedios, informes de gestión, y el Informe Anual de Gobierno Corporativo) que tutela el proceso desde que dicha información es generada en la Dirección de Administración y Finanzas, hasta que es revisada por el Comité de Auditoría y Control y, finalmente aprobada por el Consejo de Administración antes de su publicación.

La Política de Control y Gestión de Riesgos del Grupo Realia, cuya definición estratégica corresponde al Consejo de Administración, siendo implementada por la Dirección de cada una de las áreas funcionales y supervisada por parte del Comité de Auditoría y Control, incorpora la necesidad de establecer un Sistema de Control de la Información Financiera que aglutine criterios, políticas, procedimientos, controles y documentación al respecto.

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

### PROCESOS

|            |  |
|------------|--|
| PATRIMONIO | <p>GESTIÓN ACTIVOS (OFICINAS)</p> <p>CONTRATACIÓN CLIENTES Y GESTIÓN DE COBROS (OFICINAS)</p> <p>CONTRATACIÓN DE PROVEEDORES Y GESTIÓN DE PAGOS (OFICINAS)</p> <p>GESTIÓN DE ACTIVOS (CENTROS COMERCIALES)</p> <p>CONTRATACIÓN DE CLIENTES Y GESTIÓN DE COBROS (CENTROS COMERCIALES)</p> <p>CONTRATACIÓN DE PROVEEDORES Y GESTIÓN DE PAGOS (CENTROS COMERCIALES)</p> <p>GESTIÓN DE ACTIVOS (Alquiler VIVIENDAS)</p> <p>CONTRATACIÓN CLIENTES, GESTIÓN INQUILINOS Y COBROS (Alquiler VIVIENDAS)</p> <p>CONTRATACIÓN PROVEEDORES y GESTIÓN DE PAGOS (Alquiler VIVIENDAS)</p> <p>ASESORÍA JURÍDICA (PATRIMONIO)</p> |
| PROMOCIÓN  | <p>COMPRA DE SUELO Y GESTIÓN URBANÍSTICA</p> <p>DESARROLLO DE PROYECTOS (*) Y GESTIÓN POST-VENTA</p> <p>VENTA DE SUELO</p> <p>CONTRATACIÓN DE CLIENTES Y GESTIÓN DE COBROS</p> <p>CONTRATACIÓN DE PROVEEDORES Y GESTIÓN DE PAGOS</p> <p>ASESORÍA JURÍDICA (PROMOCIÓN)</p>  |
| COMUNES    | <p>GESTIÓN DE RRHH</p> <p>SISTEMAS INFORMACIÓN</p> <p>CIERRE CONTABLE (CONTABILIDAD, IMPUESTOS Y FINANCIACIÓN)</p>   |

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

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

En el ejercicio 2021 se han incorporado los procesos asociados a la actividad de promoción para alquiler residencial (“build to rent”), segmento de reciente desarrollo que se encuadra en el área de Patrimonio. Se han creado las narrativas, flujogramas y matrices de controles, así como mapas de riesgos propias para estos procesos.

A lo largo del ejercicio 2021, por parte del responsable de Auditoría Interna se ha seguido profundizando en la evaluación de la eficacia operativa de los controles implementados, mediante la utilización de muestras selectivas y análisis específicos, así como en la actualización de los diferentes ciclos de actividades. De esta manera se evalúa de manera sistemática y periódica la eficacia operativa de los controles y procedimientos, y se procede a revisar, y actualizar si proceden, las narrativas, flujos, y matrices de riesgos y controles. Las deficiencias de control que pudieran detectarse, con impacto significativo en la información financiera, son comunicadas a los responsables de los procedimientos para que establezcan el plan de acción oportuno que incluya las medidas necesarias para solventarlas y el plazo para implementarlas. Asimismo, como consecuencia de esta revisión se pueden poner de manifiesto mejoras en los procesos y controles que son trasladadas a los responsables de los procedimientos, para que evalúen su implantación.



## Principales Riesgos en 2021

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

### 1. Riesgos financieros.

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

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

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

#### a) Riesgo de crédito.

Las actividades principales del Grupo Realia Business son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Actualmente, tras el acuerdo alcanzado con el deudor por venta de suelo que la sociedad tenía en 2020 por importe de 8.188 miles de euros y que la compañía tenía deteriorado en su totalidad, no hay créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo se incrementó en 2020 por la incertidumbre del Covid-19, durante el ejercicio 2021 el Grupo ha continuado apoyando a los arrendatarios pero en menor medida que el ejercicio anterior. En algunos casos las restricciones para el desarrollo de actividad, sobre todo comercial, ha hecho que sea necesario continuar con ayudas a los clientes o conceder moratorias en los pagos.

Respecto a las ayudas a los arrendatarios otorgadas por todas las sociedades del grupo han ascendido a 1,3 millones de euros (3,4 millones de euros en 2020) todas estas ayudas han sido soportadas con cargo a resultados de los ejercicios 2021 y 2020. Adicionalmente, en las sociedades puesta en equivalencia las ayudas otorgadas han ascendido a 0,2 millones de euros (0,9 millones en 2020). Por lo que respecta a las moratorias, estas se encuentran recogidas en el epígrafe de clientes y han ascendido a 0,9 millones de euros una vez deducido los riesgos de cobro estimados (0,9 millones de euros en 2020) y se irán cobrando en función de los acuerdos firmados con los clientes.

El saldo de clientes impagados ha disminuido respecto de 2020, ejercicio en el cual se incrementó de manera significativa consecuencia del impacto del COVID 19, pasando a ser de 1,4 millones de euros al cierre de 2021, frente a 1,7 millones de euros en 2020.

La evolución de este riesgo de crédito estará estrechamente relacionado con la del COVID 19 y la recuperación del PIB, consumo y empleo que permitan a los clientes hacer frente a sus compromisos contractuales.

#### b) Riesgo de tipo de interés.

El Grupo tiene contratos de cobertura de tipos de interés con 4 de las 5 entidades que componen el Crédito Sindicado de Realia Patrimonio, S.L.U. por importe de 465.189 millones de euros. El importe total cubierto es del 77% del saldo vivo del préstamo; al 31 de diciembre de 2021 ascendía a 356.524 miles de euros (a 2020 ascendía a 370.980 miles de euros) y el vencimiento es el 27 de abril de 2024. El tipo de instrumento de cobertura es un IRS más una opción de floor del euribor al 0%.

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

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

Durante el ejercicio 2021, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto un impacto negativo en pérdidas y ganancias de 2.526 miles de euros y negativo en el patrimonio neto de 2.621 miles de euros.

El riesgo de tipo de interés se ha limitado a través de la contratación de instrumentos derivados que actúan como cobertura de las financiaciones, asegurando un tipo fijo máximo a pagar por los préstamos asociados a activos para alquiler. El efecto de estos instrumentos hace que una subida de un punto en el Euribor, tipo genérico de referencia de las financiaciones, se vea amortiguada en un 60% por el efecto de los mismos.

## c) Riesgos 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. La aparición del Covid-19 ha supuesto un endurecimiento en la financiación de los proyectos inmobiliarios para los promotores, lo que ha puesto en dificultades algunos proyectos, pues las entidades financieras exigen un mayor nivel de preventas, así como un menor importe de disposición y un análisis más exigente del riesgo de la sociedad promotora.

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

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

Asimismo, al cierre de 2021 el Grupo Realia Business presenta fondo de maniobra positivo por importe de 259.569 miles de euros.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses del Grupo Realia Business elaboradas, sobre una base de negocio recurrente, dividendos y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, arroja una previsión de cobros de 154 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 111 millones de euros, donde se incluyen los desarrollos de nuevas promociones, da lugar a un cash flow operacional positivo de 43 millones de euros, que junto con la actual posición de tesorería del Grupo por importe de 52 millones de euros, permitirá atender el servicio a la deuda (intereses más amortizaciones), acometer y cumplir los objetivos de nuevas inversiones previstas en desarrollo de nuevos proyectos de alquiler residencial, en capex de los edificios destinados al arrendamiento, así como oportunidades de inversión que surjan en el mercado.

## d) Riesgo de tipo de cambio.

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

## e) Riesgo de Solvencia

A 31 diciembre de 2021 el endeudamiento financiero neto con entidades de créditos y otros pasivos financieros con empresas del Grupo, más la valoración de los derivados del Grupo Realia Business ascendía a 575.327 miles de euros (502.530 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

El fondo de maniobra al cierre del ejercicio 2021 es positivo por importe de 259.569 miles de euros (en 2020 fue positivo por importe de 355.678 miles de euros).

## f) Riesgo de concentración

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

- Fuentes de financiación: El Grupo Realia Business obtiene financiación principalmente de 8 Entidades Financieras, tanto nacionales como internacionales, las cuales actúan mayoritariamente a través de un préstamo sindicado. En diciembre de 2021 y debido a la premura de tiempos para cerrar la operación, obtuvo apoyo financiero del Grupo FCC para financiar parcialmente la compra del 37,11% de la sociedad Hermanos Revilla.
- Mercados / Geografía (doméstico, extranjero): El Grupo Realia Business opera en mercados tanto nacionales e internacionales, estando el 100 % de la deuda concentrada en euros.
- Productos: Una diversidad de productos financieros son contratados por el Grupo Realia Business, préstamos, créditos y operaciones sindicadas, entre otros.
- Divisa: El Grupo Realia Business gestiona cuentas de resultados en distintas monedas. Las inversiones tienden a financiarse en la moneda local siempre y cuando esto sea posible en el país de origen.

## 2.- Riesgos de Mercado derivados del Covid-19

Se espera que la evolución de las futuras olas del Covid-19, tengan menos incidencia, tanto a nivel personal como a nivel de impacto en las actividades económicas y productivas, por lo que las perspectivas son más halagüeñas que en periodos precedentes. Esta mejora sanitaria y productiva tiene que contribuir definitivamente al relanzamiento de la economía española, donde se estima que el PIB crezca en torno al 5% para este año 2022.

Ante estas perspectivas y viendo lo que ha ocurrido en el sector inmobiliario a lo largo de 2021, se espera que en 2022 se produzca:

- a. Mantenimiento de la demanda de vivienda nueva, que permite continuar con las promociones en marcha e iniciar nuevos proyectos, no obstante, existe un riesgo elevado por la crisis de “las materias primas” y del “mercado laboral de la construcción”, que de seguir manteniéndose, implicará un importante incremento en los costes de producción, con su correspondiente repercusión en los márgenes del promotor y/o en el alza de los precios finales.
- b. La evolución del mercado será dispar, según las distintas zonas geográficas, localizaciones y tipologías de producto, pues el Covid-19 ha hecho replantearse a la demanda, donde quiere situarse y en qué tipo de producto.
- c. Endurecimiento, hasta casi la desaparición de la financiación para el promotor, con una mayor exigencia de viabilidad económica y comercial de las nuevas promociones, así como de la solidez financiera del promotor.
- d. poca financiación para la compra de suelo pues actualmente las entidades financieras entienden que debe ser financiado con fondos propios.
- e. Consolidación de otros agentes financieros que pueden entrar en determinados proyectos, a los que les piden unas altas rentabilidades y unas tasas de interés muy por encima de las tradicionales entidades bancarias.
- f. En el segmento de los activos en alquiler residenciales, las rentas tiendan a la baja debido a varios factores:
  - 1.- Mayor parque de vivienda en alquiler con nuevos proyectos BTR y nuevas políticas de desarrollo en vivienda social en alquiler.
  - 2.- Aparición de normas regulatorias encaminadas a impedir las tensiones en los precios de alquiler.

g. En el segmento de los activos en alquiler terciario (oficinas, locales y centros comerciales) la incidencia del Covid-19 ha sido determinante para que pensemos hacia donde puede ir las tendencias del futuro, y que previsiblemente cambien los actuales modelos de negocio y por tanto de las necesidades de espacio donde desarrollarlo. El impacto es diferente según hablemos de oficinas o locales y centros comerciales:

- 1) las rentas se mantendrán en oficinas y con ligera tendencia a la baja en centros comerciales y locales muy ligadas a las expectativas de recuperación del consumo.
- 2) Los volúmenes de contratación de espacios tenderán a ser estables o con ligera tendencia la baja tanto en oficinas (teletrabajo, desempleo...) como en locales y centros comerciales (bajada del consumo, @comerce...).
- 3) Aparición de nuevas relaciones contractuales con los inquilinos, donde se incorporarán en los contratos la flexibilidad de los espacios contratados, así como la duración más corta de los contratos y la inclusión de cláusulas anti situaciones excepcionales (Covid-19 o similares). Toda esta problemática descrita hará que los arrendadores tengan que introducir nuevas técnicas de gestión de los activos y en alguno de los casos adecuar los mismos a las nuevas demandas de espacio y necesidades de los arrendatarios.

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

El Grupo Realia estima que sus esfuerzos los debe encaminar en las tres líneas de negocio que actualmente desarrolla directamente o a través de sus sociedades participadas. En el área patrimonial, donde su excepcional portfolio inmobiliario, reforzada tras la compra del 37,1% de la sociedad Hermanos Revilla, le hace tener una posición destacada; pero debe optimizar la gestión de sus activos para satisfacer las nuevas demandas de sus arrendatarios y las exigencias derivadas del Covid-19. En el área de promociones, se deberá estar atento a la evolución de la demanda, su localización y la tipología de los productos demandados, con objeto de poder adecuar nuestros nuevos proyectos de promociones y analizar su viabilidad y su rentabilidad, sobre todo estando atentos a los riesgos de incrementos de costes (mano de obra y suministros), y por último en el desarrollo y explotación de promociones destinadas al alquiler residencial se debe estar atento a todo el cambio regulatorio y su posibles impactos en la rentabilidad y seguridad jurídica de negocio, no obstante los actuales desarrollos que tiene en explotación y en desarrollo no deben verse afectados por estos cambios ya que todas ellas son viviendas de VPPB o VPPL.

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

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

### 3.- Riesgos Operativos.

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

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

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

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

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

#### a) Reclamaciones judiciales y extrajudiciales.

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

Para mitigar este tipo de riesgo la Sociedad dispone de diferentes mecanismos, unos de carácter legal, y otros de origen contractual. Entre los primeros se encuentran los Seguros de Responsabilidad Decenal, requisito legal previo a la entrega de las viviendas a sus compradores.

Entre los segundos, la retención del 5% de cada certificación emitida por los contratistas –que se pacta en todos los contratos de obra-, para responder del exacto cumplimiento de sus obligaciones; y particularmente, de los defectos observados en la recepción provisional de las obras, y de los gastos de reparación que se deriven de la mala ejecución y/o defectuosa calidad de las obras e instalaciones durante el período de garantía legal. Asimismo, durante la ejecución de las obras Realia realiza un seguimiento de las mismas a través de su Departamento Técnico, a fin de comprobar que se están desarrollando de acuerdo con los estándares contratados.

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

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

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

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

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

Como todos los años, en el ejercicio 2021 la Sociedad se ha sometido a la auditoría anual por experto independiente que establece la Ley, de la que, una vez más, se desprende la inexistencia de riesgos significativos para la Compañía en materia de prevención del blanqueo de capitales e infracciones monetarias.

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

Estos riesgos se controlan mediante el sistema de prevención en materia de protección de datos de carácter personal del Grupo, que se adapta a las exigencias del RGPD y de la LOPDGDD. Este sistema cuenta con una Política de PD, con un Manual de Sistema de Gestión de PD, y con toda una serie de Procedimientos Normalizados de Tratamiento para las diferentes áreas de la actividad, que facilitan el cumplimiento de la normativa que regula esta materia por todo el personal de la compañía. En el ejercicio 2021 la Sociedad se ha sometió a la auditoría bial 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 empresas 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.

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

**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.



# REALIA

## INFORME DE SOSTENIBILIDAD



2022



**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 2021 ha seguido avanzando en estas tres dimensiones.**

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.

## CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS

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

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

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

Por ello, el Consejo de Administración del Grupo REALIA ha impulsado, a través del Comité de Auditoría y Control la revisión y actualización del Código Ético para que se adapte a la nueva realidad empresarial, normativa, y societaria; y para que sirva como pilar del sistema de prevención de riesgos de cumplimiento. De esta manera, REALIA ha elaborado un nuevo Código Ético, aprobado por el Consejo de Administración del Grupo REALIA, con fecha 4 de Abril de 2018. Se ha actualizado en varias ocasiones para recoger el cambio de la nueva sede social, así como para reflejar ciertos cambios derivados de la implantación del Modelo de Prevención Penal. El documento fue distribuido a todo el personal de REALIA y está disponible en la página web.



Los objetivos primordiales del nuevo Código Ético son los siguientes:

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

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

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

REALIA ha mantenido en 2021 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](http://www.realia.es), que cumple las especificaciones técnicas y jurídicas de la Circular 3/2015 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV).

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

- **Correo electrónico**

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

- **Foro electrónico de Accionistas**

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

- **Transparencia informativa**

En el transcurso del año REALIA ha mantenido transparencia Informativa con la comunidad inversora, ofreciendo información a los mercados en cumplimiento de la Ley de Sociedades de Capitales y de su normativa interna. A lo largo del ejercicio se enviaron a la Comisión Nacional del Mercado de Valores 17 comunicaciones publicadas en "Otra información Relevante".

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](mailto:accionistas@realia.es)

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

## Empleados

El equipo humano de REALIA está formado por 85 profesionales experimentados y especializados en negocio inmobiliario, que aportan su experiencia y dedicación para hacer realidad los objetivos corporativos. Consciente de su valía, la compañía les ofrece las mejores condiciones posibles y un clima adecuado para favorecer su desarrollo profesional.

### DEFENSA DE LOS DERECHOS FUNDAMENTALES

Más allá del respeto escrupuloso a la legislación laboral vigente, REALIA asume como propios los principios laborales universalmente reconocidos por el Pacto Mundial de Naciones Unidas, entre otros, el respeto a los derechos fundamentales y la no discriminación en el empleo. En consonancia con estos principios, la compañía gestiona sus recursos humanos trabajando sobre tres ejes: igualdad de oportunidades, desarrollo de las capacidades de sus empleados y protección de su salud y seguridad.

### IGUALDAD DE OPORTUNIDADES

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

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

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



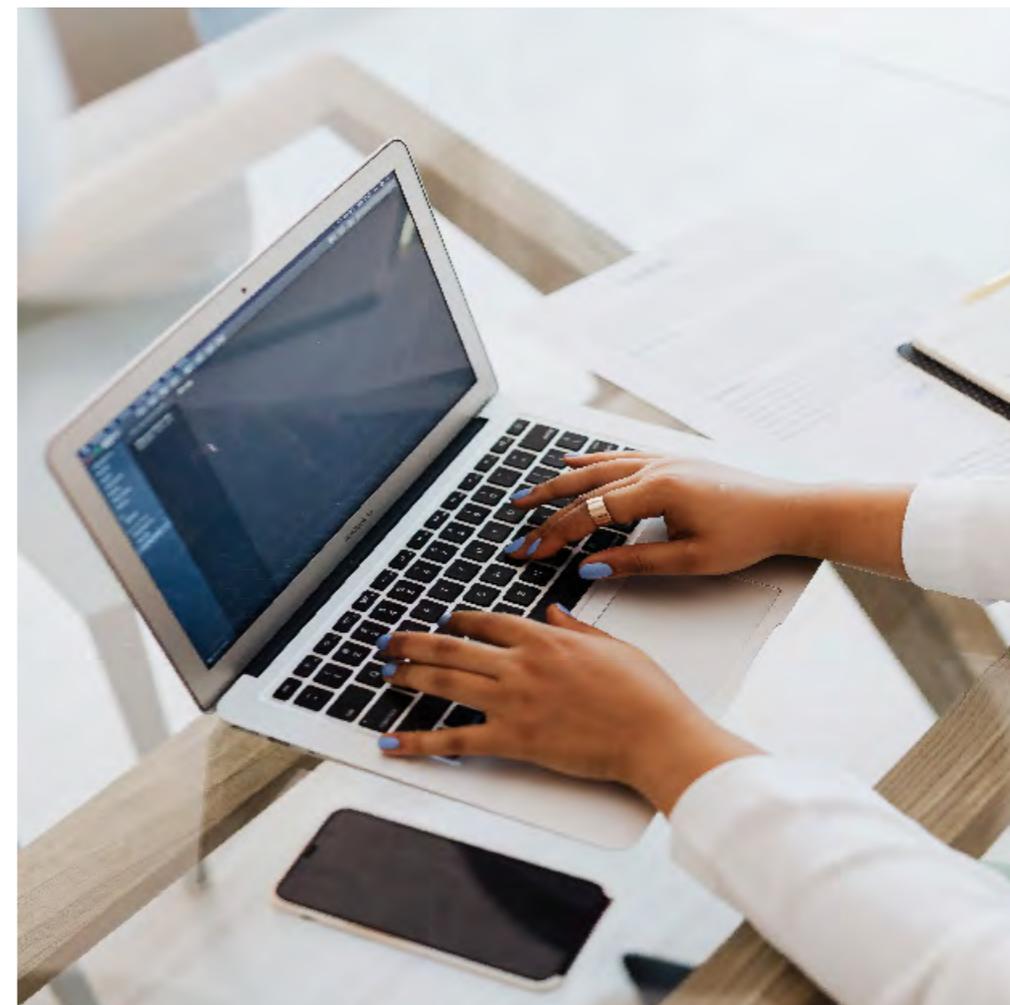
El Ibx Gender Equality Index busca ofrecer un indicador claro y con criterios transparentes que sirva para medir el estado de la igualdad de género de las empresas españolas, algo que tiene una enorme importancia social y económica y contribuye a impulsar esta meta, que es el Objetivo de Desarrollo Sostenible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

### CONCILIACIÓN

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

### FORMACIÓN

REALIA es consciente de que el capital intelectual de la empresa depende de las personas que la integran, por lo que fomenta el aprendizaje y apuesta por la formación. En 2021 se han realizado un total de 822,50 horas (frente a las 177 horas de 2020), sobre temas de protección de datos de carácter personal, idiomas, fiscal, urbanísticos y contables. Los empleados que participaron en estas acciones formativas fueron 45. La formación se realizó principalmente “on line”.



## BENEFICIOS SOCIALES PARA RETENER EL TALENTO

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

## SEGURIDAD Y SALUD LABORAL:

Para proteger la seguridad y la salud de sus empleados, REALIA cuenta con un Servicio de Prevención integrado en el Servicio de Prevención Mancomunado de FCC. En 2021 se han realizado reconocimientos médicos y test de detección de Covid-19.

Como consecuencia de la pandemia por covid-19, se han mantenido protocolos de protección para minimizar los riesgos de contagio en los centros de trabajo.

Siguiendo los protocolos de actuación frente a la pandemia, que se fueron actualizando en el tiempo, se llevaron a cabo medidas y recomendaciones tanto para proteger tanto la seguridad como la salud de todos los empleados poniendo a su disposición elementos de protección como mascarillas y de higiene como gel hidroalcohólico.

## COMUNICACIÓN CON LOS EMPLEADOS

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

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





## Cientes

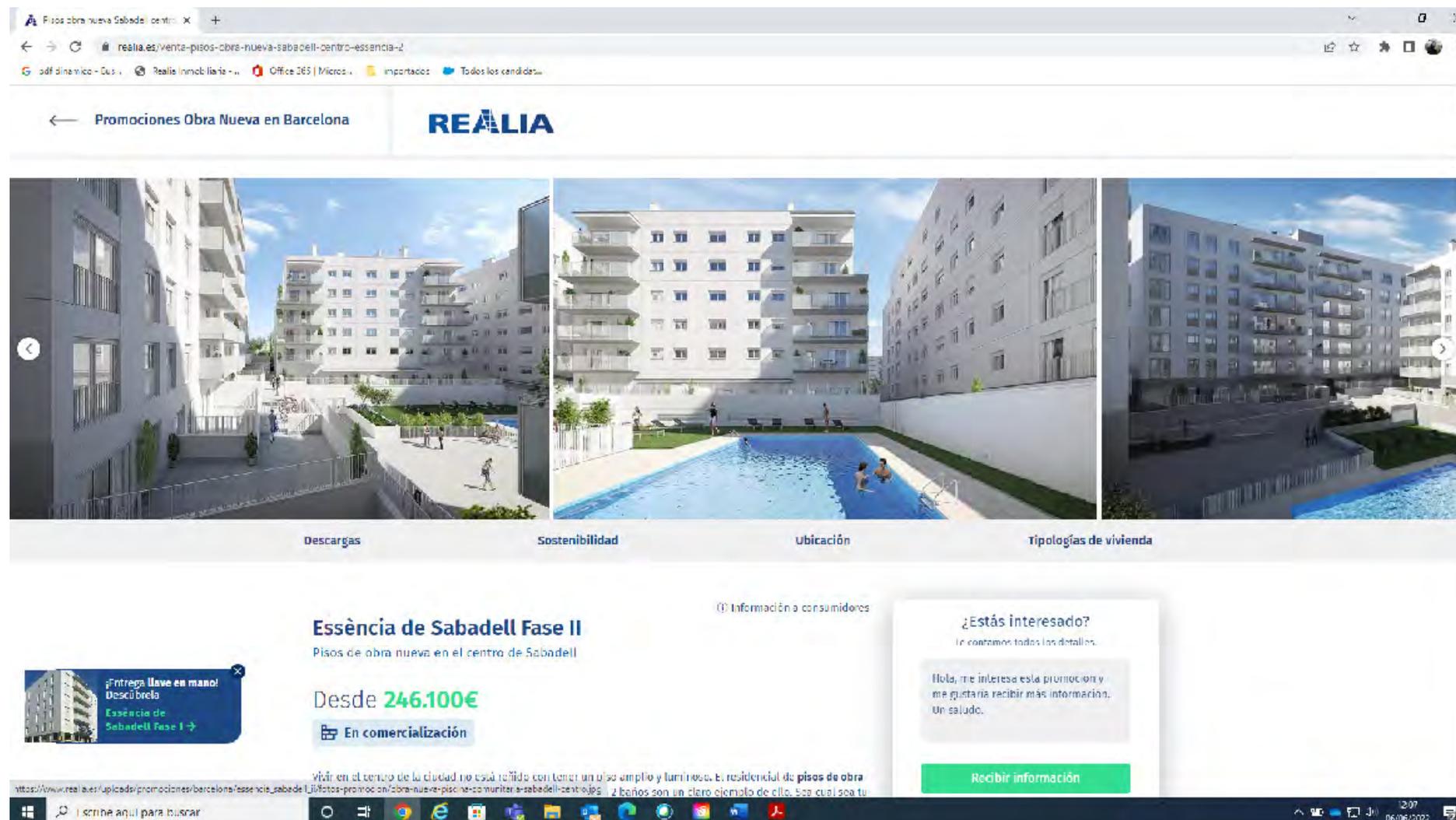
Realia despliega su actividad con la filosofía de ofrecer a sus clientes productos y servicios de alta calidad, adaptados a los nuevos hábitos de vida y tendencias del mercado.

## Compradores de viviendas

Son atendidos a través de una red omnicanal que busca garantizar una buena experiencia de compra.

La atención presencial se facilita en las oficinas de venta de cada promoción, las delegaciones y la sede central, mediante profesionales formados y experimentados, que asesoran a los clientes a lo largo del proceso de decisión, muestran los inmuebles, explican las condiciones económicas y contractuales y facilitan el proceso de entrega de las viviendas, sean en alquiler o en venta.

Los clientes también pueden conocer toda la oferta inmobiliaria en su web [www.realia.es](http://www.realia.es), donde, a través de sus fichas técnicas, pueden ver imágenes y planos a gran tamaño de los productos, tours virtuales 360º, vídeos, implantaciones 3D en medio real y solicitar citas virtuales con los comerciales. Los clientes pueden pedir información sobre cada inmueble rellenando un formulario muy sencillo o llamando al teléfono de contacto y disponen, además, de un asesor personal online, que responde en menos de 24 horas a las cuestiones formuladas.



Como resultado de esta estrategia omnicanal, Realia gestionó más de 16.107 solicitudes de información on line, de las que 6.297 fueron de promociones propias y 9.810 referidas a promociones gestionadas para terceros

Este año 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 y se han realizado implantaciones 3D de las nuevas promociones de Realia. También se han incorporado nuevas imágenes de Virtual Home Staging", "vistiendo" de forma virtual fotos reales de algunos pisos, como por ejemplo en la la promoción Jardín de Tres Cantos Fase II

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.

The screenshot shows the REALIA website interface. At the top, there is a blue header with the REALIA logo on the left and navigation links (Blog, Inmopedia, social media icons, ES/EN) on the right. Below the header, a navigation bar contains links for Promociones, Nuestros edificios, Realia, Accionistas e Inversores, and Contacto. The main content area features a large image of a smiling family with the text "Tus ilusiones, nuestros proyectos". On the right side of this image, there is a vertical menu with several items: "La Junta General de Accionistas se celebrará con asistencia telemática y presencial", "Accede a: Junta General de Accionistas", "Accede a: Foro de Accionistas", "Accede a: Voto electrónico/Registro asistencia telemática", and "Accede a: Asistencia telemática de accionistas". At the bottom of the page, there is a search bar with the text "Dinos qué estás buscando y dónde te gustaría vivir", a dropdown menu for "¿Venta o alquiler?", a dropdown menu for "Provincia", and a green "Buscar" button.

## CANALES DE COMUNICACIÓN

### Web Corporativa y App

En 2021 se ha continuado con la labor de optimización de la web, con mejora de contenidos en versión desktop y mobile, tratando de hacerla más rica y ofrecer al usuario nuevas funcionalidades.

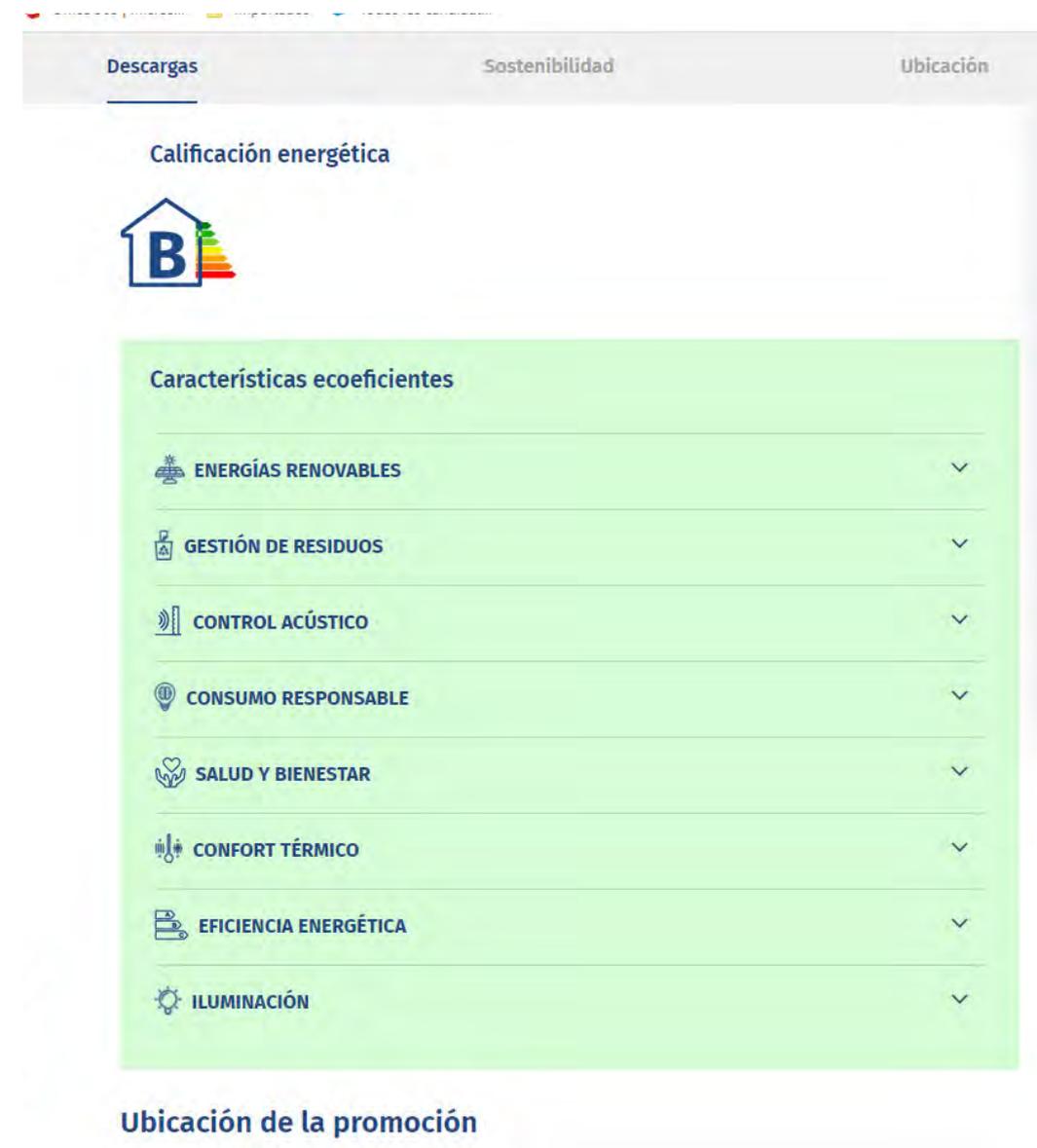
Este año se ha puesto en marcha el nuevo CRM (Salesforce) que, integrado con la web y portales inmobiliarios, confiere a Realia un amplio control del proceso comercial, gestión y análisis de contactos (a través de informes, paneles y gráficos) y facilidad de publicación de inmuebles y actualización de información en nuestros diferentes canales de captación (web y portales inmobiliarios). Con esta nueva herramienta, Realia da un paso más en su proceso de digitalización del proceso comercial y optimización de recursos del proceso de venta de sus inmuebles.

Además, unido a esta herramienta va de la mano “Pardot”, aplicación especializada en marketing y automatización de procesos que funciona en sincronía con Salesforce ayudando a clasificar y mejorar la atención de los contactos que entran en la base de datos.

REALIA apuesta por la Eco-sostenibilidad, y una muestra de ello es que incluye en la web fichas con las características de ecoeficiencia y de sostenibilidad de las promociones. Además, ahora se incluye un gráfico de eficiencia energética que muestra la clasificación que poseen las promociones, facilitando al usuario un mayor conocimiento de la misma. 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.

### Redes Sociales

Las Redes Sociales desempeñan un papel importante como canal de comunicación en REALIA. A lo largo de 2021 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. Actualmente se está trabajando en una nueva y completa estrategia de contenidos y diseño en Instagram, apostando por todas las posibilidades que ofrece esta red y adaptando el concepto visual a formatos y colores más atractivos.



@realiainmobiliaria



/realiainmobiliaria



Realia Inmobiliaria



@Realia\_Inmo



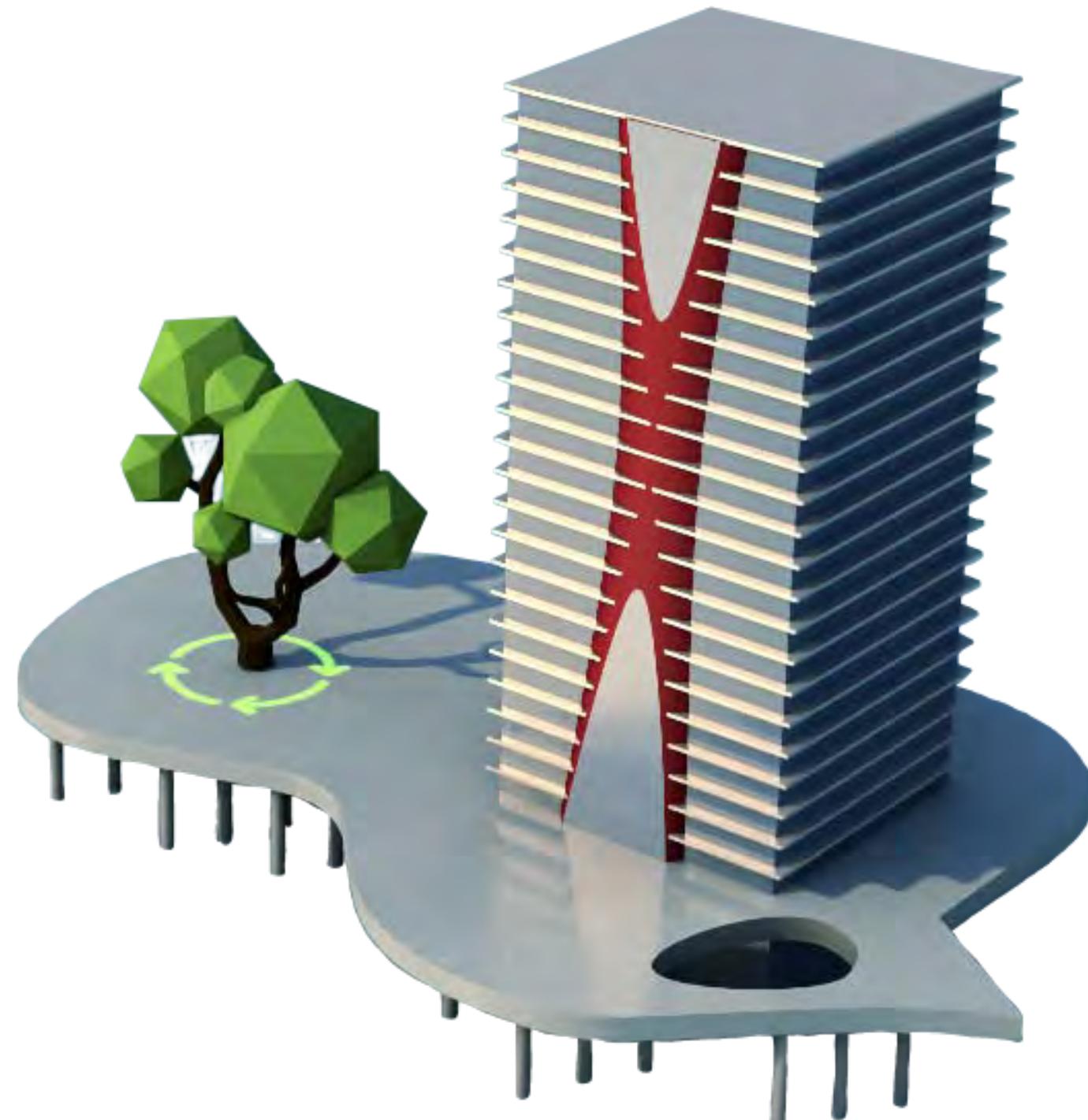
## Inquilinos

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

Por otra parte, se practica una política de riguroso control de costes de operación de los edificios, aprovechando la analítica de datos de sus BMS (Building Management System) y la economía de escala que se genera al disponer de un porfolio de tamaño relevante. Este control de costes redunda en beneficio de los inquilinos al contener los gastos repercutibles que deben pagar junto a la renta. Realia desarrolla la operativa de los edificios con equipos profesionales multidisciplinares (mantenimiento, jurídico, arquitectura, obras, comercial, urbanístico y económico-financiero), En el caso de los centros comerciales, la gestión se realiza a través de consultores especializados coordinados internamente.

Debido a la situación sanitaria provocada por la Covid-19, durante el año 2021 se continuó con la implantación iniciada en 2020, de un gran número de medidas, extensibles a todos los edificios, que se han ido adaptando a la evolución de la pandemia y que podemos resumir en las siguientes:

- Implantación de protocolo de movilidad en cada edificio habilitando escaleras para el movimiento entre plantas propiciando el uso de las mismas para evitar el exceso de aforo en los ascensores.
- Limitación del aforo de los ascensores para mantener distancia social de seguridad.
- Instalación de dosificadores de hidrogel.
- Ordenación de recorridos de entrada y salida para evitar cruces y fomentar el mantenimiento de la distancia de seguridad.
- Auditorias de la calidad del aire de los edificios.
- Cambio en la operación de los sistemas de aire primario para mejorar la renovación de aire con un mayor aporte de aire exterior.
- Desinfección puntual de los edificios mediante sistemas de nebulización.
- Modificación en la operatividad del servicio de limpieza mediante el uso de productos virucidas y aumento de la incidencia en los puntos más susceptibles de generar contagios.
- Desinfección de los conductos de climatización de los edificios.
- Implementación de cartelería informativa sobre recomendaciones para evitar contagios por COVID.



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

Como hemos comentado anteriormente, en 2021 se han realizado inversiones por conceptos de Capex orientados a mejorar la experiencia de ocupantes y usuarios, modernizando sus prestaciones (eficiencia energética, zonas de hospitality, servicios comunes, instalaciones...), así como adecuación de espacios alquilables para las nuevas modalidades de demanda, promover inmuebles sostenibles ambientalmente y optimizar costes operacionales. La digitalización basada en IoT (internet de las cosas) está teniendo un papel especial en la consecución de estos objetivos.

En el ejercicio 2021 destacan las siguientes mejoras/ actualizaciones en los diferentes edificios de oficinas:

## **EDIFICIO ACANTO 22, Madrid**

Reforma integral del lobby, incorporando elementos sostenibles y tecnológicos, con los siguientes objetivos:

### **1.- Ganar luminosidad:**

- Mejora de la iluminación cenital y puntual, con luminarias LED de bajo consumo, que aumentan notablemente el caudal de luz respecto a la situación anterior.
- Utilización de materiales mucho más claros que los anteriores tanto para el suelo como para las paredes, para ganar luminosidad.

### **2.- Transmitir modernidad:**

- Mediante la instalación de nuevos tornos, mobiliario de zonas estanciales y mostrador adaptado a personas de movilidad reducida
- Gran pantalla digital que enmarca el acceso a vestíbulo de ascensores que además de utilizarse como directorio digital sirve de soporte a mensajes de sostenibilidad y agenda cultural.

3.- **Transmitir un aire de familia/identidad** en los lobbies de los edificios de REALIA, siguiendo con la misma línea utilizada en los lobbies de los edificios Torre Realia\The Icon y Torre Realia Bcn.: Mostrador blanco, lámpara de Vibia, jardín vertical, pantalla digital y zona estancial.

Como consecuencia de algunos de los puntos anteriores y de otros ya presentes en el edificio y en los procesos de operación del mismo, se ha obtenido el certificado BREEAM con la calificación de con la calificación de "Excelente" en gestión y "Buena" en edificio. Sobre este certificado hablaremos más extensamente en el apartado de sostenibilidad de este informe.



## TORRE REALIA BCN, Barcelona y EDF. KANSAS CITY, Sevilla:

En 2021 se ha llevado a cabo la actualización integral de los aseos de ambos edificios con los siguientes objetivos:

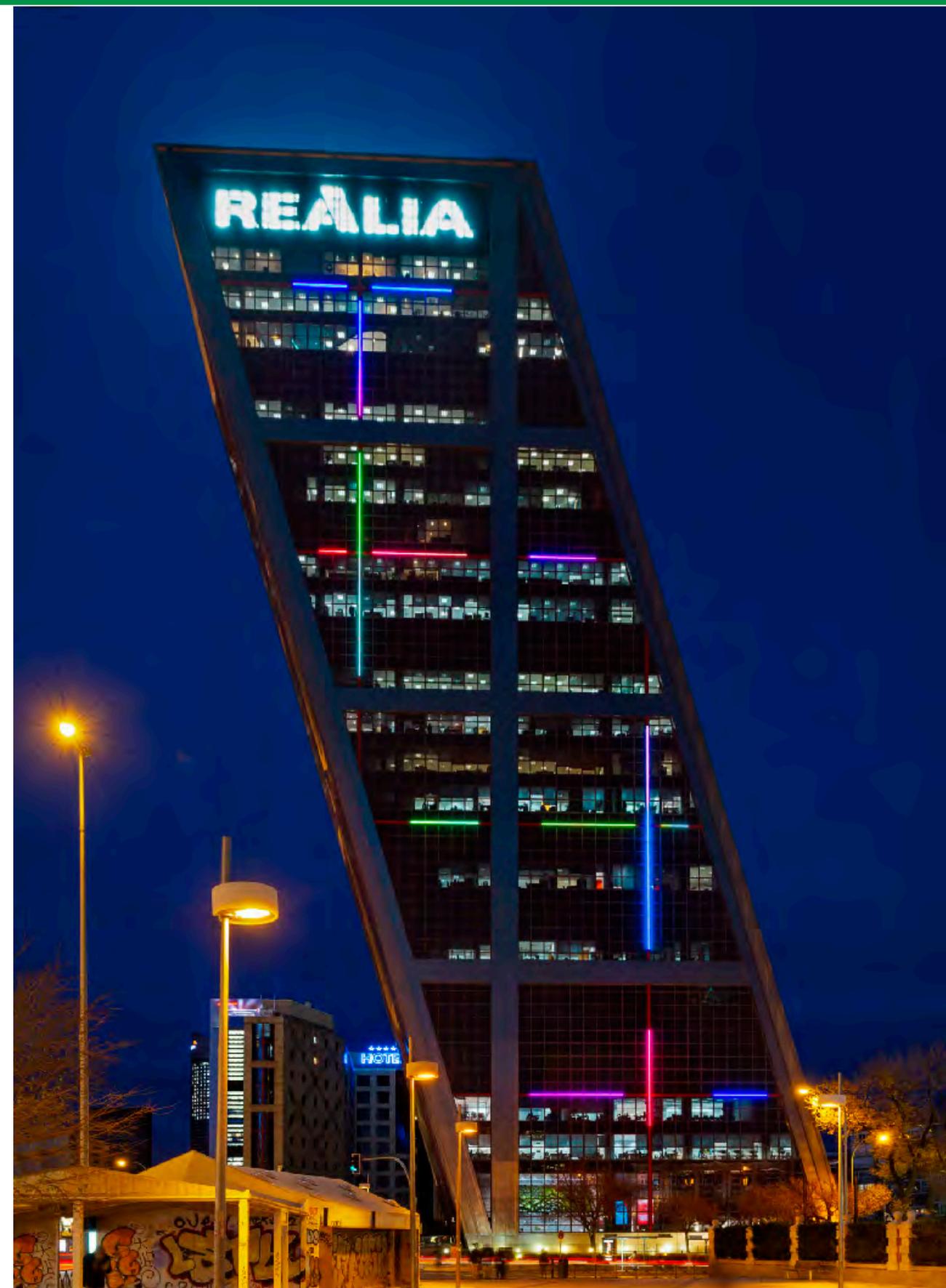
- Actualización de la imagen: Imagen más moderna y utilización de materiales que aportan calidad y calidez frente a los anteriores.
- Ganar luminosidad: Mejora de la iluminación y materiales más claros.
- Mejora de la experiencia de usuario: Grandes espejos, lavabo corrido más moderno y cabinas de inodoros cerrados de suelo a techo.

## NUDO EISENHOWER Edif. II (Madrid)

En 2021 se ha realizado un camino peatonal para facilitar el acceso a PMR, complementando así la obra de implantación a medida que se hizo en 2020 para el nuevo inquilino que ocupó todo el edificio.

## TORRE REALIA\THE ICON (Madrid)

Durante 2021 la fachada de Torre Relalia\The Icon se ha iluminado en 13 ocasiones de diferentes colores para conmemorar fechas importantes como el día mundial contra el cáncer (violeta), el día internacional de la mujer (morado), el día internacional del Autismo (azul), día internacional de la paz (blanco), día de la Hispanidad y día de la Constitución (con los colores de la bandera española), día Mundial del Medio Ambiente (verde), día del Síndrome 22q11 (rojo), día de Navidad (Show de diferentes colores).





Para garantizar que la experiencia de compra sea grata, todos los complejos han sido diseñados siguiendo criterios de funcionalidad y accesibilidad. De esta forma, combinan zonas de ocio y comerciales y cuentan con amplias áreas comunes y espacios pensados para propiciar una estancia confortable y una circulación fluida.

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

En 2021 se han realizado inversiones por conceptos de Capex orientados a mejorar la experiencia de ocupantes y usuarios, modernizando sus prestaciones (eficiencia energética, servicios comunes, instalaciones...):

## **CC FERIA PLAZA (Guadalajara):**

- Apertura al público del nuevo Playground infantil en la planta 2, así como la implantación de la nueva zona de descanso / zona coworking, una vez implementado el nuevo sistema de wifi integral.
- Instalación de la nueva iluminación Led en los pasillos del mall (con el sistema de barrisoles, que permiten el cambio de color y la creación de diferentes escenarios).
- Mejora de la tarima de madera en la planta 3, que engloba la zona de terrazas de restauración.

### **Seguridad y salud:**

Instalación de dos desfibriladores nuevos.  
Renovación de parte del sistema de video vigilancia e intrusión CCTV incorporando nuevas cámaras.  
Reforma todo el sistema de detección de PCI.  
Sustitución de 9 puertas de emergencia dañadas en diferentes pasillos de evacuación.

### **Eficiencia energética:**

Sustitución del sistema BMS por uno más moderno que proporciona más fiabilidad y eficiencia.  
Sustitución progresiva de tubos fluorescentes a tecnología led en los sótanos de parking.  
Optimización de consumo energético mediante ajuste de programación horaria y consignas de temperatura en la instalación de climatización del Centro Comercial.  
Aprovechamiento de la ventilación natural nocturna en temporada de calor.

## **CC LA NORIA OUTLET SHOPPING (Murcia)**

La actuación más relevante ha sido las obras para la generación de un nuevo local de 3.015 m<sup>2</sup>, en el marco del contrato de arrendamiento firmado con Mercadona, uno de los mayores operadores de distribución de España cuya apertura está prevista para 2022.



Otras actuaciones de mejora y actualización llevadas a cabo en 2021:

- Mejoras en la imagen de las zonas comunes: zonas infantiles, señalética entrada principal, cambio de vinilo de gran formato en el tótem, nuevo rótulo de la entrada, Instalación plaza Click & Collect, Instalación de espacio vending, mayor dotación de flores naturales.

### **Seguridad y salud:**

- Mejora señalética parking subterráneo y vial indicando acceso parking subterráneo
- Instalación líneas de vida e impermeabilización de las cubiertas.

### **Eficiencia energética:**

- Cambio llaves de paso de agua sanitaria de 12 locales e instalación contador de contraste.
- Sustitución progresiva de luminarias a led.
- División de circuitos de alumbrado trifásicos en monofásicos para mejor sectorización de los encendidos.
- Ajuste de encendidos de máquinas extractoras de monóxido de carbono en parking subterráneo.
- Optimización procesos apagado y encendido alumbrado.

En 2021 se ha realizado la gestión de documentación para acceder a subvenciones europeas en relación a la eficiencia energética por cambio de toda la iluminación a led.

## CC AS CANCELAS (Santiago de Compostela):

En 2021 se ha completado “Restyling” del centro, que comenzó en 2020, con la instalación de 7 grandes pantallas led, la remodelación de planta segunda de restauración, accesos principales y accesos a pasillos de aseos.

### **Seguridad y salud:**

- Señalización Covid (Distancia, colas, dirección de circulación ...)
- Dispensadores gel hidroalcohólico
- Pantallas con información del aforo en los accesos
- Mejora iluminación emergencia escaleras SAS
- Mejora circulación peatonal parking subterráneo.
- Protecciones mejoradas en pilares zonas de juegos infantiles.
- Renovación y ampliación de intensidad señalización emergencia peldaños escaleras acceso SAS.
- Limpieza y tratamiento legionella en torres de refrigeración.
- Se ha superado la auditoría de renovación bianual de la ISO 22320 de gestión de emergencias.

### **Eficiencia energética:**

- Instalación 6 cargadores semirápidos para vehículos eléctricos
- Cambio iluminación a tecnología led. Se ha continuado con el cambio de iluminación a tecnología led, acometiendo en 2021 el cambio de las luminarias exteriores y de muelle de carga. Estando actualmente el 100% del centro con tecnología Led.
- Instalación de un sistema de monitorización de consumos de electricidad en las nuevas pantallas led instaladas en el centro, que ayuda a detectar consumos anómalos o fugas. Asimismo se han colocado contactores en los cuadros de las pantallas para el apagado nocturno.
- Realización de termografías en todos los cuadros eléctricos del centro de cara a detectar cualquier mala conexión o anomalía que pueda estar provocando fugas o pérdidas eléctricas.
- Apertura de exutorios en verano, de madrugada, para la refrigeración natural del centro, y apertura en diagonal de puertas de accesos para evitar las corrientes de aire en épocas de bajas temperaturas.
- Mejora servicio de gestión de residuos con mayor recogida selectiva, incluido orgánico puro.

### **Agua: Medidas de ahorro:**

- Sustitución grifos aseos por unos ECO cuyo consumo es un 70% inferior a los existentes.
- Instalación de un sistema de monitorización de consumos de agua en tiempo real por zonas.



## PLAZA NUEVA, Leganés (Madrid)

En 2021 se ha mejorado el sistema de conteo de afluencias de personas y vehículos que permite un acceso en tiempo real a los datos, un control del estado de ocupación y aforos de las distintas zonas en tiempo real, así como una mejora en la obtención de los datos y su tratamiento y permite la emisión de informes más completos y detallados.

### **Eficiencia energética:**

- Sustitución íntegra del alumbrado halógeno de la iluminación general de la Galería Comercial (Edificio C) mediante la incorporación de luminaria LED de tonalidad blanco cálido en todos sus soportes, lo que ha permitido incrementar la luminosidad y mejorar su eficiencia energética.
- Contratación de servicio de retirada de material eléctrico y de iluminación con emisión de certificación con la empresa Ambilamp.
- Optimización de los horarios de encendido de alumbrado, rampas mecánicas, así como del funcionamiento del sistema de climatización de la Galería Comercial.
- Optimización de los periodos de apertura y cierre al público de zonas de aparcamiento subterráneo (Zona 1 y Zona 2) en función de su necesidad de uso efectivo.
- Se ha realizado un estudio del consumo eléctrico real del Parque Comercial y su curva de variación, con el fin de ajustar en 2021 la contratación de la potencia en los contratos con la compañía eléctrica suministradora de energía.
- Puesta en marcha de un plan de mejora del consumo energético en la climatización de la Galería Comercial, basado en la bajada natural de las temperaturas interiores mediante el uso de los exutorios, en coordinación con el sistema de recirculación de aire y el ajuste de demanda de temperatura en las máquinas.

### **Seguridad y Salud:**

- Actualización de los informes de PRL
- Realización de dos simulacros anuales de evacuación, en coordinación con operadores y comerciantes, comunicándolo a las FAS y Bomberos, mejorando así la obligación legal de efectuar uno solo al año.
- Instalación de sistema de limpieza de pasamanos de rampas automáticas mediante lámparas UV
- Certificado “Clean Site” emitido por Bureau Veritas para el periodo 2020/2021.
- Mejora del sistema de conteo de afluencias mediante la contratación de la plataforma on line Sensomatic de Shoppertrak.
- Renovación de 30 m. lineales de juntas de dilatación y asfaltado en paseo de vehículos.
- Renovación de caz de pluviales en paso de peatones
- Renovación de la pintura y barnizado de los bancos de madera del paseo peatonal.
- Sustitución de claraboyas rotas en edificio A
- Renovación de señalización y vinilos informativos en materia de protección frente al Covid-19.





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

## Criterios de selección:

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

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





## Comunidad

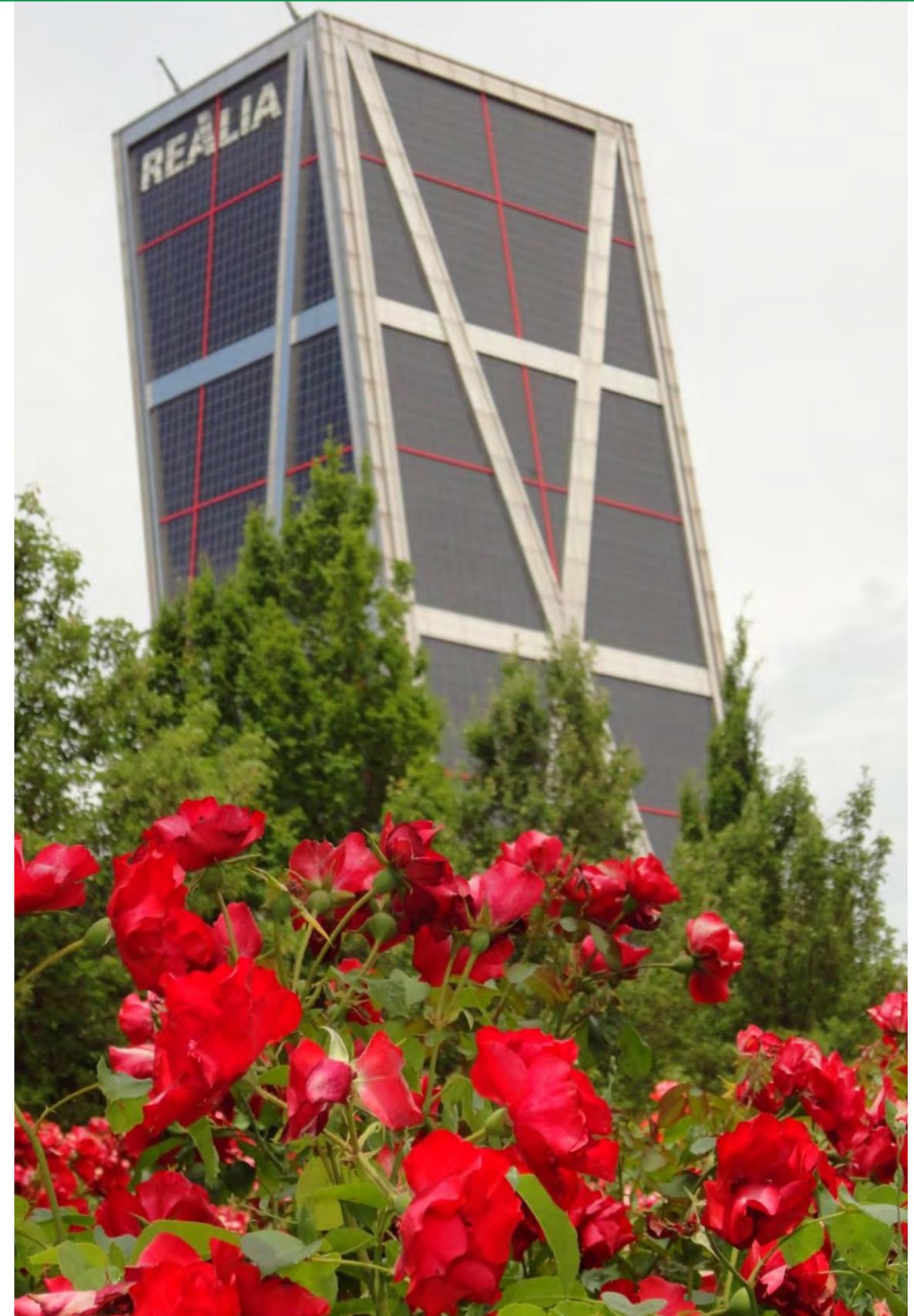
Para minimizar los impactos que su actividad promotora y patrimonial generan sobre las comunidades donde opera, históricamente, REALIA involucra a todos los afectados en la planificación y gestión de los proyectos.

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 físico y social en el que se integra.

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 de su cartera de 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

En octubre de 2020 la Organización Mundial de la Salud publicó el documento “Defeating meningitis by 2030: a global road map”. En él, la OMS pidió a todos los estados miembros que se comprometieran a poner en marcha todas las medidas necesarias para derrotar a la meningitis antes de 2030. Estas medidas incluyen el cuidado de las personas supervivientes de meningitis y sus secuelas, la prevención de la enfermedad mediante la inclusión de vacunas y la sensibilización de la atención primaria además de la de los padres y madres entre otras cuestiones.

En octubre de 2021, la Asociación Española contra la Meningitis, se puso en contacto con REALIA para compartir un manifiesto elaborado conjuntamente con la Organización Mundial de la Salud, la Asociación Española de Pediatría, la Asociación Española de Enfermería Pediátrica y la Asociación Nacional de Enfermería y Vacunas. Este manifiesto es la consecuencia de la presentación por parte de la OMS de un plan global para derrotar a la meningitis antes de 2030.

En aras de poder avanzar en la lucha contra la meningitis, REALIA firmó al manifiesto haciéndolo extensivo también a sus empleados que se volcaron en apoyar esta acción.



Asociación Española  
contra la Meningitis

También se han unido



Juntos podemos derrotar la meningitis

## 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 2021 se ha contribuido a difundir numerosas iniciativas solidarias en diferentes ámbitos. Algunas de las acciones realizadas e instituciones sin ánimo de lucro beneficiadas fueron:

### CENTRO COMERCIAL FERIAL PLAZA GUADALAJARA:

- Colaboración con la AECC de Guadalajara con motivo del día de “La mujer y la niña en la Ciencia” y con la participación de colegios locales y provinciales.
- Celebración del día internacional de la poesía, con la realización de lectura de poemas y grabación de vídeos con personajes de la ciudad.
- Celebración el Día del Niño con Apandagu, Asociación de niñ@s con déficit auditivo. Realización de un vídeo divulgativo.
- Colaboración con la CRUZ ROJA de Guadalajara: CONFERENCIAS “ALIMENTACION Y ODS” / “DESICUALDAD Y RECISMO” y EXPOSICIÓN: “ODS y miradas migrantes de Cruz Roja”.
- Celebración el Día Internacional de los Museos visitando el Museo Francisco Sobrino de Guadalajara y realizando un vídeo cultural divulgativo.
- Celebración de la I Feria de Emprendedores Ferial Plaza en colaboración con las instituciones locales, provinciales y regionales para la promoción de 10 proyectos de emprendimientos en las instalaciones del Centro.
- Exposición en el Centro del Certamen nacional de fotografía “Paisajes de Lavanda” para la promoción turística de la ciudad.
- Patrocino del equipo de Basket Femenino de Guadalajara que pasa a llamarse FERIAL PLAZA, en reconocimiento al deporte femenino y en apoyo a la igualdad de género.
- Colaboración con la AECC de Guadalajara para celebrar el día del Cáncer de mama, con las siguientes actividades: Masterclass de Zumba en el centro y Decoración de escaparate del centro con la temática “Marea Rosa”.
- Colaboración con NIPACE, celebramos el “Día internacional de la Parálisis Cerebral” en sus instalaciones divulgando los avances terapéuticos y tecnológicos de la Fundación.
- Exposición en Ferial Plaza con las mejores fotografías y documentales dron del III Concurso “El agua en el espacio MAS”, en colaboración con la Mancomunidad de Aguas del Sorbe, para la divulgación y concienciación del uso de los recursos naturales.
- Colaboración con NIPACE, Asociación de niños con parálisis Cerebral, todo el merchandising navideño que se utilizó y se regaló en la campaña de Navidad fue en beneficio de esta asociación, creando las NAVIDADES SOLIDARIAS FERIAL “NAVIDAD SOSTENIBLE”.

## LA NORIA OUTLET SHOPPING:

- Servicio Peque Club. Programación enfocada a la educación responsable en medioambiente, nutrición, convivencia, desarrollo personal, técnicas de relajación, actividad física, reciclaje, etc. Cierre en marzo debido a la COVID-19.
- Ludoteca online.
- Eventos diseñados para crear comunidad, que premian tanto al cliente final como a los operadores (Roscón de reyes relleno de tickets de compra, atracciones infantiles, talleres y espectáculos (Campaña navidad y B.Friday)
- The Gallery: comprometidos con la artesanía regional y local para poner en valor las firmas más relevantes de la escena creativa murciana. Área expositiva Artesanos de la Región de Murcia.
- Acción Solidaria Colaboración Fundación Sanders. Punto de recogida habilitado para donar dispositivos electrónicos para centros y familias en riesgo de exclusión.

## PLAZA NUEVA (Leganés)

- Campaña informativa y de captación de socios en colaboración con la Asociación Española Contra el Cáncer realizada en febrero de 2021.
- Campaña de recogida de material informático usado para donaciones a escolares en situación de peligro de exclusión social, en colaboración con la Fundación Sanders para la lucha contra la exclusión tecnológica, realizada en septiembre de 2021
- Campaña Solidaria de “Vuelta al Cole”: en colaboración con el hipermercado Carrefour, se ha realizado en septiembre de 2021 una campaña de recogida de material escolar para donar a colectivos desfavorecidos con hijos en edad escolar.
- Campaña de Donación de Sangre, con la instalación en zona visible del aparcamiento de superficie de un autobús especial de recogida de donaciones en colaboración con Cruz Roja Española, en dos campañas desarrolladas durante mayo y noviembre de 2021
- En colaboración con el Banco de alimentos, se realizó en diciembre de 2021, una campaña de recogida de alimentos en coordinación con Carrefour.



Cruz Roja y el C.C. Plaza Nueva Leganés unidos salvando vidas



## CC. AS CANCELAS (SANTIAGO COMPOSTELA):

- Exposición Fotográfica "Vía Láctea: guía de peregrinos a Galicia", 25 fotografías en gran formato que mostraban la belleza de los cielos gallegos a lo largo del Camino de Santiago.
- Gran Recogida de Alimentos de la Federación Española de Bancos de Alimentos para ayudar a más de 1,5 millones de personas en situación de vulnerabilidad.
- World Cleanup Day: desde As Cancelas nos unimos a esta acción global de la mano de nuestra mascota Celi, animando a todos sus amigos y amigas a cuidar el medio ambiente.
- Exposición Fotográfica para conmemorar el 25 aniversario de la creación de la Agrupación de Voluntarios de Protección Civil de Santiago.
- Día Mundial del Medio Ambiente: Nos unimos a esta gran causa con fantástico taller on line en el que enseñamos a los niños a construir un comedero para pájaros.
- Conmemoramos el Día Internacional de la Mujer con un cuento online enlazando una serie de cuentos para que los más pequeños reflexionaran sobre la igualdad, la integración y la cooperación, interactuando con ellos y haciéndolos partícipes de cada una de las historias.
- Día del Libro: Conmemoramos este día con un sorteo desde las redes sociales, de un lote de libros formado por los mejores lanzamientos literarios de 2021.
- Celebración del Día de las Letras Gallegas.: con un homenaje a la autora Xela Arias, conocida por su obra poética y galardonada con numerosos premios por su trabajo como traductora.





Actualmente, el problema del cambio climático y la aprobación de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) en 2015 por la ONU han impulsado la responsabilidad colectiva para hacer frente a los desafíos y avanzar juntos hacia un objetivo común: luchar contra el cambio climático a partir de la descarbonización de la economía.

La edificación es uno de los sectores más contaminantes, siendo responsable en la Unión Europea del 40% del consumo energético y del 36% de las emisiones del CO2, según la Comisión Europea.

A pesar de que el Informe sobre Desarrollo Sostenible 2020, que toma como base los 17 ODS que conforman la Agenda 2030, apunta a que España se encuentra en el puesto 22 de un total de 193 países en términos de desarrollo sostenible, aún persisten importantes retos por cumplir en nuestro país, como avanzar hacia una economía circular o reducir las emisiones de CO2. La crisis actual hace imprescindible introducir la innovación en un sector todavía muy tradicional, como es el inmobiliario.

En este sentido REALIA, consciente de que los criterios de sostenibilidad, bienestar y eficiencia energética son cada vez más demandados tanto por promotores como por usuarios finales, está enfocando sus esfuerzos hacia un modelo más eficiente y sostenible.

## Nuestras líneas de trabajo:

En 2021, REALIA ha mantenido su compromiso con el cuidado del medio ambiente, desarrollando sus promociones de acuerdo con los principios de la arquitectura sostenible e implementando estrategias de mejora de sostenibilidad en sus edificios en alquiler.

Siguiendo los Principios Básicos de Protección de Medio Ambiente, 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 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 en años anteriores, no se produjo ninguna incidencia ni sanción relacionada con el respeto al entorno.



## Eficiencia Energética

Los edificios en arrendamiento se sometieron en 2020 a una auditoría energética cumpliendo el Real Decreto 56/2016 de 12 de febrero, por el que se transpuso 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 2021, se ha continuado evaluando los consumos y emisiones de CO2 e introduciendo medidas de eficiencia en los edificios, de las que ya hemos hablado anteriormente en el apartado “Grupos de Interés”. Gracias a esta política, en los últimos años se observa una tendencia descendente tanto en los consumos como la emisión de gases contaminantes.

## Gestión adecuada de los residuos

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

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

En actuaciones de construcción y rehabilitación, REALIA aplica el criterio 3R (Reducir, Reutilizar y Reciclar), desde la planificación del proyecto de arquitectura hasta el fin de obra, gestionando sus residuos de forma eficiente.

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

## Construcción Sostenible

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 y minimicen el 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, adoptando los mejores hábitos en el uso de materiales y productos, gestión de energía, tratamiento de residuos y transporte. Paralelamente, la compañía favorece el reciclaje en los centros de trabajo. En los espacios comerciales y de oficinas, fomenta un comportamiento sostenible entre sus usuarios mediante señalética y mensajes en sus pantallas digitales.

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



PRINCIPIOS BÁSICOS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE



## Viviendas más sostenibles.

Con el fin de salvaguardar los recursos naturales y mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, REALIA promueve hábitos más sostenibles y una mayor concienciación utilizando sistemas de ahorro de agua y energéticos en las viviendas, que proporcionan ventajas ambientales, sociales y económicas.

El agua es uno de los recursos más necesarios y utilizados para la vida y, sin embargo, es uno de los más desperdiciados por lo que todos debemos poner el foco en el uso racional y eficiente de este recurso.

En este sentido, REALIA está incorporando en sus promociones controles de caudal, mecanismos de reutilización de agua de lluvia y dispositivos de control de consumo en los todos los puntos de suministro, tanto en las viviendas como en las zonas comunes de las urbanizaciones, mediante la programación de riego y consumos energéticos.

Para optimizar el consumo de energía REALIA utiliza sistemas renovables de producción de energía como la aerotermia para calefacción, refrigeración y ACS y sistemas de distribución de calor y frío a baja temperatura como el suelo radiante.

La implantación de la domótica es otro aspecto fundamental en numerosas viviendas, no solamente por la comodidad de uso en remoto (controlable desde Smartphones) para climatización, motorización y gestión de alarmas de detección de humos, inundación e intrusismo entre otros, sino también por su factor medioambiental, ya que mediante la instalación de estos sistemas se puede mejorar el consumo de energía con el consiguiente ahorro.

La aerotermia consiste en extraer energía gratuita del aire exterior (ambiente) y las bombas de calor que se utilizan, están diseñadas y construidas para obtener el máximo rendimiento en condiciones climáticas exteriores severas, tanto en invierno como en verano.

Las principales ventajas de un sistema de aerotermia son un ahorro energético considerable en comparación con sistemas convencionales de producción de calor y agua caliente sanitaria, grandes ahorros con sistemas de calefacción a baja temperatura como el suelo radiante y energía renovable y limpia con bajas emisiones de CO2.



REALIA, consciente de que existe una preocupación cada vez mayor por parte de los consumidores, que exigen la utilización de materiales más sostenibles y por tanto más resistentes y duraderos para sus hogares y otros inmuebles, 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 y minimicen el impacto ambiental. Algunas de estas mejoras constructivas son:

- Utilización de paneles de hormigón prefabricado en las fachadas por ser un material resiliente, duradero y sostenible. Compuesto a partir de cemento, arena y agua con ciertos aditivos, se trata de un material 100% reciclable. El uso de materiales prefabricados reduce el gasto de agua y de otros recursos en la obra. Los materiales prefabricados generan menos residuos en la producción.
- Un cambio importante en la obra en el que se lleva trabajando varios años, es el uso de tabiquerías y trasdosados secos en el 100% del edificio de viviendas, tanto en zonas comunes como en el interior de estas, de tal forma que se evitan los trabajos “húmedos” de dar yesos en obra, reduciendo considerablemente la huella hídrica y los residuos en obra.
- Sistema SATE de aislamiento térmico por el exterior que se instala en todas las promociones, y que consigue dar continuidad a la capa de aislamiento y eliminar todos los puentes térmicos entre fachada y forjado, eliminando pérdidas de energía y aumentando el ahorro energético.
- Instalación de cajones de persiana de tipo compacto con aislamiento y buen grado de hermeticidad, así como persianas de lamas de aluminio con inyectado de espuma de poliuretano para aislamiento termoacústico que contribuyen al ahorro energético.
- Todas las luminarias que se instalan en las promociones, tanto en viviendas como en zonas comunes son de tipo LED.
- Prácticamente todas las barandillas de las terrazas de las viviendas son de vidrio de seguridad, con lo que maximiza la entrada de luz natural en las zonas de estar y se intensifican las vistas.
- Prescripción únicamente de madera certificada con el sello FSC (Forest Stewardship Council).
- Zonas de juegos infantiles fabricados en materiales sostenibles como la madera con sello FSC.



## Edificios más sostenibles.

Como hemos comentado a lo largo de este informe, REALIA ha mantenido su compromiso con el cuidado del medio ambiente implementando estrategias de mejora de sostenibilidad en sus edificios en alquiler, donde la estrategia se articula en cuatro líneas de trabajo: eficiencia energética, gestión adecuada de los residuos, y promoción de una conducta responsable:

### CERTIFICADO DE SOSTENIBILIDAD BREEAM®

Realia cuenta con la Certificación BREEAM®, en tres de sus edificios de oficinas: Torre Realia\The Icon (Madrid), Edificio Acanto 22 (Madrid) y Torre Realia Bcn (Barcelona), tras minuciosos procesos de análisis y mejoras de varios meses de duración.

El primer edificio en obtener la certificación en 2019, fue Torre Realia\ The Icon. En 2020 se consiguió el Certificado para el Edificio Acanto 22 y se desarrolló la mayor parte del trabajo para obtener el certificado BREEAM de Torre Realia BCN, que se ha obtenido en 2021. Estos edificios son referentes en sostenibilidad y ahorro energético, ya que han sido reconocidos con la certificación BREEAM® con un nivel de "Excelente" en su Gestión.

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 los procesos se analizó el estado inicial de los inmuebles 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.



Además de la Certificación Breeam, Torre Realia\The Icon, cuenta con el sello de Spatium: "Edificio Seguro y Saludable", cuyo objetivo es promover y constatar las buenas prácticas en la explotación del patrimonio inmobiliario, referidas a la salud, seguridad y bienestar de las personas, agrupando una serie de normas legales (de prevención de riesgos laborales, de gestión medioambiental, de accesibilidad, de seguros, etc.), junto a conductas, valores y mejoras referidas en estas materias.

El aspecto principal del sello de conformidad "Edificio Seguro y Saludable" es lograr una garantía demostrable sobre las condiciones de seguridad y salubridad hacia los ocupantes y usuarios, en relación a la explotación y uso del inmueble. El Edificio Torre Realia\ The Icon obtuvo el sello de conformidad con la calificación de "Excelente".

Continuando con su política de sostenibilidad, REALIA comenzó en 2021 las obras para la Instalación en su edificio de oficinas Torre Realia Bcn, de la tecnología de GEODESIC para el tratamiento y control del agua de sus torres de refrigeración. Las obras estarán terminadas a lo largo de 2022, consiguiendo no solo la desinfección y calidad del agua del proceso sin uso de productos químicos sino un considerable ahorro del agua usada en el sistema de climatización.

Este sistema de tratamiento del agua, que monitoriza en continuo los parámetros fundamentales de control, funciona de manera automática y está permanentemente supervisado desde el centro de control de GEODESIC. La calidad y estabilidad del agua garantiza una mayor durabilidad de los equipos al no estar sometidos a corrosiones ni incrustaciones.

## COMPROMISO CON LA SOSTENIBILIDAD Y EL MEDIO AMBIENTE (ESG)

### Colaboración en el programa Protección del Halcón Peregrino

En 1999 se inició en Barcelona un proyecto innovador y pionero de restauración del patrimonio natural urbano: la reintroducción del halcón peregrino (*Falco peregrinus*) con el objetivo establecer una población nidificante y viable de esta especie, contribuyendo así a incrementar la riqueza faunística y a regular las poblaciones de aves urbanas. En cierta forma significó una especie de materialización concreta de uno de los muchos propósitos para las ciudades del futuro que planteó la mítica Agenda 21 en la Conferencia de Río de 1992, la naturalización de las ciudades y la preservación de la biodiversidad.

En 2012 se detectó la primera pareja de halcones peregrinos, concretamente Torre REALIA BCN, situada en la plaza Europa de l'Hospitalet. Gracias a la colaboración de los gestores del edificio, se colocó una caja-nido en la cornisa de la penúltima planta, donde además se instaló una cámara que permite hacer un seguimiento más exhaustivo de las aves y observarlas en directo través de la web municipal. (aquí va el enlace a la webcam). En el 2013 la pareja de halcones crío por primera vez en esta caja-nido, siendo la primera cita de cría de halcón peregrino en l'Hospitalet de Llobregat.

Desde entonces, esta pareja ha criado año tras año, ininterrumpidamente, en Torre REALIA Bcn, sacando adelante un total de 25 pollos. La colaboración de los gestores del edificio ha sido imprescindible para culminar con éxito estos 9 años que la pareja de halcones lleva criando, conocen a las parejas de halcones peregrinos que se instalan en el nido y pueden hacer seguimiento de su evolución.

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

Desde Realía, estamos orgullosos del trabajo realizado y de cómo hemos influido tanto en el bienestar de la especie como en el propósito para la naturalización de las ciudades y la preservación de la biodiversidad.



