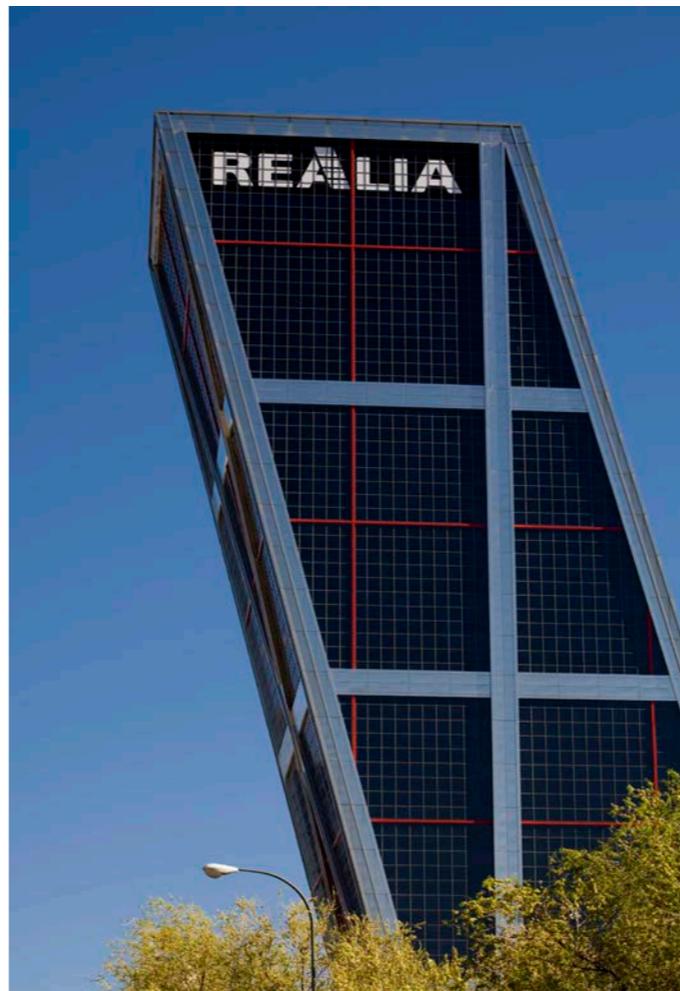




REALIA

INFORME ANUAL
Y DE
RESPONSABILIDAD
CORPORATIVA 2017



REALIA
Realia Business, S.A.
Pº de la castellana, 216
28046 Madrid
913 534 400

www.realia.es
comunicacion@realia.es

ACERCA DE ESTE INFORME

REALIA presenta este Informe Anual y de Responsabilidad Corporativa para dar cuenta de su desempeño económico y social a lo largo del ejercicio 2017.

ÍNDICE

CARTAS

Carta del Presidente
Carta del Consejero Delegado

REALIA HOY

Magnitudes básicas
Indicadores financieros
Perfil de la Compañía

EVOLUCIÓN DE LA COMPAÑÍA

Entorno económico y sectorial
Estrategia
Resultados del ejercicio
Situación financiera
Valoración de los activos
Resumen principales líneas de negocio
Evolución en Bolsa
Evolución del negocio

LINEAS DE NEGOCIO**Patrimonial**

Activos
Estrategia
Resultados
Situación financiera

Residencial

Activos
Estrategia
Resultados
Situación financiera

GOBIERNO CORPORATIVO**Órganos de Gobierno Corporativo**

Junta General de Accionistas
Consejo de Administración
Consejero Delegado
Política de Retribuciones

Marco ético

Código Ético
Política fiscal
Reglamento Interno de Conducta
Gestión de riesgos

RESPONSABILIDAD CORPORATIVA**REALIA, empresa responsable**

Cumplimiento de los objetivos
Valores que definen al Grupo REALIA

Grupos de interés

Accionistas e inversores
Empleados
Clientes
Proveedores
Comunidad

Gestión medioambiental

Eficiencia energética
Gestión adecuada de los residuos
Construcción sostenible
Promoción de una conducta responsable

CARTAS

CARTA DEL PRESIDENTE

CARTA DEL CONSEJERO DELEGADO

CARTA DEL PRESIDENTE

Juan Rodríguez Torres
PRESIDENTE

Estimados accionistas:

Tras un período en el que el devenir de Realia ha estado marcado por diversos procesos de reestructuración financiera y de capital, tengo el placer de presentarles ahora los resultados de un ejercicio, el de 2.017, que está marcado por la normalidad operativa y la estabilidad institucional y corporativa.

En efecto, después de dos ejercicios, 2.015 y 2.016, en los que hemos experimentado OPA's, ampliaciones de capital, refinanciaciones, quitas de deuda, etc, nos encontramos con un 2.017, en el que podemos hablar de resultados recurrentes, no afectados por impactos extraordinarios. Así, tenemos que el ebitda ha crecido un 7,4% respecto a 2016, alcanzado la cifra de 44,9 M.€.

El beneficio neto atribuible ascendió a 30,5 millones de euros, frente a 115,7 millones del año anterior, que estuvo fuertemente afectado por el impacto de las quitas de deuda. Haciendo ambos ejercicios plenamente comparables, ajustados por efectos contables sin reflejo en la caja (excluyendo quitas de deuda, variación de provisiones y efecto de la valoración de los activos), el resultado de 2.017 hubiera sido de 17,5 millones de euros frente a 19,4 en el ejercicio anterior. Este descenso es debido al incremento de 7 M. € de costes financieros asociado a la nueva financiación a largo plazo de Realia Patrimonio.

"Los resultados del ejercicio 2017 están marcados por la normalidad operativa y la estabilidad institucional y corporativa"

En el ejercicio 2017 se consiguió una nueva financiación para el negocio patrimonial, firmada el 27 de abril. Esta financiación, con un vencimiento final a 7 años, se obtuvo con un margen muy ajustado al plazo y al riesgo y que actualmente está en 170 pb., y fue proporcionada por bancos españoles e internacionales de primera fila.

En 2017 hemos asistido a la confirmación de la recuperación del sector en España, gracias al impulso de la actividad económica y la fortaleza del consumo doméstico y la mejora del empleo. Durante el año, se han consolidado las Socimi's como protagonistas del negocio de alquiler, afianzadas por su positiva evolución en los mercados de capitales, así como la entrada en esos mercados de las primeras compañías "puras" de promoción, respaldadas por grandes inversores institucionales extranjeros, que han modificado radicalmente la radiografía del sector en la Bolsa española (incluida la vuelta al parquet de Metrovacesa en los primeros meses de 2018).

Esta mejora de la actividad económica ha repercutido favorablemente en el sector inmobiliario, tanto en el negocio de alquiler, en el que hemos asistido a claros avances del grado de ocupación, particularmente en el segmento de oficinas que es donde Realia concentra la mayoría de su patrimonio, con el consiguiente impacto sobre las rentas; así como el mercado de la vivienda, que ha experimentado un crecimiento considerable en número e importe de transacciones, así como en precios, aunque con un claro signo "selectivo" de producto y zonas.

En este contexto, prácticamente todos los indicadores del negocio (Ingresos, Márgenes, Ebitda, Ocupación, Venta de viviendas, Deuda) han mejorado respecto a 2016, y de alguna manera esto se ha reflejado en la cotización que se ha elevado en un 28% hasta los 1,10 euros al cierre del ejercicio.

En 2017 se han adelantado todos los trámites administrativos-urbanísticos para que este año 2018 retomemos la actividad de promoción. La recuperación de esta actividad, que se concreta en localizaciones muy determinadas en las que se ha testado la existencia de demanda suficiente y solvente, permitirá la puesta en valor, en los próximos años, de parte del vasto patrimonio de suelo que tiene Realia.

Esperamos que en 2018 se confirmen estas expectativas de mejora del negocio residencial, y que continúe la fortaleza del segmento de oficinas, así como que la solidez del consumo se traduzca en una mayor demanda de espacios en los Centros Comerciales. Con la inestimable aportación de nuestros profesionales, esperamos que este año veamos de nuevo una mejora en los resultados de la Empresa.

Contamos además con la confianza de nuestros proveedores, la fidelidad de nuestros clientes y el compromiso de nuestros accionistas.

Muchas gracias todos lo que confían en Realia y todo su equipo de profesionales.



Juan Rodríguez Torres
Presidente

CARTA DEL CONSEJERO DELEGADO

Gerardo Kuri Kaufmann

CONSEJERO DELEGADO

Señores accionistas:

Si 2016 fue un ejercicio de reordenamiento accionarial y financiero, en el que la Compañía alcanzó una estructura de capital y deuda que se consideró sostenible y apropiada para encarar el nuevo momento del ciclo con un crecimiento acompasado pero estable, 2017 ha sido el ejercicio en el que Realia se ha concentrado en el desarrollo operativo del negocio, e incluso los dos acontecimientos singulares del año (nueva financiación de Realia Patrimonio y venta de Los Cubos) deben ser entendidos como parte de la actividad habitual. La nueva financiación se obtuvo después de un proceso de negociación, acompañado de la máxima normalidad, con un grupo de bancos de primera fila, con presencia mayoritaria de entidades españolas, y con un coste para la Compañía de mercado y ajustados al riesgo y al plazo (actualmente 170 p.b. s/euribor(3)). La venta del edificio de los Cubos se enmarca en la estrategia de la compañía de rotar aquellos activos que entendemos no aportará valor adicional. Esta desinversión nos ha servido para situar la deuda y el ratio Loan To Value en un rango más razonable para Realia.

"2017 ha sido el ejercicio en el que Realia se ha concentrado en el desarrollo operativo del negocio"

RESULTADOS 2017

Realia ha obtenido unos ingresos totales en el ejercicio 2017 de 100,7 millones de euros, un 3,6% superior a lo obtenido en 2016, debido al incremento de los ingresos de todas las líneas de negocio, salvo las ventas de Inmovilizado y Suelos. Junto con el ahorro de gastos ha permitido que el EBITDA se sitúe en 44,9 millones de euros en el ejercicio 2017, frente a 41,8 millones en 2016, un 7,4% más.

El beneficio antes de impuestos a 31 de diciembre 2017 alcanza 54,7 millones y el beneficio neto atribuido se sitúa en 30,5 millones de euros, 0,047 euros por acción. Esta rentabilidad, aproximadamente 4,3% sobre el valor de capitalización, entendemos que debe ser mejorada, y para ello hemos recuperado la actividad de promoción residencial, que sin duda contribuirá positivamente a la cuenta de resultados.

ENDEUDAMIENTO

Al cierre del ejercicio 2017, Realia ha reducido su deuda financiera bancaria bruta en 88 millones de euros, hasta 763 millones, un 10% menos que en el ejercicio precedente. Tras la reducción del endeudamiento, y la nueva financiación a largo plazo (7 años) obtenida por Realia Patrimonio, el loan to value (LTV) se sitúa en el 37,9%, un nivel ajustado al perfil de riesgo y mix de activos de la Compañía.

VALORACIÓN DE ACTIVOS

A 31 de diciembre de 2017, los activos inmobiliarios de Realia tienen un valor de mercado de 1.789 millones de euros, un 2,4% inferior al de diciembre 2016 en términos absolutos, debido a la venta del edificio de Los Cubos (€ 52M) y a la reducción del stock de producto terminado. La cartera de activos en renta, en términos comparables, se ha revalorizado un 2,3%.

El valor de liquidación neto (NNAV), a 31 de diciembre de 2017 es de 1,29 euros por acción, un 3% superior al valor del ejercicio precedente, que era de 1,25 euros por acción.

NEGOCIO PATRIMONIAL

El negocio patrimonial ha continuado demostrando su fortaleza en 2017, los ingresos por alquileres ascienden a 60,1 millones, con un incremento del 2% respecto al año anterior, debido a la mejora en la ocupación que alcanza ya el 94,6% y a una mayor fortaleza de las rentas de mercado, particularmente en Oficinas, donde se alcanza una ocupación del 96,2%.

Para mantener la rentabilidad del negocio de alquiler, cuyo margen se ha situado en el 87%, hemos aplicado una política comercial proactiva, renegociando los contratos que están próximos a su vencimiento. Además, hemos continuado invirtiendo en el mantenimiento de los edificios y reduciendo los gastos.

NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

En el ejercicio 2017 hemos seguido acelerando la comercialización del stock, habiéndose entregado 103 unidades por un importe de 21,7 millones de euros, un 14% más que en el ejercicio 2016, en el que ascendió a 19 millones (96 unidades).

Realia cuenta, a 31 de diciembre de 2017, con un stock de 387 unidades (viviendas, locales y oficinas) terminadas y pendientes de entrega (19 de ellas vendidas). Además, cuenta con 41 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.

En estos doce meses, las buenas perspectivas del negocio residencial nos han permitido analizar la viabilidad de construir nuevos proyectos residenciales en zonas donde existe demanda de producto. Y por supuesto, no hemos descuidado la gestión urbanística del suelo en distintos ámbitos, a la espera de que las condiciones del mercado permitan un ascenso de los precios.

En definitiva, hemos vivido un año intenso y fructífero, y tenemos un futuro prometedor por delante. Ha llegado el momento de que REALIA recupere una senda de crecimiento sostenido y genere un mayor valor para todos sus accionistas. Nuestro equipo humano ya está trabajando, en colaboración con nuestros proveedores, por construir la mejor oferta inmobiliaria del mercado para nuestros clientes.

En 2018, vamos a continuar incrementando nuestros márgenes, tanto por una racionalización y optimización de los gastos y costes de producción como por la recuperación de los precios. Queremos consolidar Realia como una gran Compañía, no necesariamente la más grande, pero sí estar entre las más rentables para sus accionistas y ser atractiva para sus clientes, proveedores y empleados.

Queda mucho trabajo por hacer y muchos retos que afrontar. Esperamos que nos acompañen en este camino, como ya lo han hecho hasta ahora. Quiero aprovechar la presentación de este Informe Anual y de Responsabilidad Corporativa 2017 para agradecerles la confianza que han mostrado todos estos años en nuestra empresa, incluso en los momentos más difíciles, y el apoyo que siguen demostrando hoy, cuando hemos iniciado una nueva etapa.

Gracias a todos,



Gerardo Kuri Kaufmann
Consejero Delegado

REALIA HOY

MAGNITUDES BÁSICAS

INDICADORES FINANCIEROS

PERFIL DE COMPAÑÍA

Magnitudes básicas 1/2

INGRESOS
100,7 millones de euros

**2 líneas
de negocio**

ACTIVOS INMOBILIARIOS
VALORADOS
EN **1.789 millones de euros**



DISTRIBUCIÓN DE LOS
INGRESOS EN 2017 EN PORCENTAJE



VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS
EN 2017 (GAV) EN PORCENTAJE

CAPITALIZACIÓN
A 31 DE DICIEMBRE

709M€

91

EMPLEADOS

Magnitudes básicas 2/2

NÚMERO Y UBICACIÓN DE LOS ACTIVOS

INMUEBLES EN ALQUILER EN ZONAS PRIME

39

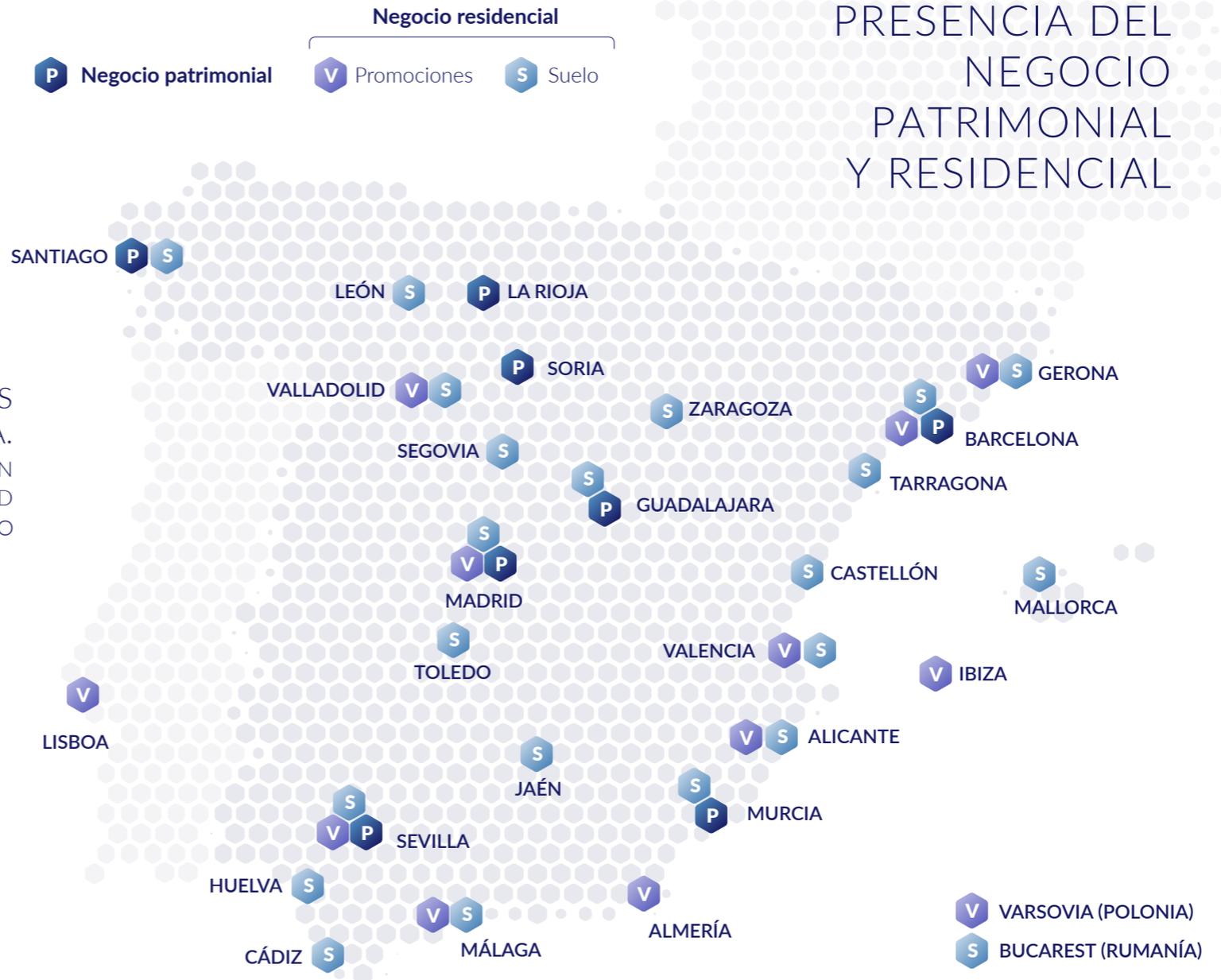
368

1,8

VIVIENDAS A LA VENTA.
EL 17% EN MADRID Y CENTRO

MILLONES DE M² DE EDIFICABILIDAD.
EL 25% EN SUELOS FINALISTAS

GRAN CANARIA



Datos al cierre del ejercicio.

Indicadores financieros 1/2

BENEFICIO NETO

EN MILLONES DE EUROS



INGRESOS

EN MILLONES DE EUROS



GASTOS GENERALES RECURRENTES

EN MILLONES DE EUROS



EBITDA

EN MILLONES DE EUROS



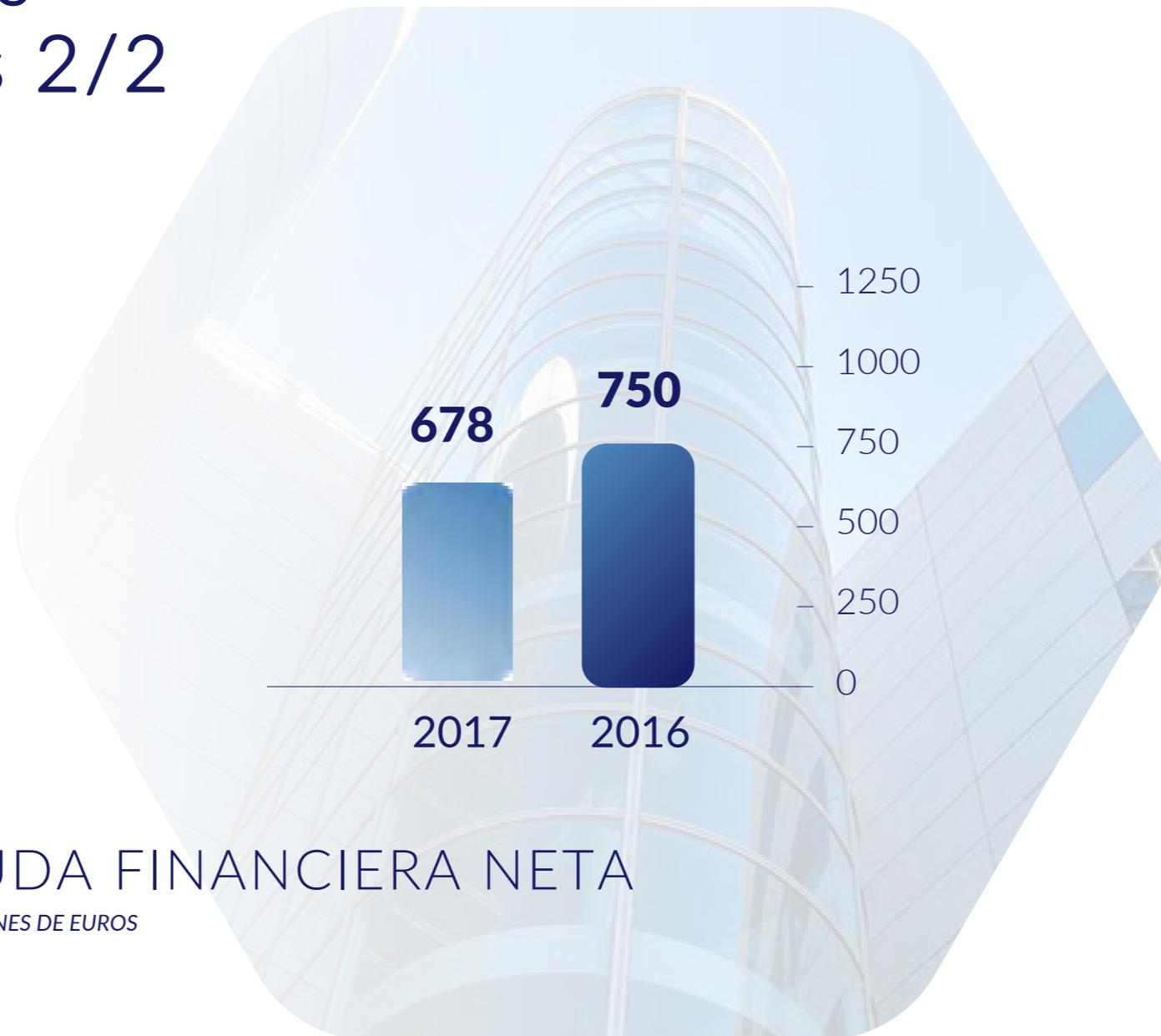
RESULTADO FINANCIERO

EN MILLONES DE EUROS



Datos al cierre del ejercicio.

Indicadores financieros 2/2



DEUDA FINANCIERA NETA

EN MILLONES DE EUROS

Datos al cierre del ejercicio.

Perfil de Compañía 1/3

MISIÓN

Ofrecer soluciones inmobiliarias de calidad a empresas y particulares con objeto de crear valor para el accionista gracias a la selección y gestión eficiente de los activos, la excelencia del servicio, la innovación ligada a la ecoeficiencia y la gestión responsable.

VALORES

TRANSPARENCIA

Liderazgo en el sector, poniendo a disposición de los accionistas el conocimiento de la gestión.

DIÁLOGO

Mantenimiento de relaciones de confianza y beneficio mutuo con sus grupos de interés.

PROFESIONALIDAD

Conocimiento profundo del sector, generación de valor para la sociedad y los clientes.

BUEN GOBIERNO

Las decisiones al más alto nivel se toman para lograr la sostenibilidad del negocio a largo plazo.

INNOVACIÓN

Búsqueda constante de soluciones que aporten valor añadido a la compañía y a la sociedad.

VISIÓN

REALIA aspira a consolidarse como una gran empresa, referente en el sector inmobiliario español por su rentabilidad, con un crecimiento del negocio de alquiler de inmuebles de alto valor añadido en zonas prime, la renovación constante de sus activos, el mantenimiento de relaciones estables con sus clientes, la adecuación de su oferta a la demanda, la optimización de los recursos y proyectos en el área residencial, y la contención de los costes.

Perfil de Compañía 2/3

REALIA SE DEDICA A LA PROMOCIÓN, GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DE EDIFICIOS DE OFICINAS, CENTROS COMERCIALES, VIVIENDAS Y SUELO.

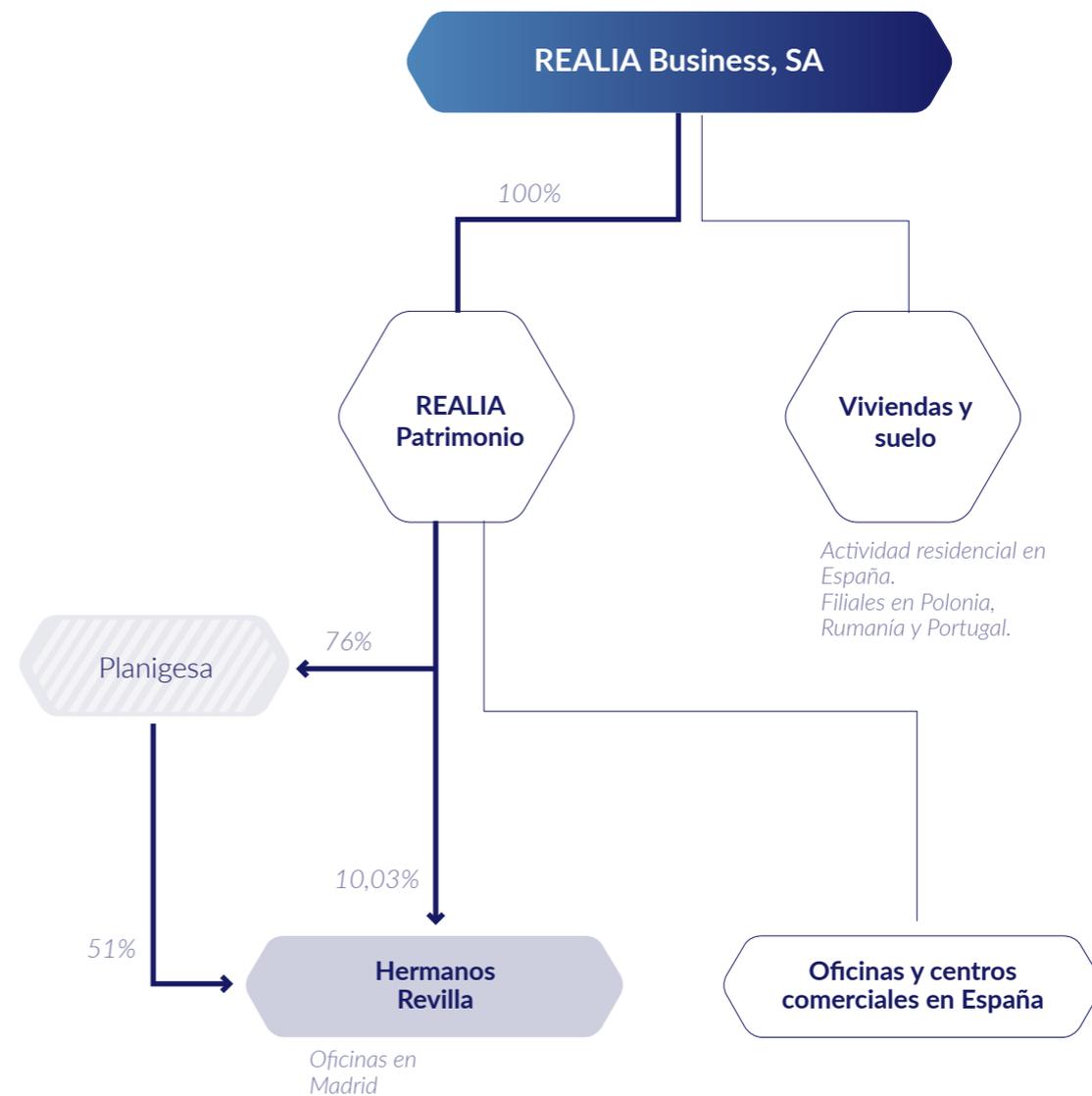
Negocio patrimonial

Genera ingresos recurrentes mediante el arrendamiento y gestión de edificios de oficinas y centros comerciales, así como ingresos extraordinarios mediante la rotación de activos.

Negocio residencial

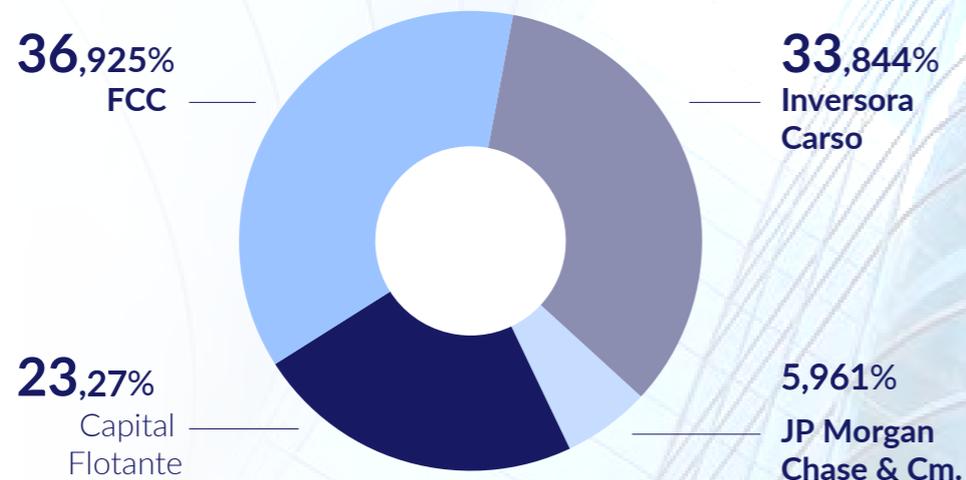
Produce ingresos por la promoción y venta de productos inmobiliarios, principalmente viviendas, y gestión de suelo.

ESTRUCTURA SOCIETARIA (esquema simplificado)



Perfil de Compañía 3/3

COMPOSICIÓN ACCIONARIAL EN PORCENTAJE



Datos al cierre del ejercicio.

DATOS SOCIETARIOS

Denominación:
REALIA Business S.A.

Dirección:
Pº de la Castellana 216, 28046, Madrid

Teléfono:
91 353 44 00

Página web:
www.realia.es

Capital social:
154.753.909 €

Nº de acciones:
644.807.956

Nominal:
0,24 €

Actividad:
Patrimonio - Residencial

Mercados:
España, otros.

EVOLUCIÓN DE LA COMPAÑÍA

ENTORNO ECONÓMICO Y SECTORIAL

ESTRATEGIA

RESULTADOS DEL EJERCICIO

Situación Financiera

Valoración de los activos

Resumen de las principales líneas de negocio

EVOLUCIÓN EN BOLSA

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

Entorno económico y sectorial

Tras la crisis global comenzada en 2008 que afectó, entre otros, de manera grave al sector inmobiliario, y que resultó particularmente aguda para la economía española, asistimos a una recuperación en los últimos años. Así, el crecimiento anual del PIB en España fue el 3,3% y 3,1% respectivamente en 2016 y 2017, el más elevado de las grandes economías de la UE. Este ritmo de crecimiento se ralentizará, según todas las expectativas hasta 2,9% en 2018.

El PIB encadenó en 2017 cuatro años de crecimiento consecutivo en los que ha recuperado el 80% de lo perdido con la crisis en términos reales. El dinamismo de 2017 viene favorecido por la caída de los precios del petróleo, los tipos de interés en mínimos históricos, la cifra récord de turismo, la devaluación del euro frente al dólar, la mejora de la balanza exterior y el aumento del gasto público.

Como ya ocurrió en 2015 y 2016, el mercado de inversión inmobiliaria español ha estado en el centro del radar de los inversores extranjeros debido a las altas rentabilidades y la mejora de la situación económica, mientras que las Socimis se han mantenido como players decisivos en las operaciones. Según la consultora Savills Aguirre Newman, la inversión inmobiliaria en España ha ascendido a 9.000 millones de euros.



La vivienda sigue recuperando el pulso. De acuerdo con los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), las compraventas se han incrementado un 14,6% en 2017, la mayor subida desde 2007, y han superado la barrera de las 460.000 operaciones gracias al impulso de la vivienda usada y pese a que los precios repuntaron el 4,5% según el Colegio de Registradores.

MERCADO DE INVERSIÓN

Con operaciones valoradas en 9.000 millones de euros, la inversión inmobiliaria marca el récord de inversión de la última década y se sitúan en segundo puesto de máximos de la serie histórica. Solo un 20% por debajo de los 10.700 registrados en 2007.

Hoteles y retail registran en 2017 los máximos en sus respectivas series históricas. La evolución de los indicadores de turismo y consumo refuerzan el interés de los inversores en estos productos.

Oficinas y logístico, en cambio, retroceden en los totales anuales respecto a la cifra del año 2016 por una marcada escasez de producto.

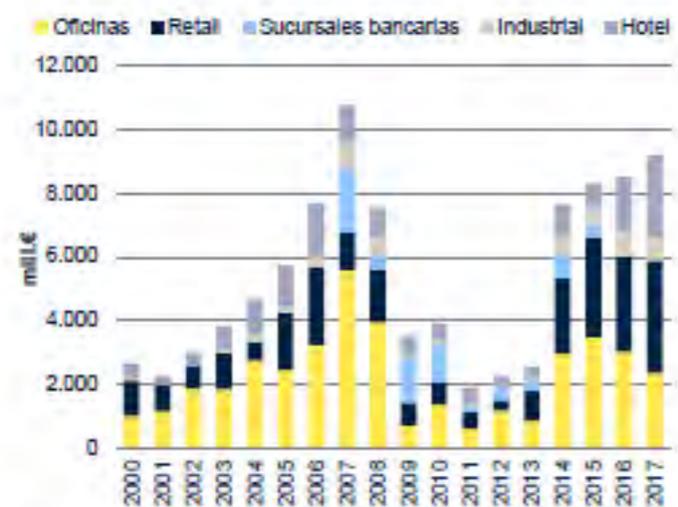
Los alternativos toman cada vez más fuerza en el mercado de inversión inmobiliaria. La saturación de players en los segmentos más habituales (oficinas, retail, industrial/logístico y hotelero), la escasez de producto en venta o de procesos abiertos, así como la escasa dependencia de los ciclos económicos y la posibilidad de registrar rentabilidades más altas, han desviado el apetito de inversores hacia esta clase de activos, al tiempo que están atrayendo a compañías internacionales especializadas en estos mercados en sus países de origen.

El capital transfronterizo continúa liderando el mercado, acumulando el 63% del total terciario, encabezado por los fondos procedentes de Estados Unidos, seguidos de Reino Unido y Francia.

Las yields en producto prime se han mantenido estables durante 2017 y se espera que continúen estables durante 2018. Tan solo los parques de medianas, todavía por encima del nivel precrisis, admitirían algún ajuste.

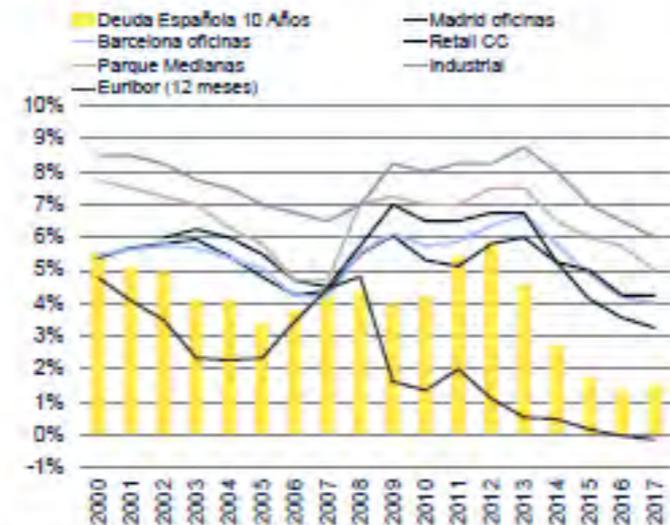
MERCADO DE INVERSIÓN EN ESPAÑA

GRÁFICO 1
Volumen de inversión por sector inmobiliario



Fuente: Savills Aquino Newman

GRÁFICO 2
Yields Prime vs Deuda a 10 años y Euribor



Fuente: Savills Aquino Newman / INE

ALQUILER DE OFICINAS

Madrid

Según Savills Aguirre Newmann el parque de oficinas de Madrid alcanza ya los 13,2 millones de m². La contratación en 2017 ha ascendido a 630.000 m².

Oferta:

La tasa de disponibilidad se ha reducido en 133.500 m² durante 2.017 hasta un 10,3% del stock. Esta disminución ha sido particularmente intensa en el interior de la M-30, donde la disponibilidad se sitúa en el entorno del 5%, situándose en el 13,3% en la zona comprendida entre la M-30 y la M-40.

La superficie que se espera se termine durante los dos próximos años se sitúa alrededor de los 320.000 m², inferior a la absorción observada en 2.017.

Demanda:

La contratación de oficinas en Madrid sumó el año pasado 630.000 metros cuadrados de superficie, lo que supone la cifra más alta desde el año 2007, y muy superior al promedio de los diez últimos años (445.000 metros cuadrados). Este volumen récord de contratación bruta se vio impulsado en el último trimestre del año, en el que se produjeron cuatro operaciones por encima de los 14.000 metros cuadrados.

Este comportamiento positivo, impulsado por el crecimiento económico y las mejores expectativas empresariales, ha conducido a una reducción de la tasa de disponibilidad y a un incremento de los precios de alquiler en todas las zonas.

Precios:

En la zona prime de Madrid, la renta media se acerca ya a los 30€/m²/mes, y las rentas máximas alrededor de los 36€. Los precios también han subido en la zona de la M-30, aproximadamente un 7%, alcanzando las rentas medias los 13€/m²/mes.

Barcelona

Según BNP Paribas Real Estate, en términos agregados, a cierre del año 2017 la cifra de contratación acumuló 304.345 m², lo que supone un incremento del 5,6% respecto al año pasado. Este incremento se debe, principalmente, a la elevada actividad registrada en el primer semestre del año, que supuso el mejor primer semestre del año desde el 2007.



Albasanz 16, Madrid

La escasez de disponibilidad, sobre todo en las zonas del centro de la ciudad, unido a una presión por parte de la demanda, está generando presión de la renta al alza. La renta media de la zona más exclusiva de la ciudad (PRIME), zona alta de Diagonal, alcanza 23,5 €/m²/mes, donde las rentas máximas han alcanzado 25 €/m²/mes en los edificios más exclusivos. En la zona Descentralizada, debido al incremento de la demanda registrada en los últimos meses y la buena calidad de sus edificios, se están incrementando las rentas considerablemente. En el último trimestre del año, la renta media de las operaciones realizadas se incrementó un 5,0% anual, hasta alcanzar 16,4 €/m²/mes.

ALQUILER DE CENTROS COMERCIALES

Según Savills Aguirre Newman el stock total de superficie comercial en España alcanzó en 2017 los 16,5 millones de metros cuadrados, con un crecimiento del 1,4% sobre el año anterior.

Durante el año 2017 se abrieron en España aproximadamente 240.000 m² de superficie bruta alquilable (SBA). Estas cifras de superficie comercial inaugurada son todavía bajas y están lejos de las realizadas en el periodo 2008-2012, de 642.000 m².

La densidad comercial se sitúa en 353 m² por cada mil habitantes. Este parámetro ha crecido de manera más pausada en los últimos años, debido a la moderación en la actividad constructora del segmento retail.

La afluencia a los centros comerciales a lo largo del año 2017 se incrementó ligeramente respecto al año 2016 en un 1,8% (datos Asociación Española de Centros Comerciales, calculado sobre superficie comparable). Las ventas totales se han incrementado un 3,5% hasta alcanzar la cifra de 43.590 millones de euros.





Lloret de Mar, Girona

MERCADO RESIDENCIAL

La inversión en vivienda sigue la tendencia positiva de 2015 y 2016, tras siete años de caídas, constituyendo un verdadero punto de inflexión. Los signos positivos que se comenzaron a detectar en el mercado de la vivienda en 2014 han ido afianzándose a lo largo de los años 2016 y 2017.

Las compraventas de vivienda ascendieron 464.423 en 2017, 14,6% superior a 2016, a pesar de una cierta desaceleración producida en los últimos meses del año. La vivienda usada todavía supone un 82,1% del número de compraventas, aunque por primera vez se aprecia un ligero repunte en la vivienda nueva. Es destacable que las compras de vivienda (nueva y usada) por parte de extranjeros ascendieron al 13%.

Sin embargo, la recuperación no es uniforme. Los crecimientos medios para el conjunto nacional, tanto de precios como de actividad, encubren situaciones muy diferentes. Así, en las zonas prime de las áreas metropolitanas de mayor tamaño y en las mejores zonas costeras y turísticas la recuperación está siendo muy dinámica, llegándose a observar un

agotamiento del producto de calidad, que explicaría el reinicio de la actividad promotora. Sin embargo, hay otras zonas, en especial en las coronas y periferias metropolitanas, en las que aún hay un exceso de oferta y las ventas de viviendas nuevas siguen a menor ritmo.

En 2017 se produce de nuevo un incremento en la variación anual del precio de la vivienda libre, del 4,5% respecto a 2016. Según las estadísticas de valor tasado del Ministerio de Fomento, el precio medio de la vivienda 199.500 € rebasa por primera vez el observado en el pico del ciclo anterior (197.900 € en 2007).

Desde los mínimos de viviendas visadas, que se encuentra en valores entre 35.000-40.000 viviendas iniciadas a finales de 2013, comienzan a reactivarse en ciertas ubicaciones con falta de producto y demanda latente (Barcelona, Madrid, Costa del Sol, Baleares), hasta las 80.786 de 2017. En estas ubicaciones prime con falta de producto y demanda consolidada, comienza a venderse sobre plano y comienza a reactivarse el interés por el suelo.



Valencia

MERCADO DE SUELO

La evolución de las transacciones de suelo y del importe del mismo han sido una de las variables que han marcado el sector en 2017. Según el informe 'Situación Inmobiliaria España', del servicio de estudios de BBVA Research, las operaciones de suelo mantuvieron el dinamismo y el número de transacciones de suelo urbano concluyó 2017 con un crecimiento interanual del 17,0%. También los datos apuntan que "el precio del suelo parece haber acentuado la tendencia de crecimiento que se inició a partir de 2014, con un aumento del 13% en el precio respecto a 2014 en los nueve primeros meses del año", según la citada publicación.

Nuevos 'players' protagonistas

El contexto en el que se desarrolla el sector en la actualidad está configurado con nuevos 'players' protagonistas. Por un lado se están cerrando importantes salidas a Bolsa y, por otro, se suceden uniones corporativas muy relevantes. Por eso, es más que probable que en el futuro inmediato se produzcan alianzas en las que cada socio aportará capital, ya que las fórmulas en las que un socio aportaba activos y el otro 'músculo financiero' parecen estar en desuso.

Además se prevé que en los próximos tres años las 10 principales promotoras desarrollarán unas 61.000 viviendas, lo que representa el 14% aproximadamente del 'stock' considerado como necesario para lo que se estima el buen funcionamiento del mercado, teniendo en cuenta cómo crece la demanda de la vivienda.

Claves a tener en cuenta para 2018

El mercado de suelo está concentrado en torno a las principales ciudades y sus grandes áreas metropolitanas. Casi la mitad de las transacciones (44%) se circunscriben a 7 provincias. Así, Madrid y Barcelona suman más del 22% del total.

Y la realidad es que la oferta de suelo finalista es limitada, lo que está provocando que haya zonas en la que los precios empujan al alza. En algunas localizaciones el suelo supone el 50% del precio total de la vivienda. Algunos profesionales del sector vaticinan que el suelo disponible se agotará en el plazo de cuatro o cinco años, fruto de la paralización existente en las Administraciones Públicas, respecto de los procesos de generación de nuevo suelo. Ante esta carencia se necesitan medidas dinamizadoras del mercado que provoquen una agilización de la producción de suelo finalista. En este sentido sería deseable que se redujeran los plazos en la concesión de licencias, tener un marco jurídico estable y una reducción de la carga impositiva soportada, entre otras medidas.



Guillena, Sevilla

Se encarecen los costes de construcción

Por otra parte los costes de construcción se han elevado notablemente: según los promotores este encarecimiento podría situarse entre un 10-15%. La escasez de mano de obra cualificada y la sobrecarga de trabajo están afectando los tiempos de ejecución de las obras, lo que repercute en esta variable y, como consecuencia, sobre el precio final que deben pagar las familias por su vivienda. Una posible solución a este problema sería la "industrialización" del sector.

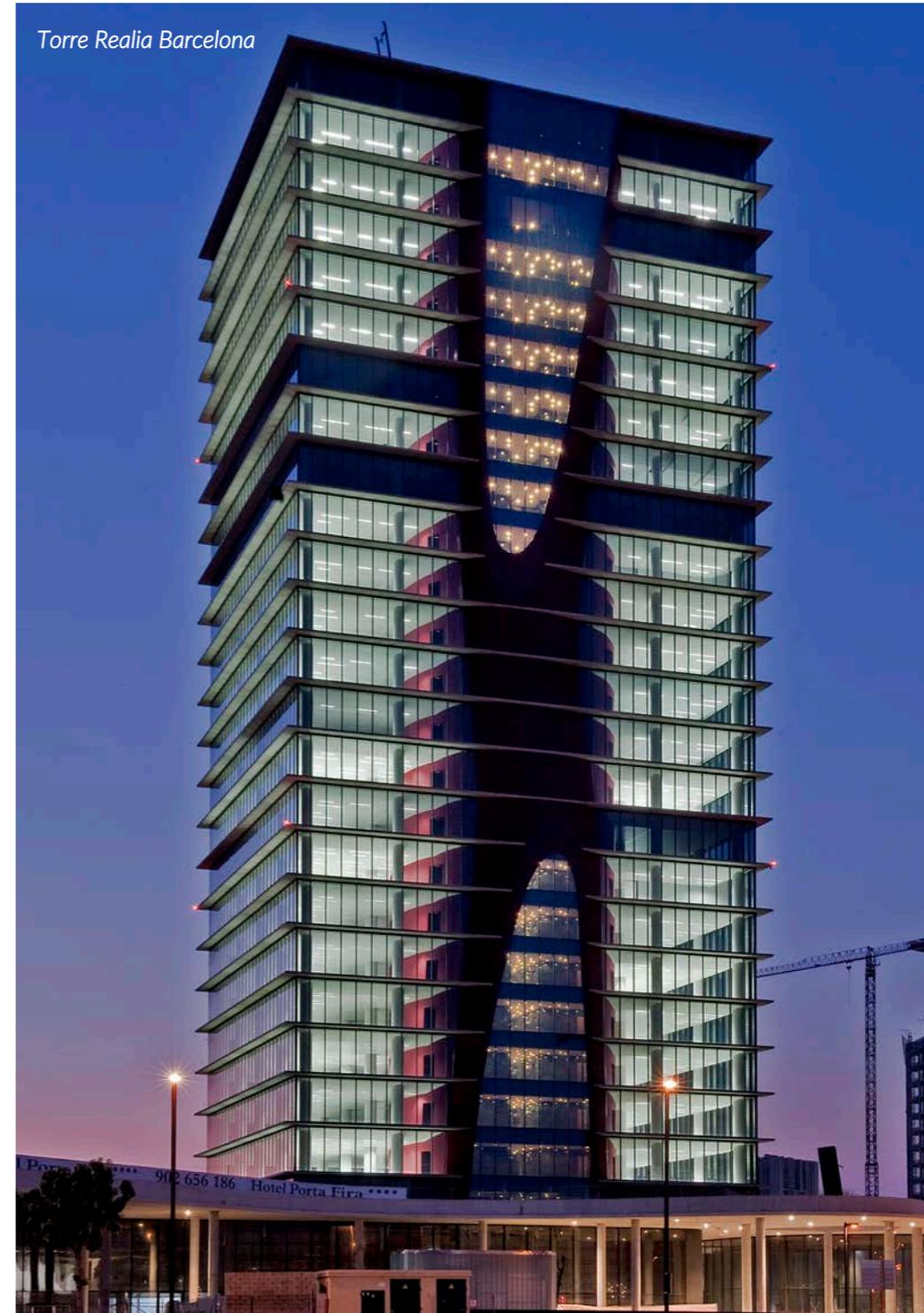
La clave del nuevo mercado de la promoción inmobiliaria está en el uso eficiente del capital a la hora de efectuar la inversión en suelo, de tal manera que ésta se realice con el objetivo de adquirir la materia prima necesaria para desarrollar un determinado proyecto, y no como un negocio en sí mismo – como ocurría en el pasado – cuando la financiación se extendía a la adquisición de suelo en cualquier etapa de su desarrollo y sin prácticamente costes financieros. El margen de la actividad se debe centrar en la promoción y no en la especulación con el suelo. Por ello es imprescindible optimizar los costes de construcción y los plazos de la promoción y minimizar los costes derivados de la postventa.

Estrategia

REALIA estableció como prioridades para 2017: la reestructuración de la deuda asociada al negocio patrimonial, continuar con la mejora en la racionalización de los gastos / aumento de los ingresos y enfocar los recursos de la compañía para relanzar la actividad de promoción residencial. Todas las actuaciones del ejercicio han estado orientadas a hacer realidad estos propósitos.

REALIA focalizó su estrategia en cumplir con su plan de viabilidad financiera a corto y medio plazo para convertir a la compañía en una empresa con ingresos recurrentes estables y un endeudamiento equilibrado, que le permita acometer nuevos proyectos en el futuro.

Tras sobrevivir al estallido de la burbuja inmobiliaria reforzando desde 2006 el negocio patrimonial con un ambicioso programa de inversiones en activos prime, la compañía centra ahora su negocio en optimizar al máximo la rentabilidad de estos activos y dinamizar su negocio residencial reanudando, en cuanto sea posible, su actividad de promoción.



ESTRATEGIA GENERAL DE NEGOCIO EN 2017

La compañía mantiene una estrategia claramente diferenciada en sus dos áreas de negocio. Durante el ejercicio se han puesto en marcha todas las actuaciones posibles para optimizar los ingresos y gastos de todos los activos en renta, mientras que en el área residencial el esfuerzo se ha localizado en la reducción del stock, la gestión de suelo y el estudio de nuevas promociones para su próxima puesta en marcha.



ESTRATEGIA DE NEGOCIO POR ÁREAS

Negocio patrimonial

- Renegociación de los contratos que están a punto de su vencimiento.
- Venta de activos que han alcanzado cierto grado de maduración.
- Mantenimiento adecuado de los edificios.

Negocio residencial

- Recuperación de precios de la vivienda. Aprovechando la apertura de crédito hipotecario y la mayor demanda de viviendas
- Estudio de la viabilidad de acometer proyectos de nuevos desarrollos en zonas donde existe demanda efectiva de producto. Petición de licencias administrativas para el inicio de obras.
- Preservar el valor de los inmuebles poniendo especial cuidado en el mantenimiento
- Continuar la gestión urbanística del suelo para favorecer la continuidad de la actividad promotora en el futuro.

PRIORIDADES ESTRATÉGICAS PARA 2018

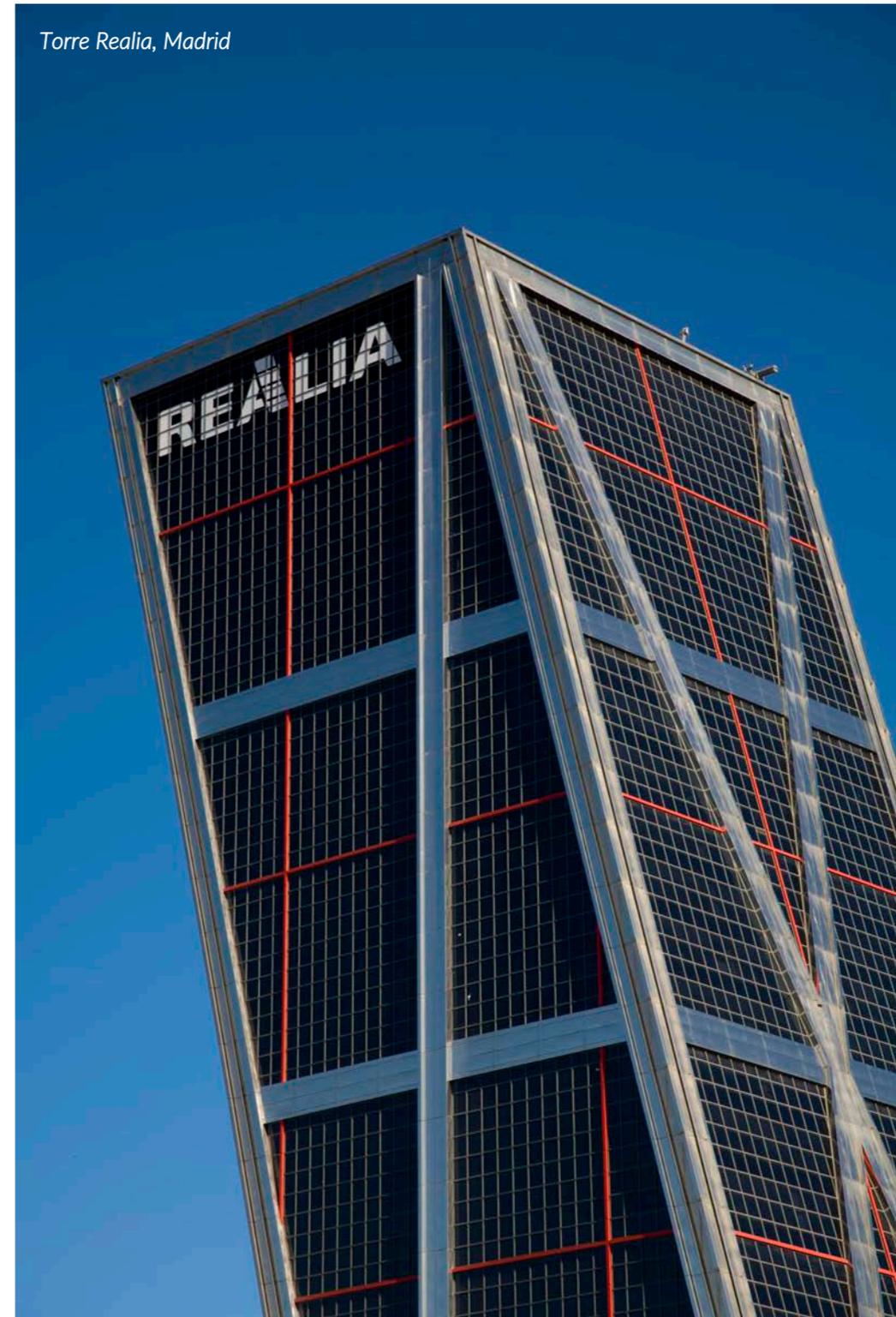
REALIA ha definido tres prioridades estratégicas para 2018:

- Mejora y potenciación de sus ingresos, para ello tiene previsto el inicio de nuevas promociones en ciudades donde la demanda es consistente y la oferta es muy baja o nula, sobre todo en zonas de Madrid, Barcelona , Palma de Mallorca y alguna otra con esas características de mercado.
- Mejora de los márgenes, tanto por una racionalización y optimización de los gastos como de los costes de producción y por la recuperación de precios.
- Posibilidad de rotación de activos y/o adquisición de otros nuevos, según las ofertas de mercado y las oportunidades que el mismo ofrezca, siempre teniendo como objetivos la mejora de la cuenta de explotación y la creación de valor para el grupo.

Resultados del ejercicio

- Realia ha obtenido unos ingresos totales en el ejercicio 2017 de 100,7 millones de euros, un 3,6% superior a lo obtenido en 2016, debido al incremento de los ingresos de todas las líneas de negocio, salvo las ventas de Inmovilizado y Suelos.
- El EBITDA se sitúa en 44,9 millones de euros en el ejercicio 2017, frente a 41,8 millones en 2016, un 7,4% más.
- El beneficio antes de impuestos a 31 de diciembre 2017 alcanza 54,7 millones y el beneficio neto atribuido se sitúa en 30,5 millones de euros.
- El beneficio neto recurrente atribuido (descontando el efecto de las quitas, la variación en las valoraciones del inmovilizado y las provisiones) asciende en el ejercicio 2017 a 17,5 millones de euros, frente a 19,4 millones en el ejercicio 2016. Este descenso es atribuible a la variación de costes financieros derivados de la nueva financiación de Realia Patrimonio.

Torre Realia, Madrid



CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA

En millones de euros

	2017	2016	Variación (%)
Ingresos Totales Explotación	100,7	97,1	3,6
Rentas	60,1	58,9	2,0
Provisión gastos	16,2	15,6	4,0
Venta de patrimonio (resultado)	0,0	0,4	-100,0
Promociones	21,7	19,0	14,0
Suelo	0,0	1,1	-100,0
Servicios	1,2	0,3	343,4
Otros ingresos (promoción y	1,5	1,8	-15,4
Margen Bruto	52,5	50,2	4,5
Alquileres	52,2	51,0	2,2
Promociones	0,1	-1,1	108,6
Servicios	0,3	0,3	-4,8
Costes estructura	-7,5	-8,1	7,4
Otros gastos	-0,1	-0,4	60,0
EBITDA	44,9	41,8	7,4
Amortizaciones	-0,3	-0,4	15,7
Provisiones	1,1	-49,7	102,2
EBIT	45,6	-8,3	646,8
Resultado valoración Inv. Inm. V. Razonable	20,6	49,2	-58,2
Resultado financiero neto	-16,2	106,0	-115,3
Puesta en equivalencia	4,7	-1,0	552,3
Resultado antes de Impuestos	54,7	145,8	-62,5
Impuestos	-11,4	-15,7	27,3
Beneficio después de Impuestos	43,3	130,1	-66,7
Socios externos	12,9	14,4	-10,7
Resultado Neto Atribuible	30,5	115,7	-73,7
Resultado Recurrente Neto Atribuible	17,5	19,4	-9,4

Los ingresos totales de la compañía en 2017 ascienden a 100,7 millones de euros, un 3,6% superior a lo obtenido en 2016, debido al incremento de los ingresos de todas las líneas de negocio, salvo las ventas de Inmovilizado y Suelos.

El EBITDA aumenta un 7,4%, hasta 44,9 millones de euros como consecuencia de la mejora de márgenes en el negocio de alquiler y promoción y la reducción de costes de estructura y otros gastos.

Los costes financieros en términos comparables (eliminando de 2016 el impacto de las quitas) aumentan desde 7,7 a 16,2 millones, como consecuencia de la nueva financiación de Realia Patrimonio realizada en abril de 2017, con márgenes de mercado, pero muy superiores a los que estaban vigentes, acordados en 2.007.

Las provisiones han ascendido a un total de 1,1 (recuperación neta), destacando los ajustes al valor del suelo (-6,3mm), las recuperaciones por venta de producto residencial, y otras recuperaciones por impagados, litigio, etc.

El criterio de valoración de inversiones inmobiliarias (activos en renta) a valor razonable ha provocado un resultado positivo en 2017 de 20,6 millones frente a 49,2 millones en el ejercicio anterior.

Siguiendo un criterio de prudencia, los créditos fiscales, por bases imponibles negativas y otros, no activados a 31 de diciembre de 2017 son 61 millones de euros.

El resultado neto atribuido en el ejercicio 2017 se sitúa en 30,5 millones de euros, frente a 115,7 millones de resultado neto atribuido de 2016.

El beneficio neto recurrente atribuido (descontando el efecto de las quitas, la variación en las valoraciones del inmovilizado y las provisiones) asciende en el ejercicio 2017 a 17,5 millones de euros, frente a 19,4 millones en el ejercicio 2016. Este descenso es atribuible a la variación de costes financieros comentada anteriormente. Con costes financieros constantes, el beneficio neto recurrente en 2017 hubiera ascendido a 23,9 millones, 23% superior al año anterior.

RESUMEN DE DATOS OPERATIVOS

Área de Patrimonio	2017	2016	Variación (%)
Superficie alquilable (m ²)	405.862	405.359	0,1
Ocupación (%)	94,6	94,0	0,6

Área de Promociones	2017	2016	Variación (%)
Unidades entregadas (viviendas, locales, oficinas y parcelas)			
Millones de euros	21,7	19,0	14,0
Unidades	103	96	7,9

Suelo	2017	2016	Variación (%)
Reserva de Suelo consolidada (m ² edif.)	1.851.392	1.852.040	0,0

Empleados	2017	2016	Variación (%)
Nº Empleados	91	95	-4,2

Fuente: REALIA



Acanto 22, Madrid

ENDEUDAMIENTO

Al cierre del ejercicio 2017, Realia ha reducido su deuda financiera bancaria bruta en 88 millones de euros, hasta 763 millones, un 10% menos que en el ejercicio precedente.

Tras la reducción del endeudamiento, y la nueva financiación obtenida por Realia Patrimonio, el resultado financiero en 2017 se sitúa en -16,2 millones frente a 106 millones del ejercicio precedente. Sin el impacto de las quitas materializadas en 2016 (113 m), el resultado financiero comparable del ejercicio anterior hubiera sido -7 millones de euros.

El grupo Realia tiene operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones de los tipos de interés. En particular, el crédito asociado a la actividad patrimonial cuenta con una cobertura por el 70% de su importe, hasta su vencimiento.

El interés medio ponderado de la deuda bruta a 31 de diciembre de 2017 se sitúa en el 1,97%, frente al 0,54% del cierre de 2016, incluidos los costes de las coberturas de tipo de interés

A 31 de diciembre de 2017, Realia tiene una deuda financiera bancaria neta de 678 millones de euros, un 10% inferior a la de diciembre de 2016, con un loan to value (LTV) del 37,9%

"Al cierre del ejercicio 2017, Realia ha reducido su deuda financiera bancaria bruta en 88 millones de euros, hasta 763 millones, un 10% menos que en el ejercicio precedente"



Situación financiera

En el ejercicio 2017 Realia ha reducido su deuda neta en 72 millones de euros, gracias a la generación de caja del negocio, y a la venta de Los Cubos.

La nueva financiación de Realia Patrimonio se materializó en un préstamo sindicado en abril de 2017, por un importe inicial de 582 millones de euros, y con vencimiento final en 2024. El spread del préstamo puede variar entre 170 y 200 pb dependiendo del Loan-To-Value.

A 31 de diciembre de 2017, el interés medio ponderado de la deuda bruta remunerada, incluyendo los derivados de cobertura es el 1,97%, frente al 0,54% a 31 de diciembre de 2016, incluidos los costes de las coberturas de tipo de interés.

Previsiones para 2018

El 30 de junio de 2018 se produce el vencimiento del préstamo asociado a la actividad de promoción por un importe aproximado de 133 millones.

La compañía está negociando su renovación por importe de 120 millones, afrontando los restantes 13 millones con la tesorería disponible.

ESTRUCTURA FINANCIERA

	REALIA Patrimonio Patrimonio	REALIA Business Promociones y Suelo	TOTAL 2017	TOTAL 2016	Var.(%)
Sindicados	576	0	576	678	-15,1
Otros Préstamos	62	135	196	174	12,9
Valoración Derivados	3	0	3		
Intereses	3	0	3		
Gastos de formalización	-15	0	-15	-1	-1.408,0
Total Deuda	628	135	763	851	-10,4
Tesorería	25	60	85	101	-15,8
Deuda Neta	603	75	678	750	-9,6

María de Molina 40, Madrid

Valoración de los activos

A 31 de diciembre de 2017, los activos inmobiliarios de Realia tienen un valor de mercado de 1.789 millones de euros, un 2,4% inferior al de diciembre 2016 en términos absolutos, debido a la venta del edificio de Los Cubos (€ 52M) y a la reducción del stock de producto terminado. La cartera de activos en renta, en términos comparables, se ha revalorizado un 2,3%.

El valor de liquidación neto (NNAV), a 31 de diciembre de 2017 es de 833 millones de euros frente a 805 millones a 31 de diciembre de 2016. En términos unitarios se sitúa en 1,29 euros por acción, un 3,5% superior al valor del ejercicio precedente, que era de 1,25 euros por acción.

El 81% del valor de los activos corresponde a la actividad patrimonial (1.447 millones) y el 19% restante al negocio residencial.



Castellana 41, Madrid

VALOR LIQUIDATIVO NETO

El valor liquidativo neto después de impuestos (NNAV) de REALIA se ha situado en 833 millones de euros, siendo el NNAV por acción 1,29 euros, un 3,5 % superior a diciembre de 2016.

Valoración de Activos

La valoración de la cartera de activos inmobiliarios de Realia a 31 de diciembre de 2017 ha sido realizada, como en ejercicios anteriores, por dos expertos independientes: CBRE (CB Richard Ellis) ha valorado la cartera de activos de Realia Patrimonio y sociedades dependientes, mientras que Tinsa ha valorado la cartera de activos de Realia Business y sociedades dependientes.

Tinsa ha aplicado el Método de Tasación-Valoración ECO (según la orden ministerial ECO/805 2003). El criterio de valoración de Tasación ECO utiliza el valor hipotecario, sostenible. Se caracteriza por un criterio de prudencia en los diferentes métodos de valoración, destacando la valoración de los suelos no sectorizados como suelo rústico.

(€mm)	2017	2016	Var. Interan. (%)
Activos en renta	1.390,5	1.412,6	-1,6
Suelo terciario	56,1	56,1	0,0
TOTAL ACTIVOS PATRIMONIALES	1.446,6	1.468,7	-1,5*
Producto terminado residencial	56,2	77,0	-27,0
Suelo residencial y otros ⁽¹⁾	286,6	287,3	-0,2
TOTAL ACTIVOS RESIDENCIALES	342,8	364,3	-5,9
TOTAL ACTIVOS	1.789,4	1.833,0	-2,4

***En términos comparables de variación es del 2,3%**
(1) Incluye 4,93 mm€ del campo de golf de Guillena (Sevilla)

Resumen de las Principales Líneas de Negocio

NEGOCIO PATRIMONIAL

Los ingresos por alquileres, excluyendo gastos repercutidos, ascienden a 60,1 millones, con un incremento del 2% respecto al año anterior, debido a la mejora en la ocupación y una mayor fortaleza de las rentas de mercado, particularmente en Oficinas.

La ocupación global de los inmuebles en renta se sitúa en el 94,6% al final del ejercicio 2017, frente al 94% de 2016. La ocupación de las oficinas alcanza el 96,2%.

En el ejercicio se ha producido la venta del edificio Los Cubos, en Madrid, por €52M, coincidente con la última valoración disponible.



NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

En el ejercicio 2017 se han entregado 103 unidades por un importe de 21,7 millones de euros, un 14% más que en el ejercicio 2016, en el que ascendió a 19 millones (96 unidades).

Realia cuenta, a 31 de diciembre de 2017, con un stock de 387 unidades (viviendas, locales y oficinas) terminadas y pendientes de entrega (19 de ellas vendidas). Además, cuenta con 41 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.

La cartera de suelo de Realia, a 31 de diciembre de 2017, asciende a 1.851.392 m² edificables, la mayor parte ubicados en Madrid, zona Centro y Andalucía.



BALANCE CONSOLIDADO

En millones de euros

El balance de REALIA arroja unos activos totales de 2.014 millones de euros.

Del lado del pasivo, destaca el aumento del patrimonio neto desde los 777 millones de euros de 2016 hasta los 806 millones de euros de 2017, así como la reducción de la deuda (10,4%).

ACTIVO	2017	2016	PASIVO	2017	2016
Inmovilizado material	5	5	Patrimonio neto atribuido	806	777
Inversiones inmobiliarias	1.383	1.356	Minoritarios	238	232
Existencias	296	315	Deuda con entidades de crédito y asimiladas	763	851
Deudores y cuentas a cobrar	14	12	Acreedores y cuentas a pagar	22	21
Tesorería y equivalentes	85	101	Otros pasivos	184	178
Otros activos	231	269			
Total Activo	2.014	2.059	Total Pasivo	2.014	2.059

Fuente: REALIA

Evolución en Bolsa

Las acciones de Realia han cerrado el ejercicio 2017 en 1,10 euros, con una subida del 27,9% respecto al precio de cierre del ejercicio 2016.

EVOLUCIÓN REALIA



Datos bursátiles 2017

Cotización al cierre (€ / acción)
1,100

Capitalización bursátil al cierre (€)
709.288.752

Cotización máxima del periodo (€ / acción)
1,140

Cotización mínima del periodo (€ / acción)
0,830

Cotización media del periodo (€ / acción)
0,999

Efectivo medio diario negociado (€)
252.550

Volumen medio diario contratación (acciones)
253.784

Fuente: REALIA

Evolución del negocio

RESULTADOS 2017

En millones de euros

	2017	2016	2015
Ingresos totales	100,7	97,1	94,9
Cifra de negocio	83,5	79,8	76,0
Ingresos por venta activos	-	0,4	0,1
Otros ingresos	17,2	16,9	18,8
Total Ebitda	44,9	41,8	40,5
Ebitda por Promociones y suelo	-3,6	-4,6	-10,9
Ebitda por alquileres	48,2	46,4	51,7
Ebitda por servicios y otros	0,3	-0,4	-0,4
Ebitda por venta de activos	-	0,4	0,1
Amortizaciones y provisiones	0,8	-50,1	-12,1
Resultado financiero neto	16,2	106	-19,4
Otros resultados	25,3	41,8	30,0
Beneficio antes de impuestos	54,7	145,8	39,0
Impuestos	-11,4	-15,7	13,0
Rtdo actividades interrumpidas	-	-	-
Beneficio después de impuestos	43,3	130,1	26,0
Minoritarios	-12,9	-14,4	-8,8
Beneficio neto atribuible	30,5	115,7	17,2

Fuente: REALIA

RESULTADOS NEGOCIO PATRIMONIAL

En miles de euros

	2017	2016	2015
Rentas	64.945	63.732	66.277
Repercusión gastos	18.348	17.410	17.116
Otros Ingresos	610	690	418
Total Ingresos	83.903	81.832	83.811
- Ingresos As Cancelas (50%) + Otros	6.993	6.672	6.041
Ingresos Consolidados	76.910	75.160	77.770
Gastos comunes repercutibles	-22.914	-23.082	-22.605
Gastos comunes no repercutibles	-4.630	-3.903	-2.835
Total Margen Bruto	56.359	54.847	58.371
- Margen As Cancelas (50%) +	4.209	4.287	2.631
Margen Consolidado	52.150	50.560	55.740
Margen rentas (%)	86,8%	86,1%	87,9%

Fuente: REALIA

INFORMACIÓN DE GESTIÓN NEGOCIO PATRIMONIAL

En millones de euros

	2017	2016	2015
Superficie en explotación por tipología (m²)	405.862	405.359	400.574
Oficinas	226.729	226.721	226.191
Centros comerciales	135.876	135.381	135.338
Logística, ocio y otros	43.257	43.257	39.045
Plazas de aparcamiento	10.115	10.102	10.102
Ocupación (%)	94,6%	94%	91,5%

Fuente: REALIA

RESULTADOS NEGOCIO RESIDENCIAL

En millones de euros

	2017	2016	2015
Total ingresos	21,7	21,2	14,2
Ingresos promociones	21,7	20,1	14,1
Ingresos suelo	--	1,1	0,1
Costes promociones	24,8	24,8	24,9
Costes suelo	0,5	1,0	0,1
Ebitda Promociones y Suelo	-3,6	-4,6	-10,8

Fuente: REALIA

INFORMACIÓN DE GESTIÓN: NEGOCIO RESIDENCIAL

	2017	2016	2015
Unidades entregadas			
Número de unidades	103	96	71
Ingresos (Mm.€) ⁽¹⁾	21,7	19	13,1
Precio medio (€)	209.710	197.142	184.507
Unidades entregadas por C.C.AA.			
Madrid / Centro	58	57	32
Cataluña	7	12	10
Castilla y León	-	-	-
Andalucía	21	8	17
Baleares	-	-	-
C.Valenciana	16	15	11
Canarias	-	-	-
Internacional	1	4	1

(1) se excluye "otros ingresos"

Fuente: REALIA

INFORMACIÓN DE GESTIÓN: SUELO

En m²

	2017	2016	2015
Superficie (m²)			
Reserva de suelo	1.851.392	1.852.040	1.868.677
Distribución por CC.AA. (m²)			
Andalucía	677.142	677.142	669.977
Aragón	139.039	139.039	154.508
Baleares	9.559	9.559	9.559
C. Valenciana	99.074	99.074	99.074
Canarias	4.965	4.965	18.541
Castilla-La Mancha	222.238	222.886	222.886
Castilla y León	64.451	64.451	63.323
Cataluña	81.226	81.226	93.034
Galicia	47.538	47.538	6.184
Internacional	10.912	10.912	10.912
Madrid	453.650	453.650	479.081
Murcia	41.598	41.598	41.598

Fuente: REALIA

LÍNEAS DE NEGOCIO

PATRIMONIAL

Activos
Estrategia
Resultados
Situación financiera

RESIDENCIAL

Activos
Estrategia
Resultados
Situación financiera

Patrimonial

REALIA posee una valiosa cartera de activos patrimoniales, que en 2017, en términos comparables, ascendió un 2,3%, hasta los 1.446,6 millones de euros, y generó unos ingresos por rentas de 60,1 millones de euros con un margen del 87% gracias a elevada ocupación de los inmuebles, del 94,6%.

A 31 de diciembre de 2017, REALIA gestiona 405.862 m² de patrimonio en renta, todos los cuales se encuentran en explotación. Adicionalmente existe una reserva de suelo de uso predominantemente terciario de 127.977 m².

REALIA explota edificios de oficinas y centros comerciales y de ocio en España.



El negocio patrimonial de REALIA aglutina el 81% del valor de sus activos y el 76% de sus ingresos

ACTIVOS

La actividad patrimonial de REALIA se centra en la gestión y desarrollo de los activos inmobiliarios cuyo destino es el arrendamiento a terceros. El área patrimonial (que incluye el alquiler y desarrollo de oficinas, centros comerciales, otras inversiones inmobiliarias y la venta de patrimonio) representa a 31 de diciembre de 2017 el 76,4% de los ingresos de explotación por un importe de 76,9 millones de euros.

A 31 de diciembre de 2017 el área de Patrimonio del Grupo REALIA emplea a 50 trabajadores (un 55% del total de la plantilla del Grupo REALIA).

Los activos que componen la cartera entran a formar parte de la misma por una de las tres vías siguientes:

- Adquisición de inmuebles ya construidos.
- Establecimiento de alianzas o adquisiciones con/de otras compañías.
- Desarrollo propio de nuevos activos inmobiliarios patrimoniales.

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

Superficie Inmuebles Patrimonio Dic. 2017

Edificio	Ciudad	Superficie 2017
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
PUERTA DE EUROPA ESTE	Madrid	28.424
SALVADOR DE MADARIAGA, 1	Madrid	25.398
AS CANCELAS	Santiago de Compostela	25.218
ALBASANZ, 16	Madrid	19.551
LA NORIA FACTORY OUTLET	Murcia	13.807
ACANTO, 22	Madrid	13.248
MARIA DE MOLINA, 40	Madrid	9.684
ALBASANZ, 14	Madrid	9.123
AV. BRUSELAS 36	Madrid	8.857
PRÍNCIPE DE VERGARA, 132	Madrid	8.807
C.N.KANSAS CITY	Sevilla	8.735
MANUEL BECERRA CENTRO WELLNESS	Madrid	6.645
GOYA 29	Madrid	5.060
C.N. EISENHOWER II	Madrid	5.004
C.N. EISENHOWER III	Madrid	5.004
PASEO DE LA CASTELLANA, 41	Madrid	4.584
C.N. EISENHOWER IV	Madrid	4.543
C.N. EISENHOWER I	Madrid	4.519
ALBASANZ, 12	Madrid	4.160
ALFONSO XII, 30	Madrid	4.007
SERRANO, 21	Madrid	3.865
GOYA,8	Madrid	3.836
GOYA,6	Madrid	3.688
MARQUÉS DEL DUERO, 4	Madrid	3.000
MUSGO, 1	Madrid	2.916
Pº DEL ESPOLÓN, 10	Soria	2.900
PRIM, 19	Madrid	2.786
MUSGO, 3	Madrid	2.475
GOYA, 6 Y 8 C.C.	Madrid	2.124
JORGE JUAN, 35	Madrid	1.950
MARIA TUBAU	Madrid	1.539
GARCÍA DE PAREDES, 94	Madrid	909
JOSÉ ABASCAL, 2	Madrid	681
MANUEL FERRERO	Madrid	597
CLOT	Barcelona	361
VILLANUEVA, 15	Madrid	165
TOTAL GENERAL		405.862

OFICINAS

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

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

Entre los principales clientes del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2017, se encuentran arrendatarios y firmas de primer nivel como: Amadeus, Grupo Marsh, Gómez-Acebo & Pombo Abogados, KPMG, etc sin que ninguno de ellos represente más del 8% sobre el total de las rentas anualizadas de la cartera de oficinas del Grupo REALIA.

La siguiente tabla muestra los diez inquilinos principales del Grupo REALIA en lo que al alquiler de oficinas se refiere y su importancia relativa a la totalidad de las rentas del Grupo a 31 de diciembre de 2017:

Top 10 inquilinos	Ciudad	% s/Rentas anualizadas
Inquilino 1	Madrid	5,46%
Inquilino 2	Madrid	3,27%
Inquilino 3	Barcelona	2,41%
Inquilino 4	Madrid	1,87%
Inquilino 5	Madrid	1,78%
Inquilino 6	Madrid	1,72%
Inquilino 7	Madrid	1,60%
Inquilino 8	Madrid	1,30%
Inquilino 9	Madrid	1,24%
Inquilino 10	Barcelona	1,06%
TOTAL TOP 10		21,71%

La siguiente tabla muestra el vencimiento de los contratos de arrendamiento de oficinas del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2017 por volumen de rentas anualizadas en relación al total de rentas teniendo en cuenta las opciones de resoluciones anticipadas:

Vencimiento Contratos (u opción de resolución)	% s/Rentas Anualizadas Oficinas	% s/rentas Anualizadas Totales
Año 2018	28,29%	19,36%
Año 2019	22,64%	15,49%
Año 2020	17,09%	11,70%
Año 2021	16,61%	11,37%
Año 2022 y ss.	15,37%	10,52%
	100,00%	68,45%



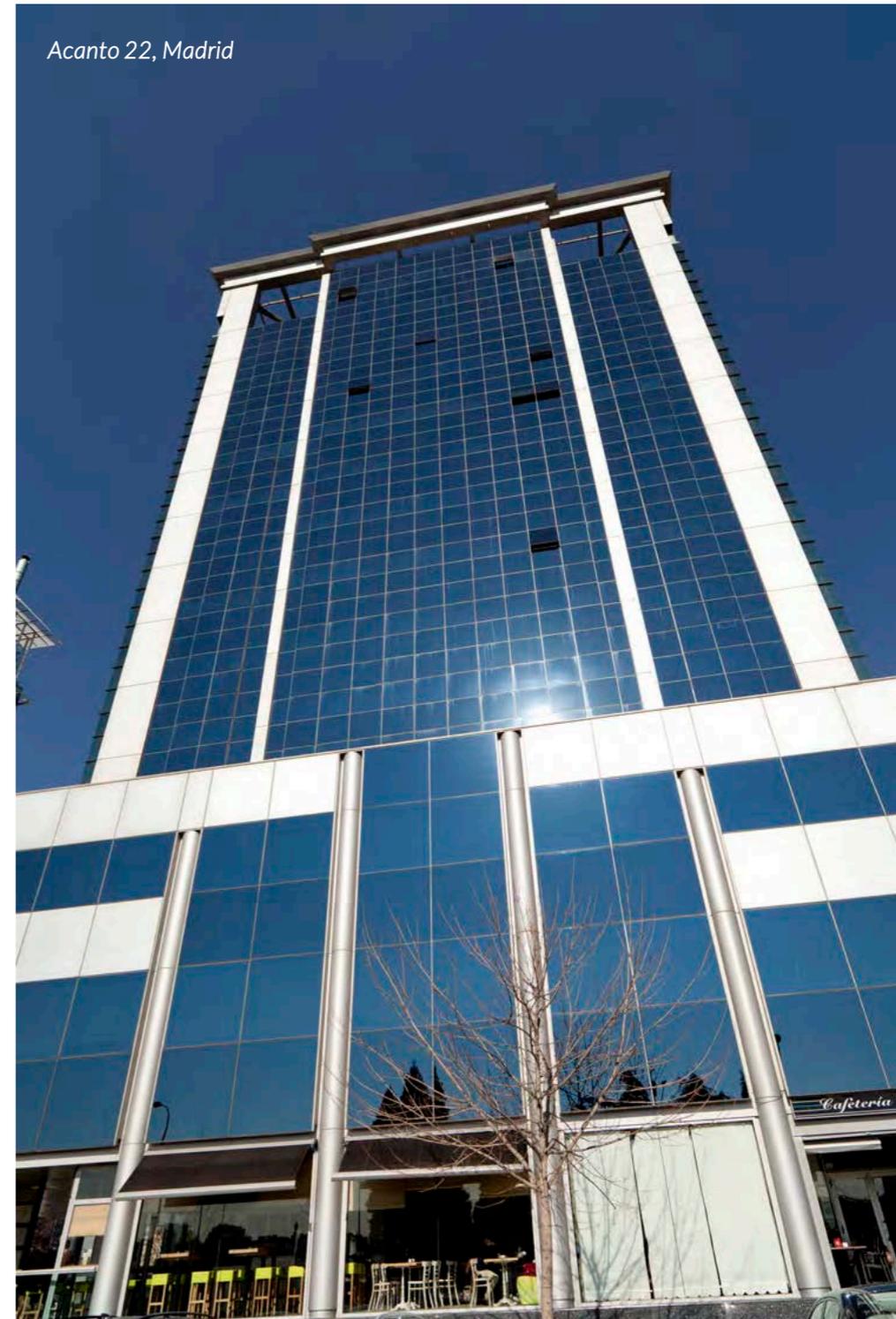
La superficie alquilable en explotación de oficinas del Grupo REALIA, a 31 de diciembre de 2017, alcanza los 226.729 m2 sobre rasante. La tasa de ocupación a 31 de diciembre de 2017 es del 96,2%.

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 2017:

Distribución de la cartera de Oficinas en Explotación

Zona	2017		Ocupación		
	Superficie	GAV	2017	2016	2015
CBD	84.420	573	97,0%	95,4%	90,2%
BD	42.653	164	100,0%	98,1%	92,9%
Periferia	99.656	290	93,9%	92,1%	86,8%
TOTAL	226.729	1.027	96,2%	94,5%	89,2%

En el año 2017 se ha alcanzado una ocupación de la cartera de oficinas del 96,2%



Acanto 22, Madrid

CENTROS COMERCIALES

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

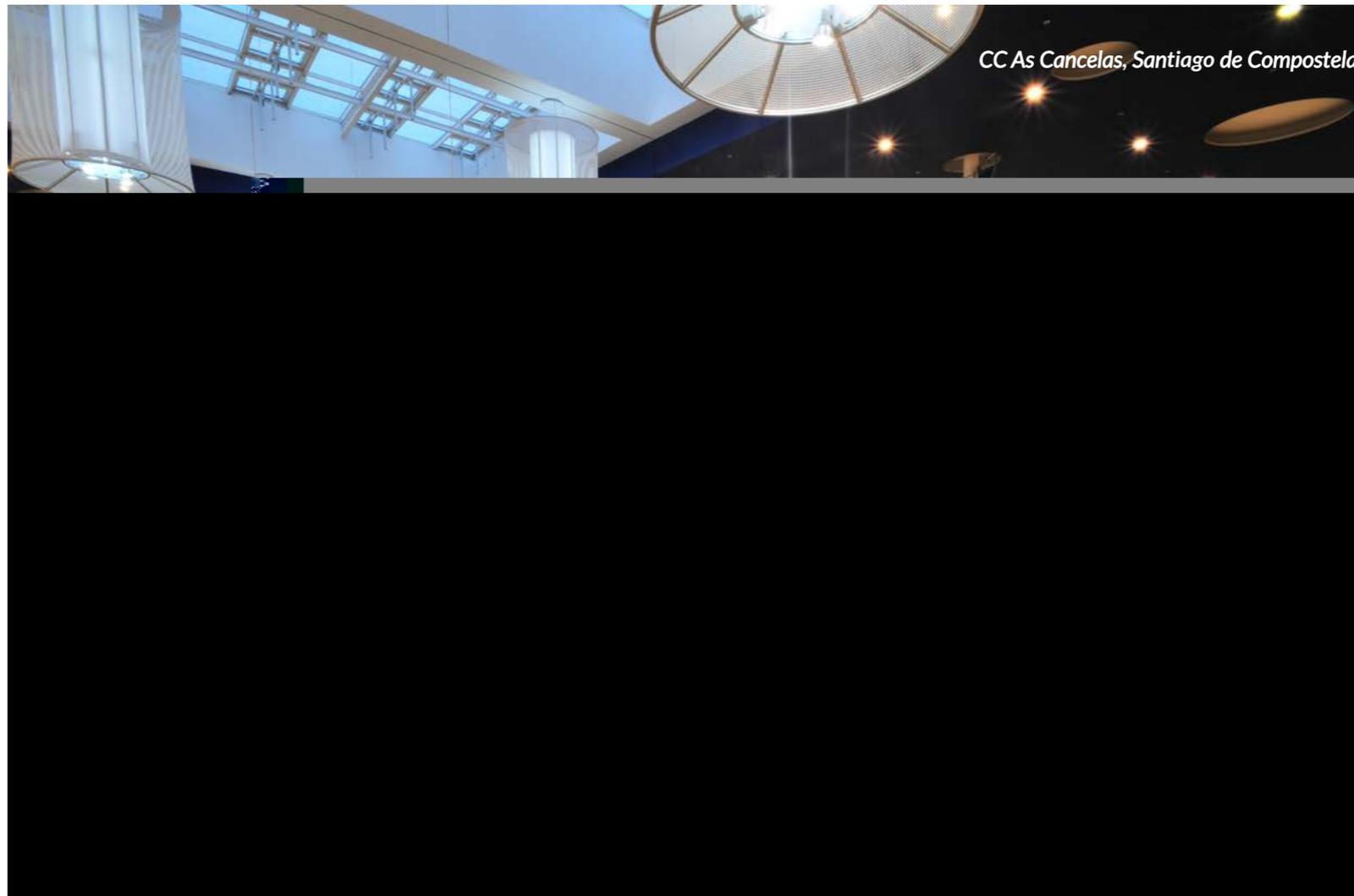
- Duración mínima entre tres y cinco años.
- Incremento de rentas de acuerdo con la inflación.
- Actualización de las rentas a mercado en la renovación del contrato.
- Porcentaje variable de las rentas en función de los ingresos del arrendatario.
- Traslado al arrendatario de todos los gastos.

Entre los principales clientes de REALIA en esta área de negocio, a 31 de diciembre de 2017, se encuentran firmas de primer nivel representativas de los más diversos sectores, destacando firmas como Grupo Inditex, Carrefour, Decathlon, Bricomart, Primark, H&M sin que ninguno de ellos represente más del 3,5% sobre el total de las rentas anualizadas de la cartera de patrimonio y del 12% de las rentas anualizadas de centros comerciales, respectivamente, del Grupo REALIA.

La siguiente tabla muestra los diez inquilinos principales del Grupo REALIA en lo que al alquiler de centros comerciales se refiere y su importancia relativa a la totalidad de las rentas del Grupo a 31 de diciembre de 2017:

Top 10 inquilinos	Ciudad	% s/Rentas anualizadas
Inquilino 1	Madrid /Santiago	3,16%
Inquilino 2	Madrid	2,18%
Inquilino 3	Madrid	1,49%
Inquilino 4	Guadalajara/Madrid	1,11%
Inquilino 5	Madrid	1,06%
Inquilino 6	Guadalajara/Santiago	0,91%
Inquilino 7	Guadalajara/Santiago/Murcia	0,88%
Inquilino 8	Guadalajara	0,50%
Inquilino 9	Guadalajara/Santiago/Murcia/Madrid	0,43%
Inquilino 10	Madrid	0,42%
TOTAL TOP 10		12,15%





La siguiente tabla muestra 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 2017, teniendo en cuenta las opciones de resoluciones anticipadas.

Vencimiento Contratos (u opción de resolución)	% s/Rentas Anualizadas C. Comerciales	% s/rentas Anualizadas Totales
Año 2018	22,87%	6,17%
Año 2019	27,74%	7,49%
Año 2020	12,20%	3,29%
Año 2021	7,21%	1,95%
Año 2022 y ss.	29,98%	8,09%
	100,00%	26,99%

La siguiente tabla incluye un resumen de las principales características de los centros comerciales y de ocio en España en explotación propiedad del Grupo REALIA por tipo de centro a 31 de diciembre de 2017:

Distribución de la cartera de C. Comerciales en Explotación					
Zona	2017		Ocupación		
	Superficie	GAV	2017	2016	2015
CBD	5.024	26	85,7%	85,7%	83,1%
BD	39.152	85	83,2%	88,7%	89,0%
Periferia	91.700	165	93,4%	92,6%	90,0%
TOTAL	135.876	277	90,2%	91,2%	89,4%

Entre los centros más representativos destaca el Jardín de Serrano, con 2.124 m² de superficie en la llamada “milla de oro” de Madrid, que alberga en sus locales firmas exclusivas.

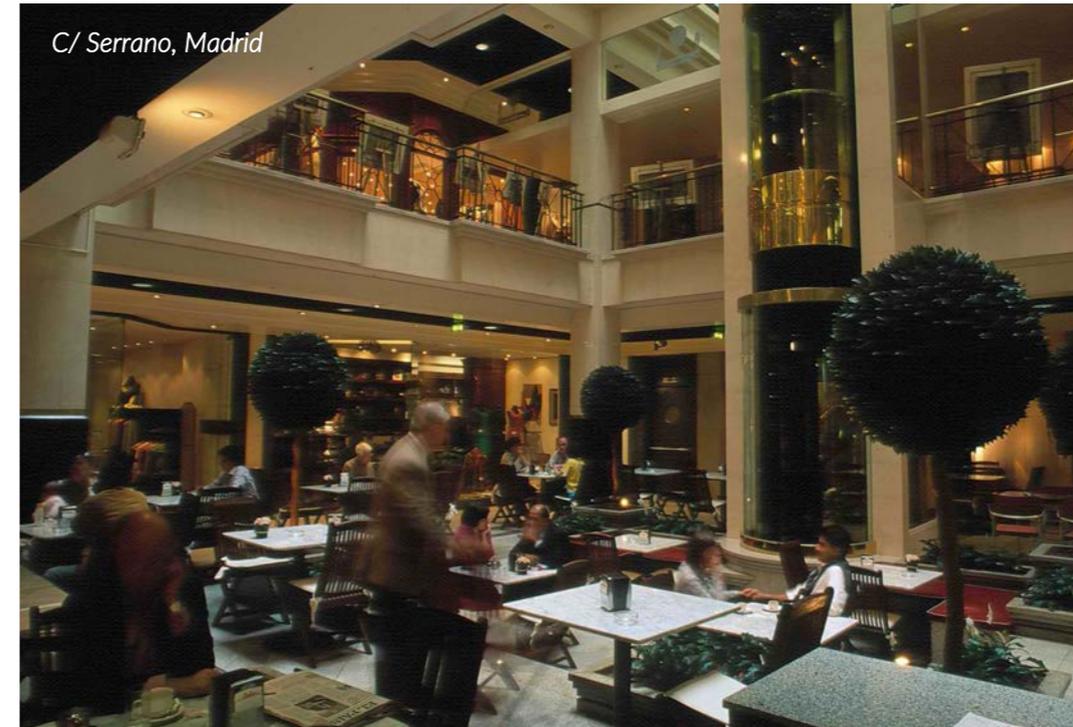
En el distrito de Salamanca de la capital se encuentra también el centro especializado en ocio Centro Wellness Manuel Becerra, de 6.645 m², que ocupa el solar del antiguo cine Universal, conservando sus dos principales fachadas.

El complejo más grande del porfolio de centros comerciales es el Parque Comercial Plaza Nueva de Leganés, al sur de Madrid. Este centro, diseñado en forma de plaza y con grandes zonas ajardinadas, dispone de 52.675 m² y de 2.987 plazas de aparcamiento (la mitad de ellas cubiertas). Responde a la fuerte demanda de un área de influencia de más de un millón de personas.

La Noria Murcia Outlet Shopping, por su parte, recrea un pueblo mediterráneo, con una calle central y tiendas en cada una de las casas. Con 13.807 m² de superficie, es el primer centro de este formato de descuento de la región de Murcia.

El Ferial Plaza de Guadalajara, de 32.507 m², ofrece a sus clientes más de cien establecimientos con los operadores más relevantes del mercado en la zona de mayor expansión de la ciudad alcarreña.

Por último, el Grupo Realía explota a través de la Sociedad As Cancelas Siglo XXI, de la que ostenta el 50% de participación, el Centro Comercial As Cancelas, con una superficie superior a los 50.000 m² en Santiago de Compostela.





Estrategia

La estrategia del negocio patrimonial en 2017 tiene por objeto optimizar la rentabilidad de los activos en renta a través de dos líneas fundamentales:

- Renegociación de los contratos que están próximos a su vencimiento

REALIA firma contratos de arrendamiento a largo plazo con inquilinos de solvencia reconocida, que suelen tener una vigencia de tres a cinco años.

Para evitar la desocupación de los inmuebles, lleva a cabo una política de comercialización proactiva. Así, se anticipa al vencimiento de los contratos para negociar su renovación y ofrece incentivos temporales a la ocupación, tales como rentas escalonadas, periodos de gracia, etc.

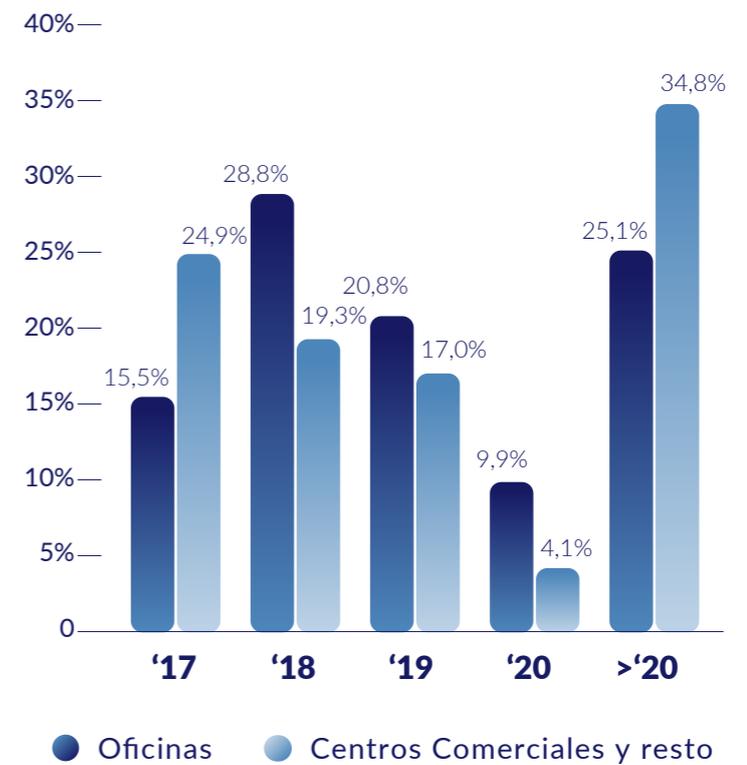
Merced a esta estrategia, la ocupación de los inmuebles se elevó al 94,6% en 2017, frente al 94% del año anterior, siendo superior la de las oficinas (96,2%), que la de los centros comerciales (90,2%)

- Rotación de activos

Desde hace años, la compañía apuesta por la rotación de los activos cuando estos han llegado a un periodo de maduración para mantener la calidad de los inmuebles y aportar ingresos extraordinarios al grupo.

VENCIMIENTO DE CONTRATOS

En porcentaje



Fuente: REALIA

Durante 2017, REALIA ha vendido el edificio Los Cubos, situado entre el aeropuerto y el centro de la capital. La venta de este activo, valorado en 52 millones de euros ha contribuido a reducir la deuda de la compañía ligada al negocio patrimonial.

- **Mantenimiento adecuado de los edificios**

El mantenimiento de los activos en renta es una prioridad para REALIA porque aumenta el confort y el valor de sus inmuebles. Estas mejoras incluyen la actualización de las condiciones de seguridad, accesibilidad y eficiencia energética.

Durante el ejercicio, el Grupo REALIA ha destinado 3,2 millones de euros para obras de mejora de edificios de su propiedad.

**El mantenimiento de
los activos en renta es
una prioridad para
REALIA**



Resultados

ALQUILERES

(miles €)	2017	2016	Var.(%)
Rentas	64.945	63.732	1,9%
Repercusión gastos	18.348	17.410	5,4%
Otros Ingresos	610	690	-11,6%
Total Ingresos	83.903	81.832	2,5%
Ingresos As Cancelas (50%) + Otros	6.993	6.672	4,8%
Ingresos NIC	76.910	75.160	2,3%
Gastos comunes repercutibles	-22.914	-23.082	0,7%
Gastos comunes no repercutibles	-4.630	-3.903	-18,6%
Total Margen Bruto	56.359	54.847	2,8%
Margen As Cancelas (50%) + Otros	4.209	4.287	-1,8%
Margen NIC	52.150	50.560	3,1%
Margen rentas (%)	86,8%	86,1%	0,8%

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

- Los ingresos globales por rentas muestran una subida del 1.9% debido a la mejora en la cartera de oficinas, que mejora la ocupación hasta el 96,2%, a pesar de la caída en Centros Comerciales (-1,9%) consecuencia de la pérdida de ocupación del 1%.
- Mejora del margen sobre rentas que sube al 86,8%, gracias a la mejora de los ingresos y a la estabilidad de la relación entre gastos soportados/repercutidos.
- Por ciudades se observa un incremento de ocupación y rentas en el CBD y BD de Madrid, así como en Torre Realia Barcelona.

INGRESOS POR RENTAS

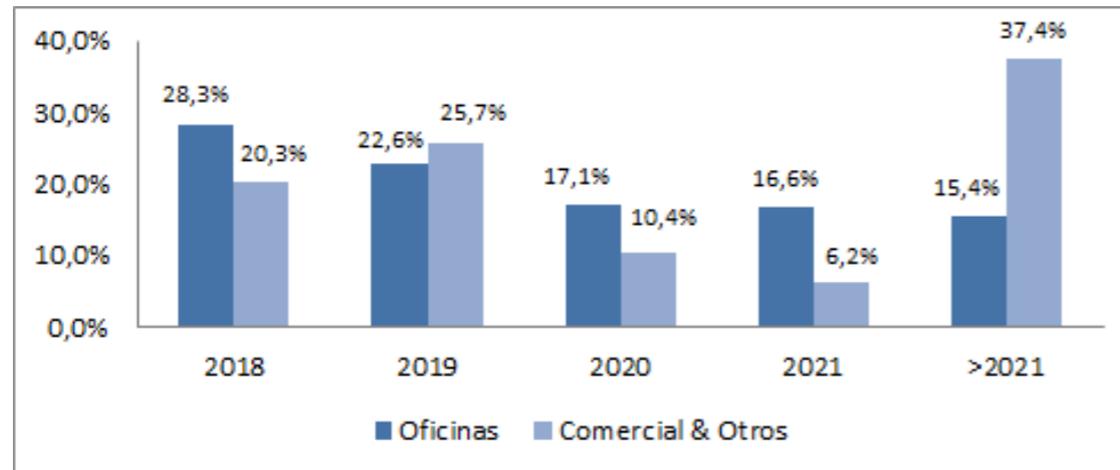
RENTAS POR USOS (superficies homogéneas)

(miles €)	2017	2016	Var (%)	SBA (m ²)	Ocup. 2017 (%)	Ocup. 2016 (%)
Oficinas	44.241	42.851	3,2%	226.729	96,2%	96,2%
CBD	21.406	21.358	0,2%	84.420	97,0%	96,8%
BD	7.942	7.511	5,7%	42.653	100,0%	98,4%
Periferia	14.893	13.982	6,5%	99.656	93,9%	94,4%
Centros Comerciales	17.036	17.365	-1,9%	135.876	90,2%	95,0%
Otros	3.668	3.515	4,3%	43.257	100,0%	89,7%
Total Ingresos	64.945	63.732	1,9%	405.862	94,6%	94,0%

RENTAS POR CIUDADES (superficies homogéneas)

miles €)	2017	2016	Var (%)	SBA (m ²)	Ocup. 2017 (%)	Ocup.2016 (%)
Madrid	46.521	45.670	1,9%	249.826	96,9%	96,0%
CBD	22.049	22.007	0,2%	79.563	97,1%	96,8%
BD	9.750	9.293	4,9%	49.895	100,0%	98,4%
Periferia	14.722	14.369	2,5%	120.367	95,4%	94,4%
Barcelona	5.475	4.720	16,0%	32.325	97,7%	95,0%
Resto	12.949	13.341	-2,9%	123.711	89,1%	89,7%
Total Ingresos	64.945	63.732	1,9%	405.862	94,6%	94,0%

VENCIMIENTOS CONTRATOS SOBRE RENTAS ANUALIZADAS
(Teniendo en cuenta las opciones de resoluciones anticipadas)



La ocupación se ha elevado al 94,6%

OCUPACIÓN SUPERIOR A LA DEL MERCADO

De acuerdo con el mayor dinamismo del mercado de oficinas registrado en 2017, la ocupación global de los inmuebles en renta mejoró considerablemente al final del ejercicio. Si en 2016 se registraba una ocupación del 94%, en 2017 se elevaba hasta el 94,6%, por encima de la media del mercado en las grandes capitales españolas.

Como reflejo de la evolución del mercado de alquiler, la ocupación es más intensa en Madrid (96,9%) y en Barcelona (97,7%), mientras que en el resto de las capitales se sitúa en el 89,1%.

Para el ejercicio 2018, se espera que el negocio patrimonial continúe su lenta recuperación, con rentas en ascenso y menores exigencias de los incentivos de alquiler, tales como periodos de gracia o ayudas a la implantación.





Situación financiera

La deuda neta de REALIA Patrimonio se sitúa en 603 millones de euros a 31 de diciembre de 2017. De esta cantidad, la deuda bruta bancaria ascendía a 628 millones de euros y 25 millones de euros correspondían a tesorería.

El grueso de la deuda con los bancos se deriva de un Crédito Sindicado de Patrimonio renegociado y firmado en abril de 2017 con un vencimiento a 7 años, en 2014. Esta renovación se ha realizado a precios de mercado, con un sindicato de 6 bancos, por un importe de 582 millones de euros.

Este crédito cuenta con una cobertura ante las fluctuaciones de tipos de interés por el 70% de su importe y hasta su vencimiento

Residencial

La actividad residencial de REALIA generó unos ingresos de 22,6 millones de euros, un 4% más que en 2016, como consecuencia de la mayor demanda de viviendas, especialmente en Madrid. Durante el ejercicio, la compañía ha estudiado la viabilidad de realizar nuevas promociones en Madrid, Barcelona y Palma de Mallorca.

El negocio residencial de REALIA engloba la promoción y venta de productos inmobiliarios, principalmente viviendas, así como la gestión y venta de suelo para construir.



Activos

La valoración a 31 de diciembre 2017 de los activos residenciales de Realía Business ha sido realizada por el experto independiente TINSA, siguiendo el Método de Tasación-Valoración ECO.

(€mm)	2017	2016	Var. interan.(%)
Cartera de suelo y otros	287	287	-0,2%
Promociones terminadas	56	77	-23,3%
Total Valor Activos Residenciales	343	364	-4,9%

*Valoración realizada de acuerdo con el Método de Tasación-Valoración ECO.
Suelo incluye 4,93 mm € de un campo de golf*

El negocio residencial ha sido valorado en 343 millones de euros, un 4,9% inferior a la valoración de 2016, debido a la disminución del stock de producto terminado, manteniéndose prácticamente constante la valoración del suelo, así como su situación relativa en las diferentes etapas de desarrollo urbanístico.

Realía cuenta, a 31 de diciembre de 2017 con una cartera de 387 unidades (viviendas, locales y oficinas) sin entregar, todas terminadas, de las cuales 19 están vendidas pendientes de entrega y 368 a la venta (62 en Madrid y zona Centro, 169 en Andalucía, 75 en Levante, 50 en Cataluña, 11 en Portugal y 1 en Polonia).

Además, cuenta con 41 parcelas unifamiliares destinadas a la venta para autopromoción (15 en Cataluña y 26 en Andalucía).

VALORACIÓN DE LA CARTERA DE SUELO

	Sup. bruta (000)m ²	Edificabilidad (000) m ²	GAV 2017 mm €	GAV 2017 €/m ²	GAV 2016 €	GAV 2016 €/m ²	Var. €/m ² (%)
Ordenación	3.308	521	10	19	10	19	0%
Planeamiento	1.761	647	44	67	44	68	-1%
Urbanización	191	214	66	310	65	307	1%
Finalistas	478	470	162	345	163	348	-1%

*Valoración realizada de acuerdo con el Método de Tasación-Valoración ECO
No incluye campo de Golf en Guillena por 4,9 mm €*

Evolución cartera residencial	2017	2016	Var.(%)
Pre-ventas			
Número de unidades	109	105	3,8%
mm €	22,8	21,0	8,6%
Entregas			
Número de unidades	103	96	7,3%
mm €	21,6	19,0	13,7%
Cartera total disponible al final del periodo			
Número de unidades (incl. parcelas)	409	511	-20,0%



Valdebebas, Madrid

REALIA cuenta, a 31 de diciembre de 2017, con una cartera de suelo 1.851.392 m² edificables

SUELO

REALIA cuenta, a 31 de diciembre de 2017, con una cartera de suelo de 1.852.040 m² edificables.

El 25% de la superficie edificable corresponde a suelos finalistas, mientras que el 12% de los suelos se encuentra en fase de urbanización, el 35% en fase de planeamiento y el 28%, en ordenación.

Por áreas geográficas, el 49% se concentra en Madrid y la zona centro, mientras que el 36% está en Andalucía, el 8% en Levante, el 5% en Cataluña y el 1% en Canarias. En Rumanía hay todavía un suelo que supone un 1% sobre el total.

CARTERA DE SUELO

Realia cuenta, a 31 de diciembre de 2017, con una cartera de suelo de 5.742.496 m² brutos y 1.851.392 m² edificables, el 25% de ellos son suelos finalistas y el 49% están en Madrid y zona Centro:

Distribución Cartera de Suelo (Edificabilidad en m²)

Por situación urbanística: Por zonas:

Edificabilidad (000) m ²		Edificabilidad (000) m ²	
Ordenación	521	Andalucía	677
Planeamiento	647	Canarias	19
Urbanización	214	Cataluña	93
Finalistas	470	Centro	902
TOTAL	1.851	Levante	150
		Polonia/Rumanía	11
		TOTAL	1.851

REALIA focaliza sus promociones en la primera residencia y en las zonas turísticas de mayor demanda. Así, el 74% del stock corresponde a primera vivienda y un 26% a segunda residencia.

A 31 de diciembre, el stock de activos residenciales estaba valorado en 56 millones de euros, un 23% menos que en 2016, como consecuencia de la disminución de las existencias.

Estrategia

La estrategia del negocio residencial se ha centrado en la reducción del stock de vivienda y en la gestión del suelo para preservar el valor de las inversiones.

Aumento de los precios de la vivienda

Aprovechando la apertura del crédito hipotecario y la mayor demanda de viviendas, la compañía ha aplicado una política restrictiva en cuanto a descuentos en aquellas promociones que tienen mayor recorrido al alza por su tipología y ubicación. Así, en 2017, el precio medio se situó en 209,7 miles de euros frente 198 miles de euros en 2016. Este incremento se debe al mayor peso en las ventas de promociones como Valdebebas e Ibiza, con precios unitarios mayores.

Estudio de la viabilidad de nuevos proyectos

Aunque actualmente no existen promociones en curso, la compañía está estudiando la viabilidad de nuevos proyectos en zonas donde existe demanda de producto tales como Madrid, Barcelona o Palma de Mallorca.

Preservar el valor de los inmuebles

Para conservar la calidad de sus inmuebles a la venta y proteger su valor, la compañía pone especial cuidado en el mantenimiento.

Continuar con la gestión urbanística del suelo

Al mismo tiempo, la compañía ha continuado con la gestión urbanística del suelo en distintos ámbitos, a la espera de que las condiciones del mercado permitan su viabilidad.



Resultados

El total de ingresos del área de promoción y suelo en 2017 ha ascendido a 22,6 millones, un 4% más que en 2016, debido al incremento de ventas de promoción.

En millones de euros

	2017	2016	Variación (%)
INGRESOS			
Promociones	21,7	19,0	14,0
Suelo y otros	0,9	2,7	-66,0
Total Ingresos	22,6	21,7	4,0
GASTOS			
Costes venta	-18,8	-18,9	0,8
Resto costes	-3,7	-3,9	4,9
Total Gastos	-22,5	-22,8	1,5
Margen Promociones	0,1	-1,1	111,9
Margen Promociones (%)	1%	-5%	
Reversión Provisiones P. Terminado	3,1	3,0	3
Margen (descontando Provisiones)	3,2	1,9	68

Promociones entregadas	nº Unidades	Ingresos mm €
Madrid/Centro	58	15,3
Levante	16	2,2
Cataluña	7	1,2
Andalucía	21	2,8
Polonia	1	0,2
TOTAL	103	21,6



Situación financiera

El 30 de junio de 2018 se produce el vencimiento del préstamo asociado a la actividad de promoción. La compañía está negociando su renovación por importe de 120 millones.



GOBIERNO CORPORATIVO

Órganos de Gobierno Corporativo

Junta General de Accionistas
Consejo de Administración
Consejero Delegado
Política de Retribuciones

Marco Ético

Código Ético
Política fiscal
Reglamento Interno de Conducta

Gestión de Riesgos

Órganos de Gobierno Corporativo

REALIA se ha dotado de un sistema de Gobierno Corporativo orientado a la consecución sostenible de sus objetivos corporativos, que mantiene permanentemente actualizado de acuerdo con la legislación vigente y con las recomendaciones de buen gobierno de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV). Tras las modificaciones realizadas en el ejercicio pasado de los Estatutos y del Reglamento del Consejo de Administración, así como de la Política de Retribuciones de los consejeros, en el presente ejercicio no han sido necesarias modificaciones adicionales.

El sistema de Gobierno Corporativo se articula en torno a sus principales órganos de gobierno, Junta General de Accionistas y Consejo de Administración, órganos que son definidos y regulados por los Estatutos y por sus respectivos reglamentos y que, a su vez, establecen las normas que rigen el comportamiento de la empresa con terceros, de acuerdo con los valores y los fines corporativos.

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

El 3 de mayo de 2016, el Consejo de Administración modificó el Reglamento del Consejo de Administración (artículos 12º, 25º, 44º, 45º) con la finalidad de adaptar el anterior texto a las modificaciones de la Ley de Sociedades de Capital (LSC) introducidas por la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, así como a las modificaciones de los Estatutos que se iban a someter a la aprobación de la Junta General de Accionistas.

El 21 de junio, la Junta General de Accionistas modificó los artículos 25 y 27 de los Estatutos Sociales sobre los Órganos delegados del Consejo y el Comité de Auditoría y Control para adaptar su texto a las modificaciones de la Ley de Sociedades de Capital introducidas por la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas de 2015.

En el presente ejercicio 2017 no ha sido necesario introducir modificaciones adicionales en los Estatutos y Reglamentos de la compañía.

La Junta General de Accionistas dio luz verde, además, a la modificación de la Política de Remuneraciones, realizada con motivo de la renovación del Consejo de Administración tras la entrada en la estructura accionarial de Inversora Carso. En la definición de esta nueva Política de Remuneraciones, vigente para los ejercicios 2016, 2017 y 2018, se tuvieron en cuenta tanto las recomendaciones que contiene el Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas de la CNMV como las políticas que tienen otras empresas de similares características en cuanto al sector, tamaño o estructura accionarial.

**En el presente ejercicio 2017
no han sido necesarias
modificaciones adicionales en
los Estatutos y Reglamentos de
la Compañía**

CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO DE BUEN GOBIERNO DE LA CNMV

Durante el ejercicio 2017 REALIA Business, S.A. ha cumplido 28 de las 64 recomendaciones de la CNMV; ha cumplido parcialmente 13; no le eran aplicables 19, y ha tenido que explicar cuatro. Por tanto, teniendo en cuenta el porcentaje de las Recomendaciones que ha cumplido o cumplido parcialmente (en total, un 64,06% de las recomendaciones o 91,11% de las recomendaciones que le son de aplicación) y las que ha tenido que explicar (6,25% del total), se considera que el grado de cumplimiento del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas es bueno.

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

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



Junta General de Accionistas

La Junta General de Accionistas es el máximo órgano de representación del capital social. Se reúne al menos una vez al año, dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio.

En 2017 se ha celebrado una única Junta General ordinaria el 21 de junio, que, además de aprobar las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado, aprobó, entre otros, los siguientes acuerdos:

- Reelegir a EAC Inversiones Corporativas, S.L., Meliloto, S.L., y a Doña Carmen Iglesias Cano como Consejeros de la Sociedad.
- Establecer una cantidad máxima anual para el conjunto del Consejo de 590.000 euros, excluida la remuneración del Consejero Delegado por sus funciones ejecutivas.
- 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.



La Junta General de Accionistas es el máximo órgano de representación del capital social.



Jorge Juan, 35

Consejo de Administración

El Consejo de Administración de REALIA está formado por siete miembros, de los cuales uno es ejecutivo, cuatro son dominicales y dos son independientes.

Son competencia del Consejo de Administración la política de inversiones y financiación, la definición de la estructura del grupo, la política de Gobierno Corporativo y la política de Responsabilidad Social Corporativa. El Consejo se encarga, asimismo, de los objetivos de gestión y presupuesto, y la política de retribuciones. Evalúa el desempeño de altos directivos, el control y gestión de riesgos y la política de dividendos.

Durante el ejercicio 2017, el Consejo celebró siete reuniones, adoptó dos veces acuerdos por el procedimiento por escrito y sin sesión, y ha tratado, entre otros, los siguientes temas: elaboración de informes preceptivos sobre su funcionamiento; congelación de la masa salarial; formulación de las cuentas anuales y los informes financieros intermedios; aprobación del Informe Anual de Gobierno y del Informe Anual sobre Retribuciones; Sistemas de gestión y control de riesgos; prevención del blanqueo de capitales; aprobación de diversas operaciones vinculadas y acuerdos relativos a los asuntos a tratar por la Junta General.

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

- **Comisión Ejecutiva**

La Comisión Ejecutiva asume las funciones y competencias que le son delegadas por el Consejo de Administración. Con carácter general, se encarga del seguimiento y supervisión de la gestión y dirección ordinaria de la sociedad que requieren una atención continuada y, en su caso, una adecuación rápida y diligente, así como de aquellos asuntos que puedan influir en el posicionamiento y proyección de futuro de la sociedad y de su grupo en el mercado.

Durante 2017 se ha reunido en cuatro ocasiones.

- **Comisión de Nombramientos y Retribuciones**

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

En 2017 celebró cuatro reuniones.

- **Comité de Auditoría y Control**

La función primordial del Comité de Auditoría y Control es servir de apoyo al Consejo de Administración en sus cometidos de vigilancia, mediante la revisión periódica del proceso de elaboración de la información económico-financiera, de la función de auditoría interna y de la independencia del auditor externo.

El Comité de Auditoría y Control ha celebrado ocho reuniones en 2017.

PERFIL DE LOS CONSEJEROS

Los consejeros de REALIA son profesionales de reconocida honorabilidad, solvencia, competencia técnica y experiencia, que han sido nombrados previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

La compañía considera que el número de independientes en el Consejo garantiza adecuadamente los intereses del capital flotante, que al cierre del ejercicio suponía el 23% del capital social.

Cabe destacar que, de los siete miembros que forman el Consejo de Administración, cuatro son mujeres, el 57% del total, un porcentaje muy superior al de la mayor parte de las compañías cotizadas españolas.



CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

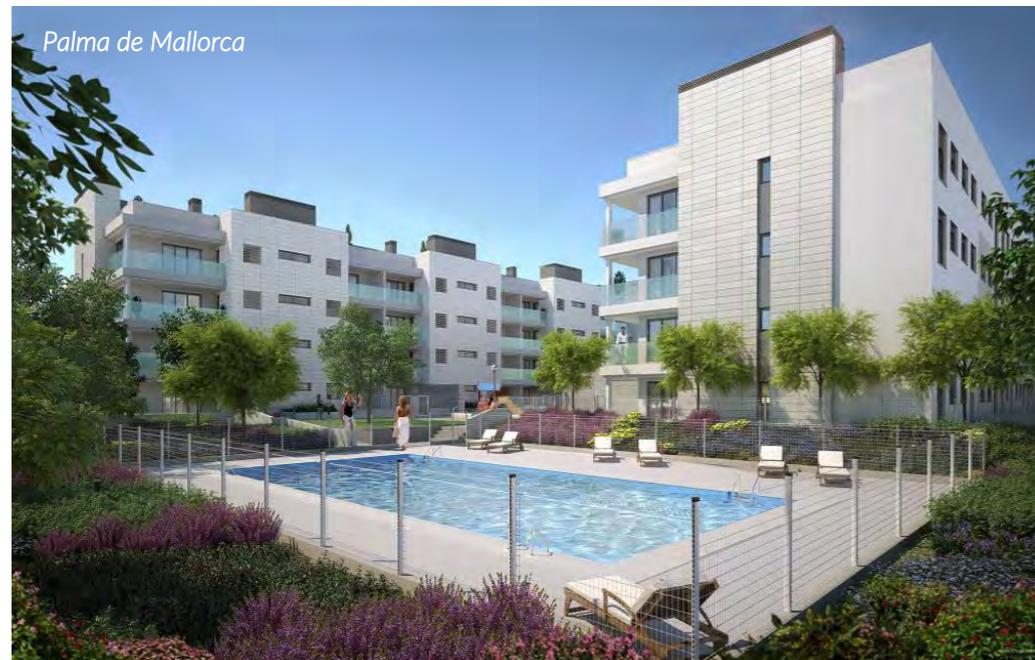
Nombre	Cargo	Naturaleza del cargo	Comisión Ejecutiva	Comisión de Nombramientos y Retribuciones	Comité de Auditoría y Control
D. Juan Rodríguez Torres	Presidente No ejecutivo	Dominical designado a propuesta del I.C.	<i>Presidente</i>	<i>Vocal</i>	<i>Vocal</i>
D. Gerardo Kuri Kaufmann	Consejero delegado	Ejecutivo	<i>Vocal</i>		
Dña. Carmen Iglesias Cano	Vocal	Independiente		<i>Vocal</i>	<i>Presidenta</i>
EAC Inversiones Corporativas, S.L. Representado por Dña. Esther Alcocer Koplowitz	Vocal	Dominical, designada a propuesta de FCC	<i>Vocal</i>	<i>Vocal</i>	
D. Carlos Manuel Jarque Uribe	Vocal	Dominical, Designado a propuesta de FCC			
Dña. M^a Antonia Linares Liébana	Vocal	Independiente		<i>Presidenta</i>	<i>Vocal</i>
Meliloto S.L. Representado por Dña. Alicia Alcocer Koplowitz	Vocal	Dominical, designada a propuesta de FCC	<i>Vocal</i>	<i>Vocal</i>	
▪ Jesús Rodrigo Fernández	Secretario no consejero		<i>Secretario (no miembro)</i>	<i>Vicesecretario (no miembro)</i>	<i>Vicesecretario (no miembro)</i>
D. José María Richi Alberti	Vicesecretario no consejero		<i>Vicesecretario (no miembro)</i>	<i>Secretario (no miembro)</i>	<i>Secretario (no miembro)</i>

Consejo de REALIA a 31 de diciembre de 2017

Consejero Delegado

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

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



Política de Retribuciones

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

El Consejo de Administración aprobó en mayo de 2016 la modificación de su política de retribuciones –previamente modificada en 2015– para adecuarla a la nueva estructura accionarial de la compañía. Esta resolución fue ratificada por la JGA celebrada el 21 de junio de 2016 por el 99,5658% de los votos presentes o representados, siendo esta política de aplicación para los ejercicios de 2016, 2017 y 2018.

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

- I. Debe ser adecuada para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que exija el cargo, sin comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.
- II. Debe atender a un criterio de mercado.
- III. Debe atender la dedicación y responsabilidad de los consejeros.
- IV. En relación con los consejeros ejecutivos, debe reconocer su capacidad de incrementar el valor de la empresa por su impacto en los resultados, por sus competencias y por su perfil profesional, reconociéndoseles una remuneración específica por su labor ejecutiva, e independiente y compatible con su labor de consejeros como tales.
- V. En relación con el presidente no ejecutivo del Consejo de Administración, debe reconocer la responsabilidad y criticidad del cargo, con una remuneración específica por el desempeño del mismo.
- VI. En cuanto a los conceptos retributivos, la política de remuneraciones de los consejeros consiste en una cantidad anual que se basa en criterios de responsabilidad (remuneración fija) y de dedicación, dietas inherentes al cargo (remuneración variable).



Torre Realia, Barcelona

REMUNERACIONES EN 2017

En 2017, la retribución conjunta de los consejeros se redujo a 695.000 euros, lo que supone una reducción de un 8,2% con respecto al pago satisfecho en 2016, que ascendió a 757.000 euros. En dicha cifra está incluida la remuneración del Consejero Delegado por sus funciones ejecutivas.



Guillena, Sevilla

Marco ético

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.

En 2017 se han iniciado las labores de revisión y actualización de su Código Ético. La actividad de REALIA está sujeta a legislación vigente y se rige por una serie de normas y procedimientos que garantizan su comportamiento ético.

La columna vertebral de este marco ético es el Código Ético, que determina la actuación de todos los empleados del grupo, sea cual sea su cargo o el lugar donde desempeñe su labor. En el ejercicio de 2017 se han iniciado las labores de revisión y actualización del Código Ético, que se espera estén culminadas a lo largo de 2018. Como empresa cotizada, cuenta, además, con un Reglamento Interno de Conducta en el ámbito de los mercados bursátiles y, desde octubre de 2016, con una Política Fiscal en la que se establecen los principios y buenas prácticas tributarias que debe seguir la empresa.

Acanto 22, Madrid

Código Ético

El Código Ético de REALIA, aprobado por el Consejo de Administración en su sesión del 16 de noviembre de 2010, 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. En el ejercicio de 2017 se han iniciado las labores de revisión y actualización del Código Ético, que se espera estén culminadas a lo largo de 2018.

Las pautas de conducta a las que alude el Código Ético se clasifican en las siguientes categorías: cumplimiento de las normas, respeto a las personas, protección de los datos personales, cuidado de los clientes, prevención del fraude y compromiso con el medio ambiente, así como compromiso con el mercado, la compañía y la comunidad.

Todos los empleados de REALIA han suscrito formalmente el Código Ético y disponen de una copia del mismo, que se encuentra disponible a través de la Intranet corporativa.

La compañía hace 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.

Canal Interno de denuncias

Los empleados de REALIA pueden denunciar comportamientos contrarios al Código Ético, plantear dudas o sugerir mejoras a través de un canal de incidencias interno, disponible tanto en Intranet corporativo como en la siguiente dirección postal:

Grupo Realia

Att. Delegado de procedimiento de comunicación del Comité de Seguimiento del Reglamento Interno y Ético. Paseo de la Castellana, 216. 28046 Madrid

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

Durante el ejercicio 2017, no se ha registrado ninguna incidencia a través del canal interno de denuncias.

PRINCIPIOS DEL CÓDIGO ÉTICO



Fuente: REALIA

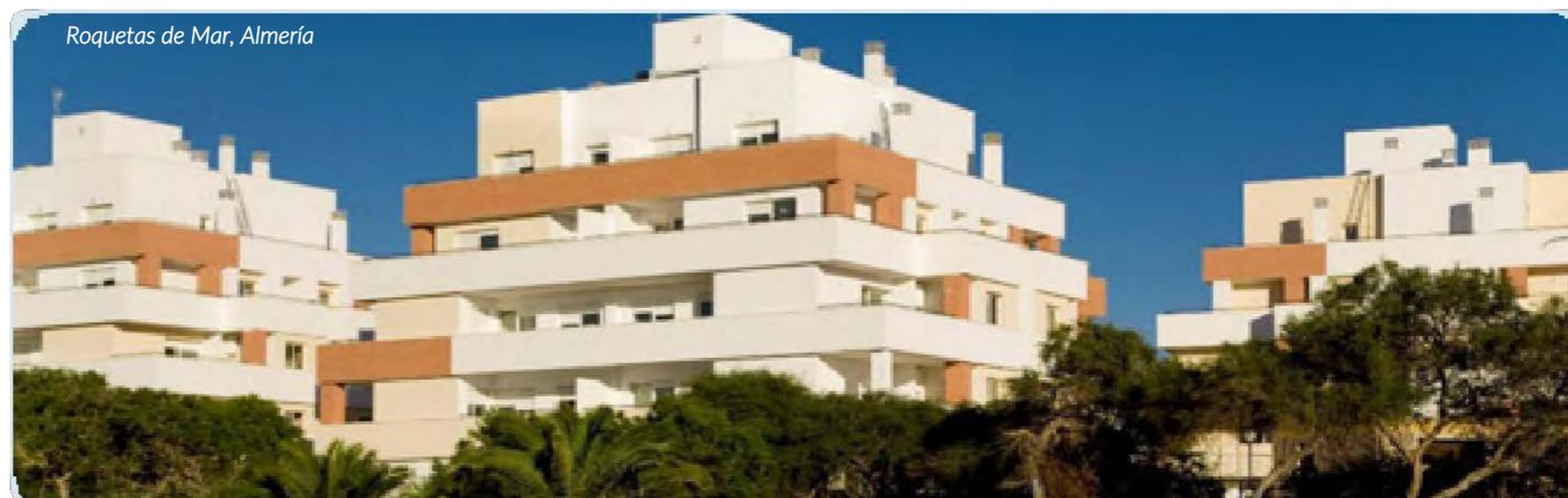
Política fiscal

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.
- Realizar las transacciones con entidades vinculadas siempre a valor de mercado.
- Evaluar adecuadamente las inversiones y operaciones que a priori presenten especial riesgo fiscal.
- 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.
- 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.

Para asegurar el cumplimiento de esta política, la compañía se compromete a adoptar los mecanismos de control necesarios y a dedicar los recursos humanos y materiales adecuados.

El control de la Política Fiscal recae sobre la Comisión de Auditoría y Control, quien informa al Consejo de las políticas fiscales aplicadas y de las consecuencias de las operaciones corporativas desde el punto de vista tributario.



Reglamento Interno de conducta

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

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

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

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

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 2017 se realizaron varias acciones formativas relacionadas con normas contables, fiscales, laborales y mercantiles, así como relacionados 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.

Marqués de Duero 4, Madrid



Nudo Eisenhower, Madrid

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. Durante el ejercicio 2017, la compañía ha seguido evaluando de forma interna la eficacia operativa de los controles, proceso que continúa en 2018.

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

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

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

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



La Política de Control y Gestión de Riesgos incorpora la necesidad de establecer un sistema de control de la información financiera que aglutine criterios, políticas, procedimientos, controles y documentación al respecto. La implementación de dicho Sistema se ha llevado a cabo a partir de la identificación de 21 procesos clave que distinguen la dualidad de negocios aglutinados en REALIA, por un lado, la promoción inmobiliaria y, por otro, el negocio de patrimonio inmobiliario.

A lo largo del ejercicio 2017, se ha seguido profundizando en la evaluación de la eficacia operativa de los controles implementados, mediante la utilización de muestras selectivas y análisis específicos, así como en la actualización de los diferentes ciclos de actividades.

Principales Riesgos en 2017

Los riesgos más significativos de REALIA en 2017 han sido:

Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2017 el endeudamiento financiero neto bancario del grupo REALIA, ascendía a 677.953 miles de euros.

El ratio de endeudamiento del grupo asciende a 37,0% considerando el endeudamiento financiero neto atribuido a porcentaje de las sociedades filiales y el GAV de los activos.

Al cierre del ejercicio 2017, el grupo mantiene un fondo de maniobra positivo de 225,6 miles de euros a pesar del vencimiento de su préstamo bilateral el próximo 30 de junio de 2018, que la dirección espera renovar.





Prim 19, Madrid

Riesgos de mercado

El mercado inmobiliario residencial se deterioró a partir de 2007 y continuó hasta finales de 2014, donde se empezó a producir cierto repunte de la demanda en determinadas zonas y ciudades. Este repunte se ha venido consolidando en los años 2015 y 2016 y ha continuado en 2017, e incluso en algunas zonas de ciudades como Madrid o Barcelona, la oferta de producto es muy escasa y se ha reactivado el inicio de nuevas promociones. Ante esta situación Realia tiene previsto el lanzamiento de nuevas promociones en estas ciudades y en alguna otra que también ofrece una interesante demanda de producto residencial.

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

Por lo que respecta al mercado de alquileres, en el que Realia Business, S.A. opera a través de sus filiales Realia Patrimonio, S.L.U. y Hermanos Revilla, S.A., se observa una lenta recuperación de la demanda de espacio, una estabilización de los precios de las rentas y una bajada de los incentivos a la implantación que eran demandados por los clientes. Por otro lado la actividad inversora en el segmento patrimonial ha sido importante aunque inferior a la del 2016, y penalizada por la evolución del mercado de inversión en Cataluña en el último cuatrimestre. Por todo ello, el Grupo Realia estima que sus esfuerzos los debe encaminar en las dos líneas de negocio que actualmente desarrolla. En el área patrimonial, donde su excepcional portfolio inmobiliario le hace tener una posición destacada, debe optimizar la gestión de sus activos para un incremento de los márgenes operativos y la creación de valor de los activos.

En el área de promociones, deberá optimizar el valor de los activos actuales, a través del incremento de precios del producto terminado, la gestión de los suelos que tiene en cartera y el desarrollo de las promociones de aquellas ubicaciones donde la demanda sea consistente.

Riesgos en materia 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. El cual, a través de los correspondientes departamentos internos, vigila, analiza y en su caso, toma las medidas precisas al respecto.

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

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

Como todos los años, en el ejercicio 2017 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.



Roquetas de Mar, Almería**Riesgos en materia de Protección de Datos de Carácter Personal**

Estos riesgos se controlan mediante cláusulas especiales y normalizadas a incluir en los contratos en diferentes situaciones, que, ajustándose a la Norma que regula esta materia, permiten limitar e incluso extinguir cualquier tipo de responsabilidad de Realia Business, S.A. El Grupo Realia tiene varios Ficheros dados de alta en la Agencia de Protección de Datos, que disponen de las medidas de seguridad pertinentes, y cuenta con un Responsable en esta materia.

En el ejercicio 2017 la sociedad se sometió a la auditoría bienal por experto independiente que establece la Norma.

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.

Responsabilidad Corporativa

Realia, Empresa Responsable

Cumplimiento de los Objetivos

Valores que definen al Grupo REALIA

Grupos de interés

Accionistas e inversores

Empleados

Clientes

Proveedores

Comunidad

Gestión Medioambiental

Eficiencia energética

Gestión adecuada de los residuos

Construcción sostenible

Promoción de una conducta responsable

Realia, Empresa Responsable

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 2017, siguió avanzando en estas tres dimensiones, de acuerdo con su Plan Director de Responsabilidad Corporativa (RC).

El Plan Director de RC de 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.



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.

Los objetivos primordiales del nuevo Código Ético, en el que se ha estado trabajando a lo largo de 2017 y que está previsto que se apruebe por el Consejo de Administración en el primer semestre de 2018 serán los siguientes:

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

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

Valores que definen al Grupo REALIA

SERVICIO
AL CLIENTE

TRANSPARENCIA

VOCACIÓN DE
LIDERAZGO

INNOVACIÓN

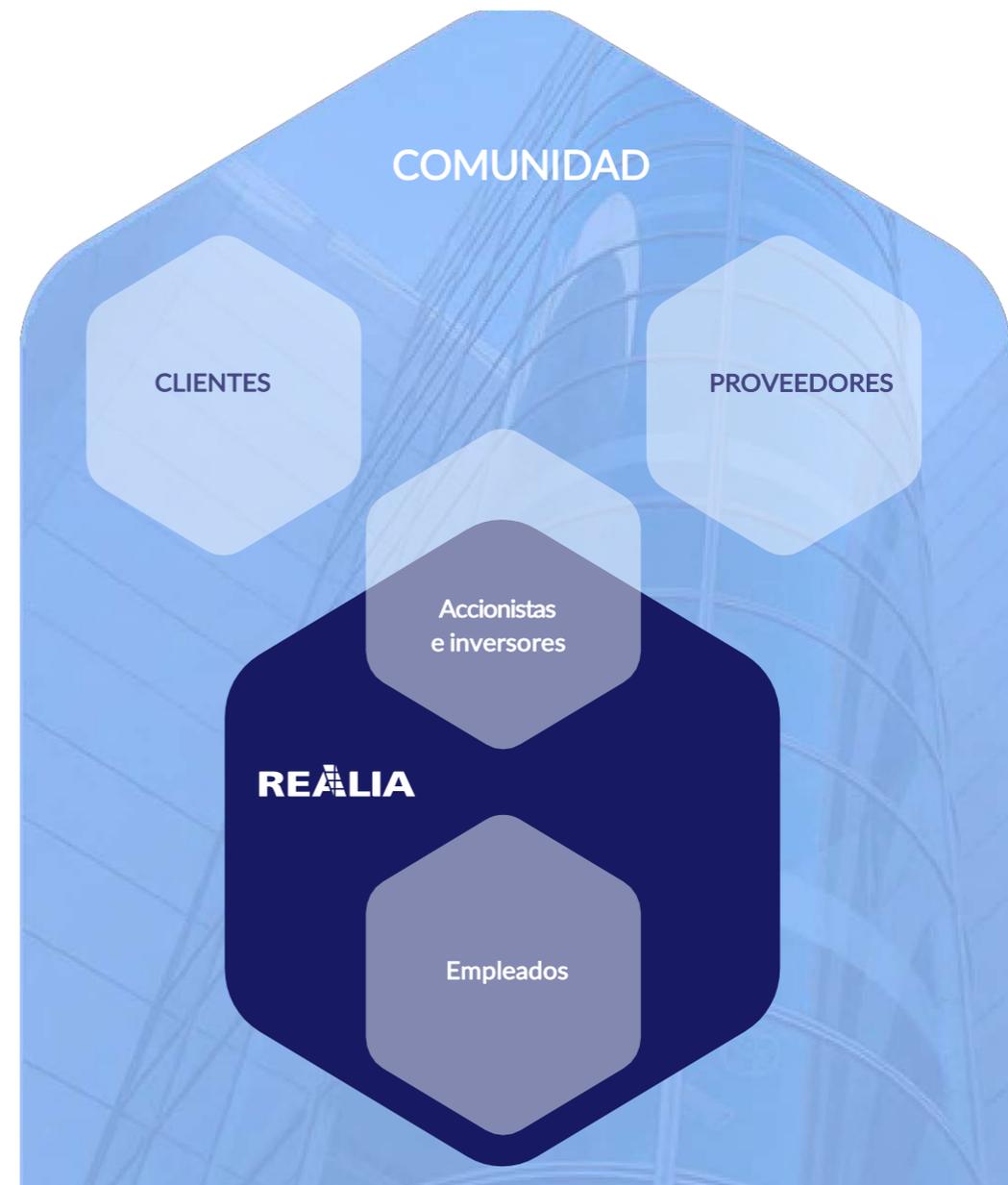
DIÁLOGO

El código Ético se inspira en los valores que definen al Grupo REALIA: Servicio al Cliente, Transparencia, Vocación de Liderazgo, Innovación y Diálogo. Las pautas de comportamiento ético que se describen en el Código se desarrollan a través de los Principios Básicos de Actuación que son el “ADN” de la Organización, a saber:

- ❖ Cumplimiento Normativo y respeto a los valores éticos.
- ❖ Respeto a las personas.
- ❖ Control interno y prevención del fraude.
- ❖ Protección de datos personales.
- ❖ Cuidar a los Clientes.
- ❖ Compromiso con el Mercado, la Compañía y Comunidad.
- ❖ Compromiso con la sociedad y el medio ambiente.

Grupos de Interés

REALIA ha mantenido en 2017 una comunicación fluida y 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

Inversora Carso y FCC controlaban más del 70% de las acciones de REALIA al cierre del ejercicio 2017, mientras JPMorgan Chase & Cm poseía un 5,961 % de los títulos y el resto del capital social estaba en manos de accionistas minoritarios.

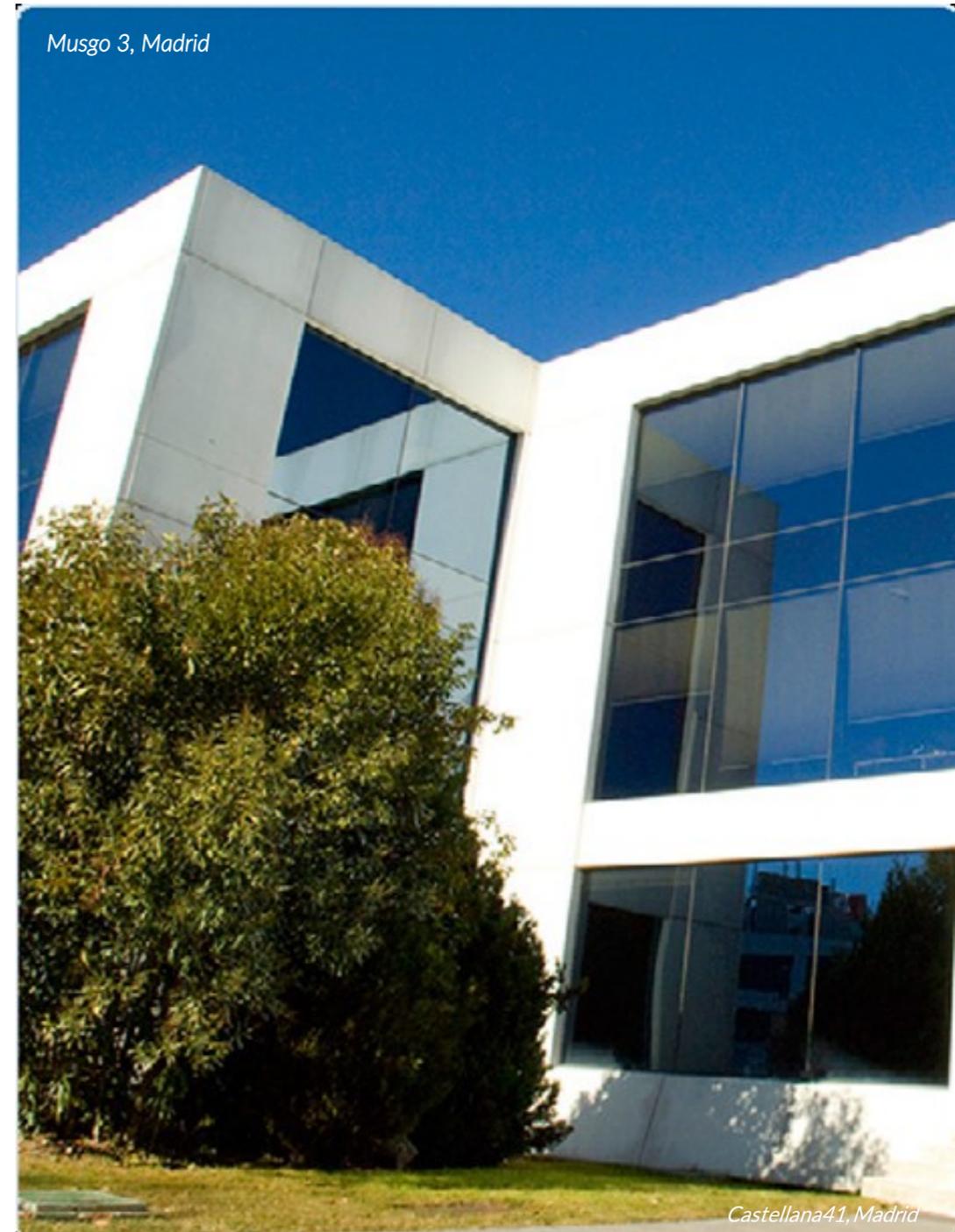
Para prevenir eventuales desequilibrios y conflictos de intereses entre los accionistas de referencia y los minoritarios, REALIA cuenta con un sistema de Gobierno Corporativo que garantiza los derechos de todos los accionistas e inversores, regula la representación de los minoritarios en los órganos 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 a tomar decisiones fundamentadas de compra-venta de acciones.

- **Web corporativa**

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



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

- **Correo electrónico**

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

- **Foro electrónico de accionistas**

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

Transparencia Informativa

A lo largo del ejercicio, REALIA ha mantenido la transparencia informativa con la comunidad inversora, ofreciendo información a los mercados, en cumplimiento de la Ley de las Sociedades de Capitales y de su normativa interna. A lo largo del ejercicio se enviaron a la Comisión Nacional de Mercado de Valores 17 Hechos Relevantes.

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

CONTACTO RELACIONES CON LOS INVERSORES

TELÉFONO

+34 913534406

FAX

+34 913534417

DIRECCIÓN

Pº de la Castellana, nº 216, planta 1ª.

28046, Madrid

CORREOS ELECTRÓNICOS

inversores@realia.es

accionistas@realia.es

Empleados

El equipo humano de REALIA está formado por 91 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

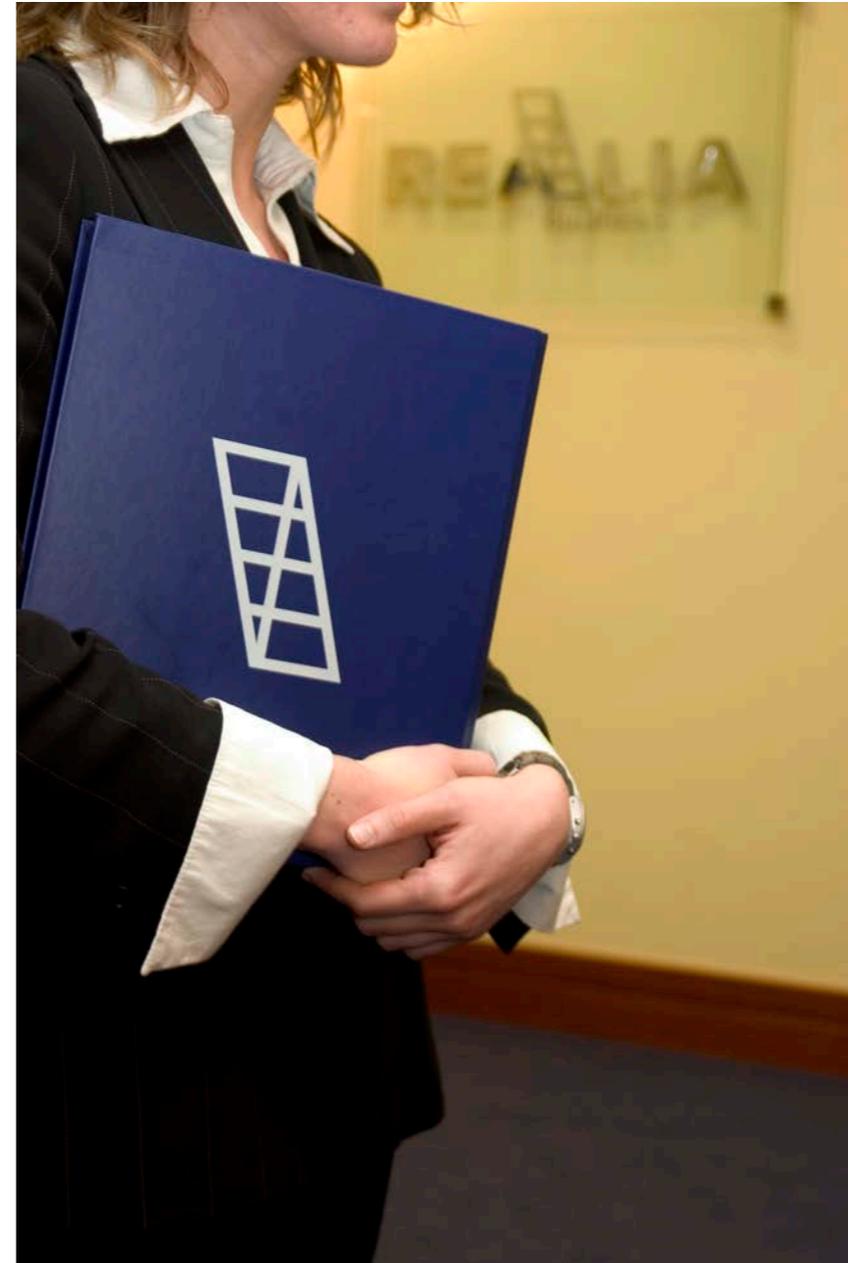
Más allá del respeto escrupuloso a la legislación laboral vigente, REALIA asume como propios los principios laborales universalmente reconocidos por el Pacto Mundial de Naciones Unidas, entre otros, el respeto a los derechos fundamentales, el apoyo a la libertad de afiliación y a la negociación colectiva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

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

Igualdad de oportunidades

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

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



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.

Seguridad y salud laboral

Para proteger la seguridad y la salud de sus empleados, REALIA cuenta con un Servicio de Prevención externo, que en 2017 ha evaluado los riesgos de los centros de trabajo y ha realizado reconocimientos médicos.

La empresa procura que los empleados puedan conciliar su vida laboral y personal, por lo que como en años anteriores ha redefinido su horario laboral. Esta medida también contribuye a disminuir el consumo energético.

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.

Comunicación con los empleados

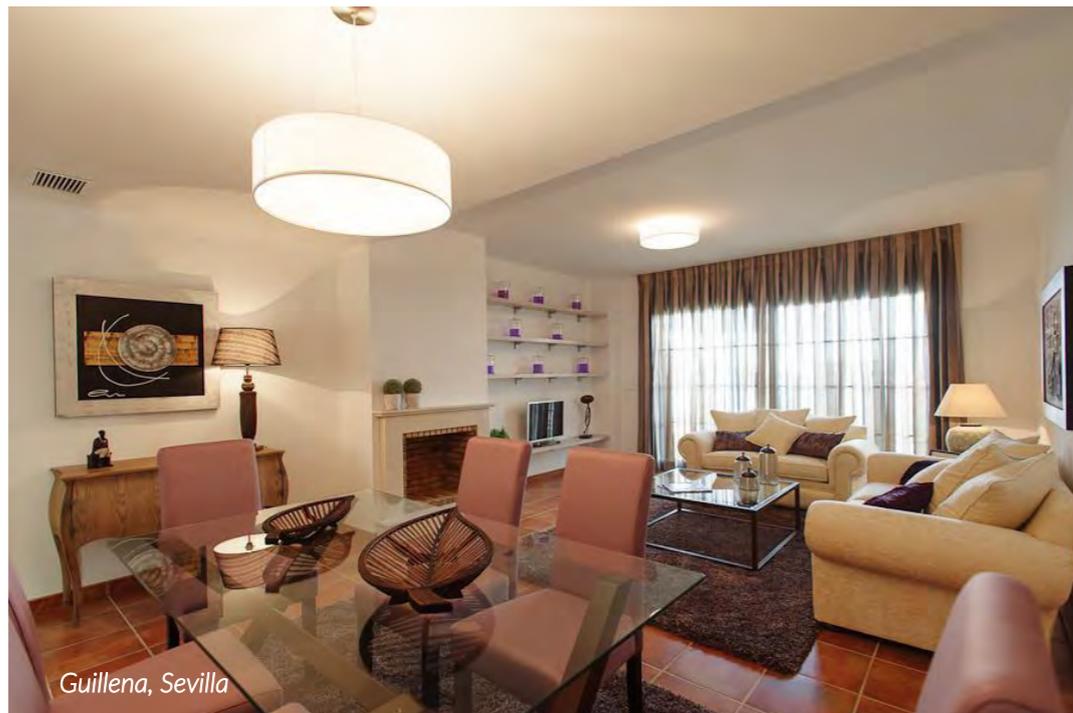
La compañía mantiene el diálogo con sus empleados a través de la Intranet corporativa, correos electrónicos y notas internas, canales desde donde hace llegar sus principales novedades y decisiones.

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



Cientes

REALIA aspira a ser percibido como la mejor compañía del mercado inmobiliario, por lo que se esfuerza por ofrecer inmuebles de calidad y servicios excelentes adecuados a cada tipo de cliente: compradores de vivienda, inquilinos y usuarios de centros comerciales



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

Los clientes también pueden conocer toda la oferta inmobiliaria de la compañía a través del portal www.realia.es, y www.realia.inmobiliaria.com donde, a través de sus fichas técnicas, podrán ver imágenes y planos a gran tamaño de los productos. Los clientes pueden pedir información sobre cada inmueble rellenando un formulario muy sencillo y disponen, además, de un asesor personal online, que responde en menos de 24 horas a las cuestiones formuladas, aunque el compromiso de la compañía es hacerlo en 72 horas.

Compradores de vivienda

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

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

En 2017, la red comercial de REALIA ha organizado en algunas promociones residenciales, jornadas de puertas abiertas para dar a conocer la promoción. En estos eventos, se realiza una selección de viviendas a precios competitivos. Para estos eventos se ha llevado a cabo un plan de marketing específico.

Por otro lado, la compañía mantiene la interacción con potenciales compradores, enviando a los usuarios registrados en su base de datos una newsletter con artículos de interés sobre vivienda, decoración del hogar, hipotecas o información sobre la ubicación de sus inmuebles. Estos artículos aparecen publicados en la revista online REALIA Magazine. A lo largo de 2017 se han realizado más de 45 artículos (*post*).

Paralelamente, la compañía contrata publicidad en medios de comunicación, principalmente online, y en portales inmobiliarios. También utiliza otras herramientas de marketing digital para dar a conocer sus promociones, tales como SMS landing, campañas de Google Adwords, etc.

Como resultado de esta estrategia omnicanal, REALIA sumó 6.013 solicitudes de información atendidas, entre llamadas y e-mails y un total de 2.304 clientes fueron atendidos en las oficinas de venta.

De estas interacciones, el 31% de las visitas atendidas por los comerciales proceden de medios digitales y un 32% de las arras firmadas provienen de medios online (página web, campañas de marketing en internet y portales inmobiliarios).

INTERACCIONES CON CLIENTES QUE PROCEDEN DE MEDIOS DIGITALES EN 2017





Inquilinos

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

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

Con el doble objetivo de preservar el valor de sus inmuebles y aumentar el confort de sus inquilinos, hace un mantenimiento proactivo de cada edificio, aplicando medidas de eficiencia, economías de escala, etc. que reducen los costes.

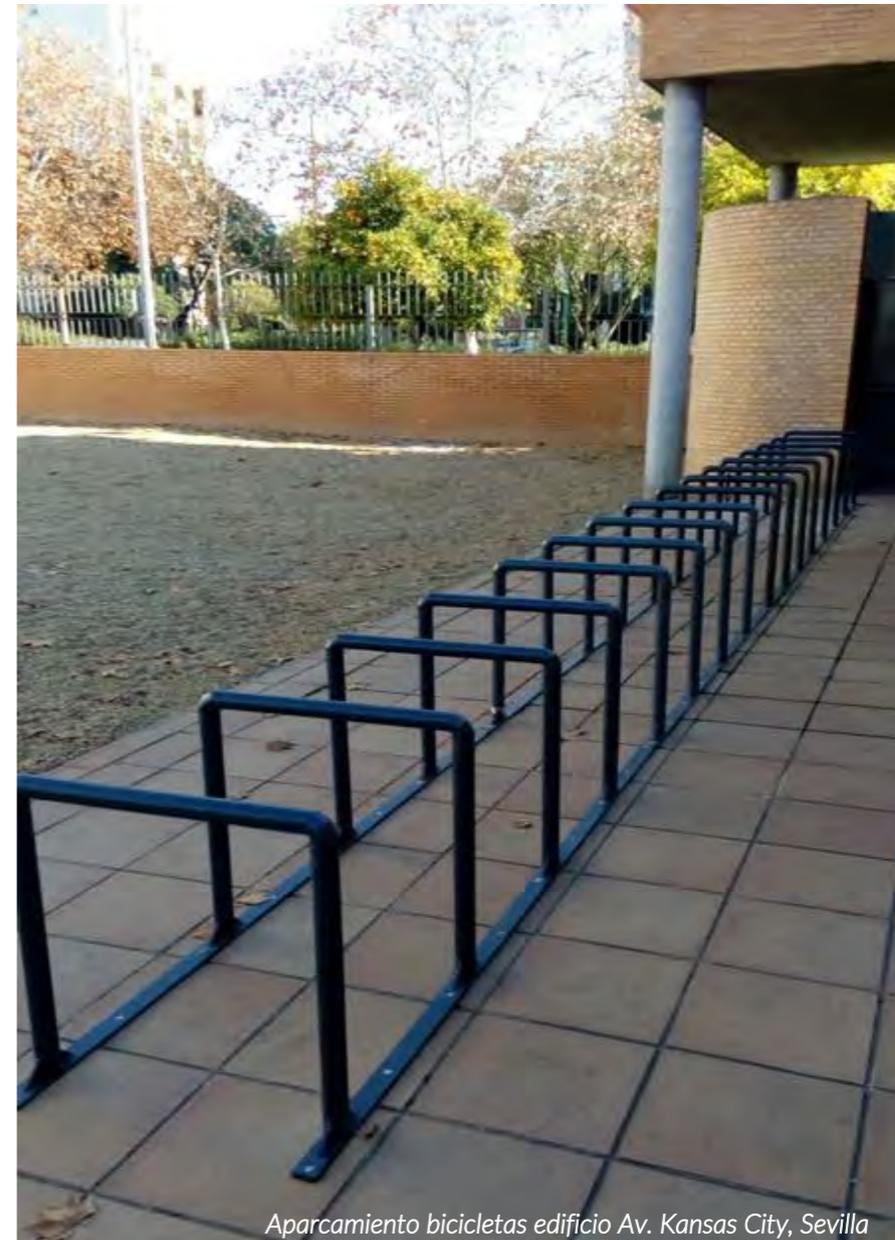
Para brindar estos servicios, cuenta con equipos profesionales integrados en diferentes áreas (mantenimiento, jurídica, comercial, urbanística y económico-financiera), que reciben, a su vez la asistencia de profesionales externos.

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

En los últimos años se han realizado diferentes mejoras en las zonas comunes de los edificios para mejorar el confort de los visitantes.

Ejemplo de ello es el proyecto de Torre Realia Madrid, que se materializará en 2018, para instalar una zona de duchas y vestuarios con taquillas, fomentando así la práctica del deporte.

También se ha puesto en marcha las obras para la instalación de aparcamientos de bicicletas en los edificios de Kansas City (Sevilla), Centro de negocios Nudo Eisenhower (Madrid) y Torre Realia Madrid, con el objetivo de fomentar el deporte y cuidar el medio ambiente.



Edificio Seguro y Saludable

En 2017, Torre REALIA Madrid, ha sido uno de los dos primeros inmuebles de España en obtener la acreditación "EDIFICIO SEGURO Y SALUDABLE".

El objetivo de dicha acreditación 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.

Hay que destacar el carácter innovador y único en España, e incluso a nivel europeo, de estas acreditaciones. El usuario del edificio (ocupante, proveedor, visita, etc.) puede verificar en cualquier momento que efectivamente se encuentra en un "Edificio Seguro y Saludable", bien por la placa explícita que se encuentra en la fachada del mismo, bien mediante el código QR, que le ofrece el detalle de esta calificación en la pantalla de su dispositivo.

En el proceso de consecución del Sello, se valoran cerca de 200 ítems, recogidos en 12 familias. Son cuatro las categorías a las que aspira el edificio: "Bueno", "Muy Bueno", "Excelente" y "Excepcional".

Torre REALIA Madrid, ha obtenido la categoría de "Excelente" y tiene como objetivo implementar estrategias de mejora, con el objetivo de alcanzar el nivel "EXCEPCIONAL" en la próxima revisión anual (2018).



Usuarios de Centros Comerciales

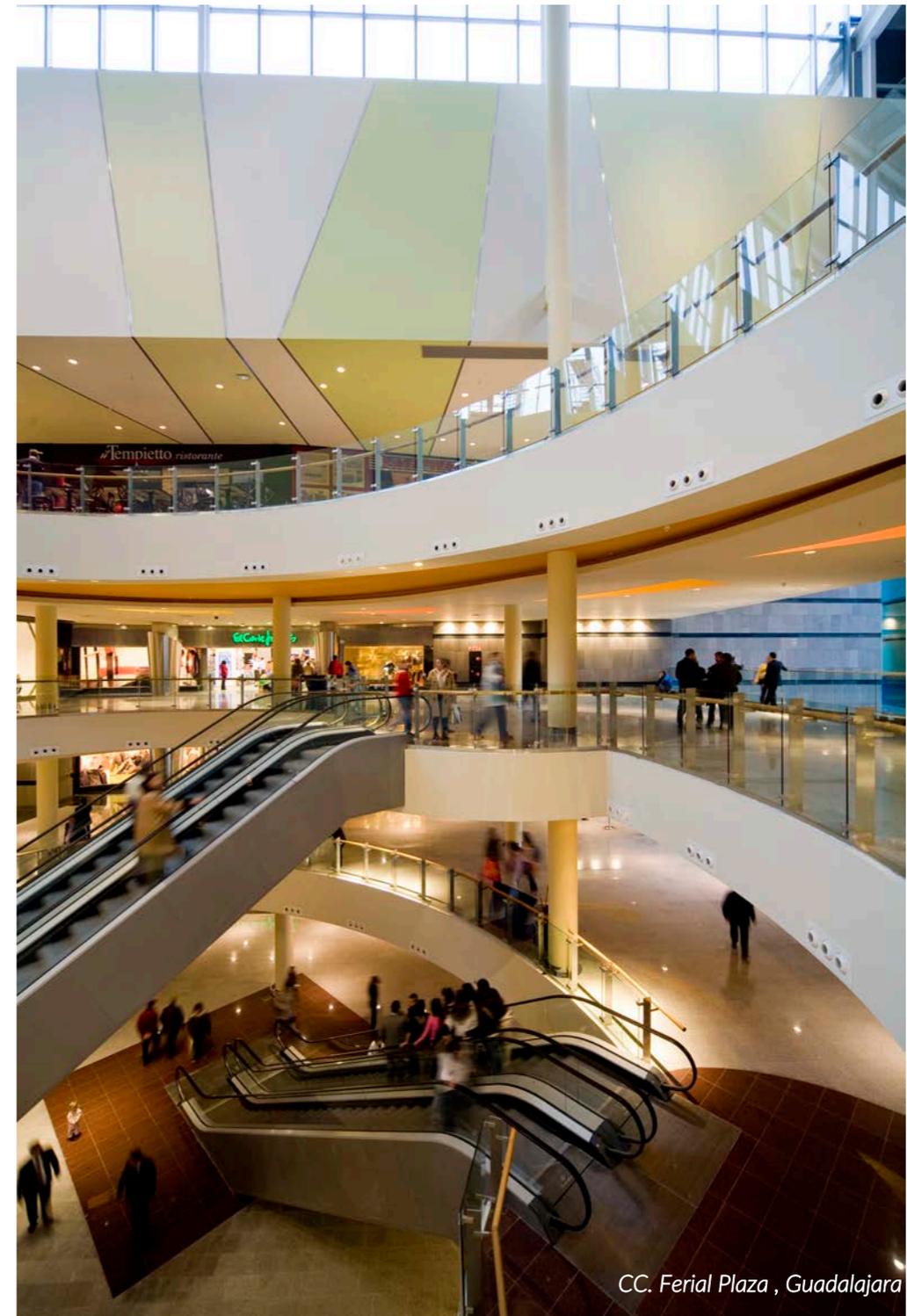
En el caso de los centros comerciales, la gestión se realiza a través de consultores especializados bajo la supervisión de la compañía.

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

En su apuesta por la sostenibilidad y la Responsabilidad Social Corporativa, un claro ejemplo es la transformación del centro comercial Ferial Plaza ubicado en Guadalajara, donde las nuevas aperturas comerciales suman aprox. 6.200 m² comerciales y más de 100 nuevos puestos de trabajo entre directos e indirectos, que comienzan a trabajar en los nuevos locales.

Para dicha transformación se han llevado a cabo además la renovación de la pintura del edificio, la mejora de imagen de los accesos a los aparcamientos y de la señalética del centro, habilitación de nuevas plazas de aparcamiento familiares y plazas exprés de visitas hasta 10 minutos, creación de originales zonas de descanso y puesta en marcha una zona infantil con ludoteca y la renovación de la sala de bebés.

Apostando por la sostenibilidad de los edificios y reforzando el compromiso con la protección del medio ambiente, se han instalado variadores de frecuencia en todos los elementos de transporte vertical (ascensores, rampas y escaleras). La instalación de estos sistemas de gestión y optimización permite mantener los equipos en un estado de pausa mientras no son utilizados.



CC. Ferial Plaza , Guadalajara

Proveedores

REALIA ha contribuido a generar riqueza en los lugares donde tiene presencia a través de la contratación de proveedores.

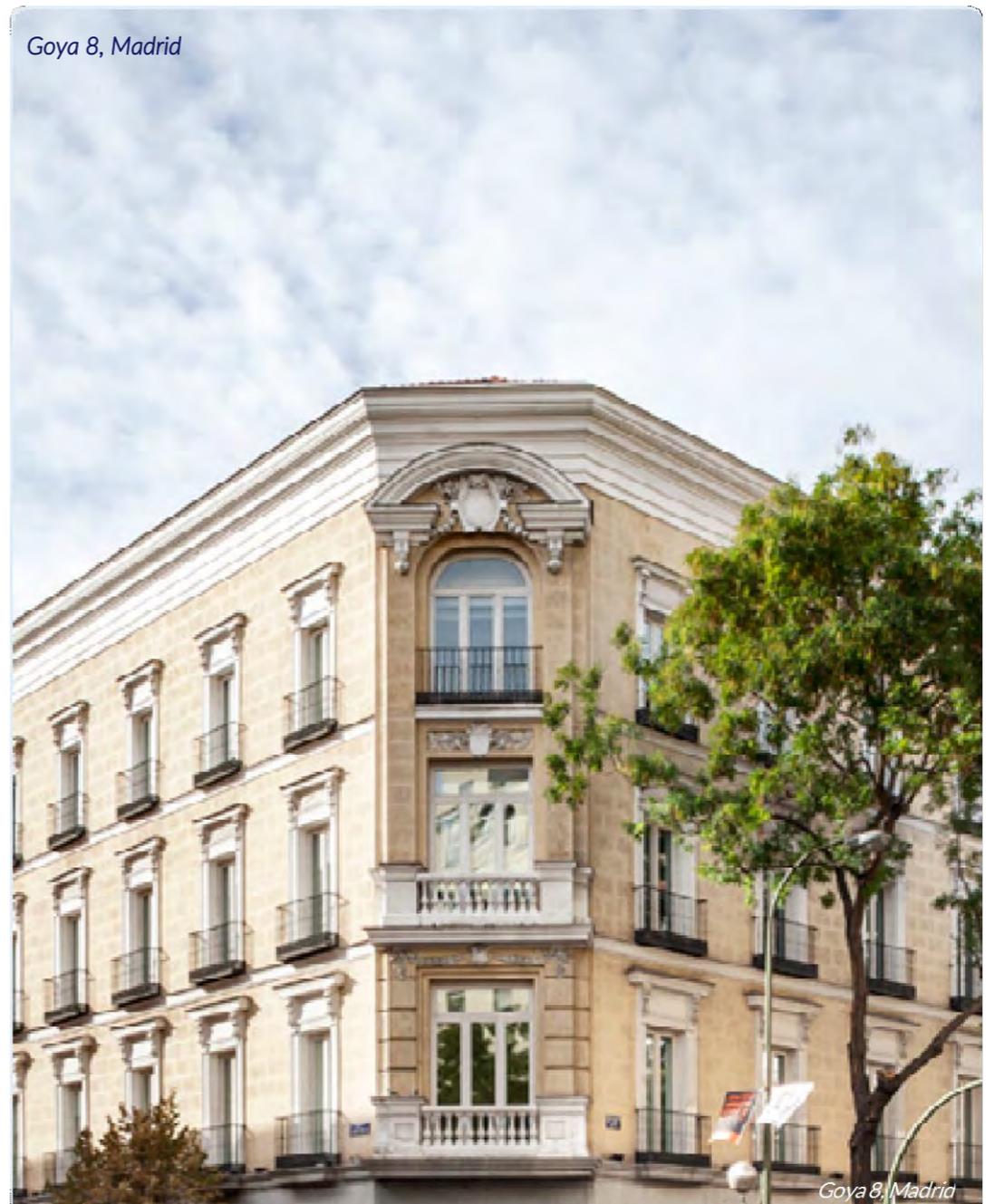
La mayoría de los proveedores son empresas españolas que ofertan sus servicios en el territorio nacional. Fuera de España, cuenta con proveedores en Polonia, Portugal y Rumanía para atender las necesidades de su negocio residencial en Varsovia, Lisboa y Bucarest, respectivamente.

Criterios de selección

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

El Área de Compras se rige por los siguientes criterios:

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



Comunidad

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

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

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

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

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



Colaboración con ASPRIMA

Como miembro destacado del sector Inmobiliario, REALIA pertenece a la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid, Asprima, cuyo objetivo es defender los intereses profesionales de las empresas inmobiliarias, siendo su norma prioritaria el servicio a la comunidad y el diálogo con las administraciones públicas.

Acciones Sociales

La compañía participa, además, en acciones sociales e iniciativas solidarias, con su respaldo a determinadas campañas en sus centros comerciales.

En 2017, los centros comerciales tomaron parte en diferentes campañas de acción social de carácter cultural y deportivo. Bajo la supervisión de REALIA, los gestores de los centros comerciales han cedido los espacios comunes a diferentes fundaciones, ONG y asociaciones culturales como Cruz Roja, Menudos Corazones, Bomberos, Greenpeace, Down, etc. para recaudar fondos, captar socios o sensibilizar a la población sobre determinados aspectos.

Colaboración en la protección del Halcón Peregrino en L'Hospitalet de Llobregat.



Realia colabora desde el año 2010 en la protección del halcón peregrino en Hospitalet de Llobregat.

La Torre REALIA Barcelona, situada en la plaza Europa de l'Hospitalet, tiene instalado desde el año 2010, un nido de Halcones. El enclave es ocupado por parejas de animales que se reproducen cada año.

El proyecto forma parte del programa de biodiversidad de la ciudad, y tiene por objetivo establecer una población nidificante y viable del halcón peregrino en L'Hospitalet, lo que contribuirá a incrementar la riqueza faunística y a regular las poblaciones de aves urbanas como las palomas, los estorninos o las cotorras.

Recientemente se ha mejorado la caja del nido que ahora es más segura para las crías. Además, se ha instalado una cámara que permite hacer un seguimiento más exhaustivo de las aves y observarlas en directo a través de la web municipal.



REALIA se esfuerza por garantizar la tranquilidad en las zonas de cría durante el período reproductor, para permitir a la pareja de halcones criar con normalidad.

El Ayuntamiento de L'Hospitalet ha entregado a REALIA una placa, en reconocimiento por su colaboración en el Proyecto de protección de Halcón Peregrino

El Ayuntamiento de L' Hospitalet ha entregado a REALIA, una placa en reconocimiento por su colaboración en este programa de biodiversidad, para establecer una población nidificante y viable del halcón peregrino en la ciudad.



Desde que el programa de reintroducción del halcón peregrino comenzó, en el año 2008, han nacido 13 ejemplares, 6 machos y 7 hembras.

Gestión medioambiental

REALIA mantiene su compromiso con el cuidado del medio ambiente. En 2017, REALIA mantiene su compromiso con el cuidado del medio ambiente. En 2017, ha continuado implantando medidas de eficiencia y ha definido las características constructivas que deben reunir sus futuras promociones de acuerdo con los principios de la arquitectura sostenible.

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

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



Hato Verde, Sevilla

PRINCIPIOS BÁSICOS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE





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

- ❖ Eficiencia energética.
- ❖ Gestión adecuada de los residuos.
- ❖ Construcción sostenible.
- ❖ Promoción de una conducta

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

Eficiencia energética

Los edificios de REALIA se sometieron en 2016 a una auditoría energética. Para realizarla, se escogieron 17 edificios, cuyo consumo energético suponía un 86,28% del consumo total de energía del grupo. La auditoría se registró en cada una de las comunidades en que se ubicaban.

Con esta auditoría, cumple el Real Decreto 56/2016 de 12 de febrero, por el que se transpone la Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, en lo referente a auditorías energéticas, acreditación de proveedores de servicios y auditores energéticos y promoción de la eficiencia del suministro de energía.

De acuerdo con la ley, la compañía volverá a auditar los edificios pasados 4 años desde su última realización.

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



Gestión adecuada de los residuos

REALIA favorece la recogida selectiva de los residuos en sus oficinas y centros comerciales, poniendo a disposición de inquilinos un punto limpio en cada edificio donde se separa cada material.

Este sistema permite reciclar papel, cartón y tóner y segregar aquellos residuos considerados tóxicos y peligrosos para su posterior recogida y entrega a gestores autorizados.

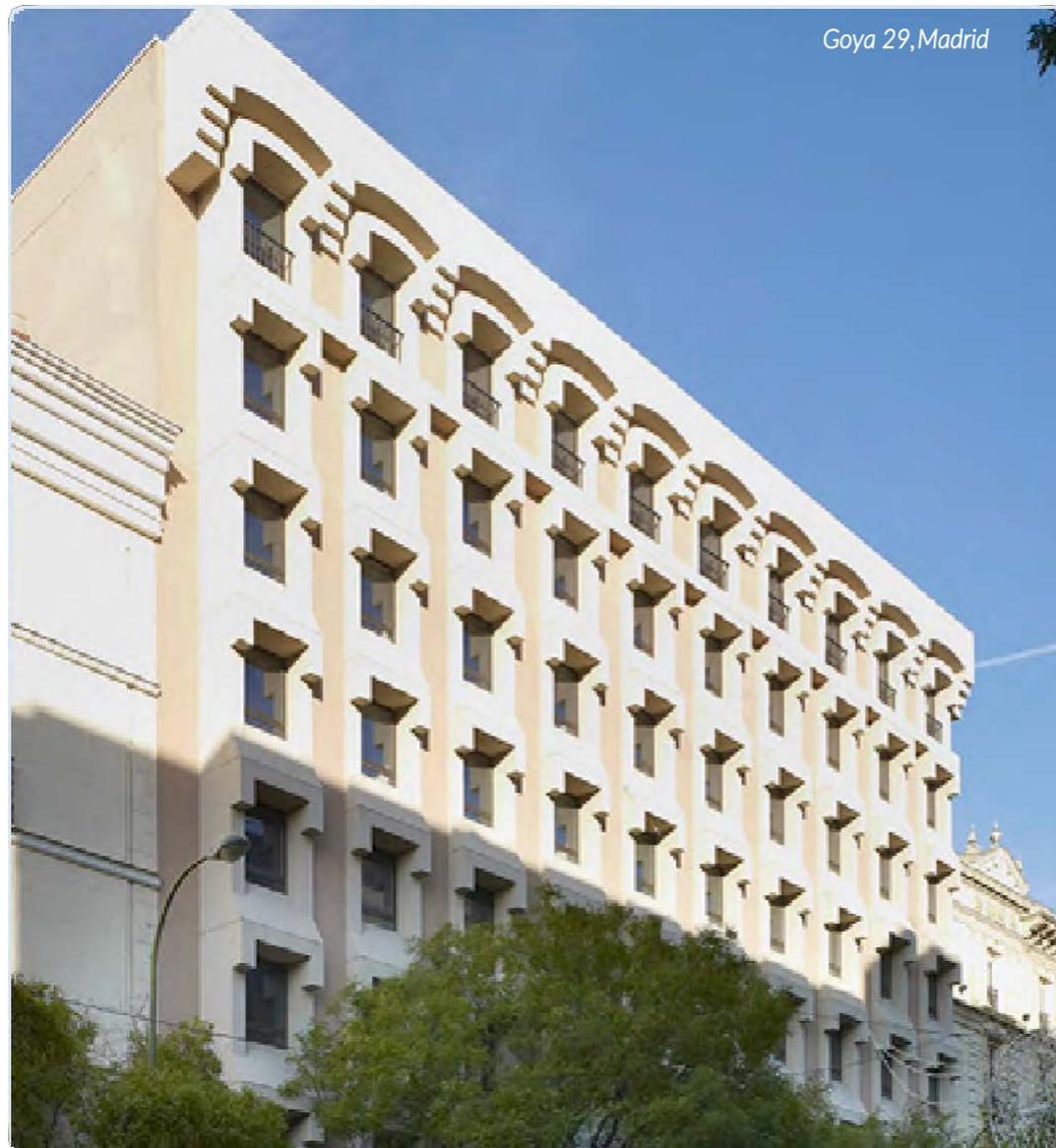
La compañía colabora con diferentes empresas y organizaciones en la recogida de residuos, dependiendo del tipo de material recogido. En el caso Centro Comercial Ferial Plaza de Guadalajara colabora con Ambilamp, una entidad sin ánimo de lucro, para la recogida y tratamiento de los residuos de lámparas y material eléctrico. En este centro, además, ha elaborado una nueva guía de gestión de residuos.

Criterio 3r

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

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

Construcción sostenible



Goya 29, Madrid

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 planea llevar a cabo una serie de mejoras constructivas y de calidad en los materiales empleados, de tal forma que favorezcan el ahorro de energía consumida por las viviendas. Con estas medidas, se conseguirá de forma rutinaria la calificación "B".

La compañía realizará fachadas ventiladas a base de placas cerámicas, prefabricados o cualquier otro elemento semejante. Se conseguirá así un buen aislamiento e impermeabilización por el exterior, evitando que las inclemencias se alojen en el interior.

Para evitar pérdidas de energía en los huecos de la fachada, se mejorará la calidad de los perfiles de la carpintería, así como de los vidrios a emplear, dotándolos de cámara de aire y de lunas con un espesor y número adecuado. Las nuevas técnicas invitan al uso de vidrios con capacidad de control solar.

El tercer aspecto fundamental para la mejora de la eficiencia es el uso de sistemas adecuados de ventilación de la propia vivienda, cumpliendo el DB-HS y DB-HE del código técnico de la edificación, mediante elementos mecánicos y conducciones gestionados con eficacia por parte del usuario.

En cuanto al consumo de agua caliente sanitaria, se proseguirá y mejorará la instalación de paneles solares para reducir al máximo el gasto de energía en el calentamiento del agua, potenciar la acumulación y hacer una correcta distribución entre los usuarios. Además, se mejorarán los consumos en puntos finales con la dotación de griferías y mezcladores más eficientes.

En definitiva, las futuras viviendas de REALIA tendrán un menor consumo de energía con el mismo grado de confort o aún mayor, reduciendo al mismo tiempo su impacto ambiental.



Promoción de una conducta responsable

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

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

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

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

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