

# Informe anual y de Sostenibilidad

**REALIA**

**2023**





Hato Verde (Guillena - Sevilla)

REALIA presenta este Informe Anual y de Sostenibilidad para dar cuenta de su desempeño económico y social a lo largo del ejercicio 2023. Este informe ofrece información completa y veraz sobre la gestión económica, social y de sostenibilidad realizada por REALIA y sus sociedades dependientes en 2023.

# Índice

Carta del Presidente

---

REALIA hoy

---

Resultados del ejercicio

---

Líneas de negocio

---

Gobierno Corporativo

---

Responsabilidad Corporativa y  
Sostenibilidad

---

Natura - Santa Bárbara (Rocafort) - Valencia)

# Carta del Presidente

REALIA

Estimados accionistas:

De nuevo tengo el placer de dirigirme a todos los accionistas de la compañía para presentar la memoria anual de nuestra sociedad correspondiente al ejercicio 2023. En este documento, podrán encontrar un resumen de nuestra compañía, de nuestros resultados y proyectos y de nuestra visión de la Responsabilidad Corporativa y compromiso con la sostenibilidad

Durante el año 2023 la economía española tuvo un comportamiento mejor del previsto con un incremento del PIB del 2,5%, basado en el impulso del consumo tanto público como privado, si bien desde hace unos meses se perciben síntomas de desaceleración.

Para REALIA ha sido un año en el que han crecido los ingresos con respecto al ejercicio pasado, tanto en el área de promoción como de patrimonio, y se han mantenido, prácticamente, en el área de servicios. Así, los ingresos totales del ejercicio han ascendido a 152, 24 M €, frente a los 135,19 M € de ejercicio pasado, lo que supone un incremento del 12,6 %.

En el ejercicio de 2023 las entregas de viviendas han ascendido a 57,51 M €, lo que supone un incremento del 37,3 %, frente al ejercicio de 2022. Este incremento es más notable si consideramos que, a diferencia del ejercicio pasado, en 2023 no se han realizado ventas de suelo, por lo que, sin contar estas, el incremento con respecto a 2022 hubiera ascendido a casi el 96 %. En el área de patrimonio, el incremento de ingresos ha sido del 1,4 %, hasta alcanzar los 89,47 M €, y se han facturado, por servicios prestados a terceros 4,19 M €, una cifra apenas 0,2 M € inferior a la del ejercicio pasado.

Los gastos totales han ascendido, en el ejercicio, a 77,76 M €, con una disminución del 3,4 % con respecto a 2022, debido a los costes asociados a la venta de suelo en ese ejercicio, que ascendieron a 23,1 M €. El EBITDA del ejercicio asciende a 69,18 M €, y el EBITDA ajustado a 58,71 M €, que refleja el impacto de las provisiones, que han supuesto una dotación neta de 10,47 M € frente a la reversión neta de 24,3 M € del ejercicio pasado.

Tras el impacto negativo de las valoraciones (-24,14 M €), deduciendo el resultado financiero (-18,58 M €, que es superior en un 42 % al resultado financiero ordinario del ejercicio pasado, por el alza de los tipos de interés y el menor resultado financiero extraordinario con respecto a dicho ejercicio), y sumando el resultado de las sociedades puestas en equivalencia (1,76 MM €) se alcanza un Beneficio antes de impuestos (BAI) de 17,57 M €, € y un resultado BDI consolidado de 25,57 M €, tras la activación de créditos fiscales, de los que 24,7 M € es beneficio neto atribuible a dominante, BDI inferior al del pasado ejercicio que ascendió a 61,47 M.€.

A 31 de diciembre de 2023, los activos inmobiliarios del Grupo REALIA, valorados por CBRE y Tinsa con metodología RICS, alcanzan un valor de mercado de 1.896,5 M €, con una leve reducción con respecto al ejercicio pasado del 1,8 %, debido a los menores volúmenes del mercado inversor y al incremento de las yields de capitalización que solicita éste, motivado por el aumento de los tipos de interés. De esta cifra corresponden a activos del área patrimonial, 1.548,5 M € y el resto, 348 M €, a los activos residenciales (suelos, promociones en curso y producto terminado).

Con estas cifras, el valor neto de liquidación (NNAV) del Grupo asciende a la suma de 1.185 M.€, lo que supone una valoración de la compañía de 1,46 € por acción, inferior en un 0,7 % al del ejercicio precedente, si bien hay que tener en cuenta el reparto de dividendos contra reservas de 0,05 € por acción de junio de 2023; sin el efecto de este dividendo el NNAV por acción hubiera ascendido a 1,51 € por acción.

El Grupo, al cierre del ejercicio de 2023, tenía un endeudamiento financiero neto de 516,9 M €, cifra muy similar (-0,4 %) a la del ejercicio pasado, con un tipo medio de interés, incluyendo derivados, del 3,16 %, que contrasta con el 2,33 % de 2022.

Un breve repaso a las cifras de cada negocio, nos permiten señalar que, durante el ejercicio de 2023 REALIA ha entregado 144 viviendas, frente a las 98 viviendas del ejercicio anterior. Esta diferencia obedece a los calendarios de finalizaciones de obras de las distintas promociones

A cierre de 2023 REALIA cuenta con un stock, entre viviendas terminadas y en curso de 402 unidades, de las cuales están reservadas o vendidas 80. Dispone, además, de una cartera de suelo, en sus distintos estadios urbanísticos, de 7.035.874 m<sup>2</sup> de superficie bruta, con una edificabilidad estimada de 1.730.832 m<sup>2</sup>, la mayor parte ubicados en Madrid, zona Centro y Andalucía.

Durante 2023 REALIA prestó servicios a empresas fuera del grupo, por importe de 4,19 M €, frente a los 4,39 M € del ejercicio pasado, una ligera disminución del 4,6 %, motivada por la menor comercialización de unidades inmobiliarias de terceros.

En cuanto al negocio patrimonial no residencial, destacar que el grado de ocupación se ha reducido ligeramente (- 1,5 %) , llegando a alcanzar el 90,8 %.

Respecto al negocio de BtR. el Grupo ha incorporado en este ejercicio 195 nuevas viviendas en alquiler, consolidando esta nueva rama de actividad, que le lleva a disponer al cierre del ejercicio de 280 viviendas en alquiler en Tres Cantos, Madrid. El grado de ocupación de estas viviendas es, a 31 de diciembre de 2023, del 69,4 %, dado que la puesta en marcha de la última promoción de 152 viviendas se produjo a finales de octubre de 2023. Actualmente se tiene una ocupación del 95,8 % y se espera alcanzar una ocupación cercana al 100 % a finales del primer semestre de 2024.

A lo largo de este informe encontrarán un amplio resumen de lo que hoy es nuestra compañía, de nuestras principales líneas de negocio y de todos los aspectos de Gobierno Corporativo de REALIA, en los que no quiero ahora detenerme en aras a la brevedad. Me remito a su contenido que espero les proporcione una amplia visión de los que es hoy este Grupo.

Si quiero por último hacer referencia a nuestros avances y compromisos en materia de sostenibilidad, que es el eje conductor del Informe que tengo el gusto de presentarles.

En el presente ejercicio, el Consejo de Administración ha designado, entre los ejecutivos de la compañía, un Comité de Sostenibilidad, formado por los responsables de negocio, de la dirección técnica, la dirección de Patrimonio, y los responsables de Auditoría Interna, de OPEX en el área de patrimonio y de sostenibilidad. Ha aprobado igualmente una política de sostenibilidad, que se articula en tres objetivos primordiales, que son:

- 1.El compromiso con el medioambiente y la protección del entorno.
- 2.El compromiso con el desarrollo social y de las comunidades con las que se relaciona REALIA.
- 3.El compromiso con la ética y el buen gobierno.

Esta Política de Sostenibilidad se traduce en una Estrategia de ESG, que tiene tres pilares que son la digitalización, la formación y la comunicación, y sus contribuciones directas se alinean con 7 objetivos y 27 metas de los Objetivos de Desarrollo Sostenible aprobados por la Organización de Naciones Unidas. Todos estos aspectos se desarrollan en el informe que tengo el honor de presentarles.

Los esfuerzos de REALIA para la transición hacia un modelo más sostenible, y su compromiso con el medio ambiente y con la mitigación del cambio climático, se traducen, en cifras, en una reducción, con respecto al pasado ejercicio, del 25 % de consumos energéticos, del 9 % del consumo de agua, del 26 % de los residuos generados, y del 30 % de emisiones de CO<sub>2</sub>. de nuestros edificios. Adicionalmente, hemos certificado en el ejercicio 73.635 m<sup>2</sup> de nuestros edificios con BREEAM, obteniendo la calificación de activos Muy Buenos y Excelentes en gestión. Con ello, un 64 % de nuestros activos se encontraban certificados a final del ejercicio.

Estas cifras, de las que estamos muy orgullosos, evidencian que hemos progresado significativamente, y suponen un acicate para seguir mejorándolas en ejercicios venideros.

Como muestra del compromiso por ser un Grupo socialmente responsable, a lo largo de 2023 hemos realizado las modificaciones necesarias en nuestras políticas internas para adaptarlas a los nuevos requerimientos derivados de la aprobación de la Ley 2/2023 reguladora de la protección de los informantes, en un esfuerzo para luchar contra la corrupción y malas prácticas en todas las actividades de la Compañía.

REALIA, fruto de su compromiso con la igualdad de oportunidades y la no discriminación, sigue formando parte del "Ibex Gender Equality Index," primero que mide la presencia de mujeres en los consejos de administración y puestos directivos de las empresas españolas, índice al que pertenece desde su creación, siendo una de las cincuenta y una sociedades cotizadas que lo integran en la actualidad.

No quiero acabar esta carta sin reconocer, a los magníficos profesionales que integran el equipo humano de REALIA, su esfuerzo y dedicación diaria para lograr, un año más, los resultados y objetivos de la Sociedad.

Sean mis últimas palabras para agradecer, en mi nombre como Presidente del Consejo de Administración, y en el de todos sus integrantes, a nuestros clientes, arrendatarios, proveedores, y colaboradores su confianza y apoyo, y también a nuestros accionistas su respaldo y fidelidad, y reiterarles a todos nuestro compromiso diario para mejorar nuestro desempeño y los resultados del Grupo.

Les invito a leer con atención esta Memoria anual, que refleja el trabajo realizado y los logros obtenidos en el pasado ejercicio, así como los planes y las expectativas para el futuro. Espero que compartan con nosotros la satisfacción por los resultados y la ilusión por los nuevos desafíos. Les esperamos en la próxima Junta general de accionistas, donde podremos dialogar y escuchar sus opiniones y sugerencias.

Juan Rodríguez Torres  
Presidente

María de Molina 40 (Madrid)





# REALIA

## Hoy

Magnitudes Básicas

---

Indicadores Financieros

---

Perfil de la Compañía

---



# Magnitudes Básicas 2023

**152,24 M.€**

INGRESOS  
TOTALES

**1.896,5 M.€**

VALORACIÓN DE  
ACTIVOS (GAV)

**58,77 % Patrimonial**  
**41,23 % Promoción y Suelo**

# Actividad Patrimonial

## ● Alquiler de Oficinas y Centros Comerciales

- 38 inmuebles en alquiler (incluye 6 Centros Comerciales y de Ocio)
- 117.014 m2 edificabilidad uso terciario pendiente de desarrollo.

## ● Alquiler Residencial

- 3 Activos BtR

## ● Valoración total de Activos Patrimoniales GAV

**1.548,5 M.€ (81,65%)**

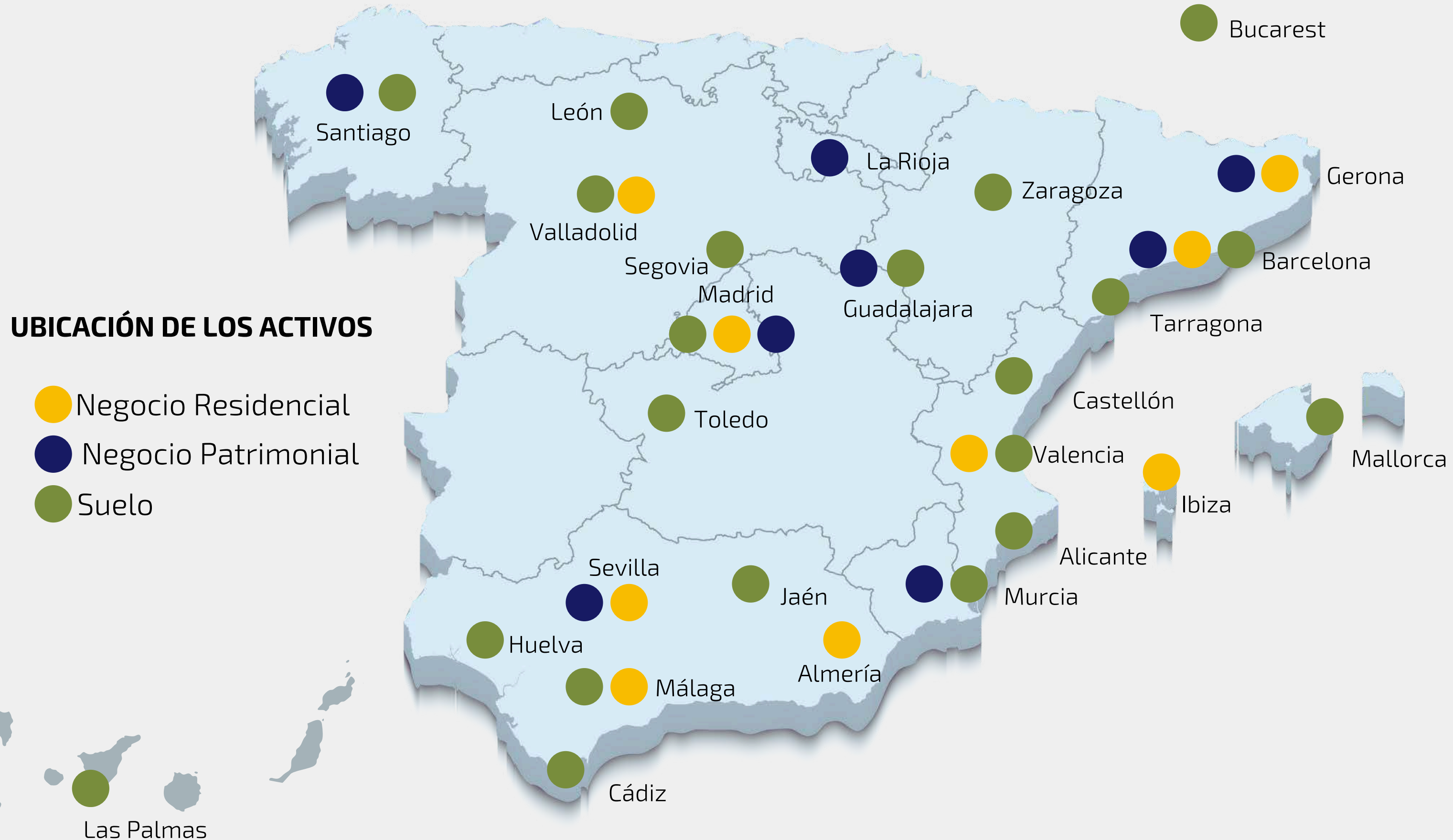
# Actividad Promoción y Suelo

401,5 unidades (viviendas y locales)

25 Parcelas unifamiliares

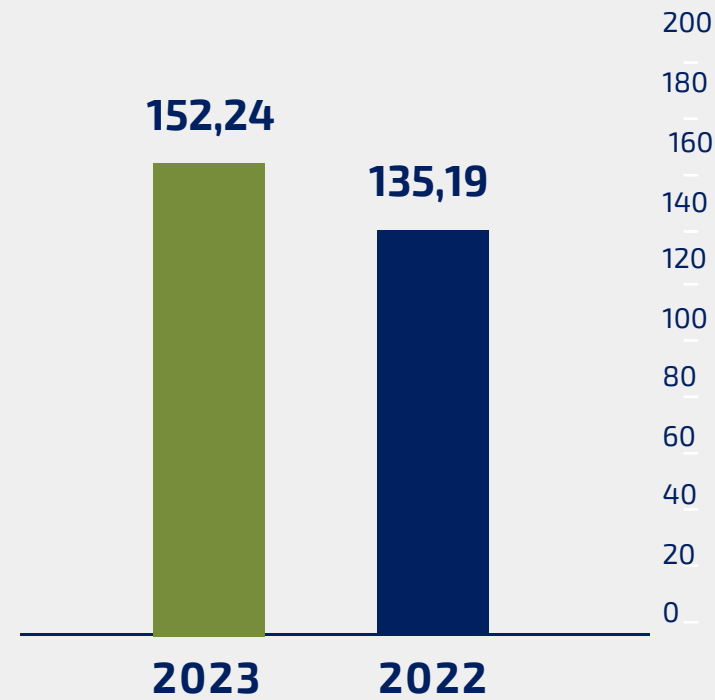
1.730.832 m<sup>2</sup> Suelo edificable

Valoración total de Activos  
promoción y suelo (GAV):  
**348,0 M.€. (18,35%)**



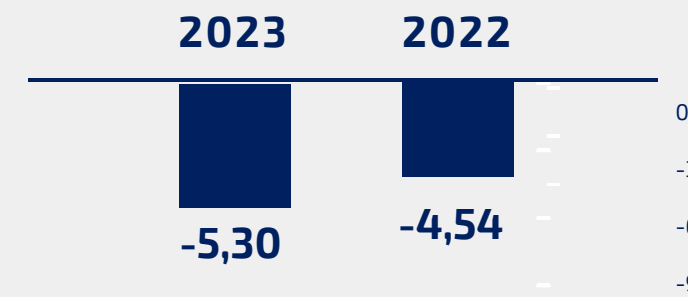
## INGRESOS

En millones de euros



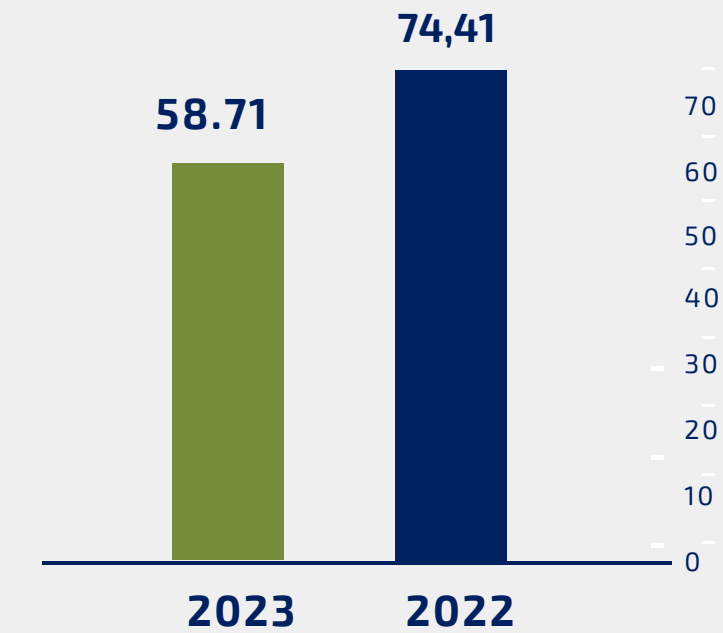
## GASTOS GENERALES

En millones de euros



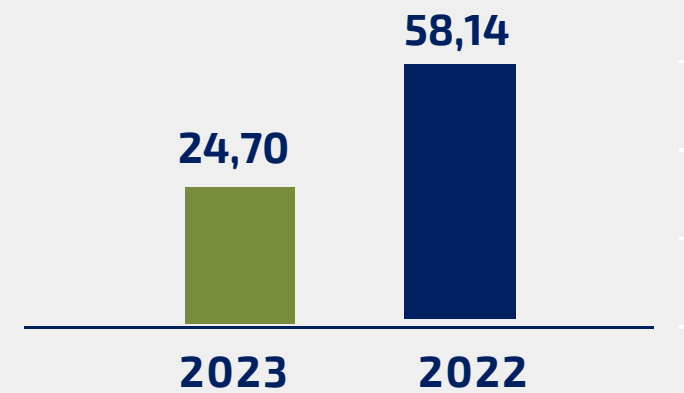
## EBITDA (ajustado)

En millones de euros



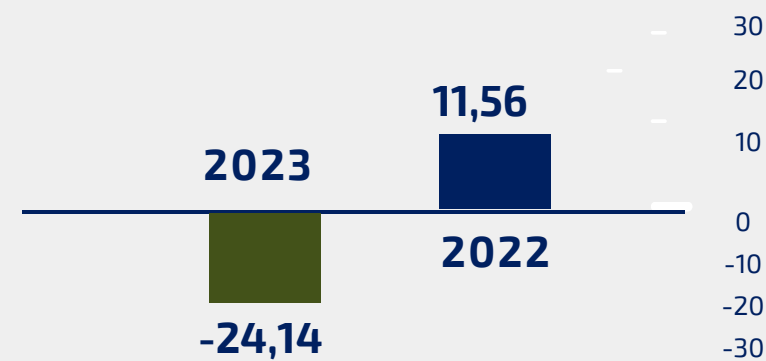
## BENEFICIO NETO ATRIBUIDO

En millones de euros



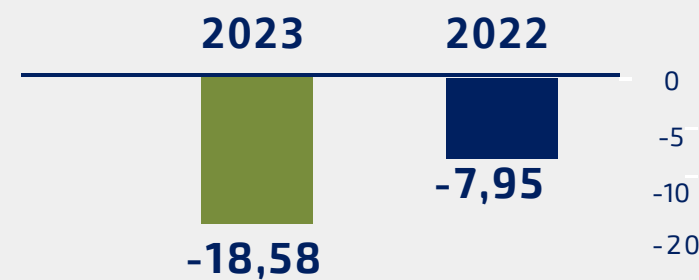
## RESULTADO VALORACIÓN INV. INM.

En millones de euros



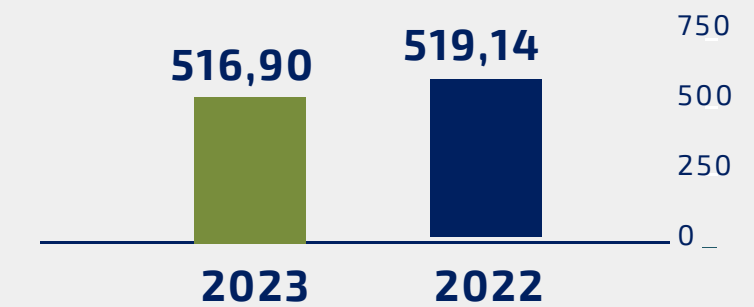
## RESULTADO FINANCIERO

En millones de euros



## DEUDA FINANCIERA NETA

En millones de euros



Salvador de Madariaga 1 (Madrid)

# Perfil de la Compañía

**REALIA**

## Misión

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

## Visión

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

## Valores

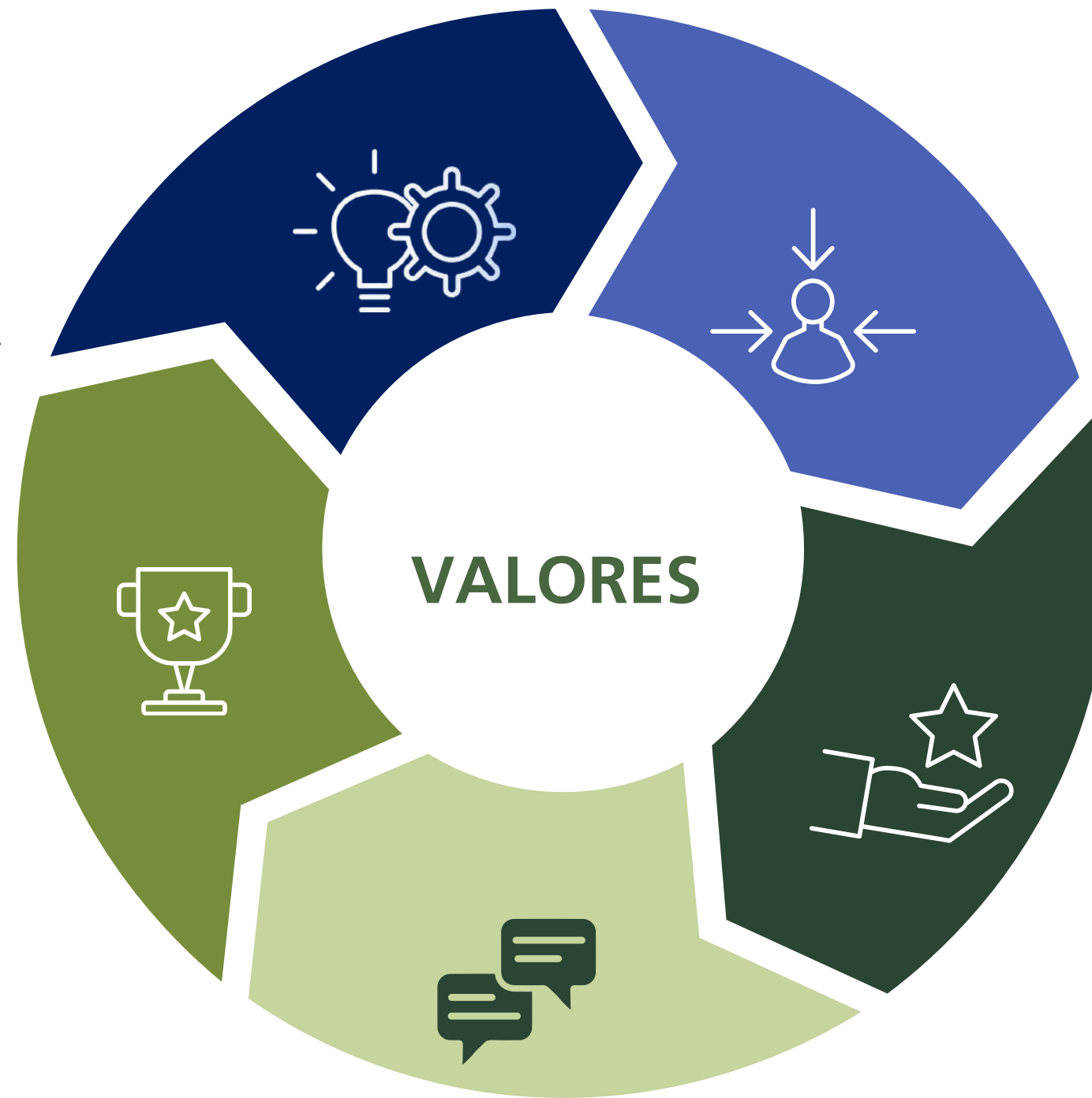
- Servicio al Cliente
- Transparencia y Buen Gobierno
- Vocación de Liderazgo
- Diálogo
- Innovación

## Innovación

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

## Vocación de Liderazgo

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



**VALORES**

## Servicio al cliente

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

## Transparencia y Buen Gobierno

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

## Diálogo

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

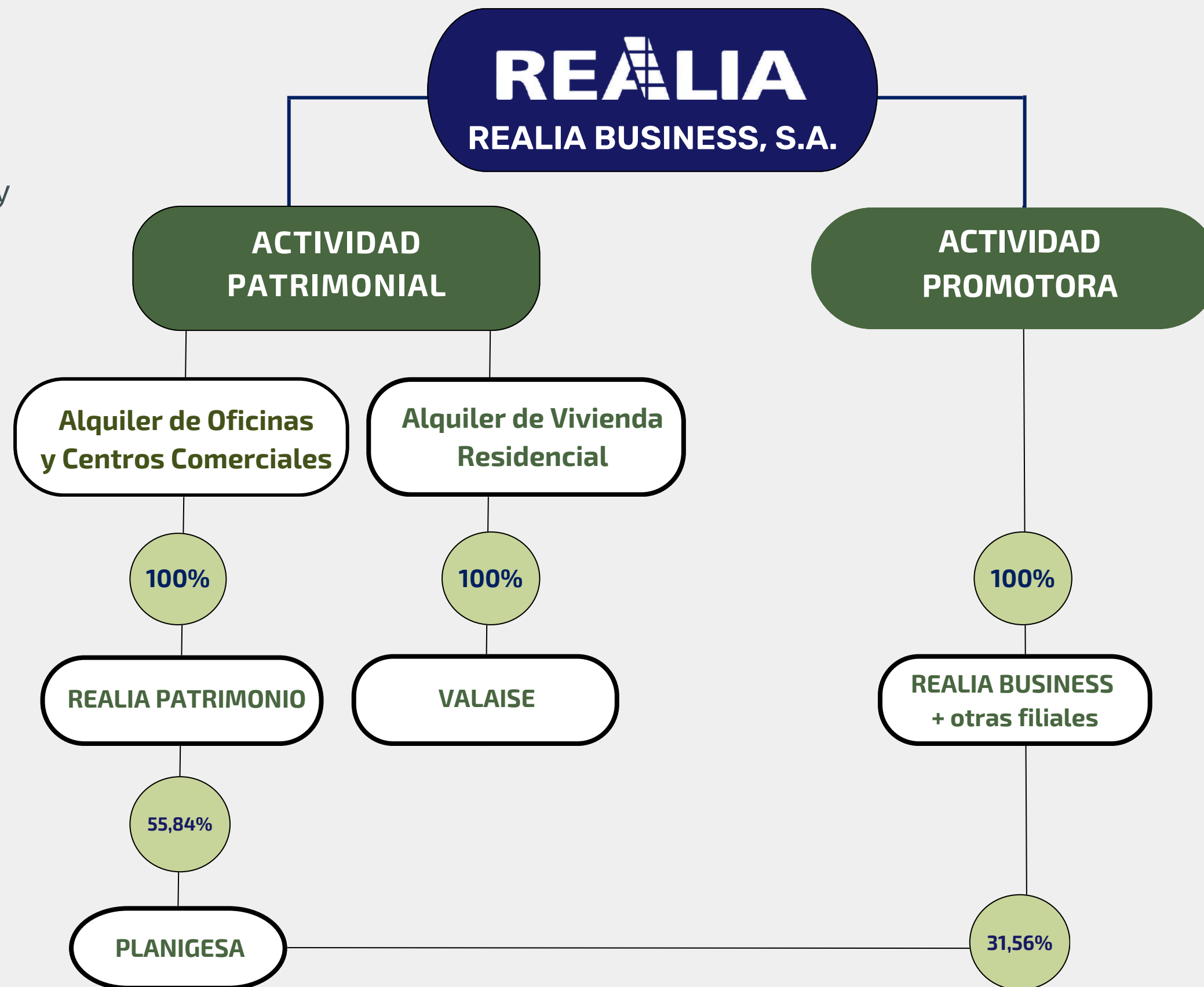


## NEGOCIO PATRIMONIAL

Genera ingresos recurrentes mediante el arrendamiento y gestión de edificios de Oficinas y Centros Comerciales. Explotación y Desarrollo de proyectos encaminados al alquiler de Activos Residenciales.

## NEGOCIO DE PROMOCIÓN Y SUELO

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



A modern glass building at night, illuminated from within, with a blue and purple color scheme. The building has multiple floors with large windows and a curved facade. The background is a dark blue gradient.

# Evolución de la Compañía

Entorno Económico y Sectorial

---

Riesgos e Incertidumbres

---

Estrategia

---

Albasanz 16 (Madrid)

# Entorno Económico y Sectorial

REALIA

(Fuentes consultadas para la elaboración de este apartado: Análisis sectorial Caixabank Research 2023; Colegio de Registradores; Informe Living CBRE; Office Pulse Savills; Colliers Spain Informe oficinas MAD y BCN 2023; Asociación Española de Centros Comerciales (AECC); CG Capital Europe: Overview of Spanish Real Estate Market in 2023; Informe CBRE Real Estate Market Outlook España 2023; Idealista; The Logistics Property Telescope (EY); Informe Banco de España 2023.

## Entorno Económico y Sectorial.

La economía española experimentó un sólido crecimiento del PIB en el conjunto del año (+2,5%), superando ampliamente el crecimiento que se preveía a finales de 2022 (1,0%), debido principalmente al desvanecimiento más rápido de lo previsto de la crisis energética y a las buenas cifras del sector exterior español, muy ligado a los servicios, tanto turísticos como no turísticos. El FMI prevé para 2024 y 2025 un crecimiento del PIB del 1,7% y 2,1% respectivamente.

En términos de PIB anual, el turismo exterior e interior sitúa a Madrid y Canarias (3,0%), Baleares (2,9%) y Cataluña (2,7%) como las comunidades autónomas con mayores tasas de crecimiento.

El Banco Central Europeo (BCE) continuó en 2023 con sus políticas monetarias restrictivas tratando de controlar la inflación, e hizo varias subidas de tipos de interés durante el año (la última en septiembre), hasta alcanzar un nivel del 4,5%, el nivel más alto desde la crisis financiera de 2008.

El Euribor a 12 meses cerró 2023 en el 3,902% y se espera que descienda a mediados de 2024, una vez que la inflación se acerque a los niveles objetivo del BCE.

La buena marcha de la economía se ha reflejado en unas excelentes cifras del mercado laboral en 2023. El número de personas ocupadas creció en 783.000 personas y la tasa de paro descendió en más de 1 p. p., hasta el 11,8% en el cuarto trimestre de 2023 (frente al 12,9% de finales de 2022).

La tasa de temporalidad se ha reducido en los últimos años (16,5% en el cuarto trimestre de 2023 frente al 26,3% en 2019) y la remuneración por empleado ha evolucionado con crecimientos salariales en torno al 4% siendo este avance superior a la inflación en este periodo (3,6%).

La fortaleza del mercado laboral ha permitido atraer significativos flujos de inmigración. En 2023, la población extranjera residente en España creció en 544.000 personas (709.000 si incluimos la de doble nacionalidad), unas cifras muy significativas y que no se habían registrado desde el boom inmobiliario que culminó en 2008. Esta población suele localizarse en las zonas de mayor actividad económica, como las grandes ciudades y las zonas turísticas, impulsando la demanda de vivienda en estas ubicaciones.



La ratio de endeudamiento de los hogares se redujo hasta el 76,5% de la renta bruta disponible (RBD) en el tercer trimestre de 2023, el nivel más bajo desde 2002 y 12 p. p. inferior al promedio de la UE (89%).

## Mercado de Inversión Inmobiliaria en España

La inversión inmobiliaria en España, experimentó una disminución del 36% en 2023, situándose en 11.200 millones de euros, después de haber alcanzado la cifra récord de más de 17.600 millones en el año 2022.

Las clases de activos que atrajeron más interés por parte de los inversores fueron:

1. Sector Hotelero: 4.100 millones de euros
2. Vivienda: 3.000 millones de euros
3. Logística: 1.500 millones de euros

Si bien el sector hotelero fue el líder de inversión, el sector residencial ocupó la segunda posición con el 27% de la misma, superando los 3.000 millones, un 32% menos que en el año anterior. Del total, las operaciones destinadas al alquiler de viviendas supusieron el 61% de la inversión de este segmento.

El repunte de los tipos de interés ha impactado en todas las clases de activos inmobiliarios, repercutiendo en el volumen de inversión más bajo en los activos inmobiliarios españoles desde la crisis financiera global de 2018 (excluyendo los años de la pandemia).

Ganaron peso los inversores menos dependientes de la financiación y con mayor liquidez, como los family offices o los inversores privados, que han realizado algunas de las inversiones más importantes de 2023. Madrid es la ciudad española que ha atraído un mayor volumen de inversión (31%), seguida de Barcelona (14%) y Málaga (6%).

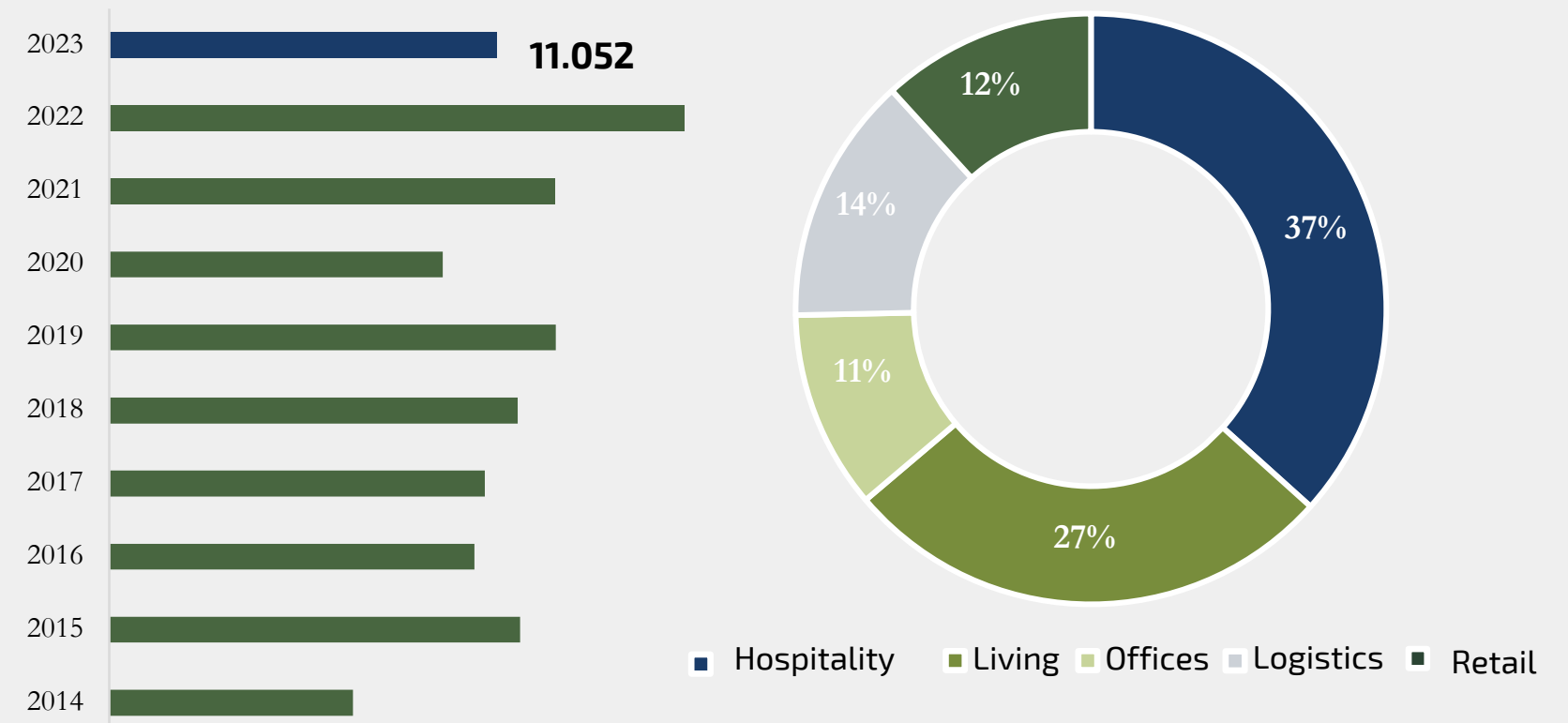
Por origen del comprador, el inversor español lidera la inversión con un 36% del total. Mientras que el capital estadounidense (12%), francés (7%), alemán (6%) e inglés (6%) sigue mostrando su interés por España, nacionalidades menos presentes tradicionalmente en el mercado español han irrumpido con fuerza con el cierre de las principales operaciones del año. Entre estas destacan Arabia Saudí, Emiratos Árabes Unidos y Singapur, quienes concentraron más de un 20% del volumen total.

El sector hotelero fue el más activo, alcanzando un volumen de inversión de 4.100 millones de euros, su mayor volumen desde el año fiscal 2018, respaldado por algunas transacciones de cartera relevantes. Destaca la inversión en hoteles resort, siendo las islas (Baleares y Canarias) donde más se ha invertido (52% de la inversión total).

El sector residencial alcanzó una inversión cercana a los 3.000 millones de euros, que representa el 27,0% de la inversión inmobiliaria total en 2023. Los precios de las propiedades residenciales experimentaron tasas de crecimiento notables, con un aumento del 4,5% registrado en 2023.

El sector logístico atrajo 1.500 millones de euros en inversiones (-35,0% frente a 2022), en gran parte debido al aumento de los costes de financiación y a la mayor cautela de los inversores. La demanda de espacio logístico, impulsada por mejoras estratégicas en la cadena de suministro y requisitos ESG, se mantendrá fuerte, y los inversores están empezando a mostrar interés en otras provincias españolas además de Madrid y Barcelona.

La inversión en el mercado de oficinas ha sufrido una contracción del 50% en 2023 frente al dato del ejercicio anterior. Con unos 1.250 millones de euros invertidos, las oficinas han acaparado el 11% del total invertido en el sector inmobiliario.



Fuente: CG Capital Europe Research

El comercio minorista logró un importe de inversión de 1.200 millones de euros, lo que supone un 28% menos que el año anterior (excluidas las transacciones de recompra de dos sucursales bancarias en 2022). Los parques comerciales lideraron la inversión, con un 36,0% del total invertido en el sector con una inversión total de 432 millones de euros.

El último trimestre del año ha registrado un repunte en la inversión, siendo el más activo del año y, según el Informe CBRE Real Estate Market Outlook España 2023, para 2024 se espera una reactivación de la actividad en función de la evolución de los tipos de interés y de su estabilización, lo que permitirá ajustar las expectativas de precio entre comprador y vendedor.

En lo referente a las rentabilidades prime, en línea con las principales capitales europeas por el encarecimiento de la deuda, se ha seguido mostrando una tendencia alcista a lo largo de los últimos meses del año en Madrid y Barcelona en la mayoría de los sectores. Con todo esto, las previsiones señalan que se dará una progresiva estabilización durante el año 2024, abriendo esto paso tanto a oportunidades de inversión como a operaciones de mayor envergadura.

## El mercado de oficinas

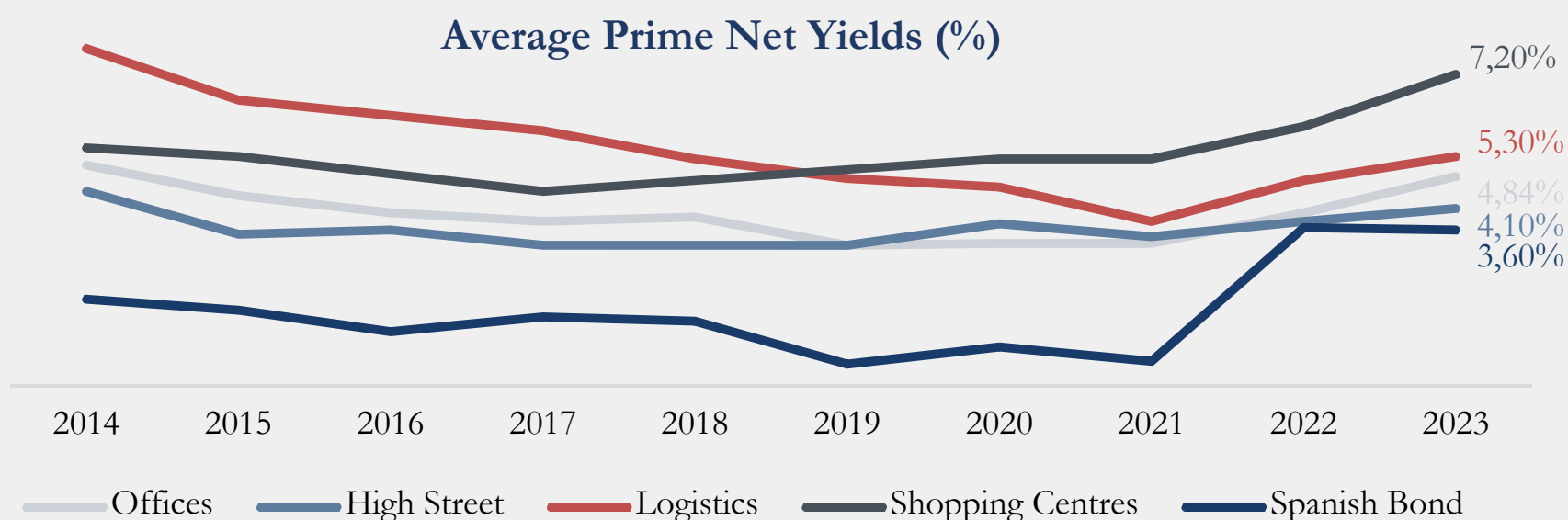
La inversión en el mercado de oficinas ha sufrido una contracción del 50% en 2023 frente al dato del ejercicio anterior. Con unos 1.250 millones de euros invertidos, las oficinas han acaparado el 11% del total invertido en el sector inmobiliario. Esto posiciona a las oficinas por encima de otros sectores como el retail o el industrial y logístico, pero lo sitúa muy por debajo de las cifras de inversión de años anteriores, teniendo que remontarnos a 2013 para encontrar un ejercicio con una cifra de inversión similar. La falta de equilibrio entre los precios que la demanda está dispuesta a pagar y los que la oferta pretende conseguir, es una de las principales causas de esta situación.

Madrid y Barcelona han vuelto a ser las grandes protagonistas de la inversión en el sector de oficinas en 2023. Del total invertido, el 67% se concentró en Madrid, mientras que el 27% correspondió a Barcelona,; dejando un 6% distribuido entre el resto de capitales principales. En Madrid, el mayor foco de inversión lo encontramos en el CBD (Central Business District) y zona centro, mientras que en Barcelona el total se reparte en su mayoría entre el distrito 22@ y el centro de la ciudad.

A cierre del tercer trimestre del 2023, la absorción conjunta entre Madrid y Barcelona alcanzó los 540.000 m<sup>2</sup>, lo que supone una contracción del 16% frente al mismo periodo del año anterior. Más ajustada ha sido la variación en Madrid, que cierra el tercer trimestre con un acumulado de 380.000 m<sup>2</sup> contratados y con una contracción del 5%. Por su parte, en Barcelona, se contrató un 35% menos de superficie durante los tres primeros trimestres de 2023, ascendiendo la cifra hasta los 160.000 m<sup>2</sup>.

En cuanto a la evolución de las rentas prime, se observa un comportamiento diferencial en las dos principales capitales. En Madrid, se detecta una ralentización en los precios de oficinas en las mejores ubicaciones, ascendiendo un 3% hasta alcanzar los 38 euros€/m<sup>2</sup>/mes. Sin embargo, en Barcelona las rentas prime se han contraído hasta los 26 euros€/m<sup>2</sup>/mes, un 7% menos que el dato de cierre de 2022; algo que puede llegar a convertirse en una ventaja para la ciudad, al contar con espacios de trabajo a precios competitivos que atraigan a grandes empresas que busquen ubicar sus sedes en una de las principales capitales europeas.

La rentabilidad prime supera en Madrid el 4,5%, siete décimas por encima del cierre del año 2022. En Barcelona, la rentabilidad prime se eleva hasta el 4,75%, medio punto más que hace un año. Se esperan incrementos ligeros en las yields prime de ambas capitales durante 2024.



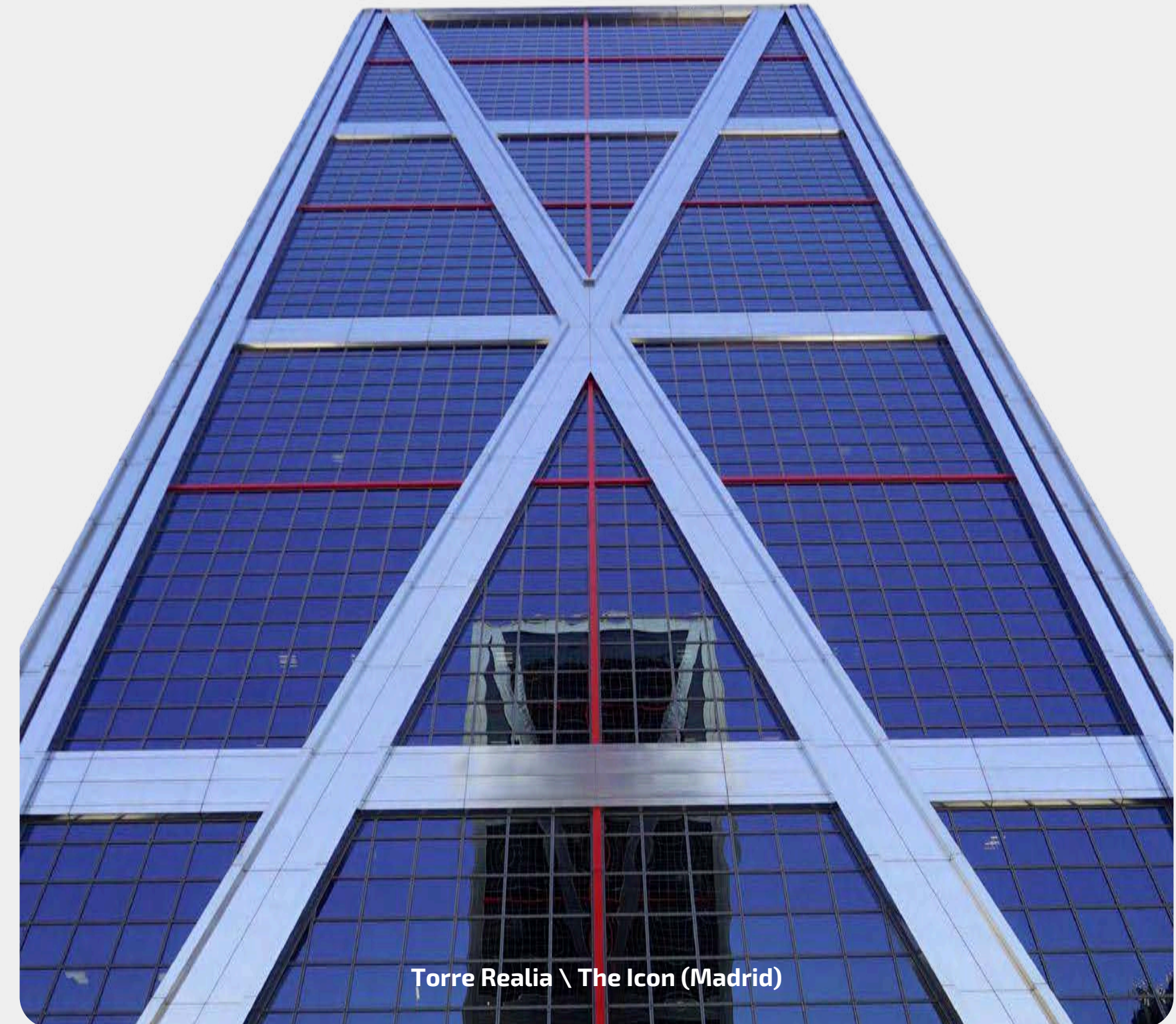
Fuente: CG Capital Europe Research

El comercio minorista logró un importe de inversión de 1.200 millones de euros, lo que supone un 28% menos que el año anterior (excluidas las transacciones de recompra de dos sucursales bancarias en 2022). Los parques comerciales lideraron la inversión, con un 36,0% del total invertido en el sector con una inversión total de 432 millones de euros.

El último trimestre del año ha registrado un repunte en la inversión, siendo el más activo del año y, según el Informe CBRE Real Estate Market Outlook España 2023, para 2024 se espera una reactivación de la actividad en función de la evolución de los tipos de interés y de su estabilización, lo que permitirá ajustar las expectativas de precio entre comprador y vendedor.

En lo referente a las rentabilidades prime, en línea con las principales capitales europeas por el encarecimiento de la deuda, se ha seguido mostrando una tendencia alcista a lo largo de los últimos meses del año en Madrid y Barcelona en la mayoría de los sectores. Con todo esto, las previsiones señalan que se dará una progresiva estabilización durante el año 2024, abriendo esto paso tanto a oportunidades de inversión como a operaciones de mayor envergadura.

La estandarización del teletrabajo es una de las causas principales de la situación actual del sector de oficinas. Aun así, observamos cómo la presencialidad va recuperando terreno en nuestro país. En España, el promedio de presencialidad se sitúa en 3 días a la semana, frente a los 1,8 días del promedio europeo. Esta circunstancia seguirá condicionando los espacios de trabajo, con menos superficie destinada a despachos y más a espacios flexibles y de colaboración.



Torre Realía \ The Icon (Madrid)

## Mercado de Centros Comerciales

En el sector de centros comerciales, 2023 cerró con una facturación récord de 52.051 millones de euros, lo que supone el 9,6% más, según datos de la Asociación Española de Centros y Parques Comerciales (AECC).

Respecto a las afluencias a estos espacios, el sector alcanzó 1.840 millones de visitas en el citado periodo, el 6,3% más que en 2022, pero aún sigue por debajo de las cifras de 2019 (-8,3%), aunque el sector es optimista de seguir creciendo y mantener esa tendencia positiva para lograr en los próximos años superar los datos de antes de la pandemia.

El 2023 ha sido un año muy positivo y dinámico, donde en el que ha habido nuevas aperturas y donde el mercado de inversión empieza a reconocer el valor de los centros comerciales. Todas las actividades económicas se incrementaron. Así, la restauración registró un alza del 2,6% respecto al 2022, mientras que la moda y complementos y equipamiento del hogar crecieron el 5,2% y el 5,9%, respectivamente.

De esta forma, el sector se mantiene como un motor económico, ya que los puestos de trabajo en la industria de los centros y parques comerciales crecieron el 1,16% en comparación con 2022, generando 870.000 empleos, de los cuales el 54% fueron directos. Además, integra a más de 33.500 comerciantes, de los que el 85% son comercios de menos de 300 metros cuadrados.

Madrid y Andalucía son las comunidades autónomas con más centros y parques comerciales. En España, actualmente hay 580 centros comerciales que alcanzan una superficie bruta alquilable (SBA) de 16,7 millones de metros cuadrados.

En 2023, no hubo muchas operaciones, debido a que en el mercado inmobiliario, en general, se produjeron menos transacciones, pero la previsión es que se activen según se vayan relajando los tipos de interés.

A lo largo del año, se abrieron cinco nuevos proyectos como son A Revolta (A Coruña), Jaén Plaza (Jaén), La Finca Grand Café (Madrid), Nasas Torrejón (Torrejón de Ardoz) y Nexum Retail Park (Fuenlabrada), que aportan 101.682 m<sup>2</sup> de SBA, mientras que se cerraron dos (Moda Shopping en Madrid y Llobregat Center en Cornellá).

Asimismo, la actividad en términos de aperturas de tiendas en centros comerciales ha sido intensa, contabilizando un 24,6% más de operaciones cerradas que el año anterior. Por sectores, han tenido especial protagonismo restauración, moda y deportes.

Según los datos del Informe Real Estate Market Outlook España de CBRE, la renta prime de los centros comerciales se sitúa, a cierre de año, en 50 €/m<sup>2</sup>/mes, un 9% por debajo de la registrada a inicio de año. La previsión es que se mantenga estable en la primera mitad del año.



CC Ferial Plaza (Guadalajara)



## Mercado Residencial

El mercado inmobiliario español se desaceleró a lo largo de 2023, pero la evolución a lo largo del año fue mejor de lo esperado en un entorno de tipos de interés elevados. Esta evolución positiva se explica en primer lugar por el avance del PIB en 2,5% en el conjunto del año, superando ampliamente el crecimiento que se preveía a finales de 2022 (1,0%) debido principalmente al desvanecimiento más rápido de lo previsto de la crisis energética y a las buenas cifras del sector exterior español, muy ligado a los servicios, tanto turísticos como no turísticos.

La buena marcha de la economía española se ha reflejado en unas excelentes cifras del mercado laboral en 2023, la reducción de la tasa de temporalidad y la evolución positiva de la remuneración por empleado, con crecimientos salariales en torno al 4%.

La fortaleza del mercado laboral ha permitido atraer significativos flujos de inmigración. En 2023, la población extranjera residente en España creció en 544.000 personas (709.000 si incluimos la de doble nacionalidad), unas cifras muy significativas y que no se habían registrado desde el boom inmobiliario que culminó en 2008. Esta población suele localizarse en las zonas de mayor actividad económica, como las grandes ciudades y las zonas turísticas, impulsando la demanda de vivienda en estas ubicaciones.

Otro factor que ha sostenido el mercado inmobiliario es una situación financiera de los hogares menos tensionada de lo esperado. En particular, la ratio de endeudamiento de los hogares se redujo hasta el 76,5% de la renta bruta disponible (RBD) en el tercer trimestre de 2023, el nivel más bajo desde 2002 y 12 p. p. inferior al promedio de la UE (89%).

Estos factores han sostenido la demanda de vivienda y han mitigado el impacto negativo del aumento de los tipos de interés. Por ello, pese a que las compraventas de vivienda descendieron un 9,7% en 2023, hasta las 587.000 unidades, alcanzaron una cifra superior al de los niveles prepandemia (+16,1% respecto a 2019) y del promedio histórico (470.000 unidades). Por segmentos, el mayor ajuste se concentra en las compraventas de vivienda de segunda mano (-10,8% en 2023 frente a -4,8% de las compraventas de vivienda nueva). En 2023, la compraventa de vivienda nueva representó un 17,9% del total de compraventas (20,1% en 2022).

Las compraventas por parte de personas extranjeras, que repuntaron con fuerza en 2022 hasta niveles récord (94.500 viviendas según el Colegio de Registradores), están descendiendo a un menor ritmo que las compraventas de primera y segunda residencia de españoles. Según los datos de compraventas del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU, anteriormente MITMA), el número de compraventas realizadas por personas extranjeras retrocedió un 8,7% interanual en los tres primeros trimestres de 2023 comparado con un -11,8% de las compraventas de segunda residencia y un -15,0% de las de primera residencia por parte de españoles. Este mejor desempeño relativo de las compraventas por parte de extranjeros ha supuesto que su peso sobre el total haya aumentado significativamente (20,2% según el MIVAU y 15,4% según el Colegio de Registradores en el tercer trimestre de 2023).

En el mercado hipotecario, los tipos de interés de concesión de las nuevas hipotecas se han mantenido bastante ajustados a pesar del incremento de los tipos de interés oficiales y los tipos de referencia del mercado, como el euríbor a 12 meses. Las hipotecas a tipo fijo, por ejemplo, se han concedido a unos tipos medios del 3,5% en la segunda mitad de 2023, mientras que el euríbor superó el 4% en este periodo.

El precio de la vivienda muestra una notable resistencia a la baja. A mediados de 2022, cuando el Banco Central Europeo (BCE) empezó el nuevo ciclo de subidas de tipos de interés, el precio de la vivienda empezó a desacelerar y siguió desacelerándose hasta el primer semestre de 2023. Sin embargo, en el segundo semestre volvió a incrementar su ritmo de avance. En concreto, el valor de tasación de la vivienda libre (MIVAU) avanzó un 1,6% intertrimestral en el cuarto trimestre (frente al 0,3% del segundo trimestre y el 1,1% del tercer trimestre) y la variación interanual se aceleró del 4,2% en el tercer trimestre al 5,3% en el cuarto trimestre.

El índice del precio de la vivienda que publica el Instituto Nacional de Estadística (INE) -basado en precios de transacción- mostró un comportamiento similar: avance significativo en el tercer trimestre (2,5% intertrimestral frente al 2,1% en el segundo trimestre) y aceleración de la variación interanual (del 3,6% en el segundo trimestre al 4,5% en el tercer trimestre). La resiliencia de la demanda de vivienda (que a pesar de descender sigue en cotas elevadas) y una oferta de vivienda nueva limitada, son los principales factores que explican la resistencia del precio de la vivienda en términos nominales. En términos reales, el ajuste del precio de la vivienda ha sido considerable (-2,8% en 2022-2023).

Por segmentos, el precio de la vivienda nueva crece de forma mucho más significativa (11% interanual en el tercer trimestre), en comparación con la vivienda de segunda mano (3,2%), a causa de la relativa escasez de oferta de vivienda nueva, una mayor preferencia por esta tipología de vivienda y unos costes de construcción residencial que se han consolidado en niveles altos (avance del 3,7% en 2023 tras aumentar un 20% en 2021-2022).

La oferta de vivienda avanza lentamente. El número de visados de obra nueva se encuentra prácticamente estancado (-0,2% interanual entre enero y noviembre de 2023, hasta alcanzar las 109.000 viviendas en los últimos 12 meses). Cabe destacar positivamente este dato, puesto que el contexto no ha sido muy favorable para la producción de nueva vivienda: los costes de construcción se han mantenido elevados, los costes de financiación han aumentado y había cierta incertidumbre sobre la resiliencia de la demanda ante el fuerte aumento de los tipos de interés.

La estabilización de los costes de construcción ha permitido cerrar 2023 con un número de visados de vivienda nueva similar al de años anteriores, a pesar del aumento de los costes de financiación.

El mercado del alquiler en España, atraviesa uno de sus momentos más complicados. Existe un considerable desequilibrio entre la demanda y la oferta existente, con una disponibilidad de inmuebles para alquiler notablemente limitada. Nunca el alquiler había tenido una oferta disponible tan reducida como ahora. El stock disponible en alquiler se encuentra bajo mínimos, lo que supone un gran obstáculo para casi el 40% de inquilinos/as. Esta casuística tiene como resultado un mercado muy compacto en el que hay poca rotación de inquilinos/as, donde se alarga el proceso de búsqueda y al que cada vez es más difícil acceder.

La principal consecuencia de la falta de oferta disponible es el sobreprecio de la vivienda en renta. Esta inestabilidad del arrendamiento provoca un fuerte tensionamiento en los precios que se reflejó en una intensa escalada durante el primer semestre del año 2023, cuando se alcanzó el precio máximo histórico a nivel nacional con 11,69 euros/m<sup>2</sup>, superando incluso la marca registrada durante la burbuja de 2007.

La ley 12/2023 por el derecho de vivienda no ha mejorado la accesibilidad. Seis meses después de su entrada en vigor de la ley por el derecho a la vivienda, el balance es desfavorable, ya que ha traído incertidumbre y descontento. Casi la mitad de las comunidades autónomas han recurrido la norma ante el Tribunal Constitucional lo que genera un clima de inseguridad jurídica y de inestabilidad.



Hato Verde Soul (Guillena - Sevilla)

De hecho, medidas como la limitación de actualización anual del precio del contrato de arrendamiento está impulsando que un volumen importante de propietarios/as busque nuevas fórmulas de alquiler que no se rijan por la ley de vivienda como el alquiler turístico, habitacional o de temporada. Esta casuística está generando una gran contracción en el parque de alquiler residencial de larga duración al desincentivar la inversión del arrendamiento anual.

La promoción y construcción de pisos para alquilar, el conocido como Build to Rent, por su definición en inglés, sacó al mercado inmobiliario español 9.361 viviendas durante 2023, lo que supone un 139% más que 2022 (con 3.917 unidades). De ellas, apenas 2.750 fueron a precios asequibles. En el último lustro, fondos de inversión, promotoras inmobiliarias y administraciones públicas han entregado 15.710 pisos nuevos en alquiler. El grueso de estos inmuebles se localiza en la ciudad de Madrid (10.448) y le siguen, con una diferencia considerable, y luego, a bastante distancia, en Barcelona (2.248) y Valencia (1.136).

A pesar de la evidente necesidad de vivienda en alquiler en España, y de que el ritmo de entregas de este tipo de proyectos ha crecido cada año desde 2019 (a excepción de 2021 debido al impacto de la pandemia), el negocio no termina de asentarse y está aún lejos de revolucionar, como prometía, el mercado del alquiler. La coyuntura económica no ha jugado a su favor, sobre todo en 2023. El precio del suelo, los costes de construcción, el incremento de los gastos operativos y el coste de la financiación hacen que las rentabilidades finales en general no sean tan atractivas para muchos inversores.

El aumento de los tipos de interés, por parte del Banco Central Europeo (BCE,) para contener la inflación ha sido un factor determinante para que se frenaran algunas promociones de pisos en alquiler. Hay que tener en cuenta que la rentabilidad de estos proyectos está estrechamente ligada a los tipos de interés, que en 2023 alcanzaron máximos históricos de los últimos 20 años hasta colocarse en el 4,5% actual.

No obstante, la moderación de tipos de interés en el próximo año, con una potencial reducción hasta el 3,2% en febrero de 2025, frente al 4,5% actual, supondrá la vuelta del atractivo inversor a este activo.

Respecto a la falta de suelos disponibles para desarrollar el Build to Rent, diversos estudios han señalado el potencial que tendría la reconversión de oficinas en las principales áreas metropolitanas. Se estima que estas actuaciones permitirían convertir 11,4 millones de metros cuadrados de oficinas en 92.786 viviendas nuevas en las áreas metropolitanas de Madrid, Barcelona, Málaga y Valencia. Pero esto tan solo aumentaría el stock disponible un 1,54%, por lo que reconversión de oficinas sería un complemento a la actividad de inversión en obra nueva para provocar un impacto real en el stock de vivienda disponible.

Uno de los puntos más críticos para el mercado residencial es el suelo, la materia prima de cualquier desarrollo inmobiliario. En este sentido, el mercado confía en que se den correcciones a la baja del precio del suelo, además de una estabilización de los costes de construcción y ajustes de los tipos a partir del segundo trimestre. Todo esto permitiría acceder de nuevo a operaciones con márgenes más atractivos.



## Mercado de Suelo

El mercado del suelo urbano se mantuvo a la baja al cierre del pasado año al registrar un desplome de las compraventas de un 15% interanual, lo que supone una caída de la superficie transmitida de hasta un 13%, además de una rebaja media de los precios de un 2,7%.

Los datos publicados por parte del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana del año 2023 contabilizaron un total de 22.387 compraventas de suelos urbanos, la menor cifra de operaciones desde 2020, en un año que ha estado marcado por las sucesivas subidas de los tipos de interés y el consecuente encarecimiento de la financiación.

En cuanto a los precios, el metro cuadrado del suelo urbano cerró el ejercicio en una media de 154,4 euros, mientras que la superficie transmitida cayó hasta los 27 millones de metros cuadrados. Por lo que respecta al cuarto trimestre, el precio del suelo se situó en 154,6 euros/m<sup>2</sup>, una cifra que arroja una caída del 3,3% con respecto a un año antes y del 3,6% con respecto al trimestre precedente.

El precio del suelo alcanzó su máximo a mediados de 2007, en pleno 'boom' del sector, con 285 euros/m<sup>2</sup>; mientras que en el primer trimestre de 2001 fue de 136,4 euros/m<sup>2</sup>, el importe más bajo que se registra en toda la serie histórica, que arranca en 2004.

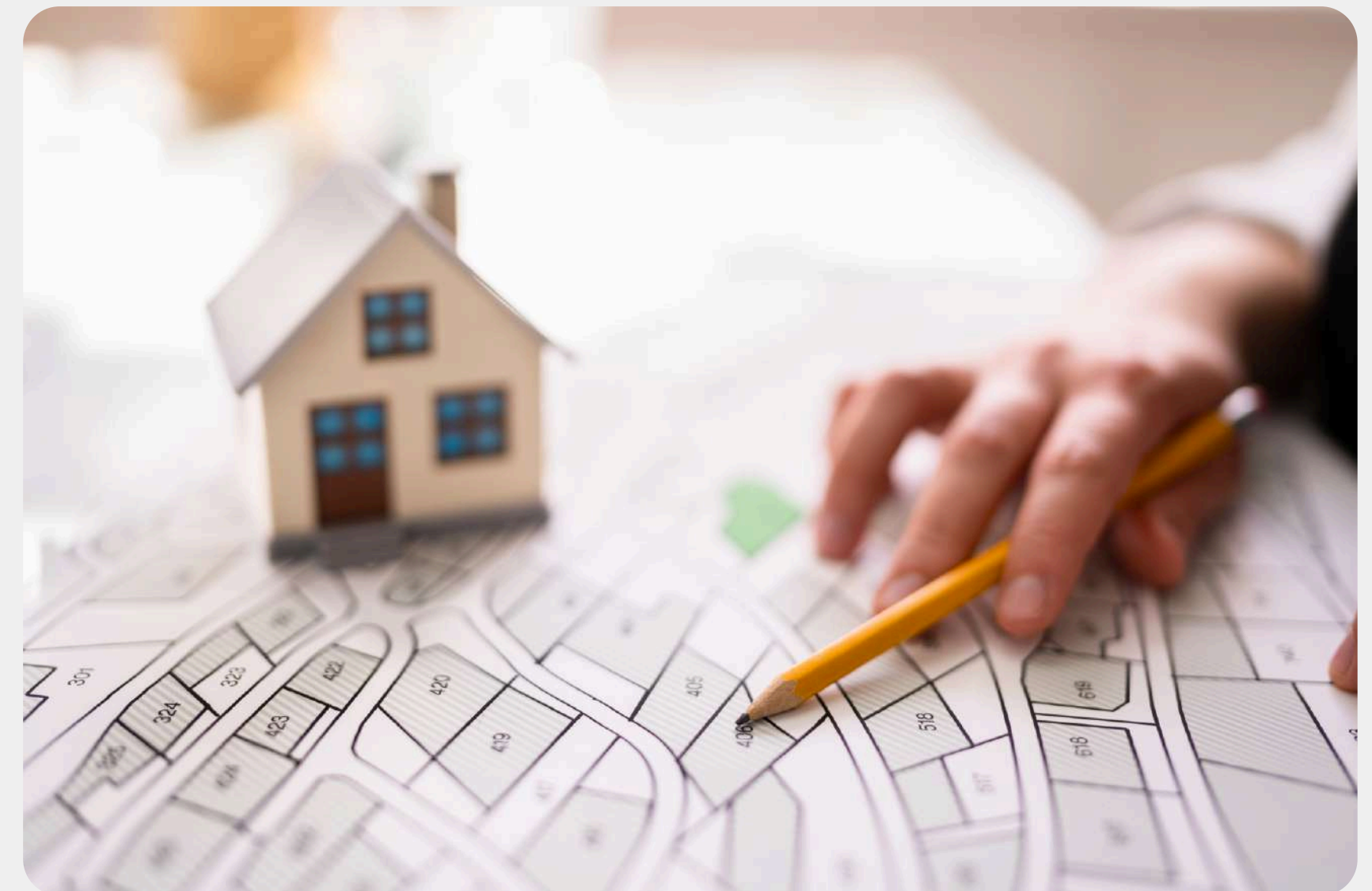
Por comunidades autónomas, el mayor precio del suelo urbano se registró en Baleares, siendo la única que superó los 300 euros/m<sup>2</sup>. En concreto, en el último trimestre de 2023 registró 304,3 euros/m<sup>2</sup>, el 10,7% menos que un año antes.

A continuación se situó la Comunidad de Madrid con 291,3 euros/m<sup>2</sup>, el 11,6% menos; Canarias con 250,8 euros/m<sup>2</sup>, el 4,3% más; y País Vasco con 202,8 euros/m<sup>2</sup>, el 12,8% menos. Los mayores aumentos interanuales de precio en el trimestre se dieron en Cantabria (28%), Extremadura (25,7%), Asturias (21,4%) y Aragón (21,3%).

Por el contrario, los descensos más acusados de precios en el trimestre se registraron en Murcia (-34,6%), La Rioja (-19,7%), País Vasco (-12,8%) y Baleares (-10,7%). Entre octubre y diciembre se contabilizaron además 6.431 compraventas de suelo, una cifra que supone un incremento del 13,1% con respecto a 2022 y de más del 50% con respecto a los tres meses previos. Desde que el Ministerio elabora esta estadística la mayor cifra de operaciones se contabilizó a finales de 2004, con más de 23.500 compraventas en un trimestre.

En el último trimestre de 2023 la superficie transmitida rozó los 8 millones de m<sup>2</sup>, casi el 23% más que un año antes y un 78% más que el trimestre precedente. De acuerdo con la serie histórica, la mayor superficie transmitida se registró a mediados de 2005, con más de 33,5 millones de m<sup>2</sup> en tres meses. Por su parte, el valor de las transacciones también cayó en 2023 un 2,6% de media hasta los 3.310 millones.

Por lo que respecta al último trimestre, el valor superó los 893 millones, el 7,3% menos que en el mismo periodo del año previo. Este importe supone, sin embargo, un aumento del 39% con respecto al trimestre anterior.



## Mercado Logístico

El panorama logístico en España en 2023 muestra un inventario que alcanza los 33,5 millones de metros cuadrados. En términos de inversión, el mercado logró materializar un volumen de 1.500 millones de euros en 2023, con proyecciones para 2024 que sugieren un pipeline ascendente de 1.700 millones de euros.

En 2023, el comercio electrónico ha dejado de crecer en España a doble dígito (+8%), motivo por el cual la actividad de inversión se ha normalizado (1.500 millones transaccionados) y la contratación de los usuarios cede un 20% respecto de 2022.

El volumen total de contratación bruta en el país ascendió a 2.345.000 metros cuadrados, lo que representa el 7% del inventario logístico. Sin embargo, esto marca una disminución del 20% en comparación con el volumen alquilado durante 2022. El año pasado, los operadores de última milla representaron un 44% del volumen alquilado en España, si bien, la actividad ha estado caracterizada por los 3PLs en lugar de por los operadores de e-commerce, tras tres ejercicios donde venía sucediendo justamente lo contrario.

La superficie desocupada en el centro de la península es un foco de preocupación dentro del sector, pues alcanza ya el 8,1% del inventario, mientras que en Cataluña tan solo alcanza el 5,3% de la superficie logística instalada. En cualquier caso, la evolución al alza de los inventarios de los principales operadores invita a pensar que la contratación de superficies en 2024 seguirá siendo fuerte y no habrá problema para absorber los 900.000m2 de producto especulativo que actualmente se encuentra en fase de construcción. En este sentido, cabe resaltar que hace un año el pipeline especulativo era un 64% más elevado que en la actualidad.

Los distintos niveles de desocupación por zonas tensan en mayor o menor medida los precios medios de alquiler. Así, Barcelona se convierte en el tercer mercado europeo donde más crecen los precios medios de alquiler (+17%), mientras que en Madrid tan sólo aumentan un 4%. Los únicos dos mercados europeos donde la renta crece anualmente por encima de Cataluña son Praga (+34%) y Ámsterdam (+18%).

Diez provincias, incluyendo Madrid, Barcelona y Valencia, acumularon el 11% del total efectivo de contrataciones en España. A nivel europeo, España ocupa la tercera posición en cuanto a superficie logística acumulada, con un destacable desarrollo especulativo de 850.000 metros cuadrados.

Existe un aumento del interés de los principales operadores en establecerse en mercados españoles secundarios como Murcia, Alicante, Sagunto, León o Burgos, debido al menor precio del suelo y al crecimiento notable de la demanda por operar en estas regiones.



Pim 19 (Madrid)

# Riesgos e Incertidumbres

REALIA

Para 2024, se prevé un avance del PIB del 1,5%, previsiones que parten de la hipótesis de un mantenimiento de los precios energéticos en torno a sus niveles actuales. Por otra parte, al impacto de la política monetaria se une ahora la fiscal, dejando atrás el importante impulso expansivo de los últimos años (el único apoyo coyuntural que permanece procederá de los fondos europeos). Finalmente, el contexto exterior seguirá siendo relativamente desfavorable, por la atonía de los intercambios a nivel global y la persistencia de fuertes incertidumbres geopolíticas.

Habida cuenta del menor tirón de la demanda, y de la ausencia de un nuevo shock energético, la desinflación debería afianzarse en 2024 y creará un terreno propicio al descenso de los tipos de interés a partir del segundo semestre. Se estima un descenso del Euribor a finales de año hasta el 3%. Si bien se trata todavía de valores contractivos, el cambio de tendencia favorecerá una progresiva mejora de las expectativas económicas en el transcurso del año tanto en España como en el resto de la zona euro.

Todo ello debería generar un efecto de arrastre favorable de cara al año que viene. Se prevé que el crecimiento del PIB se eleve hasta el 2% en 2025. La inversión debería recuperar algo de dinamismo, gracias al cambio de tendencia en los tipos de interés y al bajo nivel de endeudamiento de las empresas.

En todo caso, España seguirá creciendo por encima de la media europea.

El proceso de desescalada de la inflación parece que continuará, aunque en 2024 estará condicionada, entre otros, por el calendario de retirada de las medidas anti-inflación tomadas por el gobierno.

Las incertidumbres acerca de las perspectivas macroeconómicas de la economía española y europea, a corto y a medio plazo, sigue siendo elevada. Entre las distintas fuentes de incertidumbre existentes, destacan:

- La persistencia de fuertes incertidumbres geopolíticas, derivadas de la invasión de Ucrania, el conflicto Israel-palestino y la intensificación de las tensiones en torno al mar Rojo podría desencadenar una nueva disrupción de las cadenas de suministro y de los intercambios comerciales, dificultando el proceso de desinflación, algo que de persistir podría generar un nuevo incremento de costes de producción.

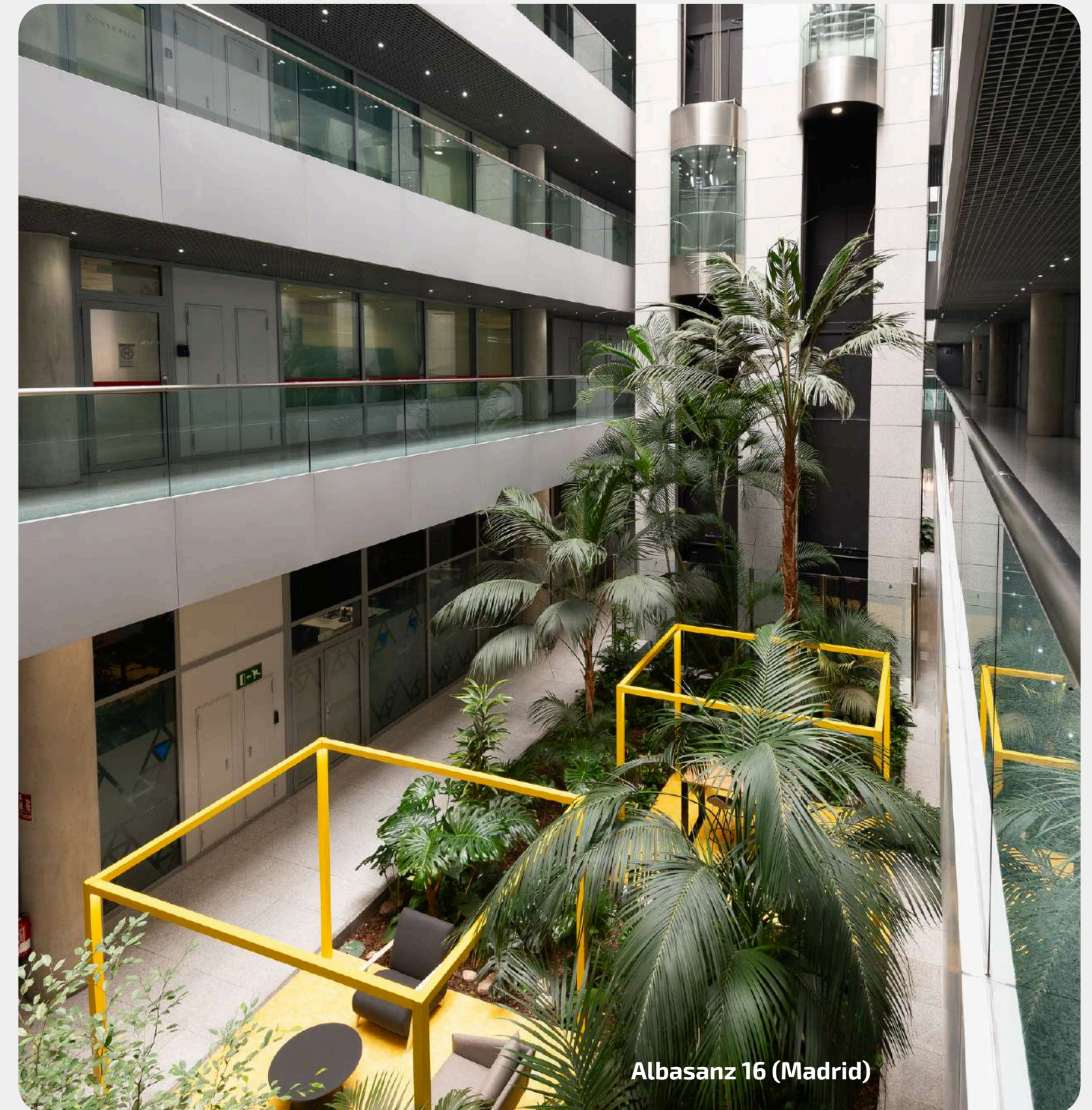
- Ante el riesgo de interrupción de la desescalada de los precios, el BCE podría demorar el recorte de tipos. Un encarecimiento de los costes financieros más pronunciado de lo que se contempla en el escenario actual plantearía un riesgo mayor de impago para los sectores más vulnerables e inestabilidad en los mercados financieros.
- A medio y largo plazo, la persistencia de un déficit público elevado es un factor de vulnerabilidad para la economía española, en un contexto de reactivación de las reglas fiscales europeas y de retirada del apoyo del banco central, tanto en materia de tipos como de compra de deuda.
- Por otra parte, si bien la deuda privada ha alcanzado valores reducidos a nivel agregado, algunas empresas y sectores se enfrentan a cargas financieras elevadas, en un contexto de tipos de interés altos en relación a la era de relajación monetaria. Finalmente, preocupa la atonía de la inversión en bienes de equipo, una circunstancia que no ayuda a alentar las perspectivas de crecimiento de la productividad de la economía española, y que plantea un desafío de cara al impacto macroeconómico de los fondos europeos.
- Las dificultades para valorar la intensidad que el impacto del tensionamiento monetario introducido hasta la fecha podría tener sobre el crecimiento del PIB, la evolución de los precios y el comportamiento de los mercados financieros.
- La incertidumbre acerca de la velocidad de la transmisión de las recientes reducciones de precios de algunas materias primas a los precios del conjunto de la cesta del consumo, se espera, que la traslación del abaratamiento sea incompleta y relativamente lenta.

Ante estas perspectivas, la economía española, junto al resto de economías de nuestro entorno, están sometidas a incertidumbres por los aspectos macro financieros, geopolíticos y socio-económicos de diversa índole y severidad.

A pesar de las de las dificultades del actual entorno macroeconómico en el que nos encontramos, se espera que en 2024 se produzca:

- Mantenimiento de la venta de vivienda nueva, que permite continuar con las promociones en marcha. El endurecimiento en el acceso a la financiación puede provocar que se alarguen los plazos de venta y, consecuentemente, que se produzca un ajuste en los precios.

- El inicio de los nuevos proyectos, estará condicionado por la rentabilidad que ofrezcan, el incremento de los costes de construcción debido al espiral inflacionista que hemos vivido ha impactado en los márgenes del promotor y/o en el alza de los precios finales y su impacto final en la demanda.
- La evolución del mercado será dispar, según las distintas zonas geográficas, localizaciones y tipologías de producto, en función de donde la demanda quiere situarse y en qué tipo de producto.
- Escasa y selectiva financiación para el promotor, con una mayor exigencia de viabilidad económica y comercial de las nuevas promociones, así como de la solidez financiera del mismo. Asimismo, aumentarán las dificultades y requisitos exigibles a los compradores para el acceso a la financiación de sus viviendas, donde las entidades financieras pondrán especial hincapié en la solvencia del comprador y en la rentabilidad de la operación propuesta.
- Poca financiación para la compra de suelo pues actualmente las entidades financieras entienden que debe ser financiado con fondos propios.
- Consolidación de otros agentes financieros, como fuentes de financiación alternativa, y que pueden entrar en determinados proyectos, a los que les piden unas altas rentabilidades y unas tasas de interés muy por encima de las tradicionales entidades bancarias.
- En el segmento de los activos en alquiler residenciales, las medidas regulatorias del Gobierno encaminadas a impedir las tensiones en los precios de alquiler no están consiguiendo los objetivos perseguidos. Las incertidumbres legislativas en el desarrollo de la nueva Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda, está provocando en inversores, promotores y compradores paralización en la toma de decisiones, e incluso algunos de los "players" estén desinvirtiendo en este segmento de actividad.
- Durante 2023, se aprobó la nueva Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda, y recoge entre otras modificaciones, la limitación del precio de los alquileres, la creación de un nuevo índice de revisión de precios y la regulación de los plazos de descalificación de la vivienda protegida. Esta Ley puede tener una incidencia negativa en el desarrollo de futuros proyectos de la actividad del alquiler residencial en el Grupo Realia.

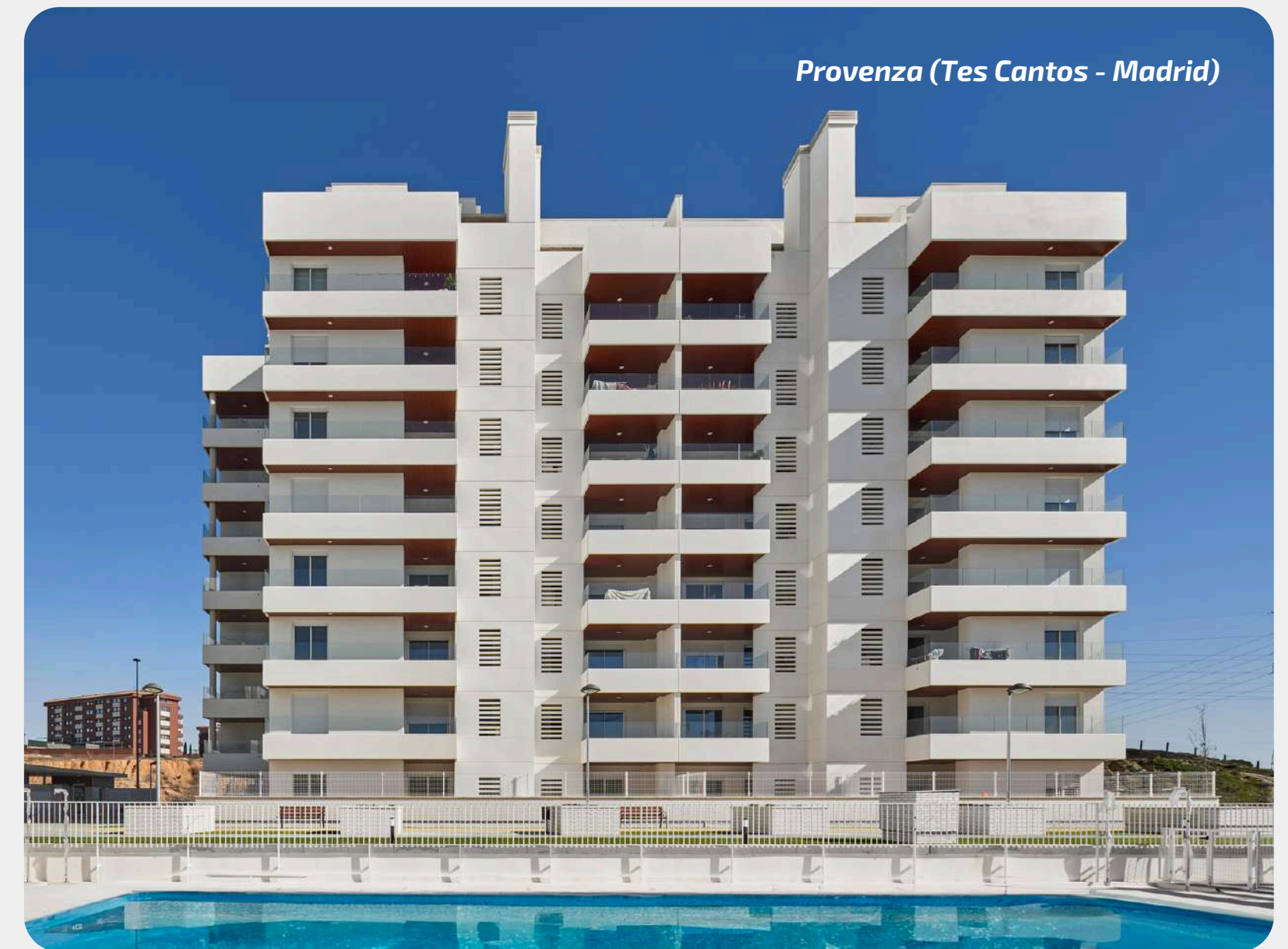


Albasanz 16 (Madrid)



- Uno de los principales mercados donde opera el Grupo Realia es en la Comunidad de Madrid donde está previsto incrementar en 2024 el precio del módulo de vivienda protegida que permitirá a los promotores hacer viables nuevos proyectos que aumenten la oferta de vivienda en el futuro, también se están dando luz verde a distintos ámbitos urbanísticos que incrementaran el dinamismo en el sector, tanto promoviendo nuevos proyectos como generando suelo urbano que permitan el incremento de la oferta, por último indicar que se van a iniciar actuaciones de colaboración público-privada para poner en el mercado vivienda destinada a un alquiler asequible.
- En el segmento de los activos en alquiler terciario (oficinas, locales y centros comerciales) la incidencia del Covid-19 ha sido determinante para que pensemos hacia donde van las tendencias del futuro, y que van cambiando los actuales modelos de negocio y por tanto de las necesidades de espacio donde desarrollarlo. El escenario previsible sería:
  1. las rentas se mantendrán en oficinas y en los centros comerciales ira teniendo más peso la renta variable ligada a las ventas de los operadores.
  2. Los volúmenes de contratación de espacios tenderán a ser estables o con ligera tendencia la baja tanto en oficinas (teletrabajo, desempleo...) como en locales y centros comerciales (bajada del consumo, @comerce...)
  3. Aparición de nuevas relaciones contractuales con los inquilinos, donde se incorporarán en los contratos la flexibilidad de los espacios contratados, así como la duración más corta de los contratos y la inclusión de cláusulas anti situaciones excepcionales (Covid-19 o similares).
- En línea con los expuesto en el punto anterior, será necesario que los arrendadores tengan que introducir nuevas técnicas de gestión de los activos y en alguno de los casos adecuar los mismos a las nuevas demandas de espacio y necesidades de los arrendatarios, para ello, se deberán acometer inversiones en capex y actuaciones en la mayoría de los activos destinados al alquiler, para adecuarlos a las nuevas tendencias de digitalización, sostenibilidad y eficiencia de los mismos.
- Tendencia a la baja en la valoración de los activos inmobiliarios destinados a oficinas, por la bajada en niveles de ocupación y de inversión en este segmento. El resto de activos se espera hayan culminado la penalización en su valoración y se encaminen a una zona de estabilidad o ligero repunte.

- La conjunción de todos estos factores descritos en los puntos anteriores puede afectar negativamente a las cuentas del Grupo, y la intensidad del impacto vendrá dado por la capacidad de la economía europea para continuar el proceso des inflacionista que permita cambiar la política monetaria generando un mayor dinamismo inversor que provoque la recuperación de la actividad económica, del consumo, del empleo y de la capacidad del ahorro .



# Estrategia

*Hubara (Las Palmas de Gran Canaria)*

**REALIA**

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

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

Por todo ello, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no está comprometida la actividad del Grupo en el corto plazo.

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

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

**En el área patrimonial**, donde su excepcional portfolio inmobiliario, reforzado tras la compra del 37,1% de la sociedad Hermanos Revilla (Sociedad absorbida por Planiges), le hace tener una posición destacada; pero deberá actuar contra los riesgos del segmento de oficinas optimizando la gestión de los mismos para satisfacer las nuevas demandas de los arrendatarios. El escenario previsible sería:

- Mantenimiento de las rentas en oficinas y centros comerciales: irá teniendo más peso la renta variable ligada a las ventas de los operadores.
- Los volúmenes de contratación de espacios tenderán a ser estables o con ligera tendencia la baja tanto en oficinas (teletrabajo, desempleo...) como en locales y centros comerciales (bajada del consumo, @comerce...).

- Aparición de nuevas relaciones contractuales con los inquilinos, donde se incorporarán en los contratos la flexibilidad de los espacios contratados, así como la duración más corta de los contratos y la inclusión de cláusulas anti situaciones excepcionales (Covid-19 o similares).
- Acometer inversiones en capex y actuaciones en la mayoría de los activos destinados al alquiler, para adecuarlos a las nuevas tendencias de digitalización, sostenibilidad y eficiencia de los mismos.

**En el área de promociones**, se deberá estar atento a la evolución de la demanda, su localización y la tipología de los productos demandados, con objeto de poder adecuar nuestros nuevos proyectos de promociones y analizar su viabilidad y su rentabilidad, sobre todo estando atentos a los riesgos de incrementos de costes (mano de obra y suministros), acometiendo solo los proyectos cuando el riesgo de comercialización, así como el de rentabilidad tengan visibilidad y puedan acotarse; y por último en el desarrollo y explotación de promociones destinadas al alquiler residencial se debe estar atento a todo el cambio regulatorio y su posibles impactos en la rentabilidad y seguridad jurídica de negocio.

## Estrategia del Negocio por áreas

La estrategia para 2024, principalmente, se puede resumir en:

### Negocio Patrimonial:

- Apoyar a sus sociedades filiales patrimoniales para adecuar sus edificios y su negocio a las nuevas tendencias del mercado de oficinas y centros comerciales.
- Adecuar nuestra relación comercial con los arrendatarios en sintonía con las exigencias del mercado, tales como la flexibilidad de espacios, duración más cortas de contrato, etc..
- Realizar planes de CAPEX con un marcado componente tecnológico, orientados a mejorar la experiencia de ocupantes y usuarios y promover inmuebles sostenibles ambientalmente y así como optimizar los costes operacionales.
- Propiciar condiciones saludables en nuestros inmuebles, realizando auditorías de calidad del aire, del agua y de luz, y habilitando espacios que fomenten la práctica deportiva (salas fitness, vestuarios y duchas, uso de escaleras, etc.).
- Monitorizar de forma constante el mercado para captar oportunidades de inversión y en su caso, adquirir nuevos activos patrimoniales que aporten rentabilidad y valor a la compañía.
- Especial atención al segmento BtR, se deberá estar atento a todo el cambio regulatorio y su posibles impactos en la rentabilidad y seguridad jurídica de negocio.
- Potencial rotación de activos que han alcanzado cierto grado de maduración, y poder realizar potenciales oportunidades de inversión que conlleven valor y rentabilidad a la Compañía .

### Negocio Promoción y Suelo

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



# Resultados del ejercicio

Situación Financiera

---

Balance Consolidado

---

Valoración de los activos

---

Evolución en Bolsa

---

# Situación Financiera

## DATOS PRINCIPALES

## INGRESOS Y RESULTADOS

Realia ha obtenido unos ingresos totales en el ejercicio de 2023 de 152,24 M.€, frente a los 135,19 M.€ obtenidos en el mismo periodo de 2022 (+12,6%).

La distribución de los ingresos en las distintas áreas de actividad, respecto al mismo periodo de 2022, ha sido:

- **Patrimonio: 89,47 M.€ (+1,4%)**
- **Promociones: 58,58 M.€ (+37,6%)**

Adicionalmente, el Grupo ha obtenido ingresos por prestación de servicios y otros por importe de 4,19 M.€ (-4,6% respecto a 2022).

En el área de patrimonio el incremento de los ingresos ha sido del 1,4% que se justifica: por las actualizaciones de rentas de los contratos existentes (+4,0%), así como por las mayores rentas generadas por la actividad de alquiler residencial Build to Rent (BTR) (51,9%) y que han contrarrestado los resultados atípicos positivos obtenidos en 2022 (+1,00 M.€); sin este ingreso extraordinario de 2022, el incremento de los ingresos alcanzaría un 2,6%.

En el área de promoción, los ingresos han aumentado un 37,6%, a pesar de haberse realizado en 2022 ventas de suelos por importe de 12,50 M.€, sin tener en cuenta esta operación el incremento interanual hubiera sido del 94,9%.

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

La disminución de los ingresos por servicios (-4,6%) es debido a la disminución de los honorarios de comercialización por la reducción en las reservas/ventas en las promociones comercializadas por Realia a empresas fuera de su grupo mercantil.

Los gastos operacionales han alcanzado 77,76 M.€ con una disminución del 3,4% respecto a 2022 (80,54 M. €); principalmente por los costes asociados a la venta de suelo realizada en 2022 y por la disminución de los costes de explotación de los edificios en arrendamiento.

Los gastos generales se sitúan en 5,30 M.€, con un incremento del 16,7% respecto al mismo periodo del 2022 (4,54 M.€), motivado por el efecto de la aplicación de altas tasas de inflación al cierre de 2022.

Respecto a las provisiones, en el ejercicio de 2023 se ha producido una dotación neta de -10,47 M.€, frente a una reversión neta de +24,30 M.€ en el mismo periodo de 2022. Los movimientos más significativos son:

- Reversión, de las provisiones asociadas a las entregas del producto terminado residencial por importe de 1,61 M.€, frente a las revertidas en el mismo periodo de 2022 (17,05 M.€) de las que 3,63 M.€ son por producto residencial y 13,42 M.€ por venta de suelo.
- Dotación de provisión de existencias (suelos y promociones) por importe de 10,29 M.€, frente a la reversión realizada en el mismo periodo de 2022 (5,79 M.€).
- Dotación por riesgos (clientes, litigios, garantía decenal del producto entregado, etc.) por importe de 1,79 M.€, frente a la reversión realizada en el mismo periodo de 2022 (1,68 M.€).

El EBITDA en el ejercicio 2023 asciende a 69,18 M.€, frente a 50,11 M € en 2022, un 38,1% superior.

El Resultado Bruto de Explotación – “EBITDA Ajustado” (incluye las provisiones asociadas al activo circulante), disminuye un 21,1%, situándose en 58,71 M.€, frente a los 74,41 M.€ del ejercicio de 2022, debido principalmente a la variación de provisiones comentadas en el punto anterior.

El impacto por valoración de los activos patrimoniales (NIC 40) recogido en los estados financieros, según la valoración realizada por expertos independientes a 31 de diciembre de 2023, ha supuesto un resultado negativo de 24,14 M.€ (-1,6% variación valor respecto a dic. 2022), frente a los 11,56 M.€ positivos en el ejercicio de 2022. Esta valoración recoge los impactos del incremento en las yields exigidas por los inversores por el encarecimiento de los costes de capital.

El resultado financiero en el ejercicio de 2023 ha sido negativo por importe de 18,58 M.€, frente a un importe negativo de 7,95 en el mismo periodo de 2022. Esta variación negativa interanual de 10,63 M.€, se justifica por un incremento de 5,22 M.€ de coste financiero ordinario debido al alza de tipos de interés y por 5,41 M.€ de menor resultado financiero extraordinario positivo obtenido en 2023 frente a 2022.

Sin considerar el impacto de estos otros ingresos financieros atípicos u extraordinarios, el resultado financiero ordinario del Grupo en el ejercicio de 2023 asciende a -17,61 M.€ frente a los -12,40 M.€ del mismo periodo de 2022, lo cual supone un incremento del 42,0%, debido al alza de los costes por la financiación referenciada al euribor.

En resumen, el beneficio antes de impuestos a diciembre de 2023 asciende a 17,57 M.€, frente a los 80,24 M.€ en el mismo periodo de 2022 (-78,1%). Esta variación se origina principalmente por:

1. Incremento del resultado operativo obtenido en 2023 (+ 19,82 M €).
2. Impacto negativo de la variación de provisiones, principalmente de existencias, realizada en 2022, frente a 2023, (-34,8 M €).
3. Menor resultado por valoración de los activos patrimoniales (-35,70 M.€).
4. Incremento del resultado financiero negativo, como consecuencia del encarecimiento del coste financiero en 2023 motivado por el alza del euribor, y por los ingresos financieros extraordinarios en el ejercicio de 2022 (-10,63 M.€).

El BDI a 31 de diciembre de 2023 se sitúa en 25,57 M.€, lo que supone una disminución del 58,4% respecto a los 61,47 M.€ del mismo periodo de 2022. Este resultado recoge los impactos de la sentencia del Tribunal Constitucional que declara la inconstitucionalidad de determinadas medidas que fueron introducidas en el Impuesto sobre Sociedades por el Real Decreto-ley 3/2016, de 2 de diciembre, entre las que destaca la fijación de límites más severos para la compensación de bases imponibles negativas. Esta sentencia ha permitido al Grupo activar un mayor crédito fiscal por bases imponibles negativas por 15,0 M € en 2023.

El Resultado Neto atribuible alcanzó 24,70 M.€ a 31 de diciembre de 2023, un 57,5 % inferior al obtenido en el mismo periodo del ejercicio anterior (58,14 M.€), debido a lo expuesto en los puntos anteriores netos del efecto impositivo y socios minoritarios.

EL NNAV del grupo Realia, tras el reparto de 0,05 euros/acción de dividendos en julio de 2023, asciende a 1.185 M.€ al cierre de 2023, frente a los 1.192 del año 2022 (-0,6%), lo que supone un NNAV/acción de 1,46 € frente a los 1,47 € al cierre de 2022 (-0,7%).

## ENDEUDAMIENTO

A 31 de diciembre de 2023, el Grupo Realia tiene una deuda financiera neta de 516,90 M.€, frente a los 519,14 M.€ de diciembre de 2022 (-0,4%).

El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 569,72 M.€ a 31 de diciembre de 2023, frente a los 554,79 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2022 (+2,7%)., y una tesorería y equivalentes a 31 de diciembre de 2023 que asciende a 52,82 M.€, frente a los 35,65 M.€ de diciembre de 2022 (+ 48,2%); que se destinarán, junto al cash-flow que se genere; al repago de la deuda, la finalización de las promociones en curso, inicio de nuevas promociones,, la realización de capex de los actuales activos y a la adquisición de nuevos proyectos.

El resultado financiero en el ejercicio de 2023 ha sido negativo por importe de 18,58 M.€, frente a un importe negativo de 7,95 en el mismo periodo de 2022. Esta variación negativa interanual de 10,63 M.€, se justifica por un incremento de 5,22 M.€ de coste financiero ordinario debido al alza de tipos de interés y por 5,41 M.€ de menor resultado financiero extraordinario positivo obtenido en 2023 frente a 2022.

Sin considerar el impacto de estos otros ingresos financieros atípicos u extraordinarios, el resultado financiero ordinario del Grupo en 2023, hubiera alcanzado el importe de -17,61 M.€ frente a los -12,40 M.€ del mismo periodo de 2022, lo cual supone un incremento del 42,1%, debido al alza de los costes por la financiación referenciada a euribor.

El tipo medio ponderado de los préstamos (incluyendo derivados) se sitúa en el 3,16% a 31 de diciembre de 2023, frente al 2,33% en el mismo periodo del año 2022.



Los ingresos totales de explotación han alcanzado 152,24 M.€, incrementándose un 12,6% frente al mismo periodo del ejercicio 2022 (135,19 M.€), principalmente por:

1.- Mayores entregas del producto terminado en las distintas promociones, habiéndose entregado en 2023, 143,5 unidades por un importe de 57,51 M.€, frente al ejercicio 2022, donde se entregaron 97,5 unidades por importe de 29,37 M.€ y venta de suelo por importe de 12,50 M.€.

2.- Las rentas por alquileres de los inmuebles patrimoniales de Realia ascienden a 69,96 M.€ al 31 de diciembre de 2023 (46,0% de los ingresos totales del Grupo), con un aumento del 4,6% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente (66,89 M.€.), que obedece básicamente a las mayores rentas generadas por actualizaciones contractuales (+4,0%) y al incremento de rentas generadas en la actividad residencial Build to Rent (BTR) (+51,9%).

La provisión de gastos repercutidos a los arrendatarios asciende a 19,37 M.€ a 31 de diciembre de 2023, frente a 20,07 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2022, lo que representa un descenso del 3,5% motivado por la reducción y optimización de los gastos comunes repercutibles (principalmente energéticos).

El EBITDA en el ejercicio 2023 asciende a 69,18 M.€, frente a 50,11 M € en 2022, un 38,1% superior.

El Resultado Bruto de Explotación "EBITDA Ajustado" (incluye las provisiones asociadas al activo circulante), disminuye un 21,1%, situándose en 58,71 M.€, frente a los 74,41 M.€ del ejercicio de 2022, debido principalmente a la variación de provisiones realizadas en 2023 (-10,47 M €) frente a las realizadas en 2022 (+24,3 M €.)

## Cuenta de resultados consolidada

(M.€)	2023	2022	Var. (%)
<b>Ingresos Totales Explotación</b>	<b>152,24</b>	<b>135,19</b>	<b>12,6</b>
Rentas	69,96	66,89	4,6
Provisión Gastos	19,37	20,07	-3,5
Rtdo. Ventas Inmovilizado	-	1,00	-100,0
Promoción y suelo	57,51	41,88	37,3
Servicios	4,19	4,39	-4,6
Otros ingresos (promoción y patrimonio)	1,21	0,96	26,0
<b>EBITDA</b>	<b>69,18</b>	<b>50,11</b>	<b>38,1</b>
Alquileres	62,82	60,58	3,7
Promoción y suelo	10,42	-7,28	243,1
Servicios	1,24	1,35	-8,1
Costes Estructura	-5,30	-4,54	-16,7
<b>Deterioro de existencias y provisiones comerciales</b>	<b>-10,47</b>	<b>24,30</b>	<b>-143,1</b>
<b>Resultado Bruto de Explotación (EBITDA Ajustado) <sup>(1)</sup></b>	<b>58,71</b>	<b>74,41</b>	<b>-21,1</b>
Amortizaciones	-0,19	-0,32	40,6
Deterioros y otros resultados	0,01	-0,04	125,0
<b>EBIT</b>	<b>58,53</b>	<b>74,05</b>	<b>-21,0</b>
Resultado valoración Inv. Inm. V. Razonable Resultado financiero neto	-24,14	11,56	-308,8
Puesta en equivalencia	1,76	2,58	-31,8
<b>Beneficio antes de Impuestos</b>	<b>17,57</b>	<b>80,24</b>	<b>-78,1</b>
Impuestos	8,00	-18,77	142,6
<b>Beneficio después de Impuestos</b>	<b>25,57</b>	<b>61,47</b>	<b>-58,4</b>
Socios externos	0,87	3,33	-73,9
<b>Beneficio Neto Atribuible</b>	<b>24,70</b>	<b>58,14</b>	<b>-57,5</b>

(1) incluye provisiones asociadas al activo circulante

La dotación\reversión neta de provisiones ha ascendido a un total de -10,47 M.€ al 31 de diciembre de 2023, frente a +24,30 M.€ en el mismo periodo 2022, con el siguiente desglose:

Desglose Provisiones (M.€)	2023		2022	
	Área Promoción y suelo	Área Patrimonio	Área Promoción y suelo	Área Patrimonio
Producto terminado residencial / Venta suelo	1,61	--	17,05	--
Suelos y promoción en curso	-10,29	--	5,79	-0,22
Otros (clientes, litigios, garantía decenal, etc.)	-0,64	-1,15	1,32	0,36
<b>Total Provisiones por área</b>	<b>-9,32</b>	<b>-1,15</b>	<b>24,16</b>	<b>0,14</b>
<b>Total Provisiones</b>	<b>-10,47</b>		<b>24,30</b>	

El impacto por valoración de los activos patrimoniales (NIC 40) recogido en los estados financieros, según la valoración realizada por expertos independientes a 31 de diciembre de 2023, ha supuesto un resultado negativo (antes de impuestos) de 24,14 M.€ (-1,6% variación valor respecto a dic. 2022), frente a los 11,56 M.€ positivos en el ejercicio de 2022. Esta valoración recoge los impactos del incremento en las yields exigidas por los inversores por el encarecimiento de los costes de capital.

El resultado financiero en el ejercicio de 2023 ha sido negativo por importe de 18,58 M.€, frente a un importe negativo de 7,95 en el mismo periodo de 2022. Esta variación negativa interanual de 10,63 M.€, se justifica por un incremento de 5,22 M.€ de coste financiero ordinario debido al alza de tipos de interés y por 5,41 M.€ de menor resultado financiero extraordinario positivo obtenido en 2023 frente a 2022.

Sin considerar el impacto de estos otros ingresos financieros atípicos u extraordinarios, el resultado financiero ordinario del Grupo en el ejercicio de 2023, este hubiera alcanzado el importe de -17,61 M.€ frente a los -12,40 M.€ del mismo periodo de 2022, lo cual supone un incremento del 42,1%, debido al alza de los costes por la financiación referenciada al euribor.

En resumen, el beneficio antes de impuestos a diciembre de 2023 asciende a 17,57 M.€, frente a los 80,24 M.€ en el mismo periodo de 2022 (-78,1%). Esta variación se origina principalmente por:

- 1.- Incremento del resultado operativo obtenido en 2023 (+ 19,82 M €).
- 2.- Impacto negativo de la variación de provisiones, principalmente de existencias, realizada en 2022, frente a 2023, (-34,8 M €).
- 3.- Menor resultado por valoración de los activos patrimoniales (-35,70 M.€).
- 4.- Y al incremento del resultado financiero negativo, como consecuencia del encarecimiento del coste financiero en 2023 motivado por el alza del euribor, y por los ingresos financieros extraordinarios en el ejercicio de 2022 (-10,63 M.€).

El BDI a 31 de diciembre de 2023 se sitúa en 25,57 M.€, lo que supone una disminución del 58,4% respecto a los 61,47 M.€ del mismo periodo de 2022. Este resultado recoge los impactos de la sentencia del Tribunal Constitucional que declara la inconstitucionalidad de determinadas medidas que fueron introducidas en el Impuesto sobre Sociedades por el Real Decreto-ley 3/2016, de 2 de diciembre, entre las que destaca la fijación de límites más severos para la compensación de bases imponibles negativas. Esta sentencia ha permitido al Grupo activar un mayor crédito fiscal por bases imponibles negativas por 15,0 M € en 2023.

El Resultado Neto atribuible alcanzó 24,70 M.€ a 31 de diciembre de 2023, un 57,5% inferior al obtenido en el mismo periodo del ejercicio anterior (58,14 M.€), debido a lo expuesto en los puntos anteriores netos del efecto impositivo y socios minoritarios.

## BALANCE CONSOLIDADO

(M.€) ACTIVO	2023	2022	PASIVO	2023	2022
Inversiones inmobiliarias	1.501,94	1.509,15	Patrimonio neto atribuido	1.167,54	1.177,08
Existencias	323,86	352,76	Minoritarios	62,85	75,88
Activos por derivados financieros	5,25	11,41	Deuda con entidades de crédito y asimilados	574,97	566,20
Deudores y cuentas a cobrar	19,29	21,58	Acreeedores y cuentas a pagar	32,50	34,37
Tesorería y equivalentes	52,82	35,65	Otros pasivos	234,07	238,70
Otros activos	168,77	161,68			
<b>Total Activo</b>	<b>2.071,93</b>	<b>2.092,23</b>	<b>Total Pasivo</b>	<b>2.071,93</b>	<b>2.092,23</b>

1. El balance de REALIA arroja unos activos totales de 2.071,93 M.€ en 2023.
2. El importe de las inversiones inmobiliarias alcanza 1.501,94M. €
3. El patrimonio neto atribuible fue de 1.167,54M.€ frente a 1.177,08M.€. en 2022
4. La deuda neta con entidades de crédito ha disminuido de los 519,14 M.€ en 2022 a 516,90 M.€ en 2023.

## ESTRUCTURA FINANCIERA

	REALIA PATRIMONIO	REALIA BUSINESS	2023	2022	Var (%)
	Patrimonio	Promoción y Suelo			
Ptmo. Intragrupo	65,00	34,00	99,00	70,00	-41,4
Ptmo. Fuera Grupo	-	-	-	3,59	-100,0
Sindicados	440,49	-	440,49	453,03	-2,8
Otros Préstamos	36,00	-	36,00	46,00	-21,7
Valoración Derivados	-5,25	-	-5,25	-11,41	54,0
Intereses	4,33	0,80	5,13	3,45	48,7
Gastos formalización y ajuste valoración refinanciación	-5,65	-	-5,65	-9,87	42,8
<b>Deuda Financiera Bruta</b>	<b>534,92</b>	<b>34,80</b>	<b>569,72</b>	<b>554,79</b>	<b>2,7</b>
Tesorería	18,69	34,13	52,82	35,65	48,2
<b>Deuda Financiera neta</b>	<b>516,23</b>	<b>0,67</b>	<b>516,80</b>	<b>519,14</b>	<b>-0,4</b>

El resultado financiero en el ejercicio de 2023 ha sido negativo por importe de 18,58 M.€, frente a un importe negativo de 7,95 M.€ en el mismo periodo de 2022. Esta variación negativa interanual de 10,63 M.€, se justifica por un incremento de 5,22 M.€ de coste financiero ordinario debido al alza de tipos de interés y por 5,41 M.€ de menor resultado financiero extraordinario positivo obtenido en 2023 frente a 2022.

Sin considerar el impacto de estos otros ingresos financieros atípicos u extraordinarios, el resultado financiero ordinario del Grupo en 2023, hubiera alcanzado el importe de -17,61 M.€ frente a los -12,40 M.€ del mismo periodo de 2022, lo cual supone un incremento del 42,1%, debido al alza de los costes por la financiación referenciada a euribor.

El Grupo Realia tiene contratada una cobertura de tipos de interés para el préstamo sindicado de la filial Realia Patrimonio, S.L.U. para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestos sus flujos de efectivo futuros. Aunque el vencimiento de la cobertura es abril de 2024, Realia Patrimonio, S.L.U., sigue la evolución de los mercados financieros para cubrir hasta el vencimiento del préstamo, abril de 2025, con el objetivo de optimizar el coste financiero y minimizar el riesgo.

El tipo medio ponderado de los préstamos (incluyendo derivados) se sitúa en el 3,16% a 31 de diciembre de 2023, frente al 2,33% en el mismo periodo del año 2022.

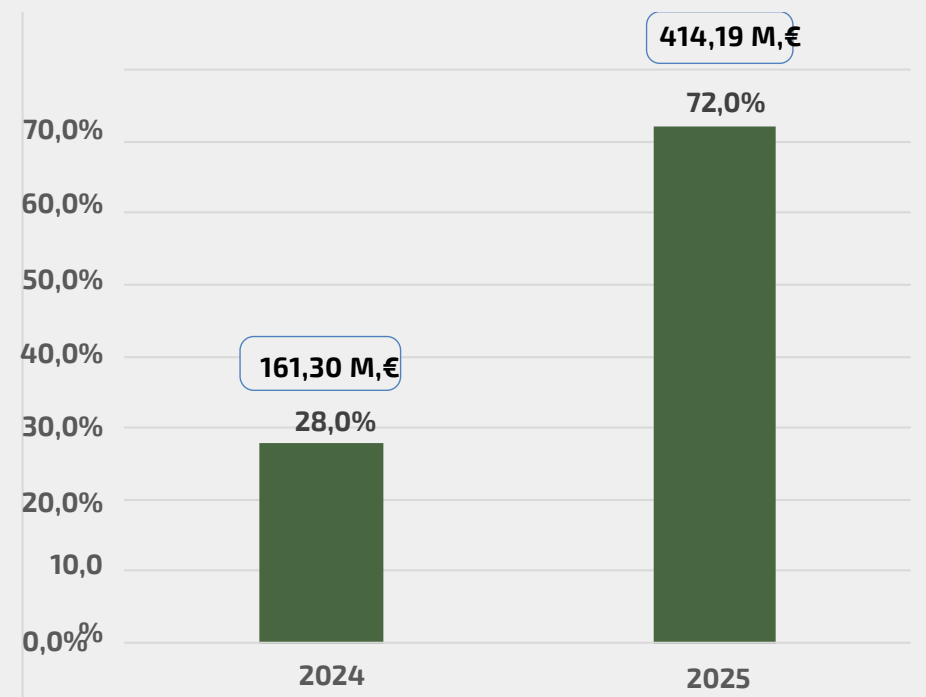
A 31 de diciembre de 2023, el Grupo Realia tiene una deuda financiera neta de 516,90 M.€, frente a los 519,14 M.€ de diciembre de 2022 (-0,4%).

El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 569,72 M.€ a 31 de diciembre de 2023, frente a los 554,79 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2022 (+2,7%)., y una tesorería y equivalentes a 31 de diciembre de 2023 que asciende a 52,82 M.€, frente a los 35,65 M.€ de diciembre de 2022 (+ 48,2%); que se destinarán, junto al cash-flow que se genere; al repago de la deuda, la finalización de las promociones en curso, inicio de nuevas promociones, la realización de capex de los actuales activos y a la adquisición de nuevos proyectos.



## Vencimiento Deuda Financiera Bruta

Al cierre del ejercicio del ejercicio 2023, el vencimiento de la deuda total del Grupo se distribuye según el siguiente cuadro:



La deuda con vencimiento a corto plazo por importe de 161,30 M € está compuesta por:

- Préstamos intragrupo por 99 M € cuyos contratos contemplan renovaciones tácitas.
- Préstamos bilaterales de la sociedad Planigesa por 36 M € donde no se estima ningún problema en su refinanciación.
- Cuotas de amortización del calendario del préstamo sindicado de Realia Patrimonio que serán atendidas a su vencimiento.

La deuda con vencimiento a largo plazo, abril de 2025, por importe de 414,19 M € corresponde al préstamo sindicado de Realia Patrimonio y que el Grupo acometerá su renovación a lo largo de 2024.



# Valoración de los activos

REALIA

16 ALBASANZ



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

- CBRE (CB Richard Ellis) ha determinado el valor razonable de los activos a diciembre de 2023 aplicando la metodología RICS a la cartera de activos patrimoniales de Realia y sociedades dependientes, así como pequeños activos residenciales propiedad de sociedades patrimoniales.
- TINSA ha determinado el valor razonable a diciembre 2023 aplicando la metodología RICS a la cartera de activos residenciales.

El valor razonable de los activos patrimoniales alcanza los 1.548,5 M.€ a diciembre de 2023; frente a los 1.556,6 M.€ de diciembre 2022 (-0,5%).

Las valoraciones de los activos patrimoniales se han visto afectadas por el incremento de los tipos de interés que conllevan un alza de las rentabilidades solicitadas por los inversores.

Las inversiones realizadas en el ejercicio del ejercicio 2023 por importe de 16,90 M.€, se corresponden con:

- Activos en renta por importe de 7,54 M.€. (incluye inversiones de la sociedad As Cancelas XXI consolidada por el método de la participación).
- Activos residenciales (BTR) por importe de 9,36 M.€.

Si estas inversiones no se hubieran realizado y homogeneizamos los activos existentes a diciembre de 2023, el valor razonable de los activos patrimoniales disminuiría 1,6% (-25,0 M.€).

Los activos en renta incluyen tres inmuebles residenciales destinado a la actividad de alquiler ubicados en el término municipal de Tres Cantos cuya valoración conjunta ha ascendido a 75,6 M €, con un incremento respecto a 2022 del 41,2%. Si homogeneizamos, eliminando las inversiones realizadas durante 2023 por importe de 9,36 M €, la variación de valor hubiera sido del 23,7%.

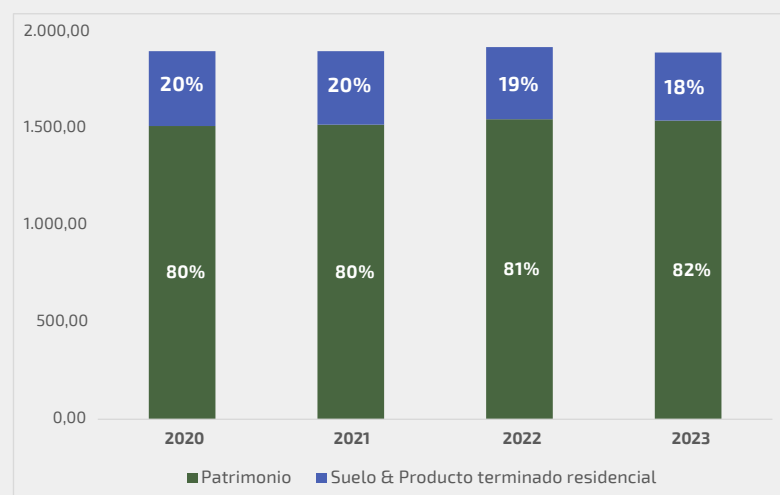
El valor razonable de los activos residenciales (suelos, promociones en curso y producto terminado) asciende a 348,0 M.€ a diciembre de 2023, frente a la valoración de diciembre de 2022 que alcanzó la cifra de 373,9 M.€ (-6,9%). Si homogeneizamos los activos existentes a diciembre de 2023 (eliminando las inversiones realizadas y ajustando el producto entregado y la venta de suelo), el valor razonable de los activos residenciales disminuiría 1,4% (-4,9 M.€).

El 82% del GAV total corresponde al negocio patrimonial y el 18% restante al negocio residencial.

(M.€)	DATOS dic. 2023	DATOS dic. 2022	% var. dic.23 s/ dic.22
	Importe M.€	Importe M.€	
Activos en renta	1.506,1	1.478,0	1,9%
Activos en desarrollo	-	35,8	-100,0%
Suelo Pendiente desarrollo	42,4	42,8	-0,9%
<b>TOTAL ACTIVOS PATRIMONIALES<sup>(1)</sup></b>	<b>1.548,5</b>	<b>1.556,6</b>	<b>-0,5%</b>
Cartera de suelo	272,1	286,9	-5,2%
Promociones en curso	35,1	43,6	-19,5%
Promociones terminadas	31,7	31,3	1,3%
Suelo Resid. y otros en Soc. Patrimoniales	9,1	12,1	-24,8%
<b>TOTAL ACTIVOS RESIDENCIAL</b>	<b>348,0</b>	<b>373,9</b>	<b>-6,9%</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>1.896,5</b>	<b>1.930,5</b>	<b>-1,8%</b>

(1) Incluye 50,6 M.€ dic. 23 y 51,5 M.€ dic. 22, del valor del activo de la sociedad As Cancelas, consolidada por método de la participación. También se incluyen las inversiones en los activos realizadas en el ejercicio 2023 por 16,9 M.€.

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



## VALOR LIQUIDATIVO NETO (NNAV)

(M.€)	PATRIMONIO		PROMOCIÓN		TOTAL		Var. %
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	
<b>Valor de Mercado (GAV)</b>	<b>1.549</b>	<b>1.557</b>	<b>348</b>	<b>374</b>	<b>1.897</b>	<b>1.931</b>	<b>-1,8</b>
A deducir							
Minoritarios	-78	-77	-	-19	-78	-96	19,3
<b>Valor mercado participación Realia (1)</b>	<b>1.471</b>	<b>1.480</b>	<b>348</b>	<b>355</b>	<b>1.819</b>	<b>1.835</b>	<b>-0,9</b>
<b>Valor contable a dominio Realia (2)</b>	<b>817</b>	<b>796</b>	<b>326</b>	<b>336</b>	<b>1.143</b>	<b>1.132</b>	<b>1,0</b>
Plusvalías a dominio (1)-(2)	654	684	22	19	676	703	-3,8
A deducir							
Impuestos	-164	-171	-5	-5	-169	-176	4,0
<b>Plusvalías después de impuestos</b>	<b>490</b>	<b>513</b>	<b>17</b>	<b>14</b>	<b>507</b>	<b>527</b>	<b>-3,8</b>
Ajustes NIC 40					-490	-512	
Recursos Propios					1.168	1.177	-0,8
<b>NNAV después de impuestos</b>					<b>1.185</b>	<b>1.192</b>	<b>-0,6</b>
Nº de acciones (descontada autocartera, en millones)					811	811	0,0
<b>NNAV después de impuestos por acción (€/acción)</b>					<b>1,46</b>	<b>1,47</b>	<b>-0,7</b>

El valor de liquidación neto de Realia (NNAV), a 31 de diciembre de 2023, tras el pago de un dividendo de 0,05€/acción, se sitúa en 1,46 euros por acción, un 0,7% inferior al de diciembre 2022.

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

<b>PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO ATRIBUIDO A DOMINANTE (M.€)</b>	<b>1.168</b>
Ajustes:	
+ Plusvalías netas Inmovilizado material (uso propio)	-
+ Plusvalías netas Existencias	17
<b>PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A DOMINANTE AJUSTADO (M.€)</b>	<b>1.185</b>
Número acciones (deducida autocartera)	811.089.229
<b>NNAV POR ACCIÓN (euros)</b>	<b>1,46</b>

## Evolución del Valor Liquidativo Neto (NNAV)

	2019	2020	2021	2022	2023
NNAV (M.€)	1.064	1.059	1.129	1.192	1.185
NNAV (€ por acción)	1,30	1,31	1,39	1,47	1,46
Cotización a cierre periodo	0,93	0,68	0,80	1,07	1,06
Descuento sobre NNAV	-28%	-48%	-43%	-27%	-27%



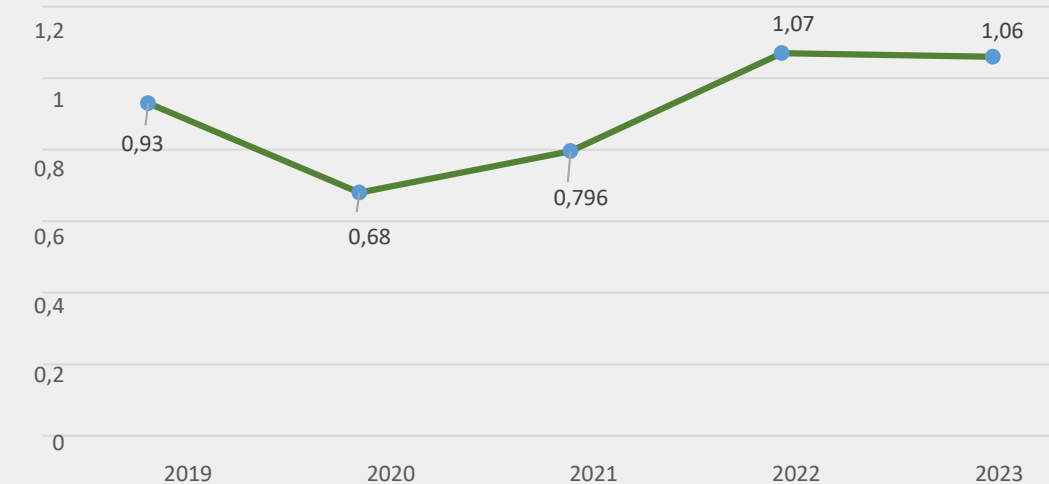
# Evolución Cotización

Las acciones de Realia han cerrado el ejercicio 2023 en 1,06 euros (1,07 euros en 2022)

	31/12/2023
Cotización al cierre (€ / acción)	1,06
Capitalización bursátil al cierre (€)	869.481.639
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,095
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,982
Cotización media del periodo (€ / acción)	1,043
Efectivo medio diario negociado (miles de €)	8 58,7
Volumen medio diario de contratación (miles de acciones)	56

Con fecha 21 de julio 2023, la sociedad matriz Realia Business S.A. hizo efectivo el pago de un dividendo con cargo a reservas de libre disposición según acuerdo tomado en la Junta General de Accionistas de fecha 14 de Junio 2023 por importe de 0,05 € brutos por acción.

GRAFICO EVOLUCIÓN COTIZACIÓN



A photograph of a modern glass building at night, with interior lights glowing through the windows. The building is partially obscured by dark blue geometric shapes that form the background for the text.

# Líneas de Negocio

## Negocio Patrimonial

- Oficinas
- Centros Comerciales
- Alquiler Residencial

---

## Negocio de Promoción & Suelo

---

Albasanz 16 (Madrid)

# Negocio Patrimonial

REALIA

## NEGOCIO PATRIMONIAL

El Grupo REALIA cuenta con una superficie en explotación de 438.974 m2 que se desglosan en la siguiente tabla:

	2023	2022
<b>Superficie en explotación (m2)</b>	<b>438.975</b>	<b>413.853</b>
<b>Activos uso terciario</b>		
Superficie en explotación por tipología (m2)	403.880	403.880
Oficinas	224.749	224.749
Centros Comerciales	136.720	136.720
Logística, ocio y otros	42.411	42.411
<b>Ocupación</b>	<b>90,8%</b>	<b>92,2%</b>
<b>Activos uso residencial</b>		
Superficie en explotación (m2)	35.095	9.973
Ocupación	69,4%	100,00%
<b>Porcentaje Ocupación Total</b>	<b>89,1%</b>	<b>92,4%</b>

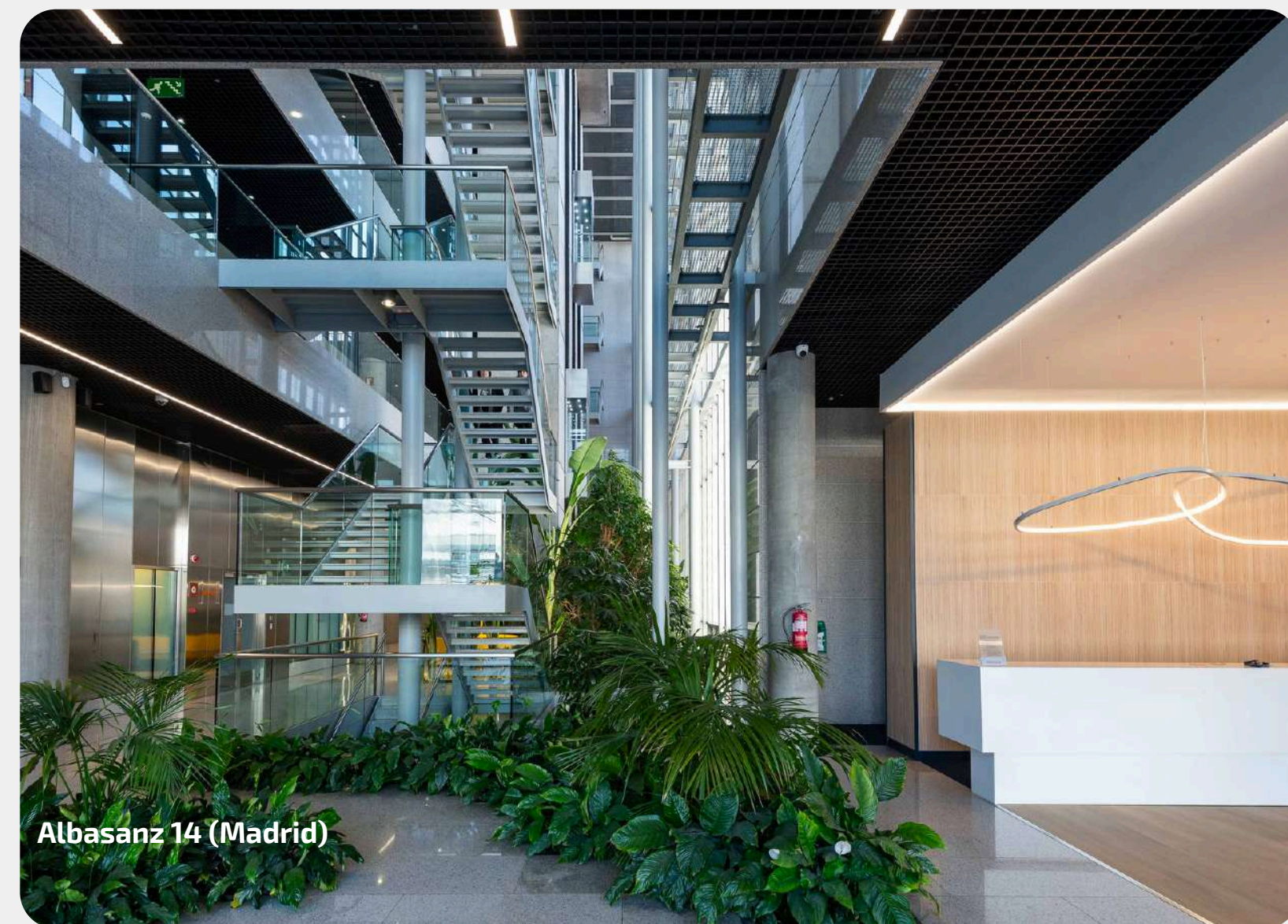
La ocupación global de los inmuebles de uso terciario en explotación, incluyendo la sociedad consolidada por el método de la participación (As Cancelas Siglo XXI, SL), ha sido del 90,8 % en 2023 frente al 92,2% de 2022.

El Grupo continúa con la explotación del Build to Rent (BTR), habiendo incorporado en este ejercicio los dos proyectos que tenían en curso en 2022, el primero de 43 viviendas inició el alquiler en julio 23 y el segundo de 152 viviendas con inicio del alquiler en octubre 23, gestionando a 31 de diciembre de 2023 un total de 280 viviendas en Tres Cantos (Madrid), frente a las 85 viviendas en explotación en el mismo periodo de 2022. La ocupación global de los inmuebles de uso residencial al cierre de 2023 se sitúa en el 69,4%, debido a la fecha de inicio del alquiler de los dos nuevos proyectos, frente al 100,0% de diciembre 2022. El grupo espera superar el 90% de ocupación durante el primer semestre 2024.

El valor de mercado de los activos de patrimonio a 31 de diciembre de 2023 es de 1.548,5 M. €, un 0,5% inferior al de diciembre 2022.

Si homogeneizamos los activos existentes a diciembre de 2023 (eliminado las inversiones del ejercicio 2023), el valor de mercado de los activos patrimoniales disminuye el 1,6%.

A 31 de diciembre de 2023 la Yield de la cartera patrimonial en explotación es del 5,1% (renta actual bruta anualizada (CBRE) dividida entre el valor de los activos según CBRE), frente al 5,1% de diciembre de 2022.



Albasanz 14 (Madrid)

Las rentas por alquileres de los inmuebles patrimoniales de Realia ascienden a 69,96 M.€ al 31 de diciembre de 2023 (46,0% de los ingresos totales del Grupo), con un aumento del 4,6% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente (66,89 M.€.), que obedece básicamente a las mayores rentas generadas por actualizaciones contractuales (+4,0%) y al incremento de rentas generadas por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR) (+51,9%).

El margen bruto del negocio patrimonial se ha incrementado un 3,7% (62,82 M.€) frente al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2022 (60,59 M.€), debido al aumento de las rentas (+4,6%) y por la disminución de los gastos de explotación en los edificios (-3,6%), motivado principalmente por la reducción en 2023 de los costes de suministros energéticos.

El margen bruto ajustado, una vez deducido el impacto de las provisiones del área, se incrementa un 1,6% hasta 61,67 M €, frente a 60,73 M € del ejercicio 2022.

**Rentas – Datos consolidados (1)**

(M.€) s	2023	2022	Var. (%)
Rentas <sup>(2)</sup>	69,96	66,89	4,6%
Provisión Gastos <sup>(2)</sup>	19,37	20,07	-3,5%
Rtdo. Venta de Inmovilizado	-	1,00	100,0%
Otros Ingresos	0,14	0,28	-50,0%
<b>Total Ingresos</b>	<b>89,47</b>	<b>88,24</b>	<b>1,4%</b>
Gastos comunes edificios <sup>(2)</sup>	-23,42	-23,84	1,8%
Resto Gastos	-3,23	-3,81	15,2%
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>62,82</b>	<b>60,59</b>	<b>3,7%</b>
<b>Margen bruto s/rentas (%)</b>	<b>89,8%</b>	<b>90,6%</b>	<b>-0,8%</b>
<b>Dotación (-)/Reversión (+) Provisiones</b>	<b>-1,15</b>	<b>0,14</b>	<b>-946,6%</b>
<b>Margen bruto (ajustado por provisiones)</b>	<b>61,67</b>	<b>60,73</b>	<b>1,6%</b>
<b>Margen bruto ajustado s/rentas (%)</b>	<b>88,2%</b>	<b>90,8%</b>	<b>-2,6%</b>

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

(2) Incluyen ingresos y gastos por la actividad de Build to Rent "BTR" por importe de 1,44 M.€ y -0,40 M.€ a dic. 2023 y 0,93 M.€ y -0,21 M.€ a dic. 2022, respectivamente.

La ligera caída de los márgenes brutos sobre las rentas en 2023 respecto a 2022, se justifica mayoritariamente por la caída de la ocupación y a la dotación de provisiones realizada en 2023.

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

**Rentas – Datos operativos (1)**

(M.€) s	2023	2022	Var. (%)
Rentas <sup>(2)</sup>	74,83	71,42	4,8%
Provisión Gastos <sup>(2)</sup>	21,03	21,77	-3,4%
Rtdo. Venta de Inmovilizado	-	1,00	100,0%
Otros Ingresos	0,24	0,28	-14,3%
<b>Total Ingresos</b>	<b>96,10</b>	<b>94,47</b>	<b>1,7%</b>
Gastos comunes edificios <sup>(2)</sup>	-25,17	-25,64	1,8%
Resto Gastos	-4,22	-4,75	11,2%
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>66,71</b>	<b>64,08</b>	<b>4,1%</b>
<b>Margen bruto s/rentas (%)</b>	<b>89,1%</b>	<b>89,7%</b>	<b>-0,6%</b>
<b>Dotación (-)/Reversión (+) Provisiones</b>	<b>-1,20</b>	<b>0,26</b>	<b>-561,5%</b>
<b>Margen bruto (ajustado por provisiones)</b>	<b>65,51</b>	<b>64,34</b>	<b>1,8%</b>
<b>Margen bruto ajustado s/rentas (%)</b>	<b>87,5%</b>	<b>90,1%</b>	<b>-2,5%</b>

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

(2) Incluyen ingresos y gastos por la actividad de Build to Rent "BTR" por importe de 1,44 M.€ y -0,40 M.€ a dic. 2023 y 0,93 M.€ y -0,21 M.€ a dic. 2022, respectivamente.

Los ingresos por rentas operativas en el ejercicio del ejercicio 2023 ascienden a 74,83 M.€ con una subida del 4,8% respecto al mismo periodo de 2022 (71,42 M.€), y que obedece básicamente a las mayores rentas generadas por actualizaciones contractuales (+4,0%) y a las mayores rentas generadas por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR) (51,9%).

El margen bruto del negocio patrimonial operativo se ha incrementado un 4,1% (66,71 M.€) frente al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2022 (64,08 M.€), debido al aumento de las rentas (+4,8%), y por la disminución de los gastos de explotación en los edificios motivado principalmente por el impacto de los costes energéticos (-3,3%).

El margen bruto ajustado, una vez deducido el impacto de las provisiones del área, se incrementa un 1,8% hasta 65,51 M €, frente a 64,34 M € del ejercicio 2022.

La ligera caída de los márgenes brutos sobre las rentas en 2023 respecto a 2022, se justifica mayoritariamente por la caída de la ocupación y a la dotación de provisiones realizada en 2023.

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

Edificio	Ciudad	Sup. Dic. 2023
PLAZA NUEVA PARQUE COMERCIAL	Madrid	52.675
EL SEQUERO	Logroño	40.544
C.C. FERIAL PLAZA	Guadalajara	32.440
TORRE REALIA BARCELONA	Barcelona	31.964
TORRE REALIA \ THE ICON	Madrid	28.424
SALVADOR DE MADARIAGA, 1	Madrid	25.398
AS CANCELAS	Santiago C.	25.132
RESIDENCIAL PROVENZA	Madrid	20.435
ALBASANZ, 16	Madrid	19.550
LA NORIA FACTORY OUTLET	Murcia	16.946
ACANTO 22	Madrid	13.247
JARDIN DE TRES CANTOS II - VPPB	Madrid	9.973
MARIA DE MOLINA, 40	Madrid	9.686
ALBASANZ, 14	Madrid	9.125
AV. BRUSELAS 36	Madrid	8.856
PRÍNCIPE DE VERGARA, 132	Madrid	8.836
C.N.KANSAS CITY	Sevilla	8.735
MANUEL BECERRA CENTRO WELLNESS	Madrid	6.645
GOYA 29	Madrid	5.060
C.N. EISENHOWER III	Madrid	5.004
C.N. EISENHOWER II	Madrid	5.004
RESIDENCIAL NAO	Madrid	4.687
PASEO DE LA CASTELLANA, 41	Madrid	4.584
C.N. EISENHOWER IV	Madrid	4.543
C.N. EISENHOWER I	Madrid	4.519
ALBASANZ, 12	Madrid	4.160
ALFONSO XII, 30	Madrid	4.008
SERRANO, 21	Madrid	3.865
GOYA,8	Madrid	3.772
GOYA,6	Madrid	3.688
MARQUÉS DEL DUERO, 4	Madrid	3.000
MUSGO, 1	Madrid	2.916
GOYA, 6 Y 8 C.C.	Madrid	2.882
PRIM, 19	Madrid	2.789
MUSGO, 3	Madrid	2.475
MARIA TUBAU	Madrid	1.539
GARCÍA DE PAREDES, 94	Madrid	909
MANUEL FERRERO	Madrid	597
CLOT	Barcelona	361
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>438.975</b>

## INGRESOS POR RENTAS OPERATIVAS<sup>(1)</sup>

### Rentas por usos

(M.€)	2023	2022	Var. (%)	SBA (m <sup>2</sup> )	Ocup. Dic. 2023 (%)	Ocup. Dic. 2022 (%)
<b>Oficinas</b>	<b>51,71</b>	<b>49,06</b>	<b>5,4%</b>	<b>224.749</b>	<b>89,9%</b>	<b>92,1%</b>
CBD	25,90	24,17	7,2%	82.439	94,7%	95,6%
BD	9,01	8,42	7,0%	42.653	99,0%	93,3%
Periferia	16,80	16,47	2,0%	99.656	82,0%	88,7%
<b>Centros Comerciales</b>	<b>20,25</b>	<b>19,92</b>	<b>1,7%</b>	<b>136.720</b>	<b>89,5%</b>	<b>90,1%</b>
<b>Residencial (B.T.R.)</b>	<b>1,23</b>	<b>0,81</b>	<b>51,9%</b>	<b>35.095</b>	<b>69,4%</b>	<b>100,0%</b>
<b>Otros</b>	<b>1,64</b>	<b>1,63</b>	<b>0,6%</b>	<b>42.411</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>74,83</b>	<b>71,42</b>	<b>4,8%</b>	<b>438.975</b>	<b>89,1%</b>	<b>92,4%</b>

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

La ocupación global de los inmuebles en explotación, incluyendo la sociedad consolidada por el método de la participación (As Cancelas Siglo XXI, SL), se sitúa en el 89,1% a diciembre 2023 frente al 92,4% de diciembre 2022, que supone una disminución interanual del 3,3%. Este descenso se debe principalmente a la incorporación de los dos activos residenciales, destinados al alquiler, en el segundo semestre de 2023, uno alquilado al 100% y el otro que se encuentra en fase de comercialización tiene una edificabilidad de 20.435 m<sup>2</sup> y se encuentra alquilado al 46%. Sin considerar los activos residenciales, el porcentaje de ocupación de los activos de uso terciario al cierre de 2023 se sitúa en el 90,8% frente al 92,2% de diciembre 2022, que supone una disminución interanual del 1,4%.

El porcentaje de ocupación de las Oficinas disminuye en un 2,2% a diciembre de 2023 respecto al mismo periodo del ejercicio 2022, debido principalmente al impacto en las oficinas de periferia (-6,7%), donde la tipología de arrendatarios de carácter tecnológico ha reducido espacios por las nuevas tendencias de teletrabajo. A pesar de la disminución del porcentaje de ocupación, los ingresos por alquileres de oficinas se han incrementado un 5,4%.

El porcentaje de ocupación de los Centros Comerciales ha disminuido en un 0,6% (820 m<sup>2</sup> s.b.a) a diciembre de 2023 respecto al mismo periodo del 2022, debido a la salida puntual de inquilinos, cuyos espacios se encuentran en comercialización. A pesar de ello, los ingresos por rentas han aumentado un 1,7%.

El Grupo continúa con la explotación del Build to Rent (BTR), habiendo incorporado en este ejercicio los dos proyectos que tenían en curso en 2022, el primero de 43 viviendas inició su explotación en julio de 2023 y el segundo de 152 viviendas que inició su explotación en octubre de 2023, gestionando a 31 de diciembre de 2023 un total de 280 viviendas en Tres Cantos (Madrid), frente a las 85 viviendas en explotación en el mismo periodo de 2022.

La ocupación global de los inmuebles de uso residencial al cierre de 2023 se sitúa en el 69,4%, frente al 100,0% de diciembre 2022. La sociedad espera alcanzar una ocupación superior al 90% a lo largo del primer semestre 2024.

Los ingresos por rentas de la actividad Residencial Build to Rent (BTR) en el ejercicio del ejercicio 2023 ascienden a 1,23 M.€ con una subida del 51,9% respecto al mismo periodo de 2022 (0,81 M.€), y obedece a la incorporación de los dos edificios comentados en el párrafo anterior.

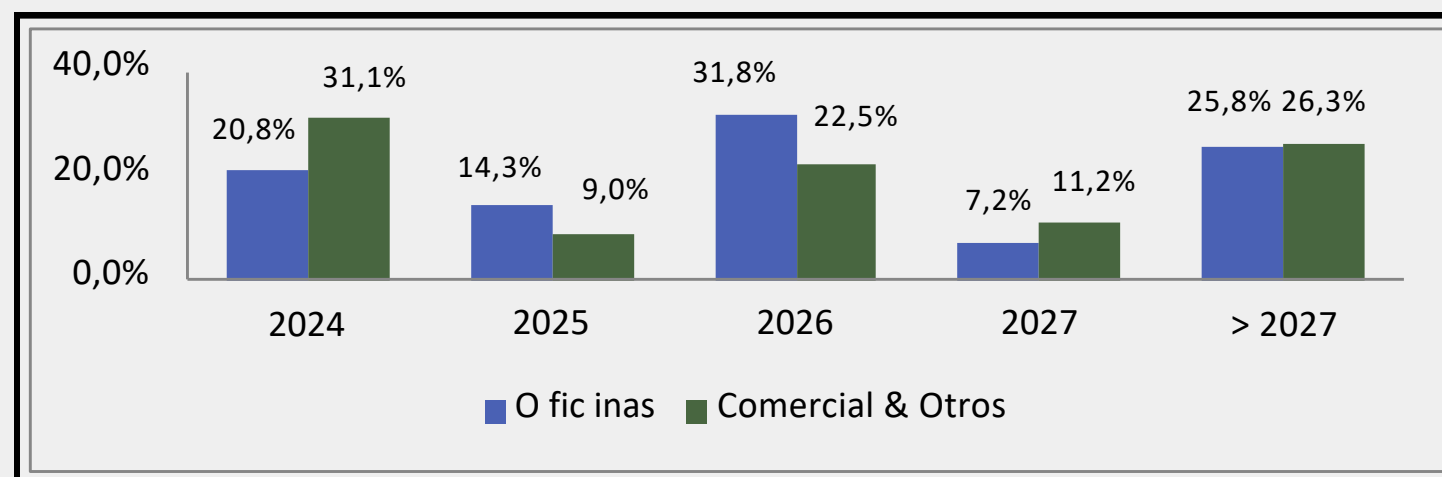


## Rentas por ciudades

(M.€)	2023	2022	Var. (%)	SBA (m <sup>2</sup> )	Ocup. Dic. 23 (%)	Ocup. Dic. 22 (%)
<b>Madrid</b>	<b>53,70</b>	<b>51,38</b>	<b>4,5%</b>	<b>282.853</b>	<b>87,6%</b>	<b>93,1%</b>
CBD	26,85	25,11	6,9%	77.495	96,8%	96,9%
BD	10,17	9,99	1,8%	49.896	99,1%	94,3%
Periferia	15,45	15,47	0%	120.367	82,4%	89,5%
Residencial (B.T.R.)	1,23	0,81	51,9%	35.095	69,4%	100,0%
<b>Barcelona</b>	<b>7,35</b>	<b>6,88</b>	<b>6,9%</b>	<b>32.325</b>	<b>93,6%</b>	<b>93,2%</b>
<b>Resto</b>	<b>13,78</b>	<b>13,16</b>	<b>4,7%</b>	<b>123.796</b>	<b>91,2%</b>	<b>90,9%</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>74,83</b>	<b>71,42</b>	<b>4,8%</b>	<b>438.974</b>	<b>89,1%</b>	<b>92,4%</b>

Respecto al nivel de rentas, observamos un repunte del 4,5% en Madrid, a pesar de la bajada de ocupación producida principalmente en la periferia y el BtR; con incrementos en todas las zonas, salvo en la periferia, donde se mantienen. En Barcelona se incrementan un 6,9% favorecido por el incremento de ocupación. En el resto de ubicaciones ha habido un 4,7% de incremento con prácticamente el mismo nivel de ocupación.

## VENCIMIENTO DE CONTRATOS SOBRE RENTAS ANUALIZADAS





# Negocio Patrimonial: Oficinas

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

La siguiente tabla muestra el vencimiento de los contratos de arrendamiento de oficinas del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2023 por volumen de rentas anualizadas, en relación al total de rentas, teniendo en cuenta las opciones de resoluciones anticipadas:

Vencimientos de contratos (opción de resolución)	% renta anualizada Oficinas	% rentas anualizadas totales
Año 2024	20,8%	13,5%
Año 2025	14,3%	9,3%
Año 2026	31,8%	20,7%
Año 2027	7,2%	4,7%
Año >2028	25,8%	16,7%
<b>Total General</b>	<b>100,00%</b>	<b>64,9%</b>

Entre los principales clientes del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2023, se encuentran arrendatarios y firmas de primer nivel como: Amadeus,, 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 la participación relativa de los diez inquilinos principales de Oficinas a 31 de diciembre de 2023, sobre la totalidad de rentas del Grupo REALIA:

Inquilino	Ciudad	% Renta anualizada
Inquilino 1	MADRID	7,98%
Inquilino 2	MADRID	4,63%
Inquilino 3	BARCELONA	3,91%
Inquilino 4	MADRID	2,94%
Inquilino 5	MADRID	2,84%
Inquilino 6	MADRID	2,80%
Inquilino 7	MADRID	1,83%
Inquilino 8	BARCELONA	1,78%
Inquilino 9	MADRID	1,72%
Inquilino 10	MADRID	1,71%
		<b>32,13%</b>

La superficie alquilable en explotación de oficinas del Grupo REALIA, a 31 de diciembre de 2023 alcanza los 224.749 m2 sobre rasante.

La tasa de ocupación a 31 de diciembre de 2023 es del 89,9%, lo que supone un descenso de un 2,2% respecto a dic de 2022, originado principalmente al impacto en las oficinas de periferia (-6,7%) donde la tipología de arrendatarios de carácter tecnológico ha reducido espacios por las nuevas tendencias de teletrabajo. A pesar de la disminución del porcentaje de ocupación, los ingresos por alquileres de oficinas se han incrementado un 5,4%.

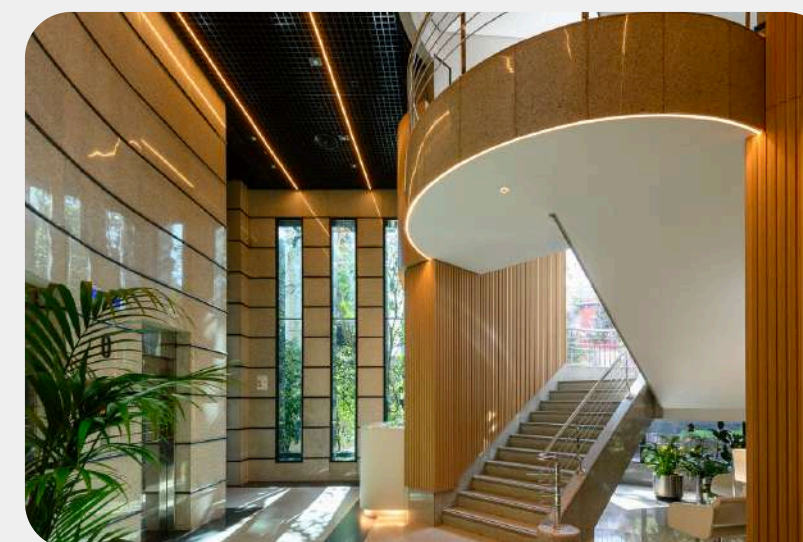
La siguiente tabla incluye un resumen de las principales características de las oficinas en explotación, propiedad del Grupo REALIA, por ubicación a 31 de diciembre de 2023:

ZONA	Superficie Dic. 2023	% Ocupación % 2023	Ocupación 2022	GAV dic.2023 (M.€)	GAV dic. 2022 (M.€)
CBD	82.439	94,7%	95,6%	617,5	621,5
BD	42.654	99,0%	93,3%	185,6	187,2
Periferia	99.656	82,0%	88,7%	299,6	317,6
	<b>224.749</b>	<b>89,9%</b>	<b>92,1%</b>	<b>1.102,7</b>	<b>1.126,3</b>

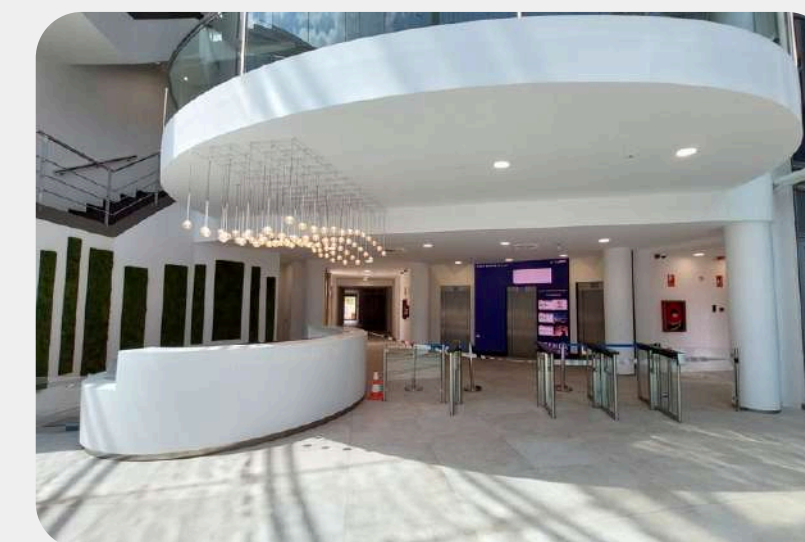
En 2023 se han realizado inversiones por conceptos de Capex orientados a mejorar la experiencia de ocupantes y usuarios, modernizando las prestaciones (eficiencia energética, zonas de hospitality, servicios comunes, instalaciones...), así como adecuación de espacios alquilables para las nuevas modalidades de demanda, promover inmuebles sostenibles ambientalmente y optimizar costes operacionales, todo ello con el objetivo de estar en la vanguardia de las demandas más exigentes de nuestros actuales y futuros clientes. La digitalización basada en IoT (internet de las cosas) está teniendo un papel especial en la consecución de estos objetivos. El importe destinado a capex en nuestros edificios ha ascendido a 5,6 millones de euros.

Dentro de este esfuerzo de actualización destacan las reformas de los vestíbulos de los edificios Castellana 41, Avda. de Bruselas 36, Albasanz 14 y Albasanz 16 dotándolos de una imagen mucho más moderna con materiales más claros, zonas estanciales, pantallas digitales, etc..

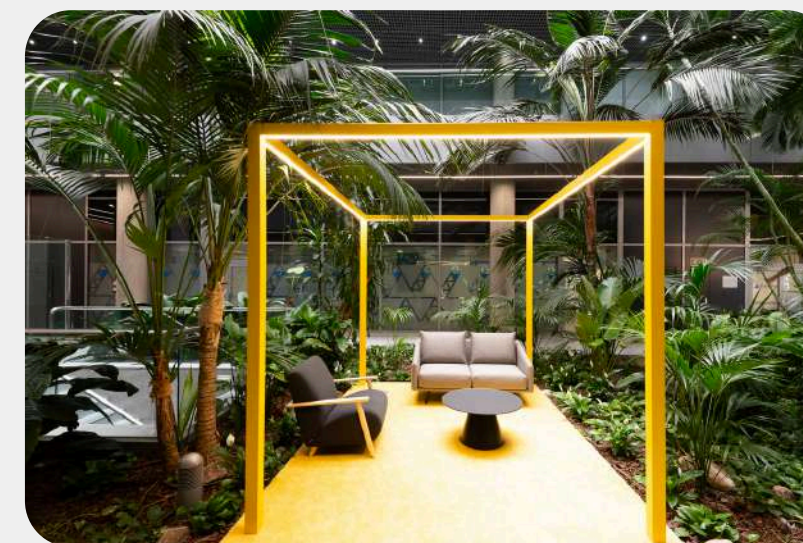
De estas actualizaciones hablaremos con detalle en el apartado de Responsabilidad Corporativa de este Informe



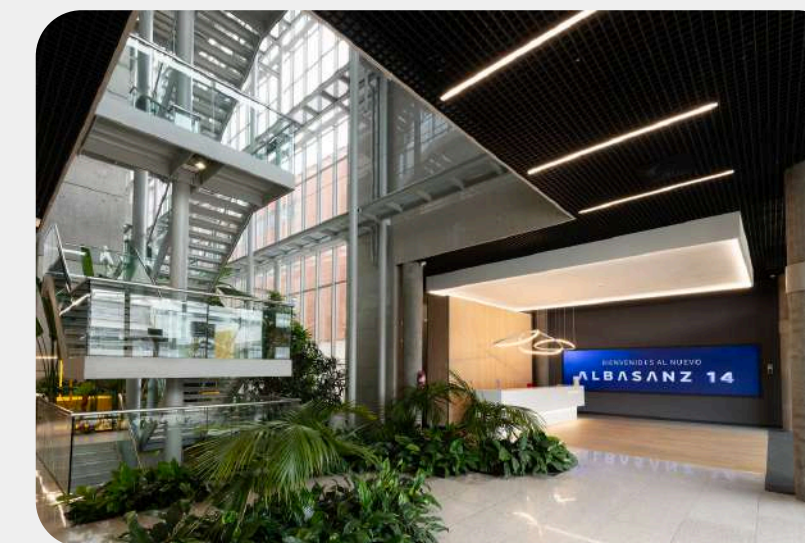
Castellana, 41 (Madrid)



Avda. Bruselas 36 (Alcobendas - Madrid)



Albasanz 16 (Madrid)



Albasanz 14 (Madrid)

# Negocio Patrimonial: Centros Comerciales

Ferial Plaza

A diciembre de 2023 el porcentaje de ocupación de los Centros Comerciales ha sido del 89,5%, lo que supone un -0,6% (820 m2 s.b.a) respecto al mismo periodo del 2022 (90,1%), debido principalmente a la salida puntual de inquilinos, cuyos espacios se encuentran en comercialización. A pesar de ello, los ingresos por rentas han aumentado un 1,7%.

La ocupación global de los inmuebles de uso terciario en explotación, incluyendo la sociedad consolidada por el método de la participación (As Cancelas Siglo XXI, SL), se sitúa en el 90,8% a diciembre 2023 frente al 92,2% de diciembre 2022.

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

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

La siguiente tabla muestra la participación relativa de los diez inquilinos principales de Centros Comerciales a 31 de diciembre de 2023 sobre la totalidad de rentas del Grupo REALIA.

Inquilino	Ciudad	% Renta anualizada
Inquilino 1	MADRID/SANTIAGO	13,29%
Inquilino 2	MADRID	6,50%
Inquilino 3	MADRID	5,05%
Inquilino 4	MADRID	4,22%
Inquilino 5	MADRID	3,27%
Inquilino 6	SANTIAGO	2,89%
Inquilino 7	SANTIAGO/GUADALAJARA/MURCIA	2,72%
Inquilino 8	SANTIAGO	2,26%
Inquilino 9	GUADALAJARA	1,67%
Inquilino 10	SANTIAGO	1,63%
		<b>43,49%</b>



CC Ferial Plaza (Guadalajara)

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

	Ubicación	Superficie alquilable (m2)	Plazas de aparcamiento
Plaza Nueva Leganés	Madrid	52.675	2.987
Ferial Plaza	Guadalajara	32.440	1.068
As Cancelas (1)	Santiago de Compostela	25.132	1.054
Manuel Becerra, 17	Madrid	6.645	49
La Noria Outlet	Murcia	16.946	1.483
Goya 6-8	Madrid	2.882	--
<b>TOTAL</b>		<b>136.720</b>	<b>6.641</b>

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

La siguiente tabla ofrece información del GAV y ocupación de los centros comerciales y de ocio en España en explotación propiedad del Grupo REALIA a 31 de diciembre de 2023, en función de su ubicación:

ZONA	Superficie 2023 Dic.	% Ocupación 2023	% Ocupación 2022	GAV DIC 2023 M.€	GAV DIC 2022 M.€
CBD	2.882	100,0%	100,0%	33,5	33,5
BD	39.085	87,3%	84,8%	64,7	68,4
Periferia	94.753	90,1%	91,9%	204,3	205,8
<b>Total general</b>	<b>136.720</b>	<b>89,5%</b>	<b>90,1%</b>	<b>302,5</b>	<b>307,7</b>

Por último se muestra a continuación el vencimiento de los contratos de arrendamiento de centros comerciales del Grupo REALIA por volumen de rentas anualizadas en relación al total de rentas del Grupo Realia al 31 de diciembre de 2023, teniendo en cuenta las opciones de resoluciones anticipadas:

Vto. Contratos	% sobre rentas anualizadas CC	% sobre rentas anualizadas totales
Año 2024	<b>27,78%</b>	8,44%
Año 2025	<b>11,83%</b>	3,60%
Año 2026	<b>23,44%</b>	7,12%
Año 2027	<b>16,19%</b>	4,92%
Año >2027	<b>20,75%</b>	6,31%
<b>Total General</b>	<b>100,00%</b>	<b>30,39%</b>

Al igual que en oficinas, en centros comerciales, en el ejercicio de 2023 se han hecho inversiones por conceptos de capex, con los mismos objetivos.

Destacan la reforma de los aseos en el Centro comercial Ferial Plaza, Guadalajara y la reforma de la galería e Impermeabilización de la cubierta en el Centro Comercial Plaza Nueva, Leganés. De todo ello hablaremos con detalle en el apartado de Responsabilidad Corporativa de este Informe.



## 6 CENTROS COMERCIALES Y DE OCIO

Ocupación 89,5%



AS CANCELAS (Santiago Compostela)



GOYA 6 - 8 (Madrid)



MANUEL BECERRA 17 (Madrid)



FERIAL PLAZA (Guadalajara)



PLAZA NUEVA LEGANÉS (Madrid)



LA NORIA OUTLET SHOPPING (Murcia)

# Negocio Patrimonial: Residencial





El Grupo continúa con la explotación del Build to Rent (BTR), habiendo incorporado en este ejercicio los dos proyectos que tenían en curso en 2022, el primero “Residencial Nao” de 43 viviendas inició el alquiler en julio de 2023 y el segundo “Residencial Provenza” de 152 viviendas con inicio del alquiler en octubre de 2023, gestionando a 31 de diciembre de 2023 un total de 280 viviendas en Tres Cantos (Madrid), frente a las 85 viviendas en explotación en el mismo periodo de 2022 “Jardín de Tres Cantos”.

La ocupación global de los inmuebles de uso residencial al cierre de 2023 se sitúa en el 69,4%, debido a la fecha de inicio del alquiler de los dos nuevos proyectos, frente al 100,0% de diciembre 2022. El grupo espera superar el 90% de ocupación durante el primer semestre 2024



Residencial Nao. 43 viviendas. Tres Cantos (Madrid)



Residencial Provenza. 152 viviendas. Tres Cantos (Madrid)



Jardín de Tres Cantos. 85 viviendas. Tres Cantos (Madrid)

# Negocio Promoción & Suelo

Hubara (Las Palmas de Gran Canaria)

El total de ingresos del área de promoción y suelo a 31 de diciembre de 2023 han ascendido a 58,58 M.€. lo que supone un incremento del 37,6% respecto al mismo periodo de 2022 (42,56 M.€)

Durante el ejercicio 2023, se ha iniciado las entregas de dos promociones nuevas, además de continuar con las entregas del stock del producto terminado en las distintas promociones; habiéndose entregado a 31 de diciembre de 2023 un total de 143,5 unidades por un importe de 57,51 M.€, frente al ejercicio 2022, en el que se entregaron 97,5 unidades por importe de 29,37 M.€ y se vendió suelo por importe de 12,50 M.€, que supuso un impacto positivo en el resultado de explotación de 2,83 M.€ .

Realia cuenta a 31 de diciembre de 2023 con un stock de 401,5 unidades (viviendas y locales) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 80 de ellas se encuentran reservadas o vendidas. Además, cuenta con 25 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.

La distribución de las unidades entregadas por delegaciones territoriales a diciembre de 2023 y 2022 es:

Delegaciones	2023		2022	
	Nº Unidades	Ingresos (M.€)	Nº Unidades	Ingresos (M.€)
Madrid/Centro	69,0	23,64	26,0	9,39
Levante	-	0,02	18,0	7,23
Cataluña	68,5	32,70	40,5	10,28
Andalucía	6,0	1,15	13,0	2,47
<b>Total</b>	<b>143,5</b>	<b>57,51</b>	<b>97,5</b>	<b>29,37</b>



Hubara (Las Palmas de Gran Canaria)

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

Datos de Comercialización	2023	2022	Var. (%)
<b>Reservas brutas</b>			
Número de unidades	137,5	128,5	<b>7,0%</b>
M.€	51,41	47,43	<b>8,4%</b>
<b>Entregas periodo</b>			
Número de unidades	143,5	97,5	<b>47,2%</b>
M.€	57,51	29,37	<b>-95,8%</b>
<b>Reservas/Ventas pendientes entrega</b>			
Número de unidades	80,0	93,5	<b>-14,4%</b>
M.€	30,54	40,99	<b>-25,5%</b>
<b>Cartera total disponible al final del periodo</b>			
<b>Producto terminado</b>			
Número de unidades	63,5	85,5	<b>-25,7%</b>
<b>Producto en curso</b>			
Número de unidades	258,0	93,0	<b>177,4%</b>

El margen bruto de la actividad de promoción a 31 de diciembre de 2023 asciende a 10,42 M.€ que supone un 17,8% sobre los ingresos totales de la actividad, frente a los -7,29 M.€ (-17,1% sobre los ingresos totales del área) del mismo periodo del ejercicio 2022 que se vio penalizado por la venta del suelo ubicado en Pinto (Madrid).

Teniendo en cuenta la mayor dotación de provisiones asociadas a la actividad en 2023 el margen bruto ajustado cae a 1,10 M.€ que supone un 1,9% s/ los ingresos totales del área, frente a los 16,87 M.€ (39,6% s/ los ingresos totales del área) del mismo periodo del ejercicio 2022, donde se produjo una reversión de provisión por la venta del suelo ubicado en Pinto (Madrid).



Hato Verde Soul (Guillena - Sevilla)

(M.€)	2023	2022	Var. (%)
<b>Ingresos</b>			
Promoción y suelo	57,51	41,88	37,3%
Otros	1,07	0,68	57,4%
<b>Total Ingresos</b>	<b>58,58</b>	<b>42,56</b>	<b>37,6%</b>
<b>Gastos</b>			
Costes venta	-45,81	-47,15	2,8%
Resto costes	-2,35	-2,70	13,0%
<b>Total Gastos</b>	<b>-48,16</b>	<b>-49,85</b>	<b>3,4%</b>
<b>Margen bruto</b>	<b>10,42</b>	<b>-7,29</b>	<b>242,9%</b>
<b>Aplicación/Reversión Provisiones</b>	<b>-9,32</b>	<b>24,16</b>	<b>-138,6%</b>
<b>Margen bruto (ajustado por provisiones)</b>	<b>1,10</b>	<b>16,87</b>	<b>-93,5%</b>
<b>Margen bruto ajustado s/ingresos totales (%)</b>	<b>1,9%</b>	<b>39,6%</b>	<b>-37,8%</b>

El valor razonable de los activos residenciales (suelos, promociones en curso y producto terminado) asciende a 348,0 M.€ a diciembre de 2023, frente a la valoración de diciembre de 2022 que alcanzó la cifra de 373,9 M.€ (-6,9%). Si homogeneizamos los activos existentes a diciembre de 2023 (eliminando las inversiones realizadas y ajustando el producto entregado y la venta de suelo), el valor razonable de los activos residenciales disminuiría 1,4% (-4,9 M.€).

## Valor del Negocio Residencial

M. €	GAV dic. 2023	GAV dic. 2022	Var. (%) dic. 2023 s/ dic. 2022
Cartera de suelo	272,1	286,9	-5,2%
Promociones en curso	35,1	43,6	-19,5%
Promociones terminadas	31,7	31,3	1,3%
Cartera de suelo y otros en soc. patrimoniales	9,1	12,1	-24,8%
<b>Total Valor Activos Residenciales</b>	<b>348,0</b>	<b>373,9</b>	<b>-6,9%</b>



Parque del Ensanche Fase III (Alcalá de Henares, Madrid)



Natura Santa Bárbara (Rocafort, Valencia)

## Cartera de Suelo

Realia cuenta, a 31 de diciembre de 2023, con una cartera de suelo, en sus distintos estadios urbanísticos, de 7.035.874 m2 de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.730.832 m2 edificables. El 26,6% de ellos son suelos finalistas y el 51,9% están en Madrid.. Esta tabla muestra el valor de suelo según sus distintos grados de desarrollo urbanístico:

**Valor de la cartera suelo**

	Superficie bruta m2 dic. 2023	Edificabilidad m2 dic. 2023	Edificabilidad m2 dic. 2022	GAV dic. 2023 M.€ (*)	GAV dic. 2022 M.€ (*)	Var. GAV (%) s/ dic. 2022
Ordenación	3.601.917	96.155	96.155	8,2	11,4	-28,1%
Planeamiento	2.496.108	952.754	923.035	63,0	60,7	3,8%
Urbanizable	489.901	220.919	237.274	55,3	53,3	3,8%
Finalistas	447.948	461.004	479.694	152,4	171,2	-11,0%
<b>Total</b>	<b>7.035.874</b>	<b>1.730.832</b>	<b>1.736.158</b>	<b>278,9</b>	<b>296,6</b>	<b>-6,0%</b>

(\*) Incluye valoración de la cartera de suelo en soc. patrimoniales por 6,8 M.€, en dic. 2023 y 9,7 M.€ en dic. 2022.

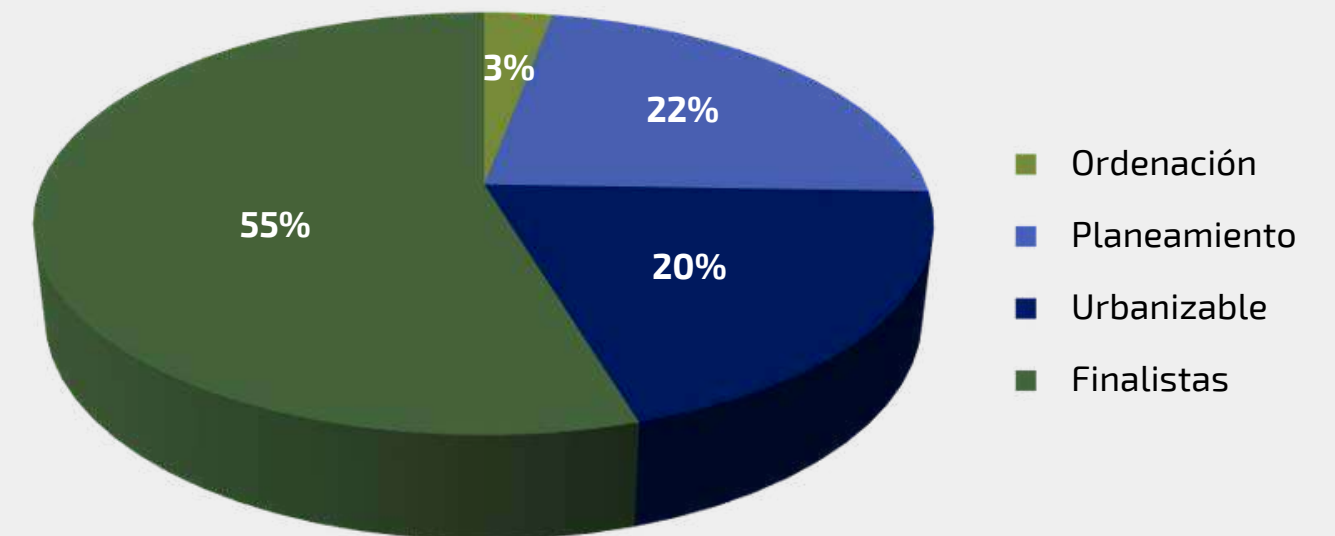
Las variaciones más significativas en la edificabilidad de la cartera de suelo se han producido por:

- Alta de 29.719 m2 (Planeamiento) por la adquisición de suelo situado en El Molar (Madrid).
- Baja de 23.842 m2 (Finalista) y 11.760 m2 (Urbanizable) como consecuencia del inicio de tres nuevas promociones "Hato Verde Soul" en Guillena (Sevilla), "Parque del Ensanche III en Alcalá de Henares (Madrid) y "Benevivere" en Valdemoro (Madrid).
- Reclasificación de 3.144 m2 (Urbanizable) correspondientes a "Les Vil.Les del Golf F-III-Parcelas" en San Vicent de Montalt (Barcelona).

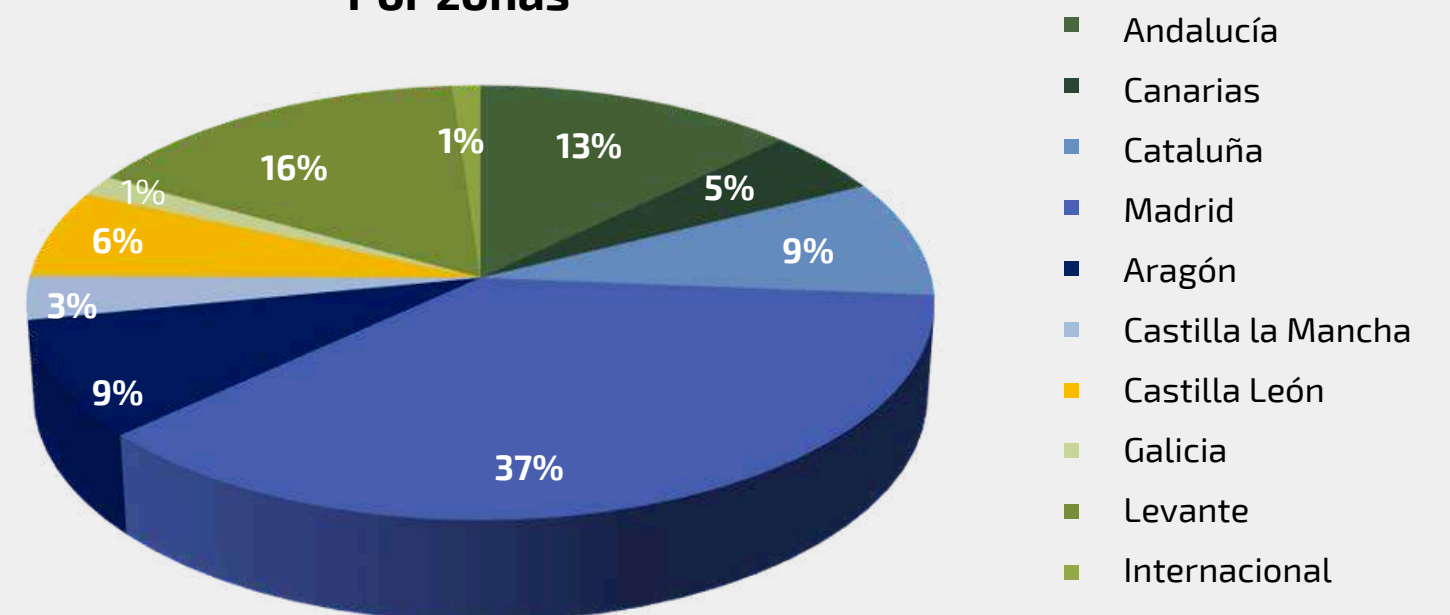
La siguiente tabla muestra la distribución del GAV del suelo por tipo de suelo y ubicación, por su valoración:

## Distribución GAV Suelos (M.€)

### Por situación Urbanística



### Por zonas



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

## Distribución Cartera de Suelo (edificabilidad en m2)

Por situación urbanística	Edificabilidad (m2)
Ordenación	96.155
Planeamiento	952.754
Urbanizable	220.919
Finalistas	461.004
<b>Total</b>	<b>1.730.832</b>

Por zonas	Edificabilidad (m2)
Andalucía	161.909
Canarias	18.541
Cataluña	72.951
Madrid	897.981
Aragón	154.508
Castilla la Mancha	222.648
Castilla León	64.019
Galicia	6.184
Levante	121.179
Internacional	10.912
<b>Total</b>	<b>1.730.832</b>



Sedalis Residencial (Málaga)

# Gobierno Corporativo

Órganos de Gobierno Corporativo

Junta General de Accionistas

Consejo de Administración

Política de Retribuciones

Marco Ético

Código Ético

Modelo de cumplimiento y prevención penal

Reglamento Interno de Conducta

Política Fiscal

Gestión de Riesgos

Cumplimiento de Objetivos



# Órganos de Gobierno Coporativo

Hato Verde (Guillena - Sevilla)

**REALIA**

REALIA se ha dotado de un sistema de Gobierno Corporativo orientado a la consecución sostenible de sus objetivos corporativos, que mantiene permanentemente actualizado de acuerdo con la legislación vigente y con las recomendaciones de buen gobierno de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV).

## Órganos de Gobierno

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

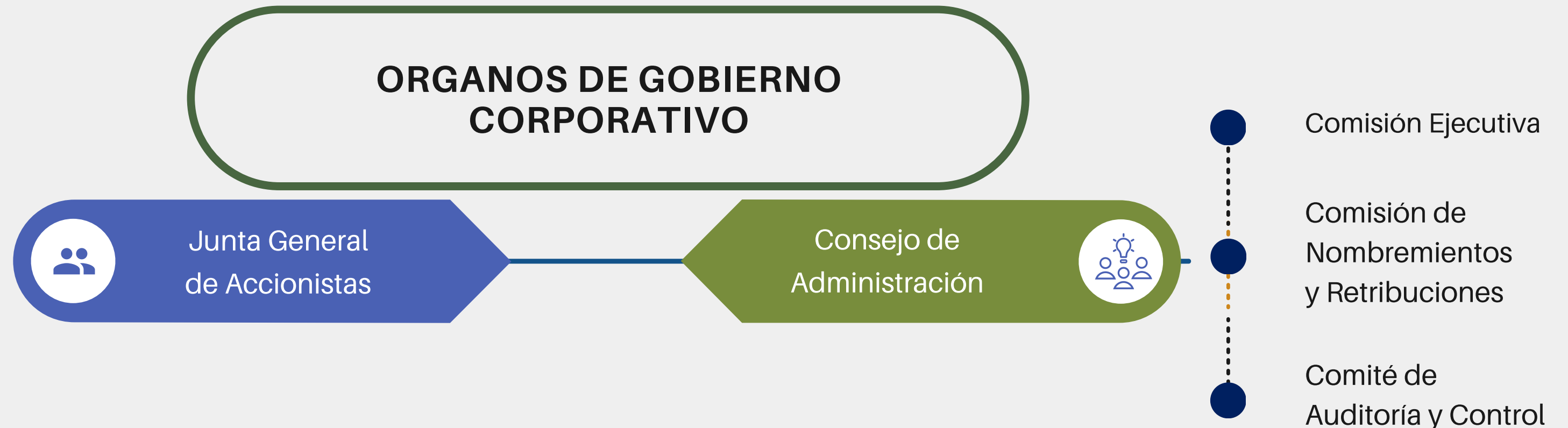
El responsable del diseño y revisión de la estructura organizativa del grupo es el Consejo de Administración.

## Cumplimiento del Código de Buen Gobierno de la CNMV

Durante el ejercicio 2023, Realia Business, S.A. ha cumplido plenamente 40 de las 64 recomendaciones de la CNMV; ha cumplido parcialmente 11; no le eran aplicables 13, y no ha tenido que explicar ninguna. Por tanto, teniendo en cuenta el porcentaje de las Recomendaciones que ha cumplido o cumplido parcialmente (en total, un 78,43 % de las recomendaciones o el 100% de las recomendaciones que le son de aplicación) y que no ha tenido que explicar ninguna, se considera que el grado de cumplimiento del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas es muy bueno.

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

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



## Junta General de Accionistas

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

En 2023 se ha celebrado una única Junta General ordinaria el 14 de junio que, además de aprobar las cuentas anuales y la gestión social y resolver sobre la aplicación del resultado del ejercicio anterior, aprobó, entre otros, los siguientes acuerdos:

1. Reelegir miembros del Consejo por un plazo de 4 años a los dos consejeros independientes.
2. 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.
3. Aprobar una nueva Política de remuneraciones de los miembros del Consejo de Administración para los ejercicios 2023, 2024 y 2025.
4. Aprobar la nueva remuneración de los miembros del Consejo de Administración en su condición de tales, para los ejercicios 2023, 2024 y 2025.
5. Y reelegir a la entidad Ernst & Young como auditor de las cuentas anuales de la Sociedad y del Grupo Consolidado para el ejercicio 2024.
6. Aprobar la distribución de un dividendo con cargo a reservas de libre disposición.



## Consejo de Administración

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

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

Durante el ejercicio 2023, el Consejo celebró ocho reuniones y ha adoptado acuerdos por escrito y sin sesión en tres ocasiones. En ese período ha llevado a cabo, entre otras, las siguientes actuaciones: autoevaluación y evaluación del funcionamiento de sus comisiones delegadas, así como del Presidente del Consejo; formulación de las cuentas anuales del ejercicio anterior y aprobación de los informes financieros intermedios del ejercicio; aprobación del Informe Anual de Gobierno Corporativo y del Informe Anual sobre las Remuneraciones de los Consejeros; análisis del Sistema de gestión y control de riesgos; aprobación de diversas políticas corporativas y de sistemas de compliance; análisis sobre su propia composición; revisión del sistema de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo; aprobación de diversas operaciones vinculadas; preparación de la Junta General Ordinaria; nombramiento de cargos y reelección de miembros de las Comisiones; y ejecución del acuerdo de distribución del dividendo aprobado 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 2023 se ha reunido en cuatro ocasiones, y ha adoptado acuerdos por escrito y sin sesión en dos ocasiones.

## Comisión de Nombramientos y Retribuciones

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

En 2023 celebró cinco reuniones.

## Comité de Auditoría y Control

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

El Comité de Auditoría y Control ha celebrado ocho reuniones en 2023.

## Perfil de los Consejeros

Una de las características del órgano de administración de REALIA es, precisamente, la diversidad que preside su composición. Así, la Compañía cuenta con un Consejo en el que hay paridad de géneros (tres mujeres y tres varones); en el que el rango de edades va desde los 39 años del Consejero más joven, hasta los 85 del Presidente; y en el que la experiencia laboral de sus componentes abarca sectores tan diversos como el inmobiliario, el del calzado, las relaciones internacionales, la agricultura y la ecología o las nuevas tecnologías, contando con profesionales del derecho y de la alta dirección de empresas, profesionales de la economía y las finanzas, así como ingenieros expertos en diversas disciplinas, que han desarrollado su vida profesional tanto en el ámbito público como privado.

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

La Compañía considera que el número de independientes en el Consejo garantiza adecuadamente los intereses del capital flotante, que al cierre del ejercicio suponía el 21,44 % del capital social.

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

NOMBRE	CARGO	NATURALEZA DEL CARGO	COMISIÓN EJECUTIVA	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	COMITÉ DE AUDITORÍA Y CONTROL
D. JUAN RODRIGUEZ TORRES	Presidente no Ejecutivo	Dominical designado por CEC	Presidente	Vocal	Vocal
D. GERARDO KURI KAUFMANN	Vicepresidente no Ejecutivo	Dominical designado por FCC	Vocal		
D <sup>a</sup> . ESTHER ALCO CER KOPLOWITZ	Vocal	Dominical designada por FCC	Vocal	Vocal	
D <sup>a</sup> . ALICIA ALCO CER KOPLOWITZ	Vocal	Dominical designada por FCC	Vocal	Vocal	
D. ELÍAS FERERES CASTIEL	Vocal	Independiente		Presidente	Vocal
D <sup>a</sup> . XIMENA CARAZA CAMPOS	Vocal	Independiente		Vocal	Presidenta

Consejo de Realia a 31 de diciembre de 2023

## Política de Remuneraciones

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

El Consejo de Administración aprobó en junio de 2023 la nueva política de retribuciones para el período comprendido entre 2023-2025, que pretende dar continuidad a la Política hasta entonces vigente, en lo relativo a los principios, estructuras y contenido del paquete retributivo de los Consejeros, si bien introduce las modificaciones que necesarias como consecuencia del nombramiento de la nueva figura del vicepresidente no ejecutivo del Consejo de Administración y del cese en sus funciones ejecutivas del antiguo Consejero Delegado.

En consecuencia, la retribución de los integrantes del Consejo se aplica teniendo en cuenta los siguientes principios y fundamentos:

- Debe estar alineada con el plan estratégico de la Compañía.
- Debe ser acorde a las políticas de buen gobierno y de transparencia de la Sociedad e incentivar en el largo plazo la consecución sostenible de los resultados y el alineamiento con los intereses de los accionistas y todos los grupos de interés de la Sociedad.
- Debe ser la adecuada para atraer y retener a los profesionales del perfil deseado y retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que exija el cargo, sin comprometer la independencia de aquellos miembros sin funciones ejecutivas..

- Debe atender a un criterio de mercado. Es decir, será acorde con la que satisfagan otras compañías de tamaño y actividad similar, siendo periódicamente revisada por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones a fin de que esta pueda proponer al Consejo de Administración las modificaciones que estime pertinentes, en su caso.
- Debe ser acorde a la dedicación y responsabilidad de sus miembros.
- En relación con las personas que desarrollan labores ejecutivas, debe reconocer su capacidad de incrementar el valor de la empresa por su impacto en los resultados, por sus competencias y por su perfil profesional, reconociéndoseles una remuneración específica por el desempeño de esas funciones ejecutivas, e independiente y compatible con su labor de miembros del Consejo de Administración como tales.
- En relación con la presidencia y la vicepresidencia no ejecutiva del consejo de administración, la Política debe reconocer la responsabilidad y criticidad del cargo, con una remuneración específica por el desempeño de los mismos.
- Por último, debe dotarse a la Política de una razonable flexibilidad, dentro de unos límites predeterminados, que permita adecuar la retribución de los miembros del Consejo a las circunstancias económicas y de la propia Sociedad de cada momento, de forma que pueda contribuir al cumplimiento de sus objetivos

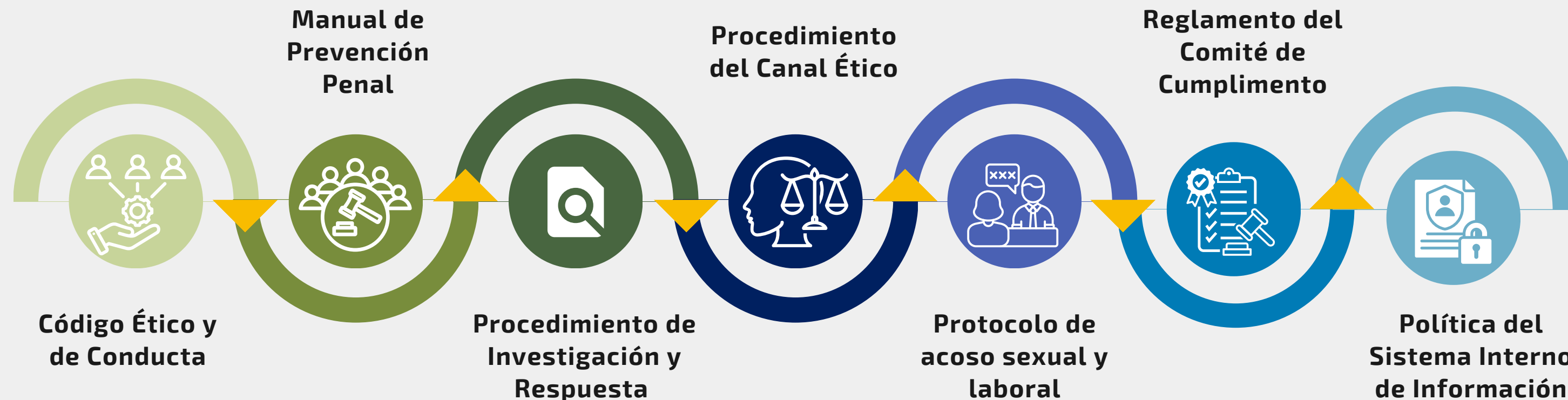
## Remuneraciones en 2023

En 2023 la retribución conjunta de los miembros del Consejo fue de 700 miles de euros. Todas las remuneraciones son fijas, considerando como tales las dietas de asistencia, por lo que no se han pactado, para ninguno de los miembros del Consejo de Administración retribuciones variables. La Sociedad tampoco ha pactado con los miembros de su consejo ninguna retribución como plan de pensiones, jubilación, prestación de supervivencia, etc., ni ninguna retribución derivada de la concesión de anticipos, créditos y/o garantías, ni ninguna retribución en especie, por lo que no existen más retribuciones para los miembros del consejo que las retribuciones fijas anteriormente citadas.

## Políticas del Grupo

En el ejercicio 2023 se revisó el cuerpo normativo del Sistema Interno de Información del Grupo a fin de adaptarlo a los nuevos requerimientos de la Ley 2/2023, de Protección del Informante. En dicha revisión fueron modificados el Código Ético y de Conducta, el Manual de Prevención Penal, el Procedimiento de Investigación y Respuesta, el Procedimiento del Canal Ético, el Protocolo de acoso sexual y laboral y el Reglamento del Comité de Cumplimiento. Además, se aprobó la Política del Sistema Interno de Información, en la que se recogen todos los principios que alumbran los distintos documentos que componen el Sistema, así como su responsable, y la difusión y publicidad de esta Política.

### REVISIÓN SISTEMA INTERNO DE INFORMACIÓN GRUPO REALIA 2023



## Marco Ético

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

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

De esta manera es el Código Ético la columna vertebral de este marco ético, en el que se establecen los principios, valores y normas de conducta que deben presidir la actuación del Grupo. Además, como empresa cotizada, REALIA cuenta también con un “Reglamento Interno de Conducta” en el ámbito de los mercados bursátiles; y con una “Política Fiscal” que recoge las buenas prácticas tributarias que debe seguir la Compañía en el ejercicio de su actividad. Estos documentos fueron aprobados por el Consejo de Administración.

Adicionalmente, y de manera complementaria, se redactaron y aprobaron por el Consejo de Administración una serie de políticas que desarrollan y/o complementan los principios de conducta recogidos en el Código Ético:

- **“Política Anticorrupción”**, basada en el principio de “tolerancia cero” a actividades de fraude y corrupción. Este documento fue distribuido con acuse de recibo y compromiso de cumplimiento. Se dispone de una copia en la Intranet de REALIA.

- **“Política de Relación con Socios en materia de Cumplimiento”**. En él se recogen una serie de principios y líneas de actuación homogéneas a seguir en las relaciones con socios en las distintas entidades en las que el Grupo participa, y en las futuras relaciones con potenciales socios que pudieran llegar a establecerse.
- **“Política de Derechos Humanos”**, por la que el Grupo declara su compromiso en respetar los derechos humanos contenidos en la Declaración Universal de Derechos Humanos de Naciones Unidas, y aquellos otros recogidos tanto en la Declaración de la Organización Internacional del Trabajo (OIT), como en los convenios fundamentales de la OIT.
- **“Política de Regalos”** que desarrolla los principios de conducta del personal del Grupo, estableciendo principios claros relativos a la realización o aceptación de regalos y hospitalidades por parte de la empresa.
- **“Política de Agentes”** que establece los principios generales que debe presidir la relación del Grupo REALIA con cualquier agente comercial o desarrollador de negocio, así como los elementos básicos de los procedimientos de selección, negociación y control de la actividad de estos operadores.
- **“Política de Competencia”** que ha sido diseñada como un instrumento eficaz para garantizar que las actividades del Grupo REALIA se encuentran plenamente alineadas con la normativa de defensa de la competencia.
- **“Política de Uso de Medios Tecnológicos”** cuyo principal objetivo es garantizar que los usuarios de los Medios Tecnológicos hagan un uso adecuado, responsable y lícito de los mismos, protegiendo en todo caso la seguridad y la confidencialidad de la información. Este documento fue distribuido a todo el personal con acuse de recibo y compromiso de cumplimiento.



En el ejercicio 2023, y con motivo de la entrada en vigor de la “Ley 2/2023 de protección de personas que informen sobre infracciones normativas y de lucha contra la corrupción” se ha revisado y adaptado tanto el Código Ético como las políticas antes señaladas a dicha norma. Paralelamente, se ha aprobado por el Consejo de Administración la “Política del Sistema Interno de Información” (cuyo responsable de su funcionamiento es el Responsable de Cumplimiento), y se han revisado y adaptado los documentos: “Procedimiento del Canal Ético (canal interno de comunicación)”, “Procedimiento de investigación y respuesta”, y “Protocolo para la prevención y erradicación del acoso”.

Todas estas políticas y procedimientos forman parte del marco normativo interno que se integra en el Modelo de Cumplimiento y Prevención Penal que se ha implantado en la Organización.

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

En diciembre de 2022, el Consejo de Administración aprobó el “Reglamento del Comité de Cumplimiento”. El Comité de Cumplimiento es un órgano colegiado de carácter interno y permanente de alto nivel, con poderes autónomos de iniciativa y control, al que el Consejo de Administración le ha atribuido entre sus funciones ser el encargado de impulsar la cultura ética en toda la organización y velar por el cumplimiento regulatorio y normativo, tanto interno como externo..

Entre sus funciones y competencias fundamentales están la vigilancia y supervisión de los programas de ética y cumplimiento, así como del Código Ético y de Conducta, de las políticas, normas, procedimientos y controles existentes encaminados, entre otros objetivos, a la prevención de comportamientos ilícitos. El “Comité de Cumplimiento” se configura como el “Órgano de Prevención Penal” de REALIA, disponiendo de la autoridad necesaria para garantizar la credibilidad y el carácter vinculante de las decisiones tomadas. Está compuesto por tres personas, siendo su presidente el “Responsable de Cumplimiento”. El Responsable de Auditoría Interna puede asistir en calidad de invitado.

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

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

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

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

Un elemento esencial del Modelo es el “Sistema Interno de Información”, de cuya gestión se encarga el Responsable de Cumplimiento. Uno de sus elementos principales es el Canal Ético (Canal de comunicación y denuncias); que se configura como aquel mecanismo por el que cualquier empleado pueda comunicar, a los responsables de velar por el cumplimiento normativo, las infracciones cometidas y aquellas prácticas poco éticas y potencialmente fraudulentas. El funcionamiento del Canal se rige por el “Procedimiento del Canal Ético”, y tiene como objetivo proporcionar a los empleados del Grupo REALIA y a cualquier contraparte que tenga un interés legítimo por su relación con el Grupo (clientes, proveedores, socios, etc.), un canal de información de presuntas irregularidades o denuncias, a fin de garantizar y promover el comportamiento ético mediante la comunicación de asuntos o actividades que puedan suponer incumplimientos del Código Ético y de Conducta y/o la comisión de ilícitos penales por parte del Grupo REALIA o de sus empleados.

Con motivo de la entrada en vigor de la “Ley 2/2023 de protección al informante”, se redactó la “Política del Sistema Interno de Información”, y se revisaron el “Procedimiento del Canal Ético” así como los documentos “Procedimiento de Investigación y Respuesta” y el “Protocolo para la Prevención y Erradicación del Acoso”. Todos estos documentos se aprobaron en Consejo de Administración de octubre de 2023.

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

## 1. “Código Ético”

## 2. “Sistema Interno de Información”

Cuya gestión recae en el Responsable de Cumplimiento. Los elementos principales son:

- Política del Sistema Interno de Información
- Canal Ético (Canal de comunicación y denuncias): en la página web e intranet.
- “Procedimiento del Canal Ético”, “Procedimiento de Investigación y Respuesta”, y el “Protocolo para la Prevención y Erradicación del Acoso”.

## 3. “Manual de Prevención Penal”

## 4. “Reglamento del Comité de Cumplimiento”

## 5. “Políticas”:

- Política Anti-Corrupción
- Política de Relación con Socios en materia de cumplimiento
- Política de Derechos Humanos
- Política de Regalos
- Política de Agentes
- Política de Competencia
- Política de Uso de Medios Tecnológicos

Estos documentos se revisan periódicamente, actualizándose cuando proceda. En el año 2023, con motivo de la entrada en vigor de la “Ley 2/2023 de Protección al Informante”, se revisaron y adaptaron los documentos del bloque normativo a dicha norma. Los nuevos documentos fueron aprobados por el Consejo de Administración.

## Código Ético

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

El Código Ético de REALIA se aprobó por el Consejo de Administración en abril de 2018, siendo la última actualización aprobada en sesión del Consejo de Administración de 17 de octubre de 2023. Es la norma fundamental que guía el comportamiento de todos los empleados del grupo en el ejercicio de su actividad y en su relación con terceros, con independencia de su cargo o de su situación geográfica. Se ha actualizado en varias ocasiones para recoger el cambio de la nueva sede social, así como para reflejar ciertos cambios derivados de la implantación del Modelo de Prevención Penal, cambios normativos y organizativos. Este documento se ha distribuido a todo el personal de REALIA –con acuse de recibo– y está disponible en la página web de la Compañía.

Los valores que recoge el Código Ético son los siguientes:

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

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



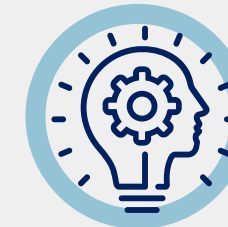
SERVICIO AL CLIENTE



TRANSPARENCIA



VOCACIÓN DE LIDERAZO



INNOVACIÓN



DIÁLOGO

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

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

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

De manera complementaria se redactaron las diferentes Políticas -enunciadas con anterioridad- que desarrollan los principios de actuación recogidos en el Código, y complementan a este. Estos documentos se revisaron en el Comité de Auditoría y se elevaron al Consejo de Administración para su aprobación. Todas estas políticas se distribuyeron a todos los empleados de REALIA con acuse de recibo.



## **SISTEMA INTERNO DE INFORMACIÓN. CANAL ÉTICO (CANAL DE COMUNICACIÓN Y DENUNCIAS)**

La “Ley 2/2023 de protección al informante” exige a ciertas entidades privadas –entre las que se encuentra Realia Business SA- la obligación de establecer un “Sistema Interno de Información” con unas características y un procedimiento de funcionamiento definidos en la norma. Asimismo, la ley -art. 25- establece que: aquellas sociedades que dispongan de página web, deberán de establecer en la página de inicio, en una sección separada y fácilmente identificable, información adecuada sobre el uso del canal interno de información (fecha límite para Realia 1/12/2023).

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

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

Por ello el establecimiento de un Canal, dónde se pueda comunicar o denunciar prácticas contrarias al Código Ético, se configura como un elemento esencial en el sistema de prevención y gestión de cumplimiento (y específicamente de prevención de riesgos penales). En este ámbito, se implanta el Canal Ético (Canal de Comunicación de Incidencias y Denuncias) con la finalidad de prevenir y detectar conductas que pudieran generar responsabilidad penal de la empresa, pues permite abrir una investigación interna y que los riesgos penales o de incumplimiento puedan ser neutralizados.

En este contexto, en el ejercicio 2023 se redactó la "Política del Sistema Interno de Información", y se revisaron y adaptaron a la nueva Ley 2/2023 tanto el "Procedimiento del Canal Interno de Comunicación de Incidencias (Canal Ético)", el "Procedimiento de Investigación y Respuesta" y el "Protocolo para la Prevención y Erradicación del Acoso". Todos estos documentos se aprobaron en Consejo de Administración de octubre de 2023, previa revisión en el Comité de Auditoría y Control.

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

- Se establece el principio de protección al informante, prohibiendo expresamente las represalias contra su persona, entendiéndose por tales, cualesquiera actos u omisiones que, de forma directa o indirecta, supongan un trato desfavorable que sitúe a las personas que las sufren en desventaja particular con respecto a otra en el contexto laboral o profesional, sólo por su condición de informante o por haber realizado una revelación pública.
- El Sistema permite la comunicación en el Canal Ético del Grupo REALIA tanto de los incumplimientos de su Código Ético y de Conducta como de las infracciones señaladas en el artículo 2 de la Ley 2/23.
- El Sistema está diseñado y gestionado de forma segura, garantizando la confidencialidad del informante en su identidad y de los terceros mencionados en la comunicación.
- El Sistema permite la presentación de las comunicaciones por escrito ante el responsable del Sistema (Responsable de Cumplimiento), pudiéndose hacer nominal o de forma anónima.
- Disponer de un procedimiento propio, integrado dentro del Modelo de Cumplimiento de REALIA, para gestionar de forma efectiva todas las comunicaciones que se presenten.

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

Con el establecimiento del Sistema Interno de Información y del Canal se da asimismo cumplimiento:

1.- Al requisito establecido en la modificación de la ley 10/2010 de prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, introducida por el RDL 11/2018, y que insta a los sujetos obligados a establecer procedimientos internos que permitan a los empleados de REALIA comunicar -incluso anónimamente- presuntos incumplimientos en esta materia.

2.- Al artículo 24 de la LOPD PGDD (Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales).

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

El objetivo del Canal Ético es proporcionar a los empleados del Grupo REALIA y a cualquier contraparte que tenga un interés legítimo por su relación con el Grupo REALIA (clientes, proveedores, socios, etc.), un canal de denuncias a fin de garantizar y promover el comportamiento ético mediante la comunicación de asuntos o actividades que puedan suponer incumplimientos del Código Ético y de Conducta y la comisión de ilícitos penales por parte del Grupo REALIA o de sus empleados.

Se gestionarán a través del Canal Ético, todas las denuncias/notificaciones sobre incumplimientos del Código Ético y de Conducta de REALIA y especialmente las siguientes categorías: "Corrupción", "Cohecho", "Tráfico de influencias", "Delitos contra los recursos naturales y el Medio Ambiente", "Descubrimiento y revelación de secretos", "Fraude y estafa", "Blanqueo de capitales", "Manipulación de información financiera pública (mercados de valores)", "Delitos contra Administraciones Públicas", "Delitos contra la ordenación del territorio y urbanismo", "Delitos contra la salud pública", "Financiación de partidos políticos", "Acoso" e "Incumplimiento del Código Ético".

La gestión de las investigaciones se recoge en el “Procedimiento de Investigación y Respuesta”, correspondiendo al Responsable de Cumplimiento la gestión y supervisión del procedimiento, quien informará periódicamente al Comité de Cumplimiento.

Durante el ejercicio 2023, no se ha registrado ninguna incidencia a través del canal interno de denuncias.

La comunicación de una denuncia por el Canal Ético puede realizarse a través del correo electrónico [canaleticorealia@realia.es](mailto:canaleticorealia@realia.es), o bien mediante envío del correspondiente formulario de denuncia a través de la plataforma “on line” (Canal Ético) en la Intranet del Grupo.

Se ha habilitado en la página de inicio de la web corporativa un apartado específico que trata sobre el “Canal Ético” (descripción, funcionamiento y medios de presentación de comunicaciones).



## PRINCIPIOS BÁSICOS DE CONDUCTA Y ACTUACIÓN

- ▶ **Cumplir las normas**
- ▶ **Respetar a las personas**
- ▶ **Proteger los datos personales**
- ▶ **Cuidar a los clientes**
- ▶ **Prevenir el fraude**
- ▶ **Compromiso con el mercado, la compañía y la comunidad**
- ▶ **Compromiso con la Sociedad y el Medio Ambiente**

## Modelo de cumplimiento y prevención penal

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

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

El Consejo de Administración a través del Comité de Auditoría y Control impulsó la tarea de implementar un Modelo de Cumplimiento y Prevención Penal y de Gestión de Riesgos Penales (MPPySGRP) con el objetivo de reforzar la cultura de cumplimiento en este ámbito, y que pueda servir de elemento exonerante ante la comisión de un delito penal en el seno de la Organización.

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

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

El primer paso fue la aprobación del nuevo Código Ético en abril de 2018, documento que ha sido revisado y actualizado (la última actualización se aprobó en Consejo de fecha 17 de octubre de 2023). Esta labor culminó en el año 2020 con la aprobación por parte del Consejo de Administración en febrero de dicho año del "Manual de Prevención Penal", y con la designación de la figura del "Responsable de Cumplimiento".

En diciembre de 2022, el Consejo de Administración aprobó el "Reglamento del Comité de Cumplimiento". El Comité de Cumplimiento se configura como el Órgano de Prevención Penal de REALIA, disponiendo de la autoridad necesaria para garantizar la credibilidad y el carácter vinculante de las decisiones tomadas. Está compuesto por tres personas, siendo su presidente el "Responsable de Cumplimiento". El Responsable de Auditoría Interna participará con la condición de miembro con voz y voto en los casos en los que se requiera su participación e involucración en la ejecución de investigaciones.

Las tareas de mayor relevancia desarrolladas en el ámbito del cumplimiento normativo, y la planificación, diseño e implantación del Modelo de Cumplimiento y Prevención Penal y el SGRP han sido:

1.- Elaboración de la "Política del sistema Interno de Información", revisión para adaptar a la Ley 02/2023 de protección al informante, el "Procedimiento del Canal Ético" (Canal interno de comunicación y denuncias), así como de los Protocolos de "Investigación y respuesta" y "para la Prevención y erradicación del Acoso". Se distribuyeron a todos los empleados de REALIA con acuse de recibo.

2.-Elaboración de las políticas que conforman el bloque normativo del Modelo: "Política Anti-Corrupción", "Política de Relación con Socios en materia de cumplimiento", "Política de Derechos Humanos", "Política de Regalos", "Política de Agentes", "Política de Competencia", "Política de Uso de Medios Tecnológicos". Se distribuyeron a todos los empleados de REALIA con acuse de recibo.

3.- Identificación, Análisis y Evaluación de Riesgos Penales: elaboración de: un "Catálogo (inventario) de riesgos penales", de la "Matriz de procedimientos, políticas, controles y riesgos penales"; "Matriz de riesgos penales y afectación a los procesos." Elaboración de "Mapas de Riesgos Penales" (inherente y residual).

4.- Los mapas de riesgo se revisan al menos anualmente, y cuando bien el contexto normativo o el organizativo lo aconsejen (expansión geográfica, de productos, etc.).

5.- Elaboración de la "Matriz Inventario de Controles" y "Matriz de Riesgos y Controles Penal". Este proceso tiene varias etapas: Identificación "Riesgos" y "Eventos de Riesgo". Identificación "Dueños de los Procesos" y "Dueños de los Controles". Revisión y actualización cuando proceda, al menos una vez al año.

6.- Existe un procedimiento de revisión continuo cuyo objetivo es verificar el cumplimiento de los controles y la eficacia operativa de estos, proponiendo las mejoras que resultasen pertinentes.

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

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

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





## Manual de Prevención penal.

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

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

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

Se ha actualizado el documento para unificar términos y recoger ciertas precisiones recogidas en la Ley 02/2023.

En el Manual se desarrollan y tratan los siguientes aspectos:

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

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



## Reglamento interno de conducta

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

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

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

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

## Recursos

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

## Formación Periódica

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

En 2023 se realizaron un total de 220 horas de formación, en materia contable, fiscal, relacionadas con normas laborales, mercantiles y de gestión de riesgos, así como relacionadas con la profesión de la auditoría interna y el papel a desempeñar por el auditor interno en el nuevo entorno empresarial y tecnológico y otros aspectos de cumplimiento normativo, sistemas de gestión de riesgos penales, canales de denuncias, y prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

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

## Política Fiscal

Como parte del desarrollo de su marco ético y a propuesta del Comité de Auditoría y Control, el Consejo de Administración aprobó la Política Fiscal Corporativa del Grupo, que recoge su compromiso con la aplicación de las siguientes buenas prácticas tributarias:

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



## Gestión de riesgos

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

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

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

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

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

Este procedimiento se realiza con periodicidad anual, y cuando el entorno de riesgo haya cambiado. Desde el año 2021, motivado por la situación de incertidumbre que provocó la pandemia del COVID19, al que se ha añadido el entorno macroeconómico y la situación geopolítica actuales, se hacen al menos dos evaluaciones de los riesgos (inicial y una revisión a mitad de año).

Por otro lado, el Auditor Externo mantiene reuniones con el Comité de Auditoría y Control con el fin de presentar las conclusiones de su trabajo, así como obtener información acerca de los riesgos más significativos identificados.

La política de control y gestión de riesgos del Grupo Realia, cuya definición estratégica corresponde al Consejo de Administración, siendo implementada por la Dirección de cada una de las áreas funcionales y supervisada por parte del Comité de Auditoría y Control, incorpora la necesidad de establecer un sistema de control de la información financiera que aglutine criterios, políticas, procedimientos, controles y documentación al respecto. Por este motivo, el Grupo Realia dispone de un procedimiento interno de revisión de la información financiera (incluyendo cuentas anuales, cuentas de periodos intermedios, informes de gestión, y el Informe Anual de Gobierno Corporativo) que tutela el proceso desde que dicha información es generada en la Dirección de Administración y Finanzas, hasta que es revisada por el Comité de Auditoría y Control y, finalmente aprobada por el Consejo de Administración antes de su publicación.

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

## PATRIMONIO

- GESTIÓN ACTIVOS (OFICINAS)
- CONTRATACIÓN CLIENTES Y GESTIÓN DE COBROS (OFICINAS)
- CONTRATACIÓN DE PROVEEDORES Y GESTIÓN DE PAGOS (OFICINAS)
- GESTIÓN DE ACTIVOS (CENTROS COMERCIALES)
- CONTRATACIÓN DE CLIENTES Y GESTIÓN DE COBROS (CENTROS COMERCIALES)
- CONTRATACIÓN DE PROVEEDORES Y GESTIÓN DE PAGOS (CENTROS COMERCIALES)
- GESTIÓN DE ACTIVOS (Alquiler VIVIENDAS)
- CONTRATACIÓN CLIENTES,
- GESTIÓN INQUILINOS Y COBROS (Alquiler VIVIENDAS)
- CONTRATACIÓN PROVEEDORES y GESTIÓN DE PAGOS (Alquiler VIVIENDAS)
- ASESORÍA JURÍDICA (PATRIMONIO)

## PROMOCIONES

- COMPRA DE SUELO Y GESTIÓN URBANÍSTICA
- DESARROLLO DE PROYECTOS (\*) Y GESTIÓN POST-VENTA
- VENTA DE SUELO
- CONTRATACIÓN DE CLIENTES Y GESTIÓN DE COBROS
- CONTRATACIÓN DE PROVEEDORES Y GESTIÓN DE PAGOS
- ASESORÍA JURÍDICA (PROMOCIÓN)

## COMUNES

- GESTIÓN DE RRHHS
- SISTEMAS INFORMACIÓN
- CIERRE CONTABLE (CONTABILIDAD, IMPUESTOS Y FINANCIACIÓN)

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

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

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

A lo largo del ejercicio 2023, por parte del responsable de Auditoría Interna, se ha seguido profundizando en la evaluación de la eficacia operativa de los controles implementados, mediante la utilización de muestras selectivas y análisis específicos, así como en la actualización de los diferentes ciclos de actividades. De esta manera se evalúa de manera sistemática y periódica la eficacia operativa de los controles y procedimientos, y se procede a revisar, y actualizar si proceden, las narrativas, flujos, y matrices de riesgos y controles. Las deficiencias de control que pudieran detectarse, con impacto significativo en la información financiera, son comunicadas a los responsables de los procedimientos para que establezcan el plan de acción oportuno que incluya las medidas necesarias para solventarlas y el plazo para implementarlas. Asimismo, como consecuencia de esta revisión se pueden poner de manifiesto mejoras en los procesos y controles que son trasladadas a los responsables de los procedimientos, para que evalúen su implantación.



Goya 29 (Madrid)

## Principales Riesgos en 2023

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

### 1. Riesgos financieros.

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

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

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

#### a) Riesgo de crédito.

Las actividades principales del Grupo Realia Business son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo se incrementó durante el periodo del Covid-19, donde el Grupo apoyó durante 2020-2021 a sus arrendatarios hasta que se reestableció la normalidad en las actividades económicas en nuestro país.

El saldo de clientes impagados y de dudoso cobro ha ascendido al cierre del ejercicio 2023 a 2.841 miles de euros, frente a 909 miles de euros del cierre de 2022. El Grupo provisiona los riesgos derivados de la insolvencia de sus clientes una vez deducidas las garantías que posee. Al cierre del ejercicio, el importe de las provisiones por riesgos de insolvencia ascienden a 2.143 miles de euros.

#### b) Riesgo de tipo de interés.

El Grupo tiene contratos de cobertura de tipos de interés con 4 de las 5 entidades que componen el Crédito Sindicado de Realia Patrimonio, S.L.U. cuyo importe de 440.494 miles de euros. El importe total cubierto es del 74% del saldo vivo del préstamo; al 31 de diciembre de 2023 ascendía a 324.213 miles de euros (al cierre de 2022 ascendía a 340.949 miles de euros) y el vencimiento es el 27 de abril de 2024. El tipo de instrumento de cobertura es un IRS más una opción de floor del euribor al 0%.

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

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

Durante el ejercicio 2023, esta cobertura valorada a mercado ha supuesto un impacto positivo en pérdidas y ganancias de 8.413 miles de euros (1.230 negativos en 2022) y positivo en el patrimonio neto de 2.488 miles de euros (8.139 miles de euros al cierre de 2022).



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

El riesgo de tipo de interés se ha limitado a través de la contratación de instrumentos derivados que actúan como cobertura de las financiaciones, asegurando un tipo fijo máximo a pagar por los préstamos asociados a activos para alquiler.

Por último, habría que mencionar el próximo vencimiento (27 de Abril 2024) de la actual cobertura de tipos del Grupo Realia y en el caso de no contratar nuevas coberturas tendríamos un impacto negativo en la cuenta de resultados de aproximadamente 3,2 millones de euros por cada incremento del Euribor en 100 pb.

### **c) Riesgo de liquidez.**

El sistema financiero global se caracteriza por el elevado nivel de liquidez que aporta. Si lo analizamos en el sector inmobiliario vemos que esa liquidez también ha sido elevada, pero solo para proyectos con bajo nivel de riesgo comercial y para promotores que acrediten solvencia financiera, esto ha hecho que determinadas promotoras hayan acudido a fuentes de financiación alternativas, pero con unos costes muy superiores. La situación actual de incertidumbre sociopolítica y de inflación nos esta llevando a incrementar los costes financieros y la finalización de la "barra libre" para la financiación que ofrecía el BCE. Se esta luchando por bajar las altas tasas de inflación que hay en la Eurozona, reduciendo la liquidez y frenando el consumo. Estas actuaciones han traído impactos en el sector inmobiliario donde la inversión ha disminuido considerablemente, y no se espera que se recupere hasta que vuelva a ser positiva la rentabilidad esperada frente al coste de capital.

El Grupo Realia Business se apalancó financieramente, mediante un préstamo de 120 millones de euros concedido por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A con la finalidad de financiar parcialmente la compra del 37,11% de las acciones de la sociedad Hermanos Revilla, S.A.( sociedad absorbida por Planigesa en 2023) durante 2022 se amortizaron 50 millones de euros del mencionado préstamo y durante el ejercicio 2023 se han amortizado anticipadamente 5 millones de euros. Adicionalmente, con fecha 17 de julio de 2023, la sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. concedió un préstamo a la Sociedad Dominante con un periodo de disponibilidad de tres meses desde la fecha de formalización y hasta un importe máximo de 40.000 miles de euros, devengando un interés referenciado a Euribor a seis meses, (siempre que este sea positivo), más un diferencial de 1,15% y cuyo vencimiento quedó establecido el 23 de julio de 2024, si bien dicho plazo se considera tácitamente prorrogable por un año adicional de no mediar denuncia expresa con una antelación mínima de dos meses, el destino de este préstamo es atender necesidades corporativas. Durante 2023 se han dispuesto 34.000 miles de euros en el periodo de disposición estableciéndose este como saldo dispuesto a 31 de diciembre e importe máximo del préstamo.

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

Asimismo, al cierre de 2023 el Grupo Realia Business presenta fondo de maniobra positivo por importe de 207.765 miles de euros. s de inversión que surjan en el mercado.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses del Grupo Realia Business elaboradas, sobre una base de negocio recurrente, dividendos y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, arroja una previsión de cobros de 155 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 112 millones de euros, donde se incluyen los desarrollos de nuevas promociones, da lugar a un cash flow operacional positivo de 43 millones de euros, que junto con la actual posición de tesorería del Grupo por importe de 53 millones de euros, permitirá atender el servicio a la deuda (intereses más amortizaciones), acometer y cumplir los objetivos de nuevas inversiones previstas en desarrollo de nuevos proyectos de alquiler residencial, en capex de los edificios destinados al arrendamiento, así como oportunidades de inversión que surjan en el mercado.

#### **d) Riesgo de tipo de cambio.**

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

#### **e) Riesgo de Solvencia**

A 31 diciembre de 2023 el endeudamiento financiero neto con entidades de créditos y otros pasivos financieros con empresas del Grupo, más la valoración de los derivados del Grupo Realia Business ascendía a 516.903 miles de euros (519.141 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

El fondo de maniobra al cierre del ejercicio 2023 es positivo por importe de 207.765 miles de euros (en 2022 fue positivo por importe de 283.667 miles de euros).

#### **f) Riesgo de concentración**

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

- Fuentes de financiación: El Grupo Realia Business obtiene financiación principalmente de 7 Entidades Financieras, tanto nacionales como internacionales, las cuales actúan mayoritariamente a través de un préstamo sindicado. En diciembre de 2021 obtuvo apoyo financiero del Grupo FCC para financiar parcialmente la compra del 37,11% de la sociedad Hermanos Revilla. En julio de 2023 la matriz ha vuelto a obtener apoyo financiero del Grupo FCC para atender necesidades corporativas.
- Mercados / Geografía (doméstico, extranjero): El Grupo Realia Business opera en mercados tanto nacionales e internacionales, estando el 100 % de la deuda concentrada en euros.
- Productos: Una diversidad de productos financieros son contratados por el Grupo Realia Business, préstamos, créditos y operaciones sindicadas, entre otros.
- Divisa: El Grupo Realia Business gestiona cuentas de resultados en distintas monedas. Las inversiones tienden a financiarse en la moneda local siempre y cuando esto sea posible en el país de origen.

## 2.- Riesgos de Mercado

Durante el año 2023 la economía española tuvo un comportamiento mejor del previsto con un incremento del PIB del 2,5%, basado en el impulso del consumo tanto público como privado, si bien desde hace unos meses se perciben síntomas de desaceleración.

Para 2024, se prevé un avance del PIB del 1,5%, las previsiones parten de la hipótesis de un mantenimiento de los precios energéticos en torno a sus niveles actuales. Por otra parte, al impacto de la política monetaria se une ahora la fiscal, dejando atrás el importante impulso expansivo de los últimos años (el único apoyo coyuntural que permanece procederá de los fondos europeos). Finalmente, el contexto exterior seguirá siendo relativamente desfavorable, por la atonía de los intercambios a nivel global y la persistencia de fuertes incertidumbres geopolíticas.

Habida cuenta del menor tirón de la demanda, y de la ausencia de un nuevo shock energético, la desinflación debería afianzarse en 2024 y creará un terreno propicio al descenso de los tipos de interés a partir del segundo semestre. Se estima un descenso del Euribor a finales de año hasta el 3%. Si bien se trata todavía de valores contractivos, el cambio de tendencia favorecerá una progresiva mejora de las expectativas económicas en el transcurso del año tanto en España como en el resto de la zona euro.

Todo ello debería generar un efecto de arrastre favorable de cara al año que viene. Se prevé que el crecimiento del PIB se eleve hasta el 2% en 2025. La inversión debería recuperar algo de dinamismo, gracias al cambio de tendencia en los tipos de interés y al bajo nivel de endeudamiento de las empresas.

En todo caso, España seguirá creciendo por encima de la media europea.

La tasa general de inflación ha cerrado 2023 al 3,1% frente al 5,7% del 2022, debido principalmente al impacto de la reducción de los costes energéticos. La inflación subyacente, por su parte, mantiene una tendencia descendente situándose en diciembre en un 3,8% frente al 7% del año 2022. Este proceso de desescalada de la inflación parece que continuará, aunque en 2024 estará condicionada, entre otros, por el calendario de retirada de las medidas anti-inflación tomadas por el gobierno.

Las incertidumbres acerca de las perspectivas macroeconómicas de la economía española y europea, a corto y a medio plazo, sigue siendo elevada. Entre las distintas fuentes de incertidumbre existentes, destacan:

- La persistencia de fuertes incertidumbres geopolíticas, derivadas de la invasión de Ucrania, el conflicto Israel-palestino y la intensificación de las tensiones en torno al mar Rojo podría desencadenar una nueva disrupción de las cadenas de suministro y de los intercambios comerciales, dificultando el proceso de desinflación, algo que de persistir podría generar un nuevo incremento de costes de producción.
- Ante el riesgo de interrupción de la desescalada de los precios, el BCE podría demorar el recorte de tipos. Un encarecimiento de los costes financieros más pronunciado de lo que se contempla en el escenario actual plantearía un riesgo mayor de impago para los sectores más vulnerables e inestabilidad en los mercados financieros.
- A medio y largo plazo, la persistencia de un déficit público elevado es un factor de vulnerabilidad para la economía española, en un contexto de reactivación de las reglas fiscales europeas y de retirada del apoyo del banco central, tanto en materia de tipos como de compra de deuda.

- Por otra parte, si bien la deuda privada ha alcanzado valores reducidos a nivel agregado, algunas empresas y sectores se enfrentan a cargas financieras elevadas, en un contexto de tipos de interés altos en relación a la era de relajación monetaria. Finalmente, preocupa la atonía de la inversión en bienes de equipo, una circunstancia que no ayuda a alentar las perspectivas de crecimiento de la productividad de la economía española, y que plantea un desafío de cara al impacto macroeconómico de los fondos europeos.
- Las dificultades para valorar la intensidad que el impacto del tensionamiento monetario introducido hasta la fecha podría tener sobre el crecimiento del PIB, la evolución de los precios y el comportamiento de los mercados financieros.
- La incertidumbre acerca de la velocidad de la transmisión de las recientes reducciones de precios de algunas materias primas a los precios del conjunto de la cesta del consumo, se espera, que la traslación del abaratamiento sea incompleta y relativamente lenta. Ante estas perspectivas, la economía española, junto al resto de economías de nuestro entorno, están sometidas a incertidumbres por los aspectos macro financieros, geopolíticos y socio-económicos de diversa índole y severidad. A pesar de las de las dificultades del actual entorno macroeconómico en el que nos encontramos, se espera que en 2024 se produzca:
  - a) Mantenimiento de la venta de vivienda nueva, que permite continuar con las promociones en marcha. El endurecimiento en el acceso a la financiación puede provocar que se alarguen los plazos de venta y, consecuentemente, que se produzca un ajuste en los precios.

- b) El inicio de los nuevos proyectos, estará condicionado por la rentabilidad que ofrezcan, el incremento de los costes de construcción debido al espiral inflacionista que hemos vivido ha impactado en los márgenes del promotor y/o en el alza de los precios finales y su impacto final en la demanda.
- c) La evolución del mercado será dispar, según las distintas zonas geográficas, localizaciones y tipologías de producto, en función de donde la demanda quiere situarse y en qué tipo de producto.
- d) Escasa y selectiva financiación para el promotor, con una mayor exigencia de viabilidad económica y comercial de las nuevas promociones, así como de la solidez financiera del mismo. Asimismo, aumentarán las dificultades y requisitos exigibles a los compradores para el acceso a la financiación de sus viviendas, donde las entidades financieras pondrán especial hincapié en la solvencia del comprador y en la rentabilidad de la operación propuesta.
- e) Poca financiación para la compra de suelo pues actualmente las entidades financieras entienden que debe ser financiado con fondos propios.
- f) Consolidación de otros agentes financieros, como fuentes de financiación alternativa, y que pueden entrar en determinados proyectos, a los que les piden unas altas rentabilidades y unas tasas de interés muy por encima de las tradicionales entidades bancarias.

g) En el segmento de los activos en alquiler residenciales, las medidas regulatorias del Gobierno encaminadas a impedir las tensiones en los precios de alquiler no están consiguiendo los objetivos perseguidos. Las incertidumbres legislativas en el desarrollo de la nueva Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda, está provocando en inversores, promotores y compradores paralización en la toma de decisiones, e incluso algunos de los “players” estén desinvirtiendo en este segmento de actividad. Durante 2023, se aprobó la nueva Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda, y recoge entre otras modificaciones, la limitación del precio de los alquileres, la creación de un nuevo índice de revisión de precios y la regulación de los plazos de descalificación de la vivienda protegida. Esta Ley puede tener una incidencia negativa en el desarrollo de futuros proyectos de la actividad del alquiler residencial en el Grupo Realia.

Uno de los principales mercados donde opera el Grupo Realia es en la Comunidad de Madrid donde está previsto incrementar en 2024 el precio del módulo de vivienda protegida que permitirá a los promotores hacer viables nuevos proyectos que aumenten la oferta de vivienda en el futuro, también se están dando luz verde a distintos ámbitos urbanísticos que incrementaran el dinamismo en el sector, tanto promoviendo nuevos proyectos como generando suelo urbano que permitan el incremento de la oferta, por último indicar que se van a iniciar actuaciones de colaboración público-privada para poner en el mercado vivienda destinada a un alquiler asequible.

h) En el segmento de los activos en alquiler terciario (oficinas, locales y centros comerciales) la incidencia del Covid-19 ha sido determinante para que pensemos hacia donde van las tendencias del futuro, y que van cambiando los actuales modelos de negocio y por tanto de las necesidades de espacio donde desarrollarlo.

El escenario previsible sería:

1. las rentas se mantendrán en oficinas y en los centros comerciales iría teniendo más peso la renta variable ligada a las ventas de los operadores
2. Los volúmenes de contratación de espacios tenderán a ser estables o con ligera tendencia a la baja tanto en oficinas (teletrabajo, desempleo...) como en locales y centros comerciales (bajada del consumo, @comerce....)
3. Aparición de nuevas relaciones contractuales con los inquilinos, donde se incorporarán en los contratos la flexibilidad de los espacios contratados, así como la duración más corta de los contratos y la inclusión de cláusulas anti situaciones excepcionales (Covid-19 o similares).

i) En línea con lo expuesto en el punto h, será necesario que los arrendadores tengan que introducir nuevas técnicas de gestión de los activos y en alguno de los casos adecuar los mismos a las nuevas demandas de espacio y necesidades de los arrendatarios, para ello, se deberán acometer inversiones en capex y actuaciones en la mayoría de los activos destinados al alquiler, para adecuarlos a las nuevas tendencias de digitalización, sostenibilidad y eficiencia de los mismos.

j) Tendencia a la baja en la valoración de los activos inmobiliarios destinados a oficinas, por la bajada en niveles de ocupación y de inversión en este segmento. El resto de activos se espera hayan culminado la penalización en su valoración y se encaminen a una zona de estabilidad o ligero repunte.

k) La conjunción de todos estos factores descritos en los puntos anteriores puede afectar negativamente a las cuentas del Grupo, y la intensidad del impacto vendrá dado por la capacidad de la economía europea para continuar el proceso desinflacionista que permita cambiar la política monetaria generando un mayor dinamismo inversor que provoque la recuperación de la actividad económica, del consumo, del empleo y de la capacidad del ahorro.

El Grupo Realia estima que sus esfuerzos los debe encaminar en las tres líneas de negocio que actualmente desarrolla directamente o a través de sus sociedades participadas. En el área patrimonial, donde su excepcional portfolio inmobiliario, consolidado con la adquisición del 37,1% de la sociedad Hermanos Revilla (sociedad absorbida por Planiges), le hace tener una posición destacada; pero deberá acometer las actuaciones descritas en el punto i) y actuar contra los riesgos del segmento de oficinas.

En el área de promociones, se deberá estar atento a la evolución de la demanda, su localización y la tipología de los productos demandados, con objeto de poder adecuar nuestros nuevos proyectos de promociones y analizar su viabilidad y su rentabilidad, sobre todo estando atentos a los riesgos de incrementos de costes (mano de obra y suministros), acometiendo estos proyectos cuando el riesgo de comercialización, así como el de rentabilidad tengan visibilidad y puedan acotarse; y por último en el desarrollo y explotación de promociones destinadas al alquiler residencial se debe estar atento a todo el cambio regulatorio y sus posibles impactos en la rentabilidad y seguridad jurídica de negocio.

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

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

### **3.- Riesgos operativos**

La actividad de promoción y venta de viviendas es vulnerable a determinados riesgos, tales como que los costes de los proyectos puedan exceder de las estimaciones iniciales, particularmente en una situación de falta de mano de obra en el sector de la construcción, y las incertidumbres geopolíticas que pueden incidir en el suministro y coste de los materiales, sin que esos impactos puedan repercutirse a los compradores finales; así como retrasos en los proyectos que puedan obligar a pagar penalizaciones a los compradores de viviendas o a soportar unos costes de financiación superiores.

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

### **4.- Riesgos derivados de la sostenibilidad (ESG)**

La creciente preocupación de la sociedad y del legislador por todos los aspectos relacionados con la sostenibilidad, el medioambiente y el gobierno corporativo, podría derivar en sanciones y falta de competitividad de sus productos, en caso de que la Compañía no se alinee con las expectativas de los reguladores, clientes e inversores en esta materia.

Para mitigar este riesgo, REALIA se ha dotado de códigos, normativas, procesos, controles y acciones específicas enfocadas a detectar y dar respuesta a estos riesgos. Así se ha aprobado la constitución de un Comité de Sostenibilidad y de una política propia, que fija las metas en materia de sostenibilidad agrupadas en torno a sus tres pilares estratégicos, así como una estrategia de sostenibilidad, para los ejercicios 2024 a 2027. Dicha estrategia cuenta con tres pilares que engloban trece líneas de trabajo y treinta y ocho metas específicas, y cuyas contribuciones directas se alinean con siete objetivos y veintisiete metas de los objetivos de desarrollo sostenible de las Naciones Unidas. A modo simplemente de ejemplo de los compromisos del Grupo con esta materia, indicar que la Sociedad tenía ya certificados o en proceso de certificación, a cierre de 2023, nueve de sus edificios, lo que supone un 64% de su superficie total, con una calificación BREEAM en uso de Muy Bueno y de Excelente en su gestión. Tras la firma de un acuerdo marco con BREEAM se ha adquirido el compromiso de certificar todo el portfolio de edificios de oficinas en los próximos tres años, siete de los cuales se certificarán o recertificarán en 2024. En la promoción de viviendas, en fase de diseño se ha incorporado el estudio de análisis de ciclo de vida para así estar alineados y cumplir con la taxonomía europea.

## 5.- Riesgos en materias de índole legal y fiscal

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

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

a) Reclamaciones judiciales y extrajudiciales.

Dada la actividad de la Sociedad, se pueden emprender acciones judiciales contra ella en relación con los productos entregados, incluso por responsabilidades derivadas de actuaciones de terceros contratados por Realia (arquitectos, ingenieros, contratistas y subcontratistas de la construcción). Para mitigar este tipo de riesgo la Sociedad dispone de diferentes mecanismos, unos de carácter legal, y otros de origen contractual. Entre los primeros se encuentran los Seguros de Responsabilidad Decenal, requisito legal previo a la entrega de las viviendas a sus compradores. Entre los segundos, la retención del 5% de cada certificación emitida por los contratistas –que se pacta en todos los contratos de obra-, para responder del exacto cumplimiento de sus obligaciones; y particularmente, de los defectos observados en la recepción provisional de las obras, y de los gastos de reparación que se deriven de la mala ejecución y/o defectuosa calidad de las obras e instalaciones durante el período de garantía legal. Asimismo, durante la ejecución de las obras Realia realiza un seguimiento de las mismas a través de su Departamento Técnico, a fin de comprobar que se están desarrollando de acuerdo con los estándares contratados.

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

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

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

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

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

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

Estos riesgos se controlan mediante el sistema de prevención en materia de protección de datos de carácter personal del Grupo, que se adapta a las exigencias del RGPD y de la LOPDGDD. Este sistema cuenta con una Política de PD, con un Manual de Sistema de Gestión de PD, y con toda una serie de Procedimientos Normalizados de Tratamiento para las diferentes áreas de la actividad, que facilitan el cumplimiento de la normativa que regula esta materia por todo el personal de la compañía. En el ejercicio 2023 la Sociedad se ha sometió a la auditoría bienal por experto independiente que establece la Norma, habiendo sido el resultado de la misma muy satisfactorio.

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

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

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

**1º) El Reglamento Interno de Conducta** determina los criterios de comportamiento y de actuación que deben seguir sus destinatarios en relación con las operaciones, así como con el tratamiento, utilización y divulgación de información relevante, para favorecer la transparencia en el desarrollo de las actividades y la adecuada información y protección de los inversores. El Reglamento se aplica como mínimo a los Administradores y Directivos del Grupo Realia, a los Asesores externos y al personal integrado en los Departamentos de Bolsa y Relaciones con los Inversores.

**2º) El Código Ético y de Conducta** fue aprobado por primera vez en noviembre de 2010. Posteriormente, en abril de 2018, se aprobó una nueva versión, que ha sido actualizada posteriormente en diversas ocasiones, habiendo sido la última vez en octubre de 2023, con motivo de la aprobación de diversas políticas corporativas a lo largo del ejercicio. Su objetivo es establecer los principios, valores y normas de conducta que deben presidir la actuación de las empresas que conforman el Grupo Realia, la de todos sus empleados, y la de los restantes grupos de interés, así como delimitar los criterios de actuación de los directivos y empleados del Grupo Realia. Este Código es de cumplimiento obligado.

**3º) La Política Fiscal Corporativa**, que recoge el compromiso de la aplicación de buenas prácticas tributarias.

**4º) La Política Anticorrupción**, aprobada por el Consejo de Administración en mayo de 2019, en la que se desarrolla la "tolerancia cero" a actividades de fraude y corrupción.

**5º) El Manual de Prevención Penal**, aprobado al inicio de 2020 y revisado en octubre de 2023 por última vez, define el diseño, la estructura y pautas de funcionamiento del Modelo de Cumplimiento y Prevención Penal del Grupo, y detalla y regula sus órganos y procedimientos. Además, Realia cuenta con un "Responsable de Cumplimiento" y con un Comité de Cumplimiento que velan por el buen funcionamiento del Modelo.

**6º) La Política de Competencia**, aprobada en noviembre de 2022 y diseñada como un instrumento eficaz para garantizar que las actividades del Grupo Realia se encuentran plenamente alineadas con la normativa de defensa de la competencia.



**7º) La Política de Regalos**, aprobada también en noviembre de 2022 y que pretende establecer principios claros relativos a la realización o aceptación de regalos y hospitalidades por parte de la empresa.

**8º) La Política de Derechos Humanos**, aprobada igualmente en noviembre de 2022, en la que el Grupo declara su compromiso en respetar los derechos humanos contenidos en la Declaración Universal de Derechos Humanos de Naciones Unidas, y aquellos otros recogidos tanto en la Declaración de la Organización Internacional del Trabajo (OIT), relativa a los principios y derechos fundamentales en el trabajo, como en los denominados ocho convenios fundamentales de la OIT.

**9º) El Protocolo para la prevención y erradicación del acoso**, aprobado en diciembre de 2022 y revisado en octubre de 2023, cuyo objetivo es reiterar el compromiso del Grupo Realia con el cumplimiento de las normas y el desarrollo de un comportamiento ético en sus actividades empresariales que no tolera el abuso de autoridad y cualquier tipo de acoso, ya sea de tipo físico, psicológico o moral, así como cualquier otra conducta que pueda generar un entorno de trabajo intimidatorio, ofensivo u hostil para las personas.

**10º) El Procedimiento del Canal Ético**, aprobado en diciembre de 2022 y revisado en octubre de 2023, cuyo objetivo es proporcionar a los empleados del Grupo Realia y a cualquier contraparte que tenga un interés legítimo por su relación con el Grupo, un canal de denuncias a fin de garantizar y promover el comportamiento ético mediante la comunicación de asuntos o actividades que puedan suponer incumplimientos del Código Ético y de Conducta y la comisión de ilícitos penales por parte del Grupo o de sus empleados. Dicho canal de denuncias fue adaptado antes de final del año 2023, a los requerimientos de la Ley 2/2023 de Protección del Informante.

**11º) El Procedimiento de Investigación y Respuesta**, aprobado también en diciembre de 2022 y revisado en octubre de 2023, que pretende definir las directrices, el procedimiento, las herramientas y los mecanismos para gestionar los diferentes tipos de investigaciones llevadas a cabo por la Organización dentro de la Función de Supervisión del Modelo de Prevención Penal y del Código Ético y de Conducta, atendiendo a la finalidad de las mismas y considerando el proceso de comunicación al Comité de Cumplimiento.

**12º) El Procedimiento del Comité de Cumplimiento**, que regula el funcionamiento del Comité de Cumplimiento, órgano creado por el Consejo de Administración en diciembre de 2022, y que está encargado de impulsar la cultura ética en toda la organización y velar por el cumplimiento regulatorio y normativo, tanto interno como externo.

**13º) La Política del Sistema Interno de Información**, aprobada en octubre de 2023, en la que se recogen los principios generales que rigen el Sistema interno de información del Grupo.

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



# Responsabilidad Corporativa y Sostenibilidad

**REALIA**

# Empresa Responsable

---

La Contribución a los ODS

---

Política de Responsabilidad  
Corporativa

---

Política Medioambiental

---

Estrategia ESG

---

Doble Materialidad

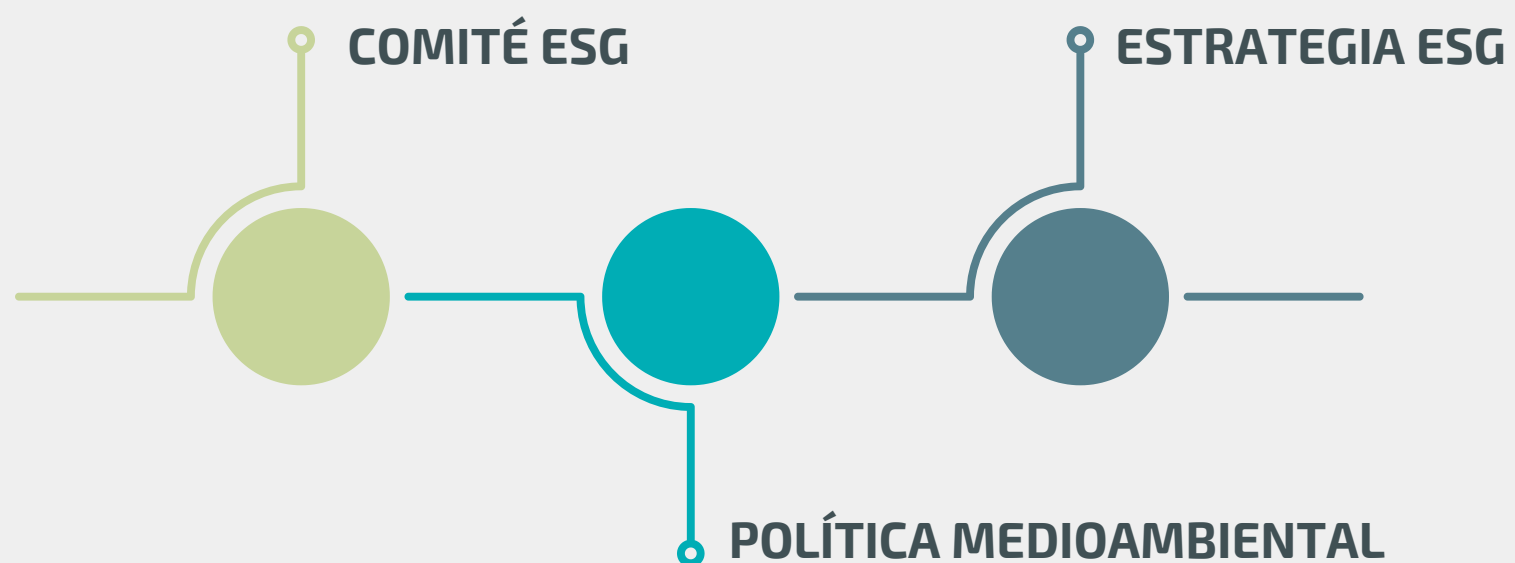
---

El momento que vivimos hoy en día exige a todos los sectores de la economía una responsabilidad colectiva con el medioambiente. Las empresas del sector inmobiliario deben adoptar medidas específicas para impulsar prácticas sostenibles que reduzcan su impacto, favorezcan el bienestar de las comunidades y garanticen un futuro próspero para las generaciones futuras, requeridas tanto por promotores y gestores como por usuarios finales.

En este contexto, REALIA ha logrado hitos significativos en el año 2023, que le han permitido reforzar su valor en el sector inmobiliario, con un claro compromiso por la sostenibilidad y sus grupos de interés. De esta forma se busca contribuir a un mundo cada vez más respetuoso con la sociedad y el medio ambiente, a través de soluciones que responden a los actuales retos del mercado inmobiliario.

Los principales avances que se han alcanzado durante el ejercicio 2023 vienen definidos por años de trabajo y compromiso con el medioambiente, así como en el contexto en el que se desarrollaron.

## HITOS 2023



Entre los hitos más relevantes que se han logrado en este ejercicio, cabe destacar:

- La creación de un comité ESG (Environmental, Social and Governance), encargado de definir, supervisar y evaluar las políticas y acciones relacionadas con la sostenibilidad, así como de promover una cultura de responsabilidad social corporativa en toda la organización.
- La elaboración y aprobación de una política de sostenibilidad, que establece los principios, objetivos y compromisos de REALIA en materia ambiental, social y de buen gobierno, alineados con las mejores prácticas del sector y los estándares internacionales.
- La firma de un acuerdo marco con BREEAM, el certificado de sostenibilidad de edificios más reconocido a nivel mundial, para evaluar y certificar todo el porfolio de edificios de oficina de REALIA dentro de los próximos tres años, lo que supone un avance significativo en la mejora del desempeño ambiental y social de sus activos.
- La formulación de la estrategia de ESG del grupo REALIA, que contempla tres ejes de actuación prioritarios: Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo, teniendo como línea transversal para poder cumplir con los objetivos la digitalización, la formación y la comunicación.
- La implementación de un sistema de indicadores clave de rendimiento (KPIs) para medir y monitorizar el cumplimiento de la estrategia de ESG, así como para comunicar los resultados y el impacto de las acciones realizadas en las distintas áreas de negocio.

Estas iniciativas reflejan el firme propósito de REALIA de integrar la sostenibilidad en el core de su actividad, como una palanca de diferenciación y como una respuesta a las expectativas y demandas de sus clientes, empleados, proveedores y sociedad en general.

Los hitos en cifras

**272**

Viviendas con calificación energética A

**5t**

Residuos de obra separados para su gestión y aprovechamiento

**193**

Viviendas con energías renovables

**1.6 mill**

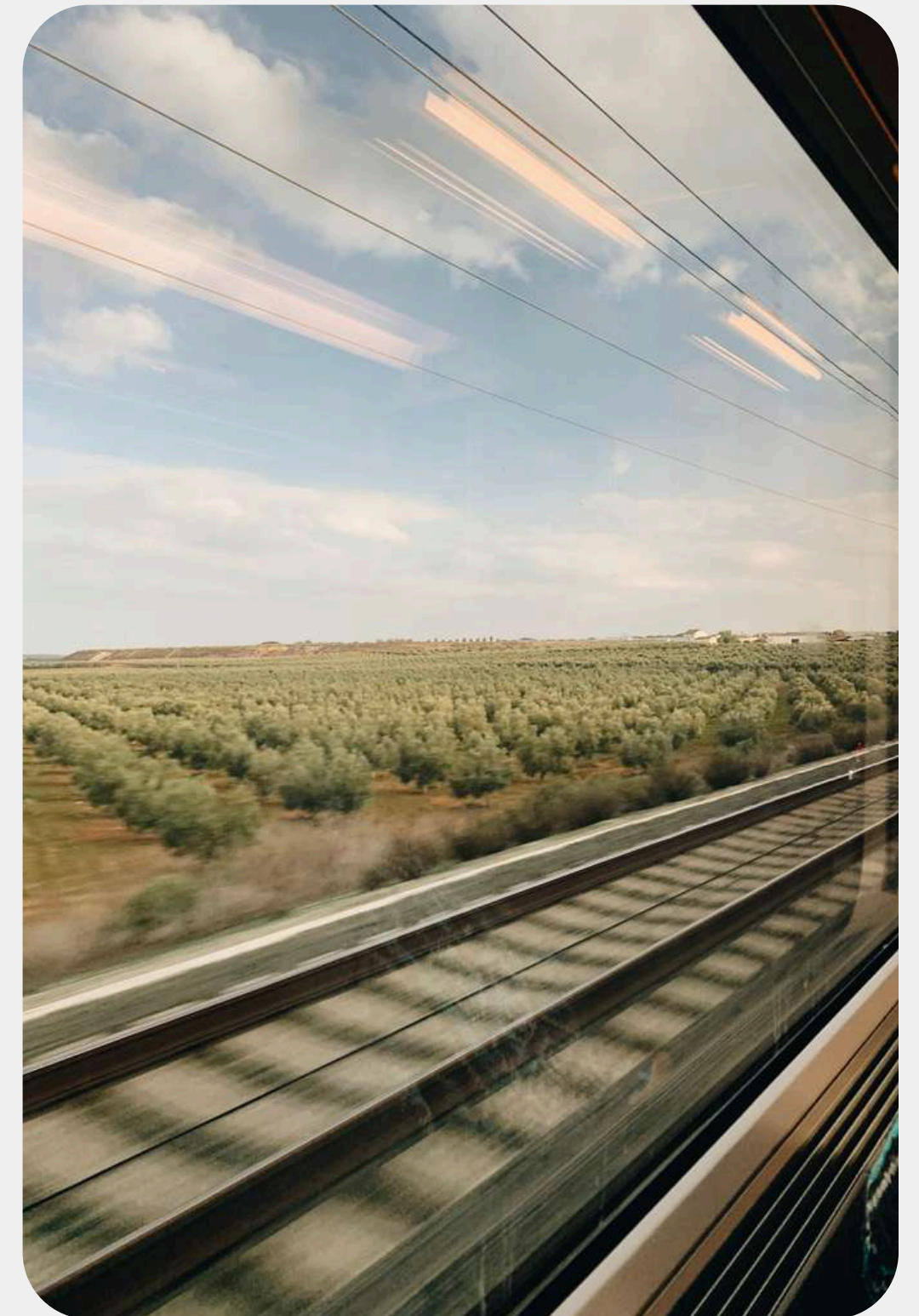
Euros invertidos en materia de ESG en el área patrimonial

**140t**

Residuos de edificios bajo gestión reciclados

**2.611 t**

CO2 que no fue liberado a la atmosfera



# Contribución a los ODS

Natura Santa Bárbara (Rocafort - Valencia)

**REALIA**

En REALIA, somos conscientes del papel que desempeñamos como empresa inmobiliaria en la construcción de un futuro más sostenible para las personas y el planeta. Por eso, hemos alineado nuestra política medioambiental y la estrategia de la empresa con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la Agenda 2030 de las Naciones Unidas, identificando aquellos en los que podemos aportar un mayor valor con nuestra actividad.

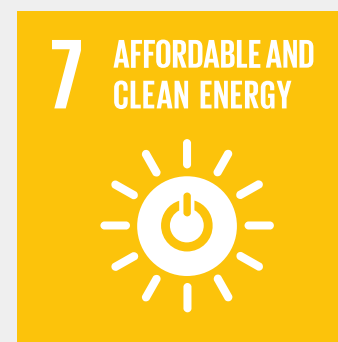
Entre los 17 ODS, hemos seleccionado tres como prioritarios para nuestro negocio: el ODS 7 (Energía asequible y no contaminante), el ODS 11 (Ciudades y comunidades sostenibles) y el ODS 12 (Producción y consumo responsables). Estos objetivos reflejan nuestra apuesta por ofrecer soluciones inmobiliarias eficientes, innovadoras y adaptadas a las necesidades de nuestros clientes y de la sociedad, minimizando al mismo tiempo nuestro impacto ambiental y fomentando una cultura de responsabilidad social.



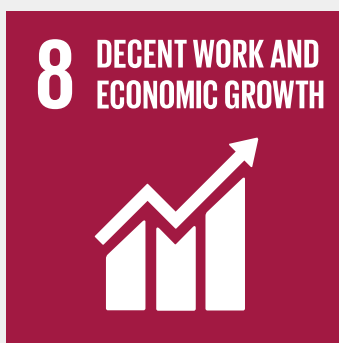
Una de las formas en que contribuimos es teniendo en cuenta el impacto que nuestros edificios tienen en la salud y el bienestar de las personas que los habitan o visitan. Por ello, nos esforzamos por ofrecer espacios saludables, con una calidad de aire óptima y materiales de calidad que no afecten negativamente a la salud de los usuarios. Así, buscamos reducir los riesgos de enfermedades respiratorias, alergias, intoxicaciones o estrés, entre otros, y mejorar la calidad de vida de nuestros clientes, empleados y proveedores.



En las promociones de viviendas utilizamos grifos y fluxores de bajo consumo y en los edificios que gestionamos tenemos políticas de sustitución para el momento en que entren en obsolescencia. De esta forma, contribuimos a reducir el consumo de agua potable y a minimizar las aguas residuales generadas. Asimismo, fomentamos la reutilización de aguas pluviales y grises siempre que sea posible y viable.



En el área patrimonial, se ha trabajado para reducir los consumos energéticos operacionales, identificando aquellos espacios de mejora dentro de los edificios y estableciendo un plan de acción para ejecutarlos en los próximos años. Todo esto de la mano de un seguimiento de las emisiones de CO2 de los edificios, principalmente de los sistemas de calefacción. Actualmente el 70% de los edificios que gestionamos cuentan con certificado de garantía de origen 100% renovable.



Nuestro compromiso con el medioambiente también implica el apoyo al empleo digno y sostenible en el sector de la construcción y la gestión. Por eso, trabajamos con partners en todas las áreas de negocio que sean respetuosos con el medioambiente. Así, contribuimos a mejorar las condiciones de trabajo de los profesionales que intervienen en nuestros proyectos, desde la fase de diseño hasta la de mantenimiento, y a fomentar la inclusión, la diversidad y la igualdad de oportunidades.



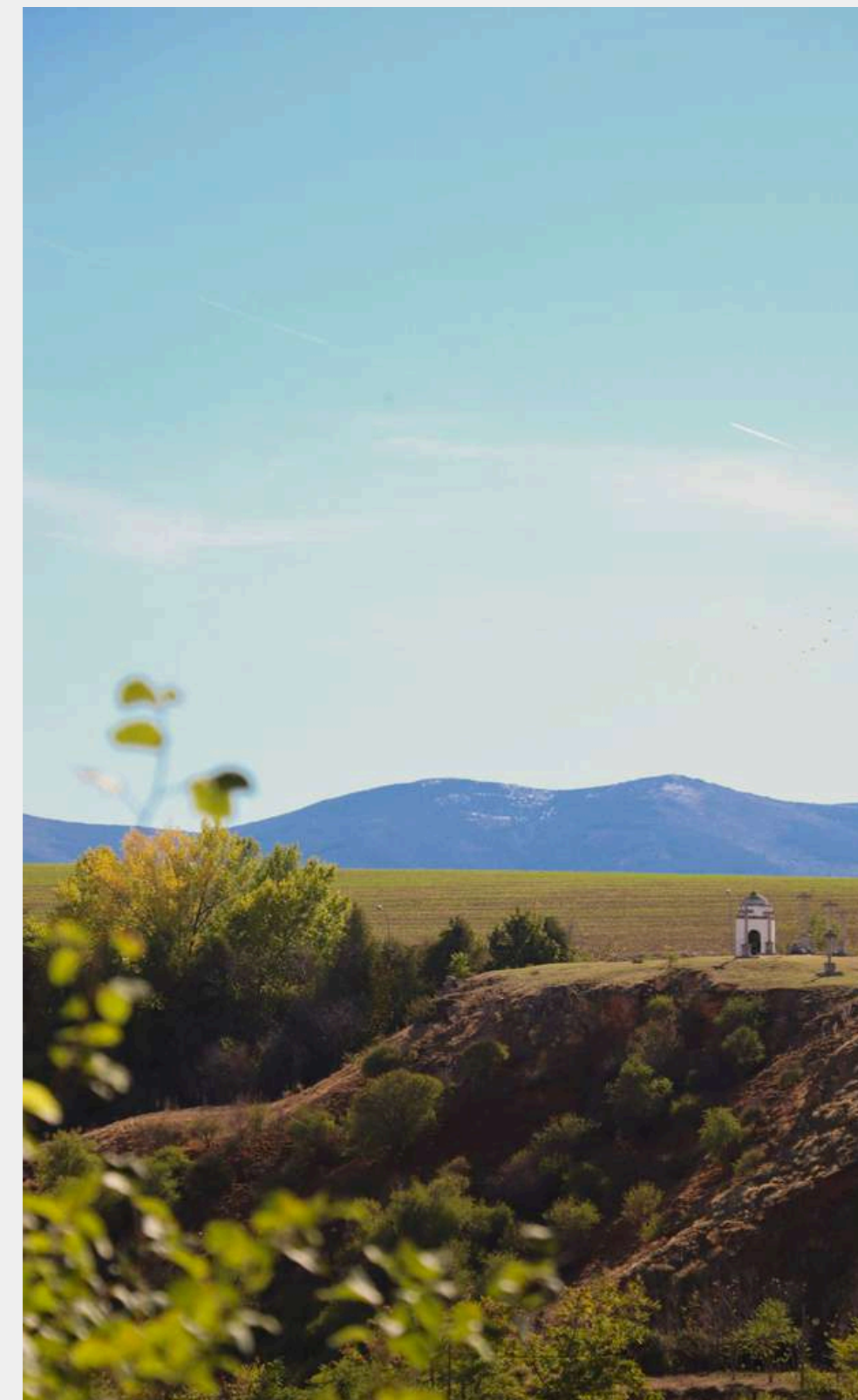
En las promociones de vivienda, utilizamos plantas autóctonas de la región para fomentar los ecosistemas locales y reducir el consumo de agua y fertilizantes. Además, evitamos el uso de especies invasoras que puedan alterar el equilibrio natural y dañar la flora y fauna autóctona. En los edificios que gestionamos, realizamos un análisis ecológico para identificar de qué forma podemos aumentar su valor ecológico y favorecer la biodiversidad urbana.



Las promociones de vivienda que se iniciaron en el año 2023 tienen la máxima calificación energética (A) tanto en consumos como en emisiones de CO2. Trabajando con sistemas de fachada SATE y utilizando aerotermia para enfriar y calefactar los espacios como medidas de ahorro punteras en el mercado.



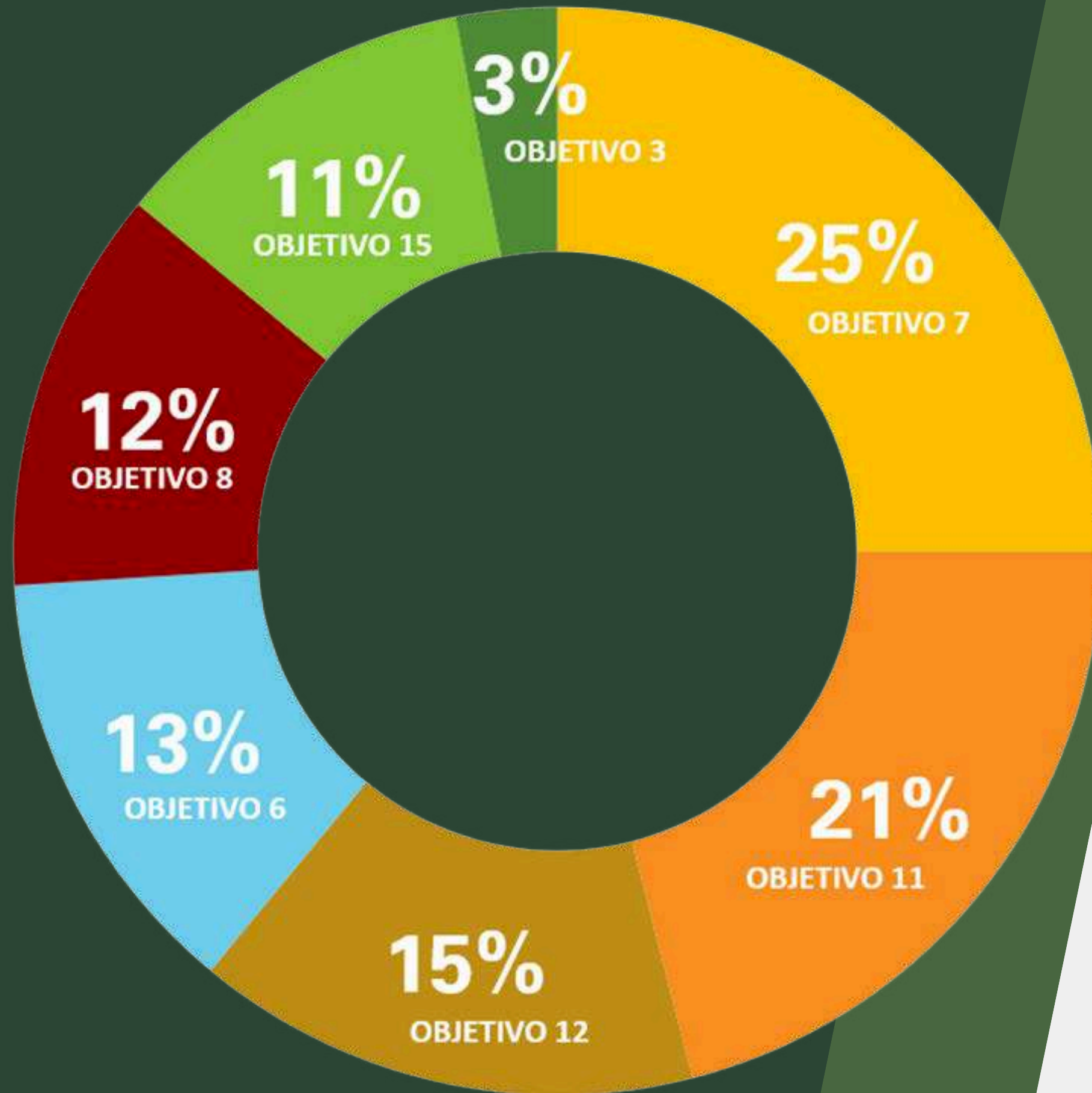
Los edificios de oficinas cuentan con estrategias de sostenibilidad, así como políticas de adquisición sostenible y políticas de limpieza y mantenimiento para que todos los edificios sean operados respetando el medioambiente.





# REALIA y los ODS

La energía no contaminante, las ciudades y comunidades sostenibles son los tres objetivos obvios para el sector inmobiliario, además, no podemos dejar a un lado el impacto que nuestra actividad tiene en la salud de los ciudadanos, el trabajo y el consumo responsable.



# Política Responsabilidad Social Corporativa

Albasanz 14 (Madrid)

REALIA

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

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

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

Por ello, el Consejo de Administración del Grupo REALIA ha impulsado, a través del Comité de Auditoría y Control la revisión y actualización del Código Ético para que se adapte a la nueva realidad empresarial, normativa, y societaria; y para que sirva como pilar del sistema de prevención de riesgos de cumplimiento.

De esta manera, REALIA elaboró un nuevo Código Ético, aprobado por el Consejo de Administración del Grupo REALIA, con fecha 4 de abril de 2018. Se ha actualizado en varias ocasiones para recoger el cambio de la nueva sede social, así como para reflejar ciertos cambios derivados de la implantación del Modelo de Prevención Penal.

La última actualización, para incorporar una serie de precisiones con motivo de la entrada en vigor de la "Ley 02/2023 de protección al informante", fue aprobada en sesión del Consejo de Administración de octubre de 2023. El documento se distribuyó al personal de REALIA y está disponible en la página web.

Los objetivos primordiales del nuevo Código Ético son los siguientes:

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

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

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

Adicionalmente, y de manera complementaria, se redactaron y aprobaron por el Consejo de Administración una serie de políticas que desarrollan y/o complementan los principios de conducta recogidos en el Código Ético:

- “Política Anticorrupción”, basada en el principio de “tolerancia cero” a actividades de fraude y corrupción. Este documento fue distribuido con acuse de recibo y compromiso de cumplimiento. Se dispone de una copia en la Intranet de REALIA.
- “Política de Relación con Socios en materia de Cumplimiento”. En él se recogen una serie de principios y líneas de actuación homogéneas a seguir en las relaciones con socios en las distintas entidades en las que el Grupo participa, y en las futuras relaciones con potenciales socios que pudieran llegar a establecerse.
- “Política de Derechos Humanos”, por la que el Grupo declara su compromiso en respetar los derechos humanos contenidos en la Declaración Universal de Derechos Humanos de Naciones Unidas, y aquellos otros recogidos tanto en la Declaración de la Organización Internacional del Trabajo (OIT), como en los convenios fundamentales de la OIT.
- “Política de Regalos” que desarrolla los principios de conducta del personal del Grupo, estableciendo principios claros relativos a la realización o aceptación de regalos y hospitalidades por parte de la empresa.

- “Política de Agentes” que establece los principios generales que debe presidir la relación del Grupo REALIA con cualquier agente comercial o desarrollador de negocio, así como los elementos básicos de los procedimientos de selección, negociación y control de la actividad de estos operadores.
- “Política de Competencia” que ha sido diseñada como un instrumento eficaz para garantizar que las actividades del Grupo REALIA se encuentran plenamente alineadas con la normativa de defensa de la competencia.
- “Política de Uso de Medios Tecnológicos” cuyo principal objetivo es garantizar que los usuarios de los Medios Tecnológicos hagan un uso adecuado, responsable y lícito de los mismos, protegiendo en todo caso la seguridad y la confidencialidad de la información. Este documento se distribuyó al personal con acuse de recibo y compromiso de cumplimiento.

En el ejercicio 2023, y con motivo de la entrada en vigor de la “Ley 2/2023 de protección de personas que informen sobre infracciones normativas y de lucha contra la corrupción” se ha revisado y adaptado tanto el Código Ético como las políticas antes señaladas a dicha norma. Paralelamente, se ha aprobado por el Consejo de Administración la “Política del Sistema Interno de Información” (cuyo responsable de su funcionamiento es el Responsable de Cumplimiento), y se han revisado y adaptado los documentos: “Procedimiento del Canal Ético (canal interno de comunicación)”, “Procedimiento de investigación y respuesta”, y “Protocolo para la prevención y erradicación del acoso”.

Todas estas políticas y procedimientos forman parte del marco normativo interno que se integra en el Modelo de Cumplimiento y Prevención Penal que se ha implantado en la Organización.

# Política Medioambiental

REALIA

Hato Verde Soul (Guillena - Sevilla)



Como parte del compromiso que tenemos con el medioambiente, así como los valores y objetivos que tenemos como empresa en el año 2023 se materializa la política medioambiental de REALIA, creada por el comité ESG. Se pretende con ello reforzar la sostenibilidad en los proyectos de desarrollo de vivienda y en la gestión de los edificios del área patrimonial.

Se busca reducir el impacto medioambiental, siempre ofreciendo un servicio de máxima calidad a los grupos de interés. Creemos que el uso responsable de la tierra, el aire, el agua y la energía, es necesario para el desarrollo del negocio y de las comunidades en las que influimos

Dichas políticas se desarrollan en tres pilares desde los que siempre hemos trabajado y que ahora describiremos como compromisos adquiridos:

Compromiso con el medio ambiente y la protección del entorno

Compromiso con el desarrollo social y las comunidades con las que se relaciona

Compromiso con la ética y el buen gobierno

# Compromiso con el medio ambiente y la protección del entorno

- Aumentar la eficiencia energética del portfolio en gestión y desarrollo, reducir los impactos económicos y ambientales asociados.
- Medir y llevar un seguimiento de las emisiones generadas en los activos del portfolio en gestión y en desarrollo.
- Conseguir un óptimo posicionamiento de activos en materia ESG mediante la implantación de medidas de ahorro energético y de reducción de emisiones.
- Medir y llevar un seguimiento de las emisiones generadas a nivel corporativo.
- Alinear emisiones del portfolio con objetivos y normativa a nivel europeo y global.
- Asegurar una gestión eficiente de residuos (incluyendo el reciclaje y alternativas de economía circular), tanto en la gestión como el desarrollo y promoción de nuevos activos.
- Gestionar el uso de materiales con criterios ambientales y sociales en la selección para nuevos desarrollos.
- Reducir el uso del agua no indispensable en los activos y desarrollos de la compañía.
- Implementar medidas de reutilización de agua para otros fines.
- Implementar requisitos de conservación de agua tanto en el planeamiento como en la fase de diseño de las nuevas promociones.

# Compromiso con el desarrollo social y las comunidades con las que se relaciona

Promover el bienestar de los ocupantes actuales y futuros de los activos incluyendo factores como, la cantidad de luz natural, la calidad del aire interior, entre otros.

Integrar a los arrendatarios de edificios, compradores de viviendas y a visitantes de los Centros Comerciales en programas de participación que incluya actividades ESG.

De manera regular conocer el grado de satisfacción de los arrendatarios

Implementar programas y guías de acondicionamiento y/o renovación para arrendatarios que incluya aspectos ESG.

Promover la salud y bienestar para arrendatarios, la comunidad de los alrededores a los activos.

Integrar a la comunidad en programas de participación que incluya actividades ESG, así como evaluar y monitorear los impactos.

Velar por la seguridad, la salud y el bienestar de las personas y los entornos de trabajo.

Promover la igualdad, diversidad e inclusión, generando una cultura real de respeto, tolerancia y equidad.



# Compromiso con la ética y el buen gobierno

● Evaluar, aprobar y hacer seguimiento a los compromisos y objetivos en temas ESG.

● Asegurar procesos de toma de decisión que consideren los intereses de todas las partes implicadas, por medio de la definición y el seguimiento a los órganos de gobierno y a los responsables correspondientes.

● Conseguir un óptimo posicionamiento de activos en materia ESG mediante la implantación de medidas la acreditación y obtención de certificados auditados por terceros como, por ejemplo: Certificaciones ISO, BREEAM, LEED, PASSIVHAUS, ETC

● Mantener un modelo de cumplimiento, ética e integridad, que garantice comportamientos responsables.

● Prevenir y detectar riesgos de incumplimiento, con particular atención a las conductas ilegales e ilícitas penales.

REALIA

Para que estos compromisos se puedan implementar y evolucionar, el comité ESG de REALIA se compromete a revisar y actualizar periódicamente la política y estrategia ESG según los objetivos y valores de la empresa y el contexto social y ambiental en el que opera. Promover e impulsar iniciativas y proyectos en materia de ESG que contribuyan a mejorar el desempeño de la empresa en los ámbitos económico, social y ambiental, así como a generar valor para los grupos de interés

· Coordinar y supervisar la implantación y el seguimiento de la política y estrategia ESG, asegurando su alineación con las normas internacionales y las mejores prácticas del sector, para luego comunicar los resultados y el impacto de la política y estrategia ESG. De esta forma buscamos sensibilizar y concienciar a través de la formación de los empleados, colaboradores y clientes en materia de ESG



Natura Santa Bárbara (Rocafort - Valencia)

# Estategia ESG

REALIA

Salvador de Madariaga 1 (Madrid)

Como parte destacada del sector inmobiliario en España, desde Realia se asume el compromiso de orientar los esfuerzos hacia un futuro más sostenible y responsable a través de su Estrategia ESG 2024-2027. Esta estrategia de sostenibilidad recoge la reflexión del trabajo realizado durante todos estos años en materia medioambiental.

Para ello se tomó en cuenta el marco normativo a nivel nacional y europeo, las actuales tendencias del mercado, los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU, los compromisos trazados en Europa a través del Pacto Verde Europeo y la ley 7/2021 de cambio climático y transición energética.

## DIGITALIZACIÓN + COMUNICACIÓN + FORMACIÓN



El primer eje de la estrategia ESG de Realia se centra en el uso eficiente de los recursos y en la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero asociadas a su actividad, tanto en el ámbito de la promoción residencial como en el de la explotación de oficinas y centros comerciales. Para ello, se han definido una serie de objetivos concretos y medibles, que le permitirán avanzar hacia un modelo de negocio más bajo en carbono y alineado con los compromisos internacionales y nacionales de lucha contra el cambio climático.

Realia se ha propuesto reducir su intensidad energética, mejorar su ratio de renovables, disminuir su huella de carbono y obtener certificaciones ambientales de reconocido prestigio para sus activos. Para el seguimiento y evaluación de estos objetivos, se han establecido un total de 15 indicadores clave de rendimiento (KPIs) que se revisarán periódicamente y se distribuyen en las siguientes líneas de trabajo:



## **E.1 - Energía y emisiones**

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



## **E.3 - Gestión del agua**

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



## **E.2 - Materiales y residuos**

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



## **E.4 - Biodiversidad y contaminación**

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

La estrategia social de Realia se centra en la gestión responsable y el desarrollo de sus empleados, el compromiso con los clientes y los grupos de interés, y la contribución al bienestar y la calidad de vida de las comunidades donde opera. Para cada línea de trabajo, se han establecido indicadores clave de desempeño (KPIs) que permiten medir y evaluar el grado de cumplimiento de la estrategia. En total, se han definido 11 KPIs de seguimiento para el ámbito social:



## S.1 - Gestión de los empleados

Fomentar una cultura de responsabilidad ambiental entre los trabajadores de Realia, sensibilizándolos sobre la importancia de reducir el impacto de sus actividades.



## S.2 - Gestión de ocupantes y comunidad

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



## S.3 - Gestión de Proveedores

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

Realia se compromete a actuar con transparencia, integridad y responsabilidad en el ejercicio de sus actividades, respetando los intereses de sus grupos de interés y cumpliendo con las normativas y estándares internacionales de buen gobierno corporativo. Dentro de la estrategia ESG, se trazaron 7 KPIs para realizar el seguimiento y trazar una hoja de ruta para alcanzar las metas.



## G.1 - Certificaciones ESG

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



## G.2 - Gobernanza y políticas

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



## G.3 - Reporte ESG

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

# Doble Materialidad

**REALIA**



La doble materialidad es un concepto clave en la gestión empresarial y la contabilidad que ha supuesto un cambio de paradigma en cómo las empresas asumen tanto su impacto social y ambiental como su desempeño financiero. Surge de la necesidad de que las organizaciones tengan en cuenta no solo cómo sus actividades repercuten en su entorno (tanto a nivel social como ambiental), sino también cómo estos factores externos inciden en su rendimiento financiero. En esencia, este enfoque plantea una visión bidireccional.

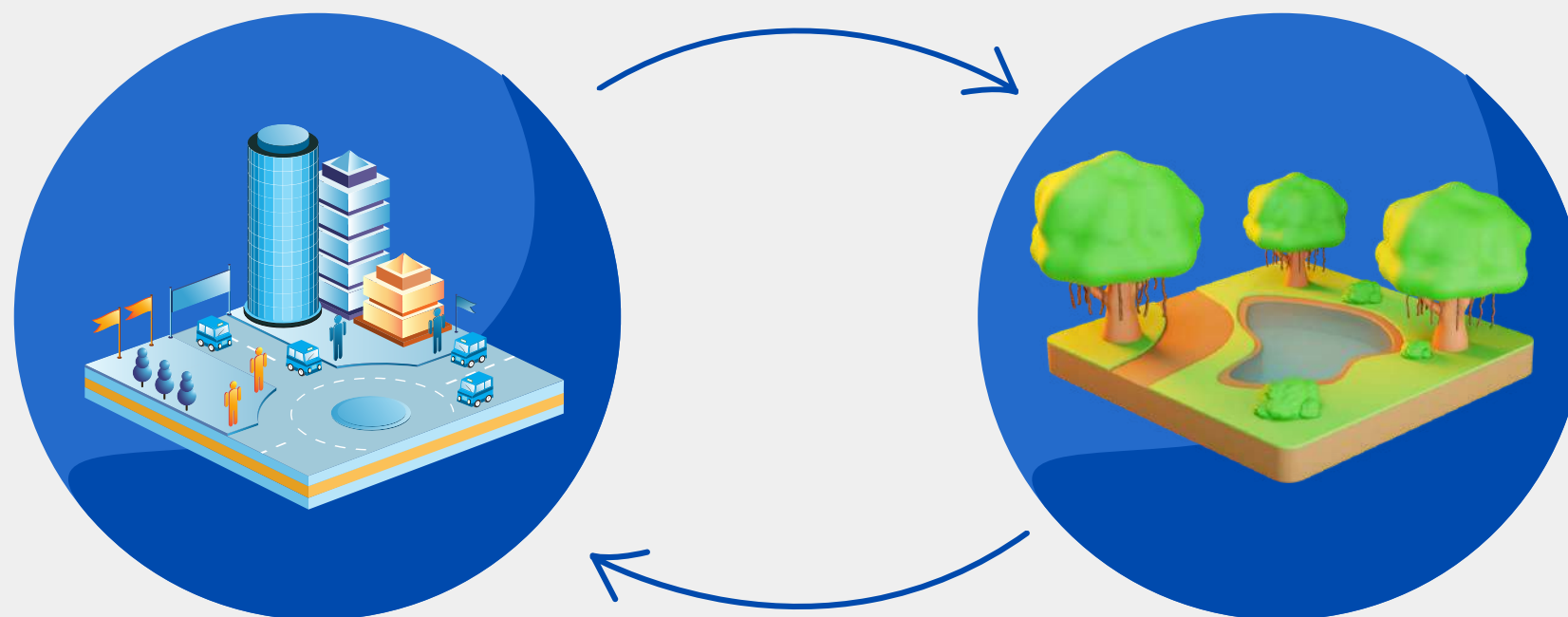
**-Materialidad de impacto:** Se centra en cómo las operaciones empresariales impactan en el mundo. Es decir, cómo las acciones de la empresa afectan al medio ambiente y a la sociedad.

**-Materialidad financiera:** Considera cómo los factores externos impactan en la empresa. Esto implica analizar cómo los cambios en el medio ambiente y la sociedad repercuten en la organización.

La incorporación de la doble materialidad en la estrategia empresarial tiene el potencial de enriquecer la visión de las compañías. Ayuda a identificar y priorizar temas que pueden tener un impacto significativo tanto en la sostenibilidad como en el rendimiento financiero de la organización. Además, fomenta un enfoque más holístico y a largo plazo, lo que contribuye a una gestión empresarial responsable y sostenible. Su implementación efectiva puede generar beneficios tanto para la organización como para la sociedad en general.

En el año 2023 REALIA realizó un análisis de doble materialidad, en el cual se identificaron cuáles eran aquellos temas que representaban materialidad para la empresa. A continuación, se presenta una tabla con los asuntos de materialidad identificados, clasificados según las tres dimensiones de la sostenibilidad:

Dimensión	Tema	Descripción
Ambiental	Cambio climático y energía	Medidas para mitigar las emisiones de gases de efecto invernadero y adaptarse a los efectos del cambio climático, así como para optimizar el consumo y la eficiencia energética.
Ambiental	Contaminación	Acciones para prevenir y reducir la contaminación atmosférica, acústica y lumínica generada por la actividad de la empresa.
Ambiental	Agua	Iniciativas para gestionar el uso y el vertido del agua de forma responsable y sostenible, minimizando el impacto en los recursos hídricos.
Ambiental	Residuos	Estrategias para reducir la generación de residuos y fomentar su reciclaje y valorización, así como para garantizar su correcta gestión y disposición final.



Dimensión	Tema	Descripción
Social	Condiciones Laborales	Políticas para asegurar el cumplimiento de los derechos laborales, el respeto a la diversidad, la igualdad de oportunidades, la conciliación y la formación de los empleados.
Social	Salud y Seguridad	Medidas para proteger la salud y la seguridad de los trabajadores, tanto propios como ajenos, así como para prevenir y gestionar los riesgos laborales.
Social	Protección de Datos	Prácticas para garantizar la confidencialidad, la integridad y la disponibilidad de los datos personales y sensibles de los clientes, los empleados y los proveedores, cumpliendo con la normativa vigente.
Social	Subcontratación y proveedores	Criterios para seleccionar y evaluar a los proveedores y subcontratistas, teniendo en cuenta su desempeño en materia de sostenibilidad y su alineación con los valores y principios de la empresa.
Social	Seguridad y calidad de productos y servicios	Estándares para asegurar la seguridad y la calidad de los productos y servicios ofrecidos por la empresa, así como para satisfacer las necesidades y expectativas de los clientes

Dimensión	Tema	Descripción
Gobierno Corporativo	Comportamiento íntegro	Mecanismos para prevenir y combatir la corrupción, el fraude, el soborno y el lavado de dinero, así como para fomentar la transparencia, la ética y la responsabilidad social en la gestión de la empresa
Gobierno Corporativo	Administraciones públicas y asociaciones sectoriales	Relaciones con las administraciones públicas y las asociaciones sectoriales, basadas en el diálogo, la colaboración y el cumplimiento de las obligaciones legales y fiscales.
Gobierno Corporativo	I+D+i	Inversiones en investigación, desarrollo e innovación, orientadas a mejorar la competitividad, la eficiencia y la sostenibilidad de la empresa.

En línea con nuestro compromiso al medioambiente y la creación de valor para nuestros grupos de interés, todos los temas identificados en el análisis están siendo incorporados en la propia estrategia ESG. En los próximos años las metas evolucionaran a medida que los análisis de doble materialidad identifiquen nuevos riesgos y oportunidades para el negocio.

# Grupos de Interés

Castellana 41 (Madrid)

REALIA

# Grupos de Interés

Accionistas e Inversores

---

Empleados

---

Compradores de viviendas

---

Inquilinos

---

Usuarios de Centros Comerciales

---

Proveedores

---

Los grupos de interés son aquellas personas o entidades que pueden afectar o ser afectadas por las actividades, objetivos y políticas de REALIA. La compañía reconoce la importancia de mantener una relación de confianza y colaboración con sus grupos de interés, basada en el diálogo, la transparencia y la creación de valor compartido. Entre los principales grupos de interés de REALIA se encuentran:

- **Accionistas e inversores:** son los propietarios de la empresa y los que financian sus proyectos. Esperan obtener una rentabilidad adecuada y sostenible de su inversión, así como información veraz y oportuna sobre la situación y el desempeño de la compañía.
- **Empleados:** son el capital humano de la empresa y los responsables de ejecutar su estrategia y ofrecer un servicio de calidad a los clientes. Esperan tener unas condiciones de trabajo dignas y seguras, así como oportunidades de desarrollo profesional y personal.
- **Inquilinos:** son los clientes que alquilan los inmuebles de oficinas y centros comerciales de REALIA. Esperan recibir un servicio eficiente y adaptado a sus necesidades, así como unas instalaciones cómodas, funcionales y sostenibles.
- **Usuarios de centros comerciales:** son los visitantes que acuden a los centros comerciales de REALIA para realizar sus compras, ocio o servicios. Esperan disfrutar de una experiencia de consumo satisfactoria y segura, con una amplia oferta de establecimientos y actividades, así como unas instalaciones modernas y accesibles.
- **Compradores de viviendas:** son los clientes que adquieren las viviendas de obra nueva o segunda mano de REALIA. Esperan encontrar una oferta variada y atractiva de viviendas, con una buena relación calidad-precio, así como un asesoramiento profesional y personalizado durante todo el proceso de compra.

- **Proveedores:** son los agentes que suministran bienes y servicios a REALIA para el desarrollo de su actividad. Esperan establecer una relación comercial justa y duradera con la compañía, basada en el cumplimiento de los compromisos adquiridos y el respeto de los principios éticos y de responsabilidad social.

Estos grupos de interés son también la base de la estrategia ESG (Environmental, Social and Governance) de REALIA, que no solo tiene en cuenta la parte ambiental, social y de buen gobierno, sino que los grupos de interés son una parte fundamental. La estrategia ESG de REALIA busca generar valor para todos sus grupos de interés, contribuyendo al desarrollo sostenible y al bienestar de la sociedad. Para ello, REALIA identifica y gestiona los aspectos materiales que afectan a sus grupos de interés, establece canales de comunicación y participación con ellos.



Como empresa que cotiza en bolsa, REALIA basa su comportamiento en el mercado de valores en el principio de cumplimiento de la normativa vigente (Ley del Mercado de Valores, LSC.); asumiendo el compromiso de acatar lo máximo posible (siempre con criterio de proporcionalidad) las recomendaciones del Código de Buen Gobierno de las sociedades Cotizadas (CNMV).

Para evitar posibles desajustes y conflictos de intereses entre los accionistas mayoritarios y minoritarios, REALIA dispone de un sistema de Gobierno Corporativo que protege los derechos de los accionistas e inversores, regula la representación de los minoritarios en los órganos de gobierno y limita el poder de cada uno de ellos, estableciendo controles y equilibrios.

## Formas de Comunicarse

Aparte de las prácticas de Buen Gobierno, la Compañía dispone de medios de información y transparencia que ayudan a inversores, accionistas y al mercado en general a tomar decisiones clave de adquisición o venta de acciones.

## Web Corporativa

La página web corporativa [www.realia.es](http://www.realia.es) es la principal vía de comunicación. Sigue las normas técnicas y jurídicas de la Circular 3/2015 de la CNMV.

El portal, disponible desde cualquier dispositivo móvil o fijo, ofrece información relevante sobre la Compañía a la comunidad inversora y al resto de grupos de interés. En el apartado "Accionistas e Inversores", se puede consultar información sobre la acción, el capital social, los datos financieros, los datos bursátiles y los resultados de la Compañía. También se puede acceder a los aspectos principales de "Gobierno Corporativo".

## Correo electrónico

El Área de Relaciones con los Inversores tiene un correo electrónico para atender directamente las consultas de Accionistas e Inversores.

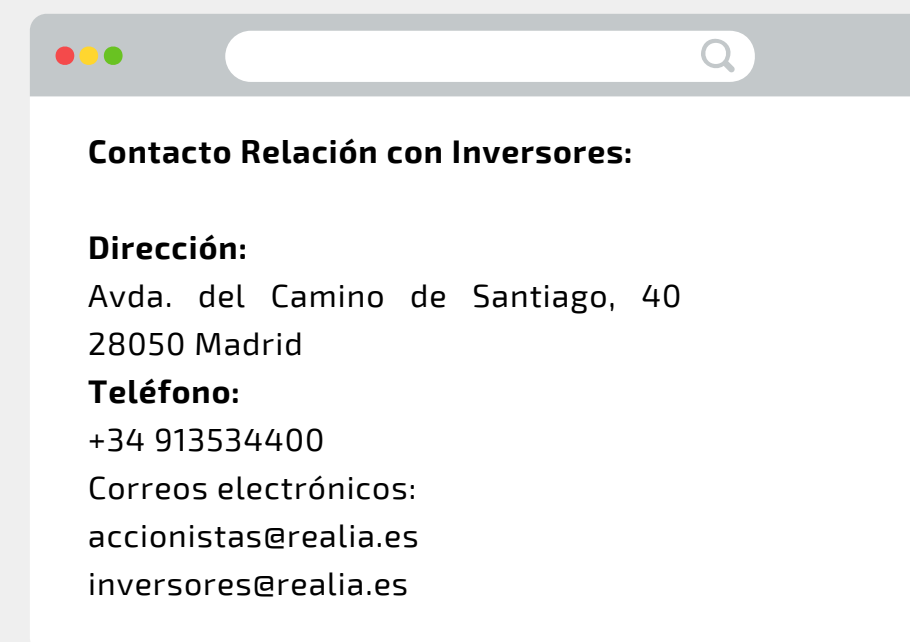
## Foro electrónico de Accionistas

Antes de la Junta General de Accionistas, la compañía pone a disposición un Foro Electrónico de Accionistas. En este foro se difunden las propuestas que se quieren presentar como añadido al orden del día, las solicitudes de apoyo a dichas propuestas y las iniciativas para conseguir el porcentaje necesario para ejercer un derecho de minoría, así como ofertas, peticiones o representación voluntaria.

## Transparencia informativa

A lo largo del año 2023 REALIA informó con transparencia a los inversores, cumpliendo la Ley de Sociedades de Capitales y su normativa interna. Durante el ejercicio se comunicaron a la Comisión Nacional del Mercado de Valores 12 notas en "Otra información Relevante" y 2 notas en "Otra información regulada y Corporativa".

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



**Contacto Relación con Inversores:**

**Dirección:**  
Avda. del Camino de Santiago, 40  
28050 Madrid

**Teléfono:**  
+34 913534400

Correos electrónicos:  
[accionistas@realia.es](mailto:accionistas@realia.es)  
[inversores@realia.es](mailto:inversores@realia.es)

El GRUPO REALIA cuenta con 77 profesionales cualificados y con experiencia en el sector inmobiliario, que contribuyen con su conocimiento y esfuerzo a lograr las metas de la empresa. La compañía reconoce su valor y les brinda las mejores condiciones posibles y un ambiente propicio para fomentar su crecimiento profesional.

## **Defensa de los derechos humanos**

Además de cumplir estrictamente la normativa laboral aplicable, REALIA se compromete con los principios laborales universalmente aceptados por el Pacto Mundial de Naciones Unidas, entre otros, el respeto a los derechos esenciales y la igualdad de oportunidades en el trabajo.

## **Igualdad de oportunidades**

REALIA se compromete con la igualdad de oportunidades y la no discriminación; por ello, el mérito determina los procesos de selección y de ascenso, así como las retribuciones. La compañía promueve la igualdad efectiva entre hombres y mujeres en el acceso al empleo, la formación, la promoción y las condiciones de trabajo.

Tres de los seis miembros del Consejo de Administración son mujeres, lo que sitúa a REALIA entre las 30 cotizadas españolas que forman parte del Ibex Gender Equality Index, creado el 30 de noviembre de 2021 como el primer índice que evalúa la presencia de mujeres en los puestos directivos de las empresas españolas. El índice se basa en la información que publica anualmente la CNMV. Para entrar en el índice, las empresas deben tener entre un 25% y un 75% de presencia femenina en su Consejo de Administración y entre un 15% y un 85% en la alta dirección

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

## **Conciliación**

Para facilitar la conciliación laboral y personal de los empleados, la empresa cambió su horario laboral e introdujo una jornada flexible en años pasados.

## **Formación**

REALIA valora el capital humano de su organización y promueve el aprendizaje y la formación continua. En 2023 se han impartido un total de 667 horas (en comparación con las 620 horas de 2021), sobre temas relacionados con normativa contable, fiscal, laboral y mercantil, gestión de riesgos, protección de datos personales, idiomas, urbanismo, sostenibilidad y marketing.

Las formaciones se realizaron en diferentes modalidades, presencial, online o mixta. Una gran parte de las horas se ofrecieron a través del proyecto "Viernes Nutritivos" una iniciativa de formación colaborativa que lleva más de 2 años en REALIA y en la que se tratan diversos temas vinculados con el negocio y que imparten expertos en la materia.

## **Beneficios sociales para retener el talento**

REALIA se esfuerza por ofrecer a sus empleados condiciones favorables para conservar a los mejores profesionales, y para ello cuenta con una serie de beneficios sociales. Algunos de estos beneficios sociales son los seguros médicos, los seguros de vida, las ayudas de comida y las contribuciones a planes de pensiones.

## **Seguridad y salud laboral**

Para proteger la seguridad y la salud de sus empleados, REALIA cuenta con un Servicio de Prevención integrado en el Servicio de Prevención Mancomunado de FCC. En 2023 se han realizado reconocimientos médicos.

## **Comunicación con los empleados**

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

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

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

Uno de los pilares de la estrategia tanto de marca como de captación es la web [www.realia.es](http://www.realia.es), la cual se ha renovado recientemente con el objetivo de ofrecer una experiencia de usuario más agradable e intuitiva. En ella los usuarios podrán encontrar fichas técnicas detalladas, catálogos y memorias, imágenes, vídeos, planos, recorridos virtuales 360°, información sobre la calificación energética y toda la información correspondiente sobre el comercial y la oficina de ventas. Con toda la información disponible, el usuario podrá contactar al comercial -ya sea por teléfono o completando un formulario de contacto- y recibir asesoramiento en el menor tiempo posible.

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

Con el aporte de todos estos canales, Realia ha administrado (tanto de proyectos propios como de promociones gestionadas para FCC y Valaise) 14.800 contactos, 1.102 llamadas directas, y 13.316 correos electrónicos. De todo lo anterior, se han logrado 2.280 visitas a los puntos de venta físicos, con un ratio 1ª visita/candidatos del 15,4%, y concretando finalmente 327 arras.

## Canales de comunicación

### Web corporativa:

Con el objetivo de mejorar la experiencia de usuario, la apariencia general y facilitar la obtención de contactos, Realia lanzó una nueva web el último trimestre del 2023. El resultado ha sido altamente positivo, alcanzando mayores niveles de aceptación por parte de los usuarios, lo que se ha traducido en un mayor nivel de tráfico.

Además, se ha incorporado una sección de sostenibilidad, en la que se muestra el compromiso con el medio ambiente y todos los objetivos que REALIA se plantea en este sentido.

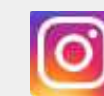
El uso del CRM Salesforce sigue siendo un punto clave en la estrategia de captación de leads y tratamiento de los mismos. Gracias a la utilización de automatismos que permiten la asignación inmediata de un contacto con el comercial (cualquiera que sea su origen), los leads se tratan rápidamente para llegar a contactar con el interesado en el momento que mayor interés tienen. A su vez, a través del CRM se hace un proceso de puntuación y nutrición de contactos, con el objetivo de que los comerciales reciban la información más cualificada.

## Redes Sociales

Las redes sociales juegan un papel crucial en la estrategia comercial y de marketing, reforzando la marca, valores, y aumentando la visibilidad de todos los activos. Un dato importante a destacar es el lanzamiento de Threads como parte del programa de comunicación. Otra red que ha cobrado especial protagonismo es LinkedIn, ya que constituye la red social profesional por excelencia. Se han priorizado formatos de contenidos dinámicos (como carruseles, reels, encuestas) para favorecer la interacción e impactar a un mayor número de usuarios.

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

Con miras al 2024, se mejorará la identidad visual de la compañía. Para lograrlo, se está trabajando en un nuevo manual de marca que refleje la identidad corporativa brindando una sensación de actualidad y modernidad.



@RealiaInmobiliaria



/realiaimobiliaria



@RealiaInmobiliaria



Realia Inmobiliaria



@Realia\_Inmo



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

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

En el año 2023, se llevaron a cabo importantes actuaciones para recortar los gastos operativos en la gestión de los edificios de nuestro portfolio. Estas medidas fueron esenciales para optimizar la eficiencia financiera y prepararnos de cara al año 2024. Reducir los gastos operacionales en la gestión de edificios es beneficioso tanto para la sostenibilidad como para los inquilinos por varias razones:

1

## Eficiencia Energética

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

2

## Ahorro Económico

Los inquilinos se benefician directamente de la disminución de los costes operativos, ya que esto puede reflejarse en menores gastos de servicios y mantenimiento, lo que hace que la vivienda sea más asequible.

3

## Mantenimiento Proactivo

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

4

## Tecnologías Inteligentes

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

## 5

### Bienestar de los Inquilinos

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

## 6

### Recuperación Económica

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

En resumen, la reducción de gastos operacionales en la gestión de edificios no solo es una estrategia económica prudente, sino que también es una acción responsable desde el punto de vista ambiental y social, beneficiando tanto a los inquilinos como al planeta. Las actuaciones llevadas a cabo durante 2023 para recortar los gastos operativos de cara a 2024:

- Concurso de los servicios.
- Ajuste de horarios de seguridad con cierre de edificios en horario nocturno.
- Ajuste del coste de las reparaciones.
- Lectura y monitorización automatizada de consumos de agua, gas, electricidad y gestión de residuos.
- Redacción de Estrategia ESG y KPIs de monitorización para la estrategia.
- Análisis de descarbonización de los edificios y actualización de los CEE
- Inspecciones periódicas para minimizar los gastos por averías.
- Actualización de las políticas de aprovisionamiento responsable.

Entre las medidas adoptadas para mejorar la accesibilidad y la seguridad de los edificios, se ha implantado un sistema de accesos mediante el teléfono móvil, que permite a los usuarios abrir las puertas sin necesidad de llaves ni tarjetas. Este sistema, además de facilitar la entrada y salida de los inquilinos, ofrece un control remoto y una trazabilidad de los accesos, así como la posibilidad de gestionar permisos temporales para visitantes o proveedores.

Se ha puesto en marcha la aplicación móvil de los edificios a través del cual se pueden realizar reservas de plaza de parking, Ecoplazas, salas polivalentes y además cuenta con un espacio de promociones y descuentos que podrán disfrutar todos los inquilinos de los edificios.

Otra novedad es la creación de un email corporativo para cada edificio, que sirve como canal de comunicación directo entre la propiedad y los ocupantes. A través de este email, se pueden enviar avisos, noticias, sugerencias, encuestas o cualquier otra información relevante para el funcionamiento y la convivencia en el inmueble. Asimismo, los inquilinos pueden utilizar este email para realizar consultas, reportar incidencias o solicitar servicios adicionales.

En cuanto a la mejora de los espacios dedicados al descanso, se han realizado reformas en los edificios de Albasanz 14, Albasanz 16 y Av. de Bruselas 36, creando zonas colaborativas con mobiliario confortable, máquinas de vending y pantallas informativas. Estas zonas están pensadas para ofrecer un lugar de relax, desconexión y socialización a los trabajadores, así como para acoger reuniones informales o eventos corporativos. Con estas actuaciones, se pretende aumentar el bienestar y la productividad de los ocupantes, así como fidelizarlos y atraer nuevos clientes.

Invertir en CAPEX en los edificios a través de reformas tiene múltiples beneficios tanto para los ocupantes como para la sostenibilidad a largo plazo. Algunos de los motivos que impulsan a REALIA para trabajar cada año en la manera mejorar los edificios son:

**Mejora de la Experiencia de los Ocupantes:** Comodidad y Calidad: Las reformas pueden incluir mejoras en la calidad de vida de los ocupantes. Por ejemplo, renovar áreas comunes, actualizar sistemas de climatización o mejorar la iluminación

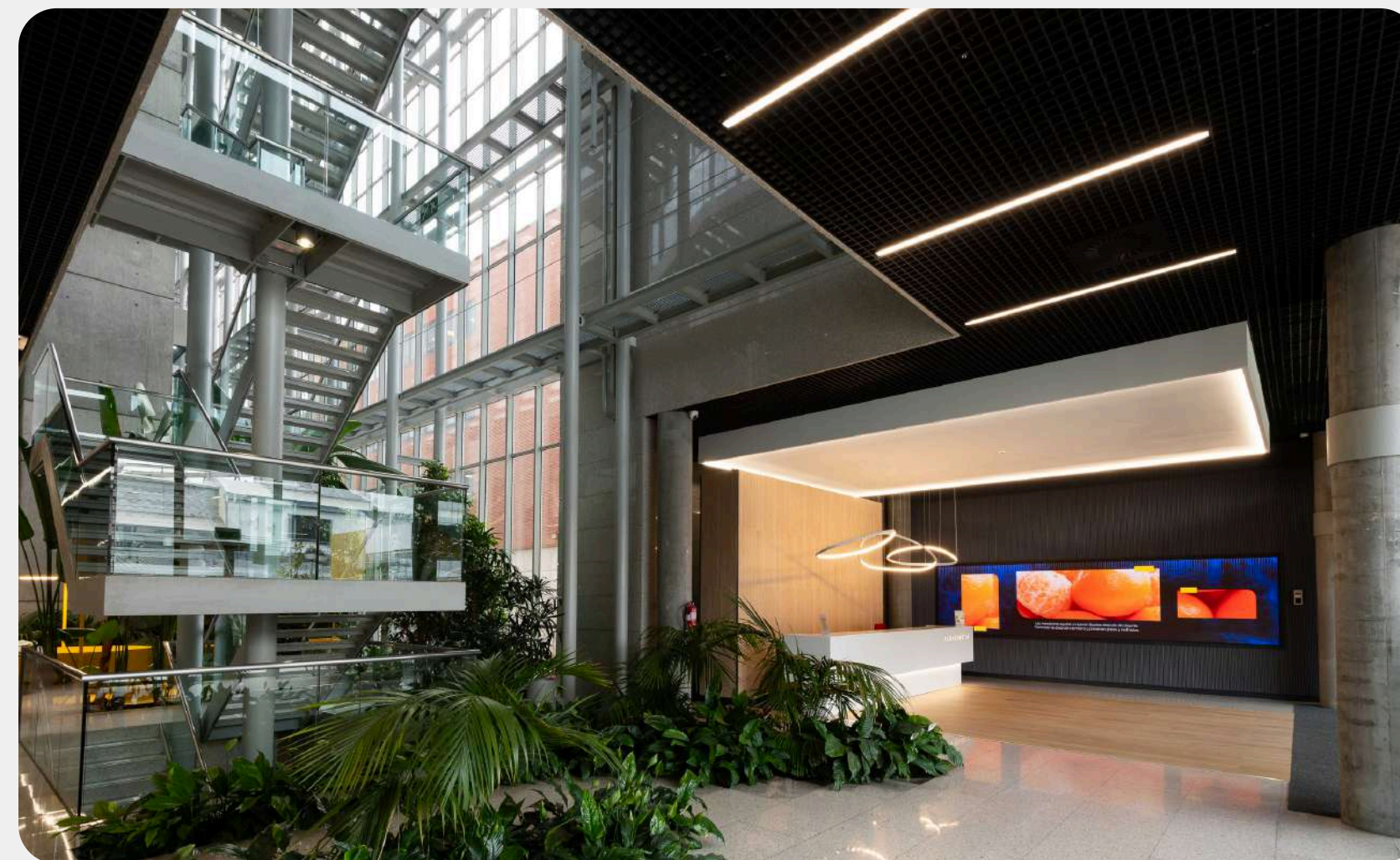
**Espacios Funcionales:** La reorganización de espacios puede crear áreas más funcionales y adaptadas a las necesidades de los inquilinos. Esto contribuye a una experiencia más positiva en el edificio.

**Eficiencia Energética:** Las inversiones en CAPEX pueden incluir la instalación de sistemas más eficientes. Estas mejoras reducen los costes operativos y disminuyen el impacto ambiental que también se traduce en un ambiente más agradable para los ocupantes.

**Valor del Inmueble:** La actualización de los edificios de acuerdo con las necesidades de los inquilinos aumenta el valor del edificio. Esto también contribuye a la sostenibilidad financiera a largo plazo, ya que un edificio de mayor valor es un activo más sólido.

**Cumplimiento Normativo y Seguridad:** Las inversiones en CAPEX pueden estar relacionadas con el cumplimiento de normativas de seguridad, accesibilidad o medio ambiente. Por ejemplo, adaptar el edificio a las regulaciones de accesibilidad para personas con movilidad reducida. Garantizar la seguridad y el cumplimiento normativo es fundamental para la sostenibilidad a largo plazo del edificio.

**Imagen Corporativa y Retención de Inquilinos:** Un edificio bien cuidado y moderno mejora la imagen corporativa de la empresa o propietario. Esto puede atraer a inquilinos de calidad y fomentar la retención de los existentes. Los inquilinos valoran un entorno agradable y funcional, lo que influye en su decisión de permanecer en el edificio.



## Albasanz 14, Madrid:

- Actualización vestíbulo de acceso con nuevos materiales y acabados.
- Instalación de pantallas informativas para mejorar la comunicación con inquilinos y visitantes.
- Creación de zonas de descanso y colaborativas en el patio central de la planta baja del edificio para poder aprovechar el gran jardín de interior.
- Cambio de la iluminación de zonas comunes del edificio

## Albasanz 16, Madrid:

- Actualización vestíbulo de acceso con una nueva configuración para mejorar la experiencia del usuario del edificio y con nuevos acabados y materiales.
- Instalación de pantallas informativas para mejorar la comunicación con inquilinos y visitantes.
- Cambio de la iluminación en zonas comunes de la planta baja del edificio.
- Creación de zonas de descanso y colaborativas en la planta baja del edificio tanto en las zonas ajardinadas como en la zona donde se encontraba la recepción.

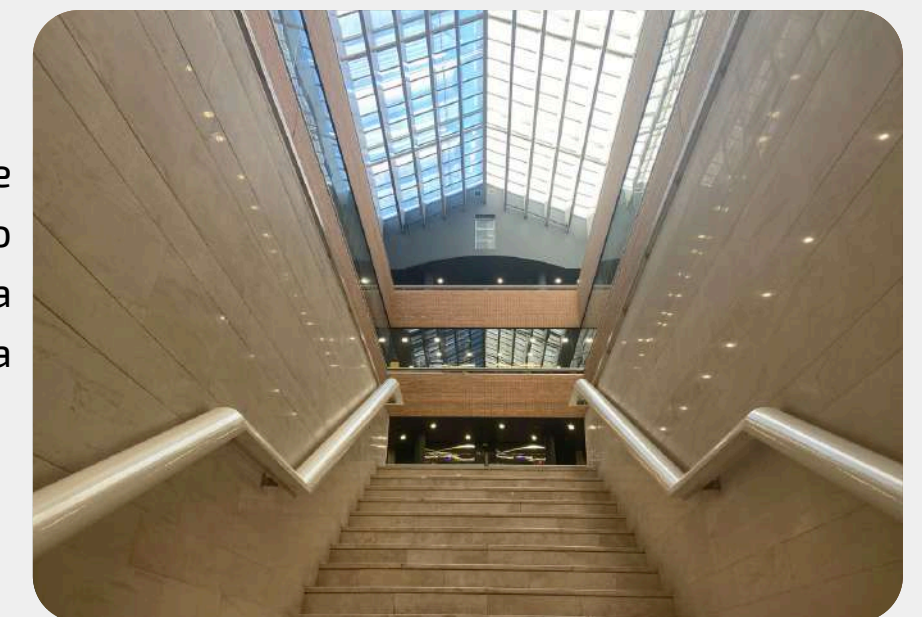


## Castellana 41, Madrid:

- Actualización vestíbulo de acceso con nuevos acabado y materiales.
- Instalación de pantalla informativa para mejorar la comunicación con inquilinos y visitantes

## Kansas City 9, Sevilla:

- Inicio del proyecto de instalación de ventilación mecánica en el edificio Kansas City para mejorar no solo la calidad del aire interior, sino también la eficiencia energética del mismo.



## Av. de Bruselas 36, Madrid:

- Actualización del vestíbulo de acceso con una nueva configuración para mejorar la experiencia del usuario del edificio y con nuevos acabados y materiales.
- Nuevos accesos para mejorar la circulación de los ocupantes en el edificio.
- Reforma de zona de exterior en zona de aparcamiento para mejorar y ampliar las zonas de esparcimiento.
- Actualización de las fachadas del edificio para mejorar la imagen de este.
- Instalación de pantalla informativa para mejorar la comunicación con inquilinos y visitantes.



## Torre Realia The Icon, Madrid

- Cambio y renovación de la señalética del edificio para mejorar la experiencia del usuario dentro del edificio, así como actualizar la imagen de este.

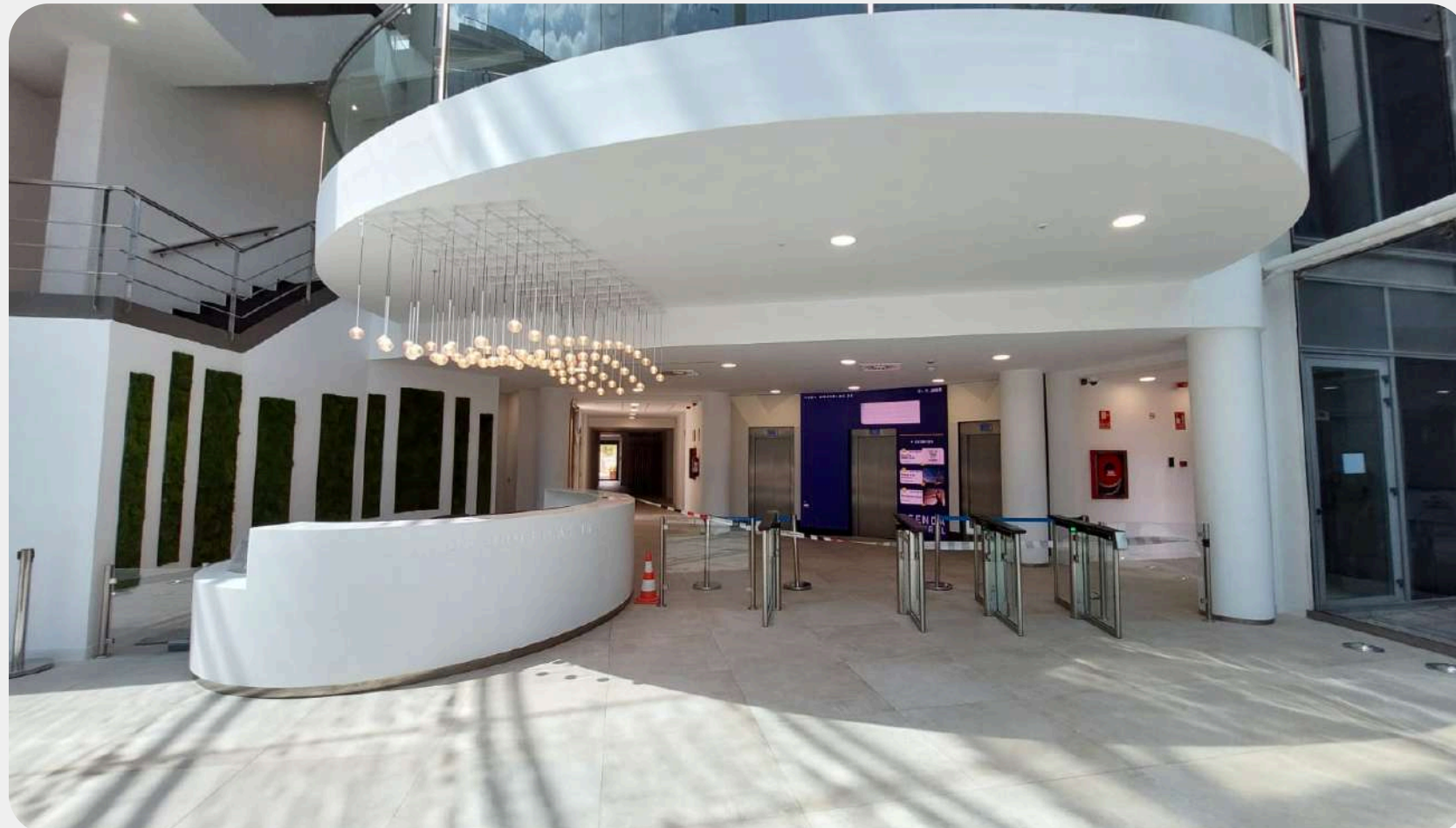
## Centro Comercial Ferial Plaza, Guadalajara

- Reforma de los aseos con la finalidad de mejorar la dotación de baños, actualizar los acabados y disminuir el consumo de agua con fluxores y grifos con consumos de agua más eficientes.



## Centro Comercial Plaza Nueva, Leganés

- Reforma de la galería para mejorar la imagen, la iluminación y la eficiencia de esta.
- Impermeabilización de la cubierta para disminuir así problemas de filtraciones.



# Un trabajo que continua

Actuaciones previstas para el año 2024

**Renovación de  
vestíbulos**

**Sustitución de  
tornos de acceso**

**Renovación de  
aseos**

**Ampliación de  
zonas de servicios**

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

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

En 2023 las actuaciones más importantes llevadas a cabo han sido las siguientes:

## **CC Ferial Plaza (Guadalajara):**

- Reforma de los 4 núcleos de aseos con incorporación de aseo de ostomizados y automatización puertas acceso aseos para discapacitados y sala de lactancia.
- Renovación de la iluminación y pintura paramentos verticales en planta tercera.
- Mejoras en cubierta: impermeabilización cubierta cines, cubierta VIPs y cubierta del Centro de Transformación.
- Renovación luminarias de emergencia.
- Renovación luminosos Centro Comercial en acceso a zona restauración y fachada trasera.
- Sustitución de puertas de emergencia y automatización de la de acceso a muelle 2 en planta 2.
- Mejora de la cobertura en zona Gran Volumen y zona Panorámico.
- Instalación bolardos de granito en muelle 2.
- Renovación farolas acceso zona restauración.
- Renovación de papeleras.
- Renovación de visera con chapa prelacada en fachada sobre lucernario vertical Gran Volumen.
- Instalación de nuevas cámaras de videovigilancia.
- Renovación de distintos puntos de iluminación en galería, sótanos, cuartos técnicos y pasillos de emergencia.



Para el año 2024, se prevén varias actuaciones en el centro comercial para mejorar su seguridad, imagen y modernización. Entre ellas, se destaca la reforma del pavimento y las cortinas de desenfumaje en la planta tercera, la mejora de la visibilidad del tótem exterior, y la digitalización de los accesos principales. También se reforzará y sustituirá el alumbrado y la señalética de emergencia y PCI.

## CC AS CANCELAS (Santiago de Compostela):

- Refuerzo y sustitución por led del alumbrado en los recorridos de evacuación.
- Sustitución y adecuación de la señalética de emergencia y PCI
- Mejora de la señalización de circulación peatonal en el parking
- Reparaciones en el parque infantil por empresa homologada.
- Nuevos cargadores eléctricos para patinetes y bicicletas
- Nuevos servicios PetFriendly (bebedero, préstamo de correa,..)
- Adecuación de locales vacíos para exposiciones y Pop-Ups temporales.
- Mejora de la jardinería en exterior y mall .
- Reparación juntas dilatación.
- Trabajos de pintura exterior y cubierta
- Pintura horizontal del parking exterior al completo
- Reparaciones y mejoras en solado y baldosas en accesos y exterior
- Nueva máquina limpieza de parking mucho más eficiente
- Impermeabilización y reparaciones de filtraciones en cubierta



As Cancelas (Santiago Compostela)

Entre las acciones de mejora previstas para el 2024 en parking, se destaca la ampliación de cargadores eléctricos, que contribuyen a fomentar la movilidad sostenible y la concienciación sobre el impacto ambiental del transporte. Por otra parte, se renovará el diseño de las áreas estanciales, dotándolas de nuevos servicios que mejoran la satisfacción y la experiencia de compra de los clientes, como el wifi gratuito, las zonas de descanso o los puntos de información. Estas actuaciones reflejan el compromiso de PLAZA NUEVA con la innovación y la calidad.

## PLAZA NUEVA, Leganés (Madrid)

- Durante 2023 se ha continuado con los trabajos de actualización de la Galería destacando las siguientes actuaciones:
- Sustitución del solado.
- Decoración con jardines verticales en paramentos interiores.
- Reforma completa de los aseos públicos incluyendo pavimento.
- Renovación de cubierta completa del edificio.
- Renovación completa de la iluminación en la Galería Comercial: cambio de halogenuro metálico a Led e instalación en lucernarios y paramentos laterales verticales de iluminación decorativa en Led.
- Remozado y pintura completa de techado de la galería comercial
- Repintado integro de todos los bancos de madera del paseo peatonal del Parque Comercial.
- Repintado de las plazas de aparcamiento Familiares, Motos, Bicicletas y Personas de Movilidad Reducida del aparcamiento superficie, zonas edificios A B y C.
- Reposición de hitos señalizadores de viales de zona acceso Sur y vial principal
- Reparación pavimento en paseo comercial exterior en todos los paseos comerciales de los tres edificios (A, B y C) que componen el Parque.
- Modernización de todo el sistema de Control de cámaras CCTV del parque comercial: transformación del sistema analógico a digital. Instalación de nuevas cámaras adaptadas a formato digital con tecnología de direcciones IP, lo que supone una mejora en calidad de imágenes y grabación. Nuevos monitores digitales en el Puesto de Control de cámaras.

Para el año 2024, se tiene previsto la instalación de lectores de matrículas de vehículos en los accesos principales del parque comercial, Sur y Oeste. Esta medida permitirá mejorar la seguridad y el control del tráfico en el recinto. La fecha estimada para la realización de esta obra es mayo de 2024.



## CC LA NORIA OUTLET SHOPPING (Murcia):

- Instalación de aparca-patinetes en la entrada de Nike y en parking subterráneo.
- Instalación de nuevos aparca-bicicletas en el parking subterráneo.
- Instalación de cartelería PET FRIENDLY.
- Nueva cartelería entrada parking exterior con sectores y velocidad máx.
- Actualización señalética direccional tótems centro comercial.
- Aseo para personas ostomizadas en el Núcleo 1 del centro comercial.
- Mayor dotación de piedras en los árboles y flor natural.
- Limpieza y adecuación de las cunetas de los viales de entrada al centro comercial por parte de Fomento.
- Finalización obra de reforma del cambio del pavimento interior del centro comercial.

Entre los principales proyectos que se piensan llevar a cabo en el 2024, se destacan los siguientes: la mejora del paisajismo y mobiliario interior del centro comercial, para crear un ambiente más agradable y acogedor para los clientes; la instalación de los cargadores eléctricos en el parking exterior del centro comercial, para facilitar el uso de vehículos ecológicos y reducir las emisiones de carbono; la consolidación de la Facultad de Veterinaria dentro de la oferta académica de la UCAM y su ampliación con la apertura de una Clínica Veterinaria, para ofrecer una formación de calidad y un servicio de atención animal de referencia; y el CAPEX para invertir en Jardinería y Paisajismo en el interior del centro comercial, para mejorar la imagen y el valor de la propiedad.



La Noria Outlet Shopping (Murcia))

Históricamente, REALIA ha generado valor en las zonas donde opera mediante el trabajo que hacemos y la contratación de proveedores es clave para que sea posible. La mayor parte de los proveedores son empresas españolas que prestan sus servicios en el ámbito nacional. En el sector inmobiliario, la sostenibilidad es cada vez más relevante y los criterios de selección de proveedores también tienen un peso decisivo a la hora de lograrlos. Para la adecuada homogeneidad y equidad de todo el proceso de selección y contratación, en el momento de petición de ofertas a los diversos proveedores, se entrega un detallado pliego con la definición del alcance del servicio a contratar y las condiciones que los mismos deben satisfacer. El Área de Compras se rige por los siguientes criterios:



**Criterios Técnicos:** Trabajar con proveedores que cumplan con altos estándares de criterios técnicos es crucial para garantizar la calidad y confiabilidad de los productos y servicios que ofrecemos. Estos proveedores poseen la experiencia y capacidad necesarias para cumplir con los requerimientos técnicos, lo que reduce riesgos de fallas, retrasos y costos adicionales. Además, su enfoque en la excelencia técnica contribuye a nuestra reputación y satisfacción del cliente

**Seguridad y Salud:** Trabajar con proveedores que cumplan con todas las condiciones de seguridad y salud de los servicios que nos ofrecen es esencial por varias razones. En primer lugar, garantiza la integridad y bienestar de nuestros empleados y colaboradores al minimizar riesgos laborales. Además, el cumplimiento de estas normas reduce posibles interrupciones en la producción o prestación de servicios debido a accidentes o enfermedades. Por último, trabajar con proveedores comprometidos con la seguridad y salud también mejora nuestra reputación y demuestra nuestro compromiso con el bienestar de todos los involucrados.

**Ética y transparencia:** Trabajar con proveedores que cumplan con las regulaciones y sean transparentes en sus prácticas comerciales es fundamental por varias razones. En primer lugar, garantiza el cumplimiento legal, evitando riesgos y sanciones. Además, la transparencia fomenta la confianza y una relación sólida, lo que es esencial para el éxito a largo plazo. Finalmente, al elegir proveedores éticos, contribuimos a una cadena de suministro más responsable y sostenible

**Certificaciones Verdes:** Trabajar con proveedores que tengan certificaciones medioambientales voluntarias es crucial por varias razones. Estas certificaciones demuestran que las empresas cumplen con estándares ambientales específicos, como eficiencia energética, economía circular y gestión de residuos. Además de garantizar el cumplimiento legal, estas acreditaciones mejoran la imagen de la empresa, atraen a consumidores conscientes del medio ambiente y pueden incluso generar beneficios fiscales y subvenciones

**Proximidad geográfica:** Optar por proveedores locales tiene múltiples ventajas. En primer lugar, apoyas la economía local, lo que beneficia a la comunidad. Además, reduces la huella de carbono al evitar transportes largos. La comunicación directa y la adaptabilidad también son más fáciles con proveedores cercanos. Por último, trabajar con ellos fomenta relaciones a largo plazo y un entendimiento más profundo de las necesidades locales

La selección de proveedores no solo afectan a la empresa, sino también al mundo que nos rodea, sabemos que no solo agrega valor, sino que también influye en la rentabilidad y la demanda de proyectos inmobiliarios a largo plazo, creando activos más eficientes y resilientes.

# Progresos Medioambientales

The background of the slide is a photograph of a modern building's interior courtyard. It features a concrete ceiling and walls, with a variety of lush green plants, including palm trees and ferns, growing in a planter. A yellow handrail is visible in the lower part of the image. The image is partially obscured by a dark green diagonal overlay on the left and bottom.

# Progresos Medioambientales

---

Energía y Emisiones

---

Materiales y Residuos

---

Gestión del Agua

---

Biodiversidad

---

Uno de los grandes desafíos del año 2023 y en los que se trabajará en los próximos años es el cambio climático. A nivel normativo y regulatorio se ratificaron las grandes exigencias que debían cumplir las empresas. Los clientes y consumidores son cada vez más conscientes de sus decisiones y del impacto que tienen. A través de prácticas transparentes y compromisos medioambientales ambiciosos, REALIA busca cumplir con las regulaciones y trabajar por un futuro que exige compromisos y cambios.

En ese sentido Europa lidera el cambio a nivel mundial, según el informe de tendencias ESG 2024 de Forética, ya que nueve de cada diez euros invertidos en estrategias ESG provienen del viejo continente dando un claro indicio de que los mercados siguen apostando por los activos sostenibles.

## Construcción sostenible y responsable: Vivienda

La sostenibilidad es cada vez más importante para las viviendas en desarrollo y para todos los que participan. Los consumidores saben cómo afectan al medio ambiente sus hábitos de consumo y quieren opciones sostenibles en los modelos tradicionales.

Todos los nuevos proyectos de REALIA siguen los principios de la construcción sostenible: cuidar el medio ambiente, usar materiales de bajo impacto durante su ciclo de vida y aplicar medidas de eficiencia energética. Todos los edificios desarrollados en 2023 tuvieron calificación energética A o B, con las siguientes medidas:

- Aprovechamiento de la ubicación y la orientación del proyecto al máximo.
- Mejoras constructivas y de calidad en los materiales empleados.
- Uso de instalaciones eficientes.
- Tecnología LED para la iluminación.
- Energías renovables in situ.



**CUIDADO DE LOS USUARIOS:** El diseño de los edificios que se proyectan tienen como base, las acciones y decisiones que benefician a los habitantes en su interior. Se busca el confort visual, con mucha luz natural, vistas al exterior, confort térmico, calidad del agua, protección frente al ruido, calidad de aire interior.



**AHORRO DE AGUA:** El ser humano está contaminando el agua más rápido de lo que la naturaleza puede limpiar y regenerar el agua en los ríos y lagos, por eso es necesario adoptar medidas para conservar el agua dulce que tenemos, lo que se puede hacer instalando dispositivos para el ahorro del agua.



**TECNOLOGÍA EN LA VIVIENDA:** La incorporación de la domótica es otro aspecto clave en muchas viviendas, ya que integra la comodidad del uso a distancia desde los dispositivos Smartphones, con la optimización de los recursos que utilizamos para poder realizar nuestras actividades. La domótica puede controlar el sistema de climatización, iluminación, motorización de persianas y gestión de alarmas de detección de humos, inundación e intrusismo.



**EL AHORRO ENERGÉTICO:** Para reducir el consumo de energía, REALIA utiliza sistemas renovables de producción de energía como la aerotermia para calefacción, refrigeración y ACS que combinado con los sistemas de distribución de calor y frío a baja temperatura como el suelo radiante aumenta la eficiencia de todo el sistema.



**MOVILIDAD SOSTENIBLE:** Hoy en día el comprador de vivienda tiene cada vez más conciencia ecológica. Para facilitarle la toma de decisiones que suponga disminuir las emisiones de carbono del día a día, las promociones cuentan con la pre-instalación de cargadores eléctricos y espacios para bicicletas.

## **Construcción sostenible y responsable: Suelos**

Implementar criterios de sostenibilidad en la gestión del suelo es importante por varias razones. Por un lado, contribuye a preservar la calidad y cantidad de los recursos hídricos, evitando la contaminación y el desperdicio de agua, y favoreciendo el reciclaje y la reutilización de este recurso vital. Por otro lado, mejora la integración paisajística y ambiental de los proyectos urbanísticos, creando espacios verdes que aportan beneficios ecológicos, sociales y económicos, como la regulación climática, la biodiversidad, el ocio y la salud. Además, fomenta la participación ciudadana y la educación ambiental, sensibilizando a los usuarios sobre la importancia de cuidar el medio ambiente y reducir la huella ecológica. Por último, supone una ventaja competitiva para la empresa, ya que demuestra su compromiso con la responsabilidad social corporativa, la innovación y la calidad, y genera confianza y satisfacción entre los clientes y las comunidades en las que influye.

Como ejemplo de tales actuaciones, cabe mencionar la implementación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) y la generación de Parques Forestales y su integración con la red de espacios verdes presentes en los nuevos desarrollos.

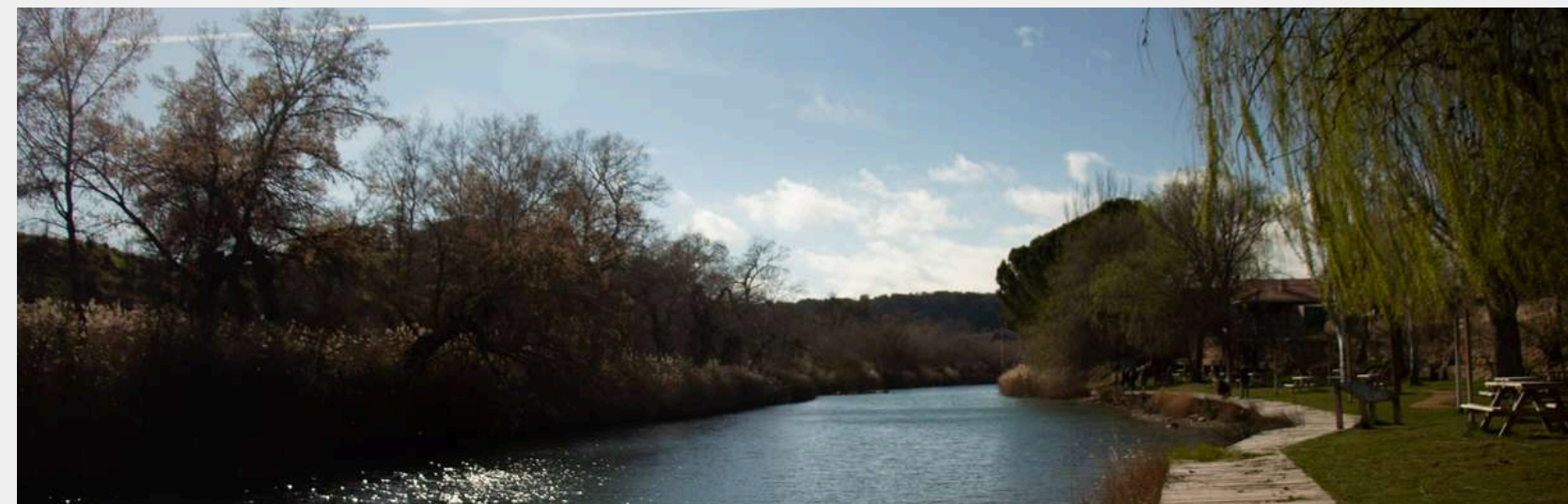
- Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS)

Estos sistemas suponen una estrategia sostenible en la gestión de las aguas pluviales y una opción factible frente a la gestión tradicional de la escorrentía producida por el agua de lluvia. El uso de soluciones basadas en la naturaleza, potenciando la infiltración natural y la gestión y tratamiento del agua de lluvia en origen, ayudan a disminuir la necesidad de nuevas y complejas redes de saneamiento, cuyos costes de mantenimiento son altos y cuya entrada en carga puede llegar a sobrecargar las infraestructuras existentes a las que confluyen.

- Generación e integración de Parques Forestales

El aprovechamiento de aquellas áreas con un mayor valor desde el punto de vista medioambiental para su correcta integración dentro del proceso de transformación urbana, preservando y potenciando su existencia, favorece la creación de nuevos espacios verdes urbanos, con mayor presencia de vegetación autóctona. Una adecuada concepción de dichos espacios naturales conduce a que puedan quedar integrados en la nueva red de espacios libres públicos que se van a generar en el proceso de transformación urbana.

Tal es el caso de las áreas afectadas por cauces naturales, o pequeñas zonas de monte ocupadas de forma natural por vegetación autóctona, que eventualmente hayan podido quedar comprendidas en el interior de ámbitos sujetos a transformación urbanística. Lejos de ser un estorbo, la puesta en valor de estas áreas puede llegar a constituir verdaderos corredores forestales, perfectamente integrados con la nueva trama urbana, contribuyendo de forma notable a elevar los estándares de calidad de vida en el nuevo barrio.



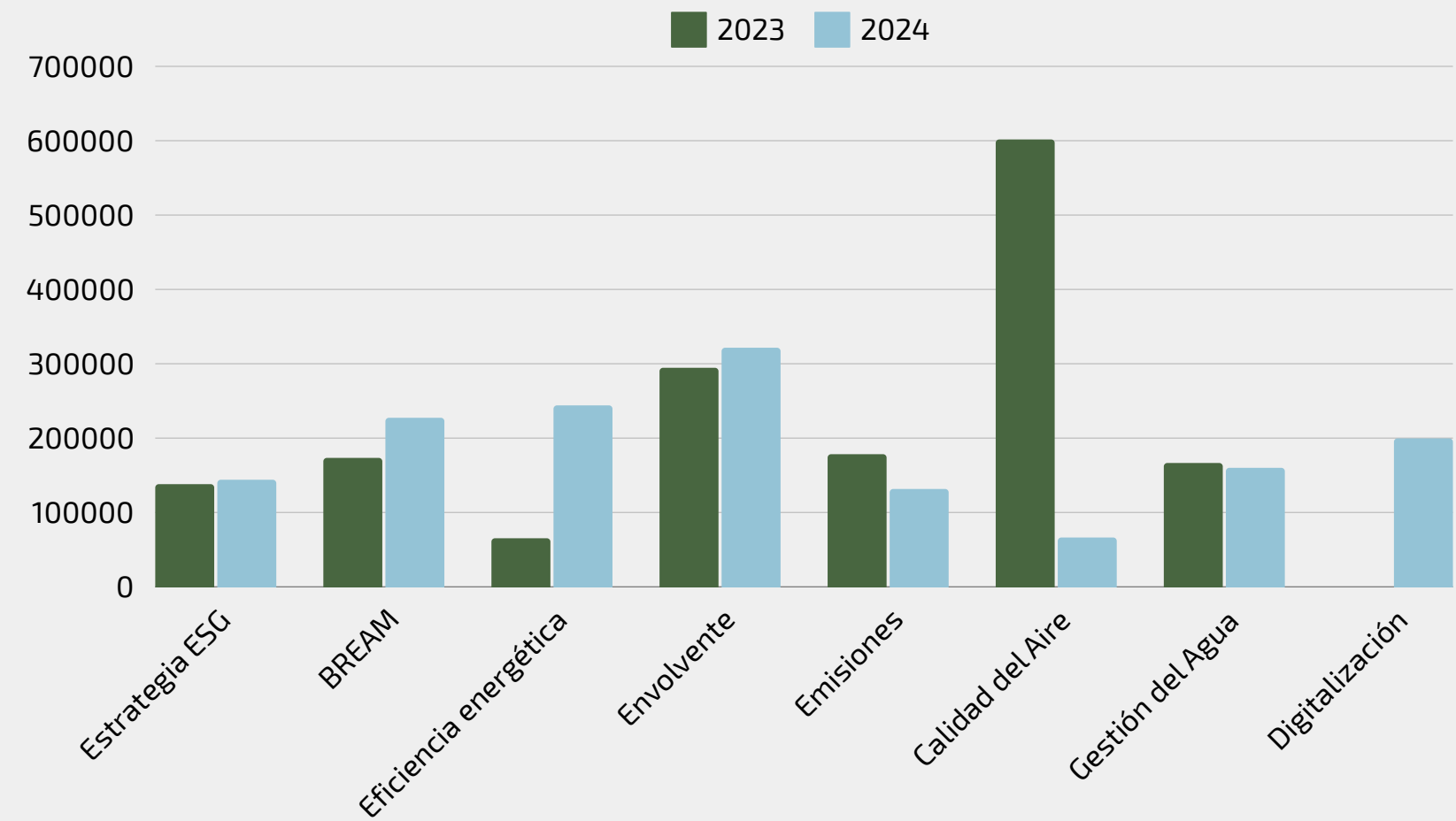
## Construcción sostenible y responsable: Oficinas

Los edificios ya existentes ofrecen una gran oportunidad para disminuir el impacto que causamos en el cambio climático. Estas oportunidades se fundamentan en el aumento de la eficiencia, dispositivos y equipos de iluminación eficientes y energías renovables, que prolongan la vida de los edificios y evitan el consumo de una gran cantidad de recursos. Para poder alcanzar las metas establecidas en el Acuerdo de París, se debe conseguir una reducción del 95% de las emisiones asociadas al funcionamiento de los edificios respecto a los niveles actuales.

Para ello REALIA se apoya en el certificado voluntario, CERTIFICADO DE SOSTENIBILIDAD BREEAM® EN USO desde hace más de 4 años, con la finalidad de evaluar el nivel de sostenibilidad en los edificios de oficina que gestiona. En el año 2023 se firmó un acuerdo marco para certificar todo el porfolio de edificios de oficina de REALIA en los próximos 3 años. Con este método de referencia, riguroso y rentable, se proporciona un marco para adoptar con éxito mejoras de sostenibilidad en los edificios.

Otras de las medidas implementadas para mejorar la sostenibilidad de los edificios bajo gestión, se basa en realizar distintos análisis que permiten conocer el nivel de emisiones de CO2, el consumo de energía y agua, la calidad del aire interior y otros aspectos relacionados con la salud y el bienestar de los usuarios. Con estos datos, se elaboró un plan de acción para reducir el impacto ambiental y social de nuestra cartera de oficinas y viviendas, y aumentar su valor y rentabilidad.

En el siguiente gráfico se muestra el destino de las inversiones que se plantea realizar en el próximo año en comparación con las inversiones del año 2023, siguiendo las prioridades establecidas a corto, medio y largo plazo. Estas inversiones se enfocan en implementar medidas de eficiencia energética, renovar instalaciones y equipos, mejora de la envolvente, gestión del agua, calidad del aire y digitalización para mejorar la gestión de los edificios. Con estas acciones, la finalidad es conseguir una reducción significativa de las emisiones de CO2, un ahorro de costes operativos y una mejora de la satisfacción y el confort de los ocupantes de nuestros edificios.

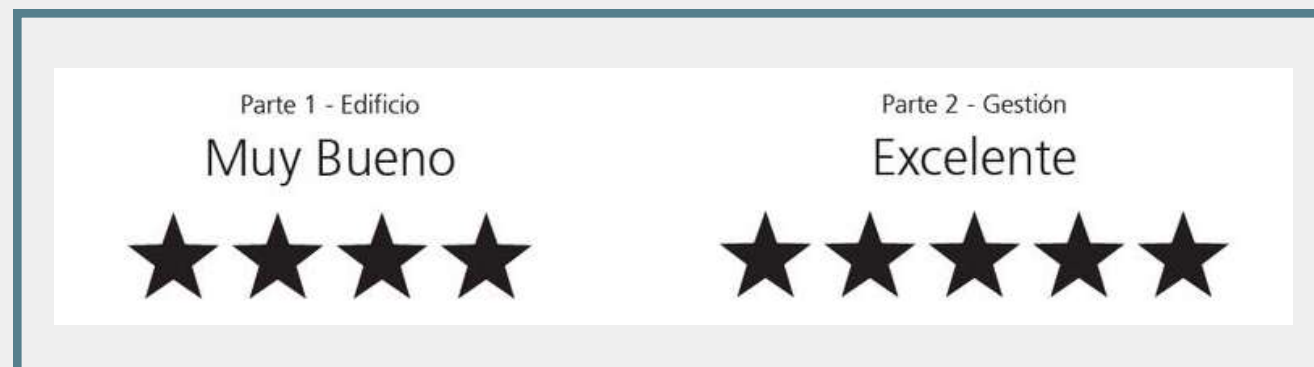


- La mayor parte de las inversiones se destinarán a medidas de eficiencia energética, como la instalación de sistemas de climatización, iluminación, control más eficientes y mejora de la envolvente, que supondrán un 38% del total en comparación con el año 2023 donde esta cifra supuso el 22%.
- En el año 2023 la mayor inversión fue destinada en mejorar la calidad del aire, principalmente en el edificio Kansas City
- La digitalización, que consiste en la implantación de sistemas inteligentes de gestión y control, que permitan una mayor eficacia, transparencia y comunicación con los usuarios, requerirá un 5% del total.

## Certificados de Sostenibilidad

Desde 1990, la certificación BREEAM® funciona a nivel internacional y está presente en más de 77 países. Su objetivo es evaluar el rendimiento real de un edificio residencial o comercial, mediante la información sobre las características físicas del edificio, la gestión del inmueble y los registros de consumos del inmueble.

Realia certificó su primer edificio de oficinas en el año 2019: Torre Realia \ The Icon. Desde entonces más de 102 mil metros cuadrados han sido certificados, con Muy Bueno en la evaluación del edificio y Excelente en la evaluación sobre la gestión de este, lo que muestra nuestro compromiso con la sostenibilidad, implementando medidas para ahorrar agua y energía sin perjudicar el bienestar de nuestros inquilinos.



Se evaluó el estado inicial de los inmuebles y se aplicaron medidas de sostenibilidad. Así, BREEAM es un sistema de mejora continua para REALIA, donde una asesora acreditada en BREEAM® auditó las prestaciones de sostenibilidad y se evalúan cada 3 años. Las 9 categorías abarcan un amplio espectro para evaluar el edificio:

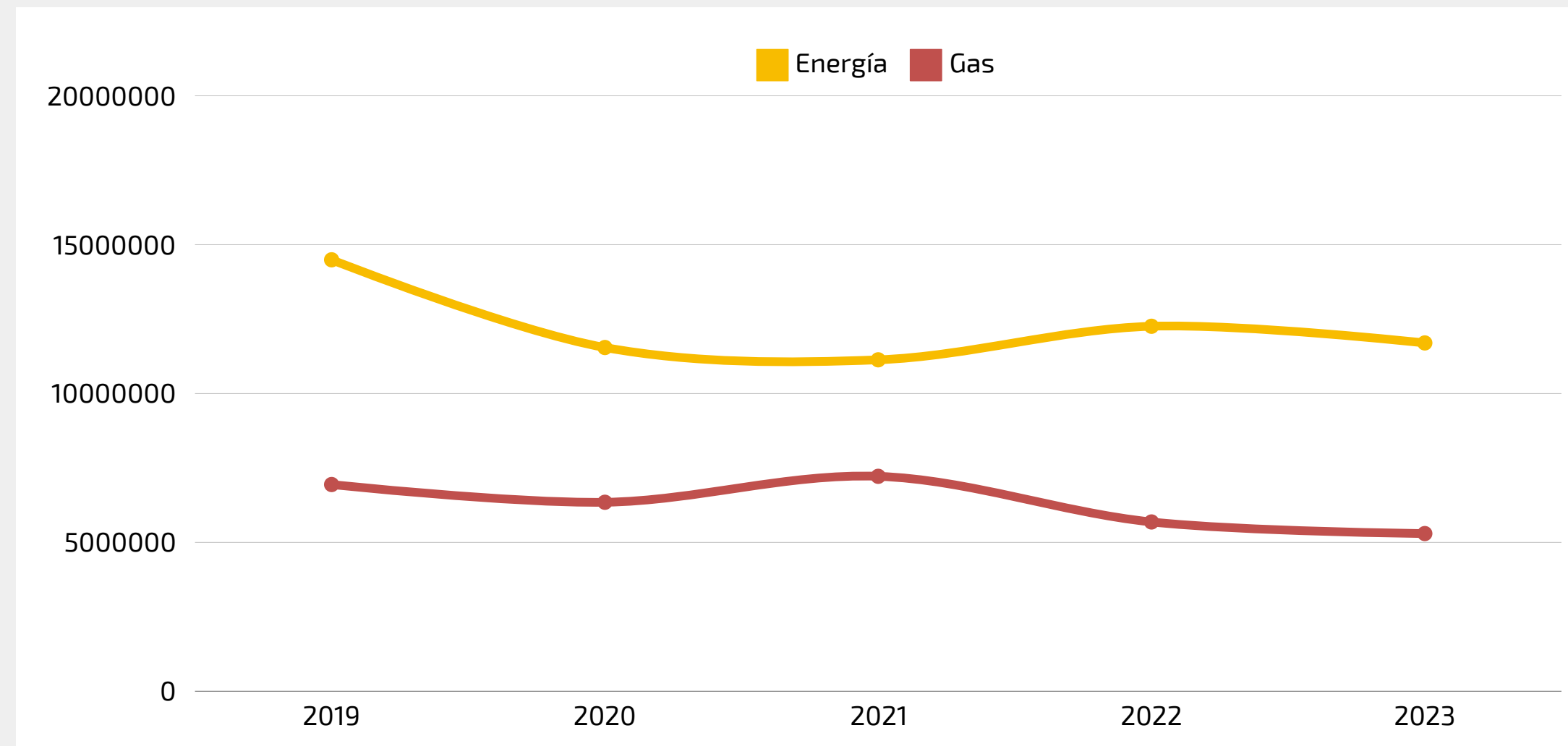
- **Gestión:** Impulsa el uso de prácticas de gestión sostenible en todo el ciclo de vida del edificio, proporcionando las directrices adecuadas de uso a todos los usuarios.
- **Salud y Bienestar:** Promueve que los edificios ofrezcan entornos saludables, seguros, cómodos y accesibles para todos sus usuarios.

- **Energía:** Valora la eficiencia energética propia de la envolvente del edificio, las instalaciones y la capacidad de generar energía renovable con el objetivo de impulsar la reducción del consumo de energía.
- **Transporte:** Motiva a que se facilite un mejor acceso a los servicios locales y a los medios de transporte sostenibles, como el transporte público y otras alternativas de movilidad para los usuarios de los edificios. Esto permite soluciones que apoyan la disminución de los viajes en coche y, por ende, de la congestión y las emisiones de CO<sub>2</sub> durante la vida del edificio.
- **Agua:** Impulsa el uso sostenible del agua en toda la operación del edificio, y el emplazamiento asociado. Esto asegura que el edificio se centre en la identificación de medios para reducir el consumo de agua potable (interna y externa) durante la vida útil del edificio y minimizar las pérdidas por fugas.
- **Recursos:** Fomenta el uso responsable y circular de los recursos del edificio, incluidos los materiales y residuos, para aumentar el valor y la sostenibilidad durante la operación y toda la vida útil del edificio. La categoría anima a los usuarios a evaluar el uso de los recursos en el contexto de los principios de la economía circular y de los residuos según la jerarquía de residuos.
- **Resiliencia:** Promueve la consideración de la exposición del edificio a una serie de riesgos, como los riesgos físicos relacionados con el clima y la contaminación de los cursos de agua locales, el exceso de daños materiales y la seguridad física. Además, promueve la gestión proactiva de estos riesgos para minimizar su impacto y asegurar una rápida recuperación.
- **Uso del suelo y Ecología:** Motiva a tomar conciencia del valor ecológico actual y potencial en el emplazamiento, y del impacto potencial que la operación del edificio tiene sobre este valor. Esto permite establecer estrategias a largo plazo, incluidas las de gestión y mantenimiento, que protegerán y aumentarán el valor ecológico en el futuro.
- **Contaminación:** Impulsa la prevención y el control de la contaminación en el aire y en el agua asociada con la ubicación y el uso del edificio. Además, motiva a minimizar proactivamente el riesgo de contaminación en las comunidades y entornos circundantes, así como a gestionar los riesgos asociados a los refrigerantes.



Las actividades relacionadas con la energía como el procesado, la transformación y el consumo representan el 80% de las emisiones de CO2 a escala mundial. Alineados con el Protocolo de Kioto y el compromiso trazado por las naciones unidas de reducir los gases de efecto invernadero, el concepto de la eficiencia energética se vuelve fundamental en esta carrera, ya que tiene como objeto maximizar la producción, reduciendo el consumo de energía sin afectar la calidad de servicios ni las condiciones laborales.

En los edificios de oficinas bajo gestión se ha realizado un seguimiento de los consumos de gas y energía referentes a las zonas comunes he instalaciones de clima, esto ha servido de base para mejorar los sistemas del edificio. Los resultados globales han sido los siguientes en cuando a consumo de gas y de electricidad



Según el gráfico, el consumo de energía tuvo una tendencia descendente entre 2020 y 2021, debido a la menor ocupación de los edificios por la pandemia de Covid-19. Sin embargo, en 2022 se observó un repunte del consumo de energía, que podría estar relacionado con el aumento de la ocupación por la vuelta progresiva a las oficinas, así como con las condiciones climáticas del año. En el año 2023 el consumo disminuyó gracias a las medidas de eficiencia energética implementadas, como la cláusula verde en los contratos de arrendamiento y la gestión de los edificios

En el caso del consumo del Gas los valores han bajado con respecto a los del 2022. Sin embargo, podemos analizar en el histórico de los consumos que su fluctuación no está asociada íntegramente a la ocupación como es el caso de la electricidad, sino a las temperaturas mínimas anuales que se alcanzaron, ya que el gas se utiliza para la calefacción de los edificios.

Las herramientas digitales y la innovación son fundamentales en la transformación sostenible de todas las actividades económicas y a su vez estos tienen una gran sinergia con la eficiencia energética. Desde finales del 2022 se está utilizando un servicio de recopilación y análisis de datos de consumo que de forma automática copia los datos de las zonas comunes y de los inquilinos con quienes hemos firmado la cláusula verde y existe un acuerdo mutuo para compartir dichos datos.

Las metas planteadas en los nuevos desarrollos se mantienen: Ser eficientes en el uso de la energía. Para el año 2023 en todas las obras en ejecución y comercialización conseguimos la calificación A en el certificado de eficiencia energética para el apartado de las emisiones de CO2 y en los consumos energéticos un total de 336 viviendas fueron letra A, lo que supuso la mayoría de las viviendas.

La integración de energía limpia para el autoconsumo en edificios de vivienda es una estrategia clave para un futuro más sostenible y eficiente. Al instalar paneles solares fotovoltaicos, los edificios pueden generar parte o la totalidad de su energía eléctrica. Esto no solo reduce los costos a largo plazo para los propietarios, sino que también disminuye la demanda de la red eléctrica convencional. Con este sistema, se puede optimizar el consumo energético y aprovechar los excedentes para venderlos a la red o almacenarlos para futuros usos.

Al utilizar fuentes renovables, se contribuye a mitigar el cambio climático, al disminuir las emisiones de gases de efecto invernadero. La producción local de energía solar evita la quema de combustibles fósiles y su consecuente impacto ambiental. Así, se reduce la dependencia de los recursos no renovables y se mejora la calidad del aire y la salud de las personas. También se contribuye a la mitigación de los efectos negativos del calentamiento global, como el aumento del nivel del mar o la pérdida de biodiversidad.

En el caso de las promociones en fase de proyecto, están siendo diseñadas bajo la estrategia de edificios de consumo casi nulo. El edificio de consumo casi nulo es aquel que tiene una demanda de energía muy baja para poder cubrir la climatización, la iluminación y cualquier otro sistema que dependa de la energía para el funcionamiento óptimo del edificio. Para conseguir un edificio con estas características, se requiere de una buena eficiencia energética en el diseño, la construcción y posteriormente la operación del edificio.



Hato Verde Soul



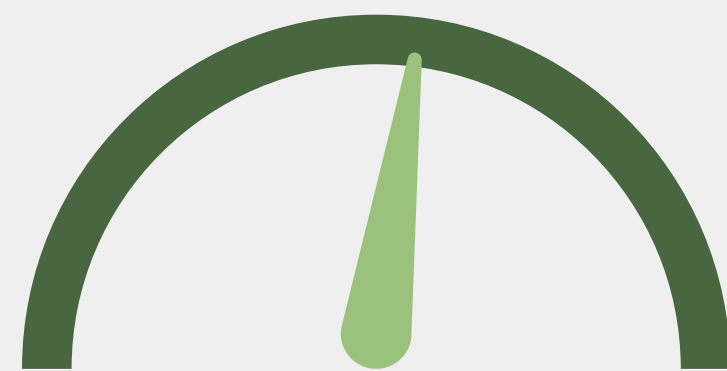
Glòries Bcn



Levante Dreams



Parque del Ensache III

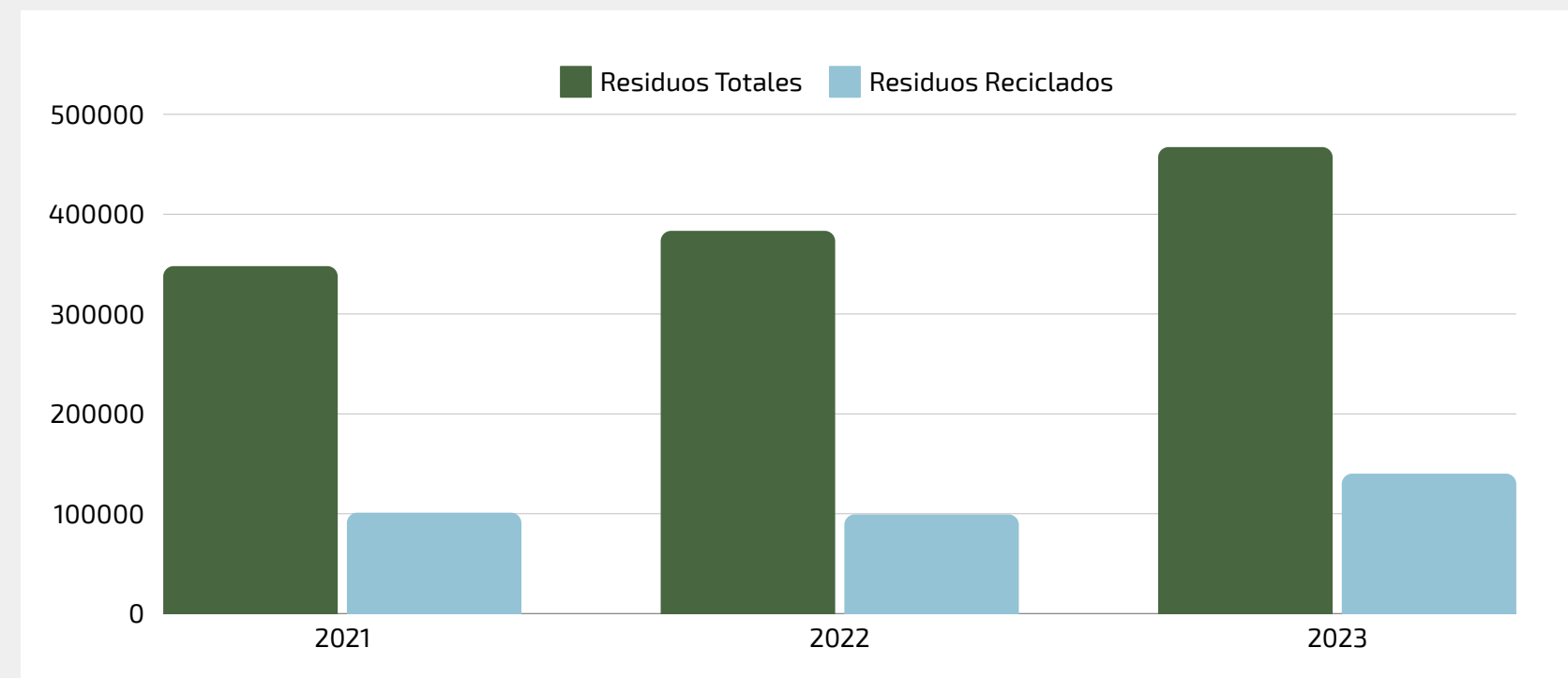


## Viviendas con energías renovables en 2023

Según el informe "What a Waste 2.0" elaborado por el banco mundial en el año 2018, si no se adoptan medidas urgentes ahora, para 2050 los desechos a nivel mundial crecerán un 70% con respecto a los niveles que se producían en aquel entonces, y por otro lado, si el crecimiento poblacional alcanza un estimado de 9600 millones de personas en 2050, se podría necesitar el equivalente a casi tres planetas para proporcionar los recursos naturales necesarios y mantener los estilos de vida actuales.

Por ello, en todas las áreas de negocio de REALIA se tiene presente el uso responsable de todos los recursos, además conocemos el potencial que tenemos para promover que los usuarios de nuestros edificios tengan prácticas responsables y hábitos de consumos sostenibles.

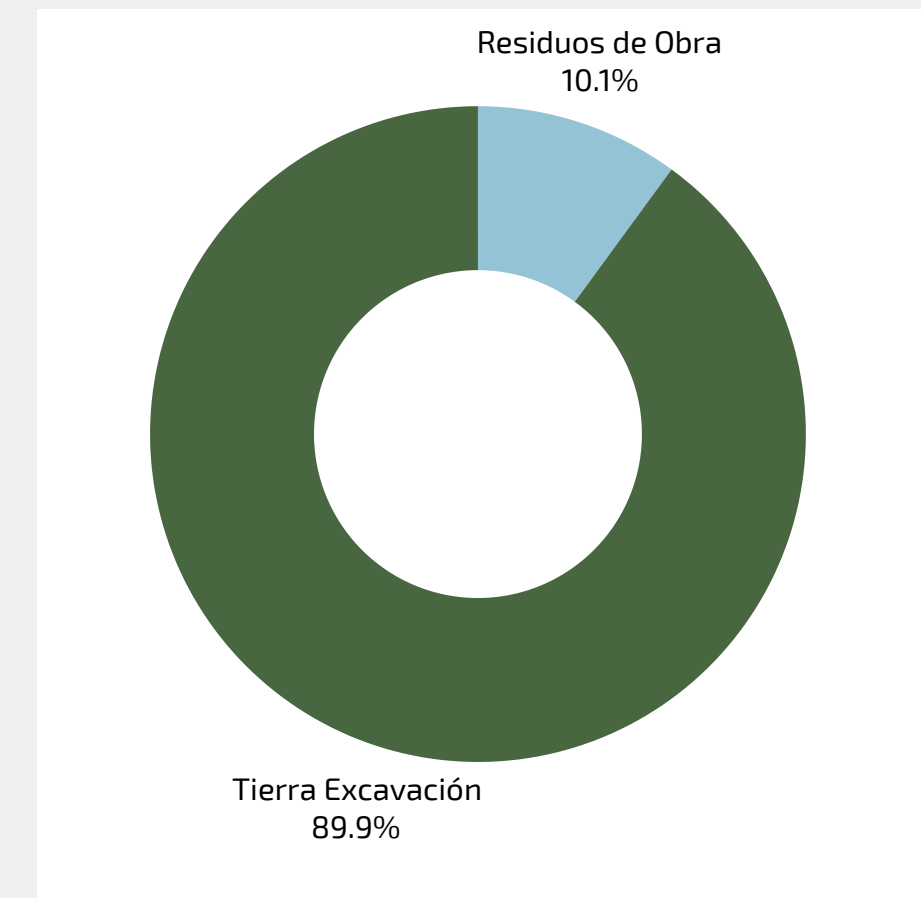
En el caso de los edificios de oficinas y centros comerciales, se pone a disposición de los inquilinos un punto limpio acondicionado para separar como mínimo 4 tipos de residuos no peligrosos y que dependiendo de la ocupación estos pueden ser muchos más. También se realizan retiradas puntuales por gestores autorizados, cada vez que se genera algún residuo peligroso.



En lo que respecta a los resultados que observamos para el año 2023 en relación con el año 2022, vemos que la producción de residuos se incrementó, debido al aumento de la ocupación en los edificios por el retorno a las oficinas y la normalización de las jornadas de teletrabajo en las empresas. Sin embargo, pese al incremento de los residuos generados, la separación de residuos no se subió. Esto implica que existe un margen de mejora del reciclaje.

Trabajamos con distintas empresas y organizaciones en la recogida de residuos, según el tipo de material recogido, como por ejemplo en Torre The Icon, donde se empezaron a separar las cápsulas de café para una mejor gestión del residuo. En 2023 se concretaron con éxito varias operaciones de reutilización de implantaciones entre inquilinos. De este modo evitamos que se realizaran implantaciones innecesarias y se aprovechara el mobiliario del inquilino anterior.

En intervenciones de construcción y desimplantación, se elabora un plan de gestión de los residuos desde la fase de diseño y es revisado de nuevo por la constructora de la obra, gestionando sus residuos de forma eficiente. Para ello, clasifica los residuos, hace acopio en zonas delimitadas, da un tratamiento especial a los residuos peligrosos y reutiliza los materiales procedentes de excavación en obras de rehabilitación. Finalmente, envía los residuos de construcción y demolición a depósitos, plantas de machaqueo o gestores autorizados.



El agua es un recurso vital para la vida y el desarrollo humano. En el contexto de la construcción de edificios y viviendas, su uso eficiente y sostenible es fundamental. Durante el año 2023, España enfrentó sequías significativas, lo que resalta aún más la necesidad de preservar este recurso.

Durante los últimos años se ha trabajado en la gestión adecuada del agua ya que esto puede contribuir a mitigar el cambio climático. Desde la captación de agua de lluvia hasta la implementación de tecnologías eficientes, cada paso cuenta para garantizar un futuro más resiliente y responsable. Se han implantado 4 estrategias con diferentes metas y niveles de aplicación en función de la tipología:

## Monitorizar los consumos.

Se ha implementado un sistema de monitorización automatizado que permite conocer los consumos de agua de cada edificio de forma mensual, sin necesidad de realizar lecturas manuales. Este sistema facilita el control y la gestión del recurso hídrico, así como la identificación de posibles anomalías o desviaciones.



Gracias al sistema de monitorización automatizado, se ha podido analizar el comportamiento de los consumos de agua de cada edificio y compararlo con la media del complejo. De esta forma, se ha podido identificar los edificios que presentan consumos por encima de la media y establecer planes de acción para reducirlos.

El próximo paso en la mejora de la monitorización de consumos es la instalación de contadores inteligentes que permitan obtener datos en tiempo real y con mayor precisión. Estos dispositivos permitirán optimizar el uso del agua y detectar fugas de forma más rápida y eficaz.



## Apostar por la innovación y la tecnología para reducir los consumos de agua.

Mejorar los sistemas de depuración de agua para las torres de refrigeración ha implicado una gran apuesta por tecnología y que puede llegar a suponer un ahorro de agua de casi el 90 % que se pierde en el proceso de purga de las torres de refrigeración.

En los edificios que se ha detectado un consumo excesivo de agua, se han implementado medidas de ahorro y optimización, como la sustitución de grifería y sanitarios por modelos de bajo consumo, la instalación de sensores de movimiento para el riego, o la revisión y reparación de las posibles fugas. Estas medidas han contribuido a disminuir el consumo de agua y a mejorar la eficiencia del complejo

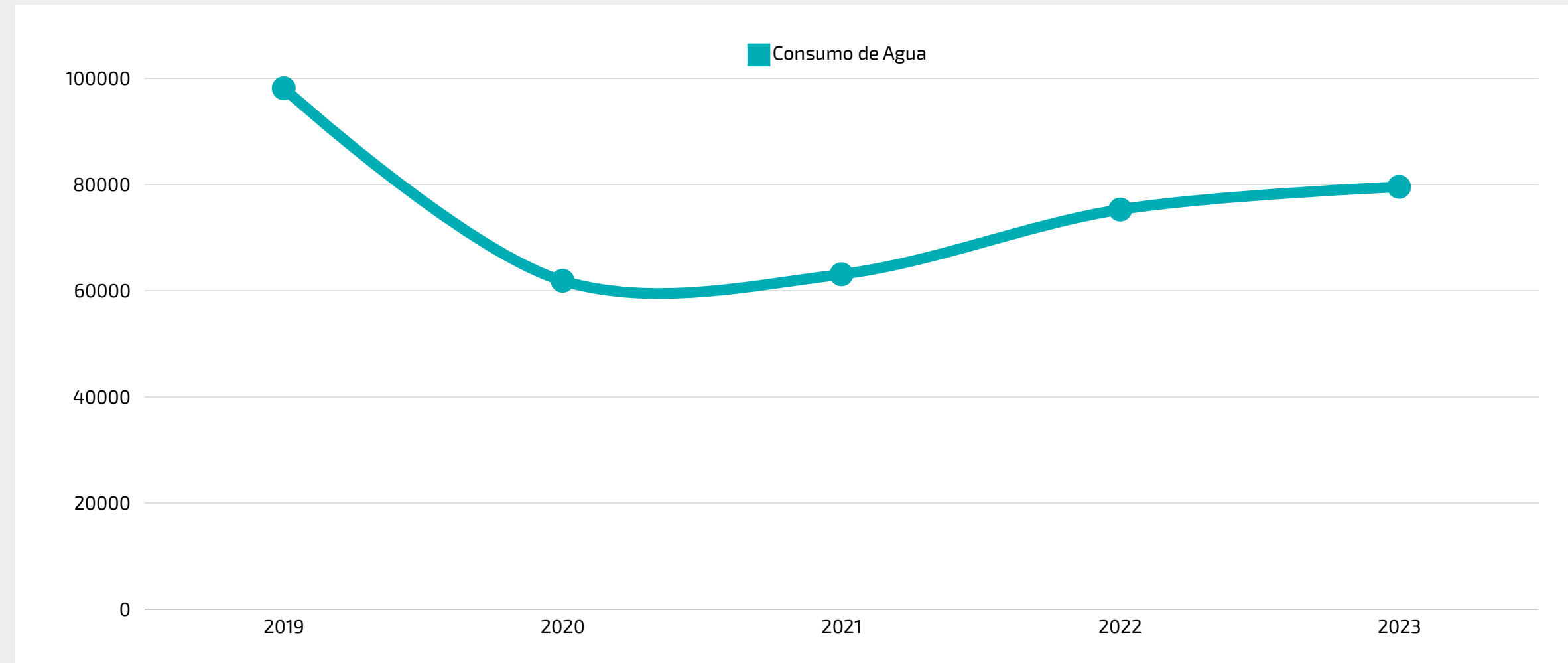
## Uso de equipos con altas prestaciones y bajos consumos de agua.

En las oficinas, la sustitución de piezas sanitarias al final de su vida útil se realiza con equipos de bajo consumo. En ciertas promociones de viviendas, se ha optado por recolectar aguas pluviales para satisfacer las necesidades de riego y limpieza, con el fin de conservar un recurso tan valioso como el agua potable.



El año 2020 fue el más favorable en términos de ahorro de agua, debido a la pandemia de covid-19 que obligó a las empresas a adoptar el teletrabajo y reducir su presencia en las oficinas. Esto se tradujo en una menor demanda de agua para los aseos, el sistema de clima y el riego.

En los años siguientes, el consumo de agua ha ido aumentando progresivamente a medida que las empresas han disminuido los días de teletrabajo y han aumentado su presencia en las oficinas. No obstante, el consumo sigue siendo inferior al de la época pre-covid, gracias a las medidas de ahorro y optimización implementadas. En 2021, el consumo de agua fue un 27 % menor que en 2019, en 2022 fue un 23 % menor y en 2023 fue un 19 % menor. Estos datos muestran que el portfolio de edificios bajo gestión, ha logrado mantener un nivel de consumo de agua eficiente y sostenible, incluso con una mayor ocupación de las oficinas.



A finales de 2023, la curva de consumo de agua parece haberse estabilizado, lo que indica que se ha alcanzado un equilibrio entre el uso de las instalaciones y las medidas de ahorro. El objetivo para el futuro es reducir este nivel de consumo, mediante la incorporación de nuevas tecnologías, la monitorización digital y la sensibilización de los inquilinos.

El ahorro de agua es un factor clave para la gestión eficiente y responsable de los edificios, así como para la construcción de nuevos edificios que cumplan con los estándares de sostenibilidad. El agua es un recurso vital y escaso, que debe ser utilizado con cuidado y respeto, tanto por las empresas como por los individuos. Reducir el consumo de agua implica reducir el impacto ambiental, disminuir los costes operativos y mejorar la imagen corporativa. Por ello, desde REALIA existe el compromiso de implementar medidas que permitan optimizar el uso del agua, tanto en las zonas comunes como en las oficinas de los inquilinos.

Con la finalidad de contribuir con el medio ambiente y fomentar la sostenibilidad en nuestros edificios hemos instalado hábitats artificiales en 4 de nuestros edificios en el año 2023, sumando un total de 7 edificios bajo gestión que proactivamente apoyan la biodiversidad. Estas medidas buscan preservar las especies autóctonas que han abandonado las grandes urbes, dándoles un refugio para que estos puedan anidar y proliferarse por la zona.

De cara al año 2024 y como producto de la certificación BREEAM, 6 edificios bajo gestión serán analizados en materia medioambiental y riesgos climáticos por parte de un experto en la materia, un ecólogo. La finalidad será orientar nuestras actuaciones de naturaleza medioambiental según las necesidades locales y poder apoyar la biodiversidad local.

## Colaboración en el programa Protección del Halcón Peregrino

La sostenibilidad es una responsabilidad permanente que tenemos con nuestro entorno para cuidar el medio ambiente. En la Torre REALIA Barcelona colaboramos desde hace más de 12 años con el ayuntamiento de l'Hospitalet de Llobregat en el programa de protección del Halcón Peregrino. En 1999 se puso en marcha en Barcelona un proyecto innovador y pionero de recuperación del patrimonio natural urbano: la reintroducción del halcón peregrino (*Falco peregrinus*) con el fin de establecer una población nidificante y viable de esta especie, contribuyendo así a aumentar la riqueza faunística y a regular las poblaciones de aves urbanas. En cierto modo fue una especie de materialización concreta de uno de los muchos objetivos para las ciudades del futuro que planteó la mítica Agenda 21 en la Conferencia de Río de 1992, la naturalización de las ciudades y la conservación de la biodiversidad.

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

El halcón peregrino es una especie que reacciona muy mal a las perturbaciones durante el período de incubación de los huevos y los primeros días de vida de los pollos. Cualquier perturbación puede provocar que la pareja se vaya de la puesta. Por este motivo, durante el período de cría, de febrero a mayo, no se hacen trabajos de mantenimiento y limpieza en la fachada exterior del edificio, mostrando una vez más que la gestión de nuestros edificios respalda las iniciativas de las que participamos.

Desde el inicio de dicho proyecto, se han incorporado más medidas ambientales, resultado de la elaboración de informes de biodiversidad y estamos satisfechos del trabajo realizado durante todo este tiempo para asegurar el bienestar de la especie, como en el propósito para la naturalización de las ciudades y la preservación de la biodiversidad.



En REALIA, no solo nos preocupamos por ofrecer viviendas de calidad y confort, sino también por contribuir al cuidado del medio ambiente y la biodiversidad local. Por eso, en nuestros proyectos de promoción residencial, identificamos las especies de árboles ejemplares o singulares que se encuentran en las parcelas donde construimos, y las replantamos dentro del mismo ámbito, respetando su hábitat y asegurando su conservación.

De esta forma, fomentamos la integración de la naturaleza en el entorno urbano, creando espacios verdes que favorecen la salud y el bienestar de los residentes y de la comunidad. Así, nuestras viviendas no solo son sostenibles desde el punto de vista energético, sino también desde el ecológico.

## Levante Dreams

A continuación, presentamos uno de los casos de éxito del 2023, que ejemplifica nuestro compromiso con el medio ambiente y la sostenibilidad. En la promoción de vivienda Levante Dreams, ubicada en Alicante, se identificaron ocho olivos dentro de la parcela que se debían preservar por su valor ecológico.

Se trasladaron dichos árboles a las zonas verdes del proyecto una vez preparado el terreno para ello, con un riego garantizado por los próximos 2 años para garantizar así el correcto aclimatación de los ejemplares al terreno. De esta forma, no solo se respetó el valor ecológico de la parcela, sino que se le dio el protagonismo que merece. Los olivos son símbolos de la cultura mediterránea y de la tradición agrícola de la zona. Con esta acción, contribuimos a mantener el paisaje y la identidad local, así como a ofrecer un entorno natural y saludable a los futuros residentes de Levante Dreams.



# Compromiso Social

REALIA



En este informe, hemos presentado cómo REALIA incorpora su compromiso con el medio ambiente en sus actividades, y cómo también ayuda a que sus inquilinos puedan actuar de forma responsable. El nivel de complejidad aumenta en materia de ESG (directrices de la Unión Europea, normativas locales, objetivos corporativos), por lo que es necesario establecer colaboraciones con todos los grupos de interés para abordar con éxito los desafíos/riesgos y convertirlos en oportunidades.

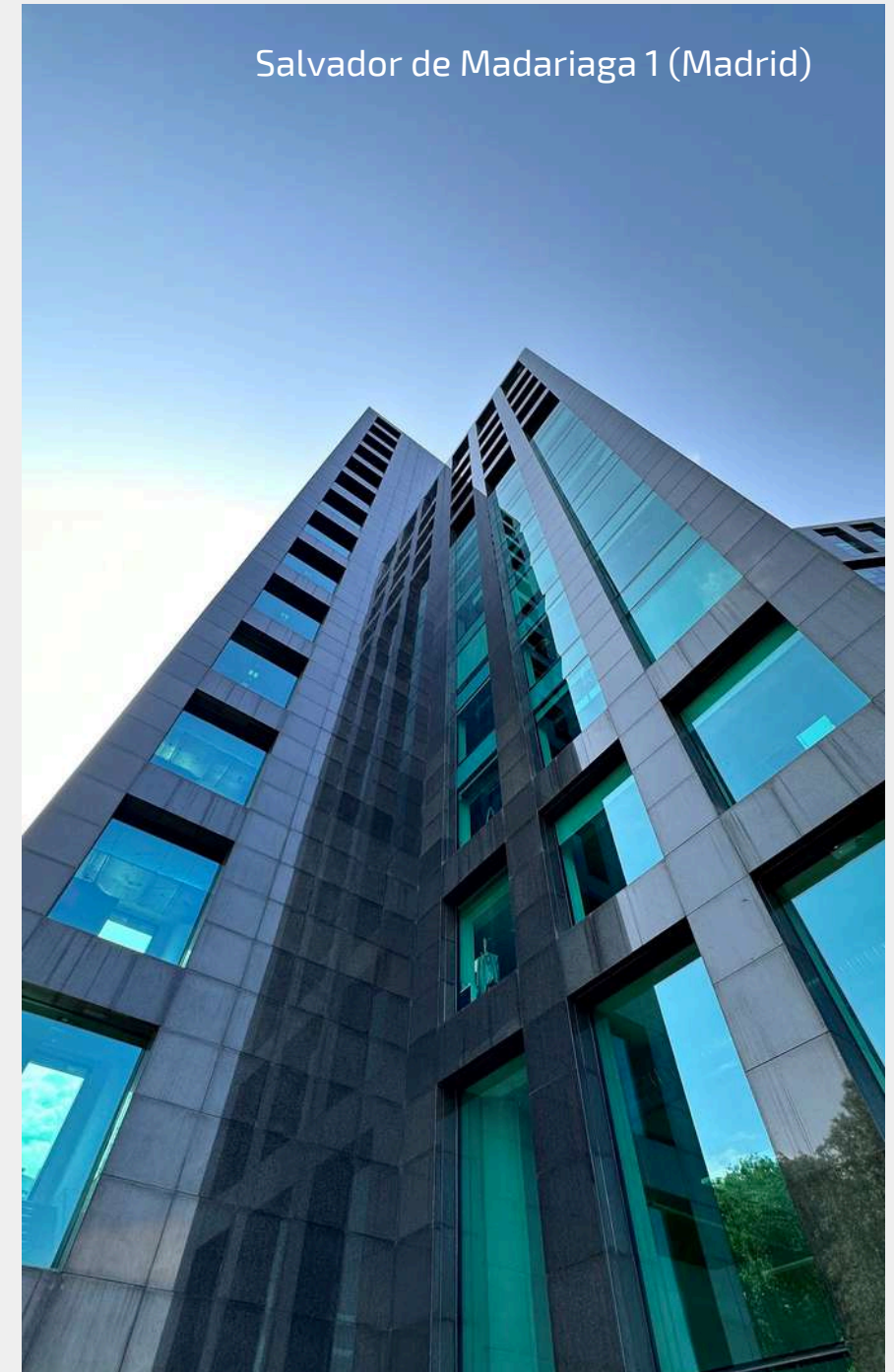
Tener un compromiso ESG implica adoptar prácticas empresariales y financieras que consideren factores ambientales, sociales y de gobierno corporativo. REALIA considera no solo los aspectos financieros, sino también su impacto en el medio ambiente y en las comunidades que nos rodean. De esta forma buscamos minimizar el impacto negativo en nuestro entorno y ser la base para el cambio y la transformación de las comunidades. las prácticas laborales, la ética empresarial y la gestión de riesgos, entre otros.

Desde REALIA, se fomenta una conducta responsable con el medio ambiente dentro de la empresa y entre sus clientes y la cadena de suministro, adoptando las mejores prácticas en el uso de materiales y productos, gestión de energía, tratamiento de residuos y transporte.

A lo largo del 2023 se han llevado a cabo acciones para incrementar la vinculación de clientes, dinamización de usuarios y vinculación con comunidades locales tanto en edificios de oficinas como en Centros Comerciales. Con la transformación digital, hemos conseguido reducir la cantidad de papel que se utiliza en la compañía. Al mismo tiempo, se estimula el reciclaje en los centros de trabajo. En los espacios comerciales y de oficinas, se incentiva un comportamiento sostenible entre sus usuarios mediante señales y mensajes en sus pantallas digitales.

En todas las áreas y con motivo de los análisis de doble materialidad se han identificado a través de un análisis de riesgos y de encuestas a un grupo de proveedores, clientes y empleados de la empresa, cuales son aquellos asuntos que consideran materialidad para el negocio. Este trabajo de 2023, nos permitirá trabajar en el 2024 teniendo en cuenta con mucho más detalle en aquellos temas relevantes para los grupos de interés asociados.

En el caso de los centros comerciales y los edificios de oficina que gestionamos, los equipos de mantenimiento orientan a los comerciantes y responsables de tienda sobre las posibles medidas a tomar para disminuir los consumos energéticos, como ajustes horarios o mejoras del aislamiento.



## Fundación Melior

Es una organización sin ánimo de lucro que tiene como misión promover y acelerar el cambio social hacia un mundo mejor. Su nombre proviene del latín "melior", que significa "mejor". Se enfoca en la educación y la sensibilización sobre los grandes retos de nuestro tiempo. A través de proyectos sociales, como Libros Melior, contribuyen al Objetivo de Desarrollo Sostenible 4: Educación de calidad, fomentando una educación inclusiva, equitativa y de calidad para todos.

La jornada de recogida de libros y material escolar que se llevó a cabo en La Torre Realia fue un éxito de participación y solidaridad. No solo los empleados de Realia, sino también los demás inquilinos y colaboradores del edificio se sumaron a la iniciativa y aportaron sus donaciones. La fundación Melior, encargada de distribuir los libros y el material entre los niños y niñas más desfavorecidos, tuvo la oportunidad de presentar su labor y sus proyectos a los asistentes, que se mostraron muy interesados y comprometidos con la causa. Gracias a esta acción, se logró recaudar una gran cantidad de recursos educativos que contribuirán a mejorar la calidad y la equidad de la educación en nuestro país.



## La Fundación Prodis

Es una institución sin ánimo de lucro fundada en Madrid en el año 2000. Su objetivo es promover la inclusión social y laboral de personas adultas con discapacidad intelectual. Proporciona apoyos para mejorar su calidad de vida, ayudándoles en su desarrollo personal y en su inclusión en la sociedad y el ámbito laboral<sup>1</sup>. Además, la Fundación Prodis cuenta con un Centro Especial de Empleo y programas que abarcan desde formación hasta servicios ocupacionales y terapéuticos.

## Open House Madrid

Es el festival internacional de arquitectura que ofrece visitas a un centenar de edificios y estudios de arquitectura que normalmente están cerrados al público, además de rutas exteriores y otras actividades.

En la edición del Open House Madrid 2023, uno de los edificios que participó fue el La Torre Realia The Icon. La inauguración tuvo lugar en el helipuerto de este icónico edificio donde luego se celebrarían días con jornadas de visitas.

Dentro de las jornadas de visitas, también participaron un grupo de inquilinos de la Torre, los cuales contaron con una visita exclusiva a todos aquellos espacios que normalmente no pueden ser visitados. Fue una oportunidad única para explorar su arquitectura y disfrutar de vistas impresionantes desde lo alto.



## Carrera popular bomberos de Guadalajara

Organizada por el Club Deportivo de Bomberos de Guadalajara, junto con la Concejalía de Deportes del Ayuntamiento de la capital, esta carrera contó con nuestro patrocinio principal, junto con el de otras empresas.

Este patrocinio pone de manifiesto nuestro compromiso e implicación con los valores que el deporte representa y el refuerzo en las alianzas con instituciones como el cuerpo de Bomberos.

La carrera, que no se celebraba desde 2014, contó con más de 300 participantes de todas las edades dentro de tres categorías (masculina, femenina y bomberos). Los participantes, disfrutaron de una jornada marcada por un ambiente divertido donde el Deporte y la solidaridad se dieron la mano en un recorrido de 7 kilómetros de carrera por circuito urbano recorriendo las zonas más emblemáticas de Guadalajara.



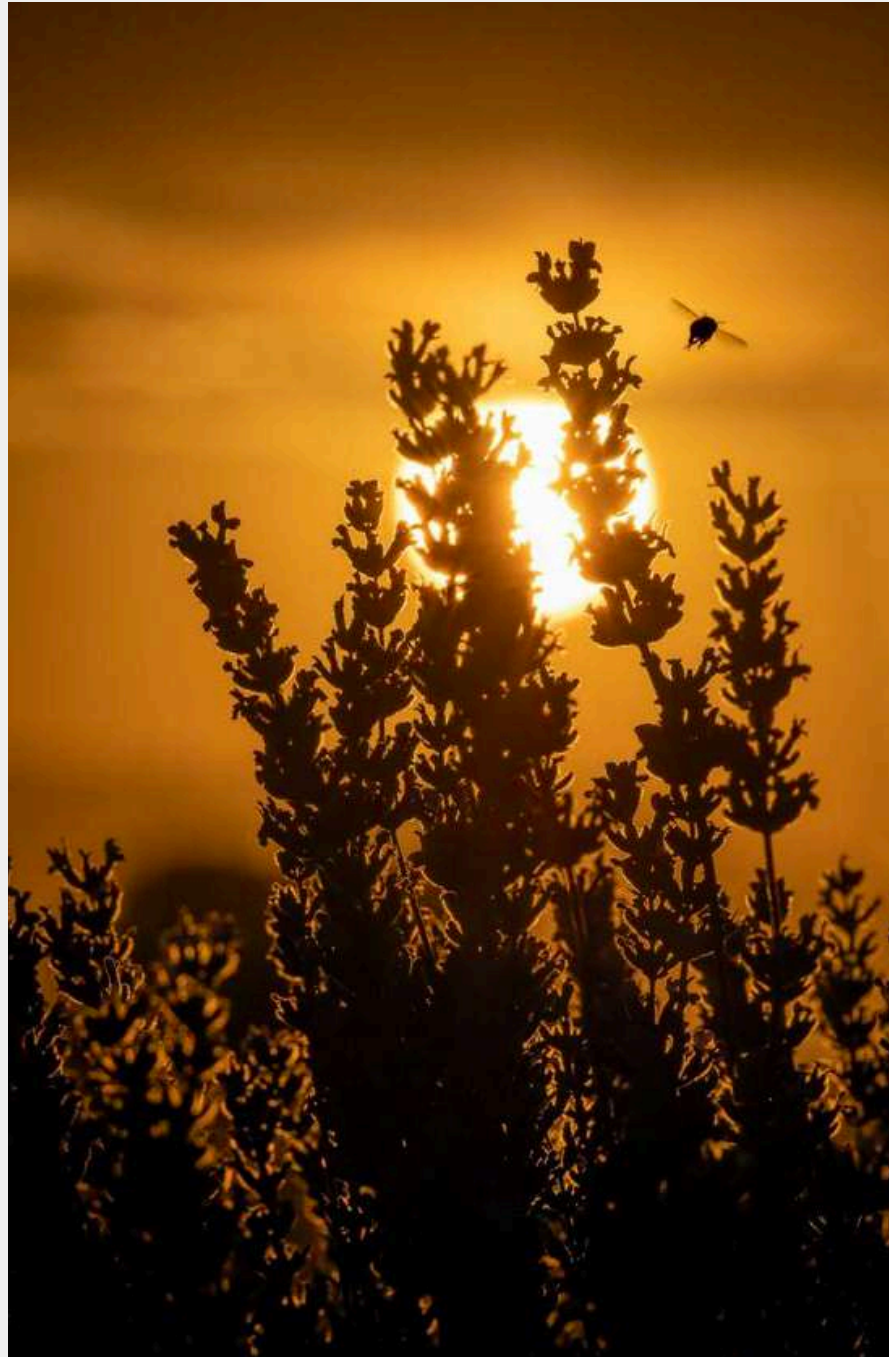
## Equipo de Basket Ferial Plaza Guadalajara.

Desde 2021, el centro Comercial Ferial Plaza Guadalajara, reafirma su compromiso con el deporte femenino patrocinando el equipo femenino del Guadalajara Basket con el objetivo de fomentar la visibilidad de la mujer en el deporte y propiciar que las deportistas se conviertan en una inspiración para otras mujeres y para la sociedad.

El proyecto persigue potenciar la categoría femenina en la estructura deportiva del Guadalajara Basket para lo que se ha formado un equipo senior femenino que sea la imagen para las jugadoras de cantera y a medio plazo sea un referente del deporte femenino en Guadalajara capital y provincia. Este equipo competirá en primera nacional que se corresponde con la tercera categoría del baloncesto femenino en España.

Además, existe un interés institucional importante del Ayuntamiento de Guadalajara y la Diputación Provincial para que el proyecto se realice con la suficiente continuidad y apoyo.





Volando al sol, de Teresa Arias Ferreira

## Exposición IV Certamen Nacional de Fotografía "Paisajes de Lavanda"

En el mes de agosto se realizó la IV edición del Certamen Nacional de Fotografía "Paisajes de Lavanda", que pudo contemplarse en el acceso principal de la primera planta del Centro Comercial hasta el mes de noviembre.

Esta exhibición recoge una de las maravillas naturales más bellas de nuestra tierra, uno de los entornos más fotografiados y reconocibles de Guadalajara. El concurso recibió 370 fotografías, de las que se seleccionaron las 50 mejores imágenes que mostraban la magia de los campos de lavanda en su máximo esplendor. En esta ocasión erial Plaza ha colaborado con instituciones como el área de Turismo de la Diputación Provincial de Guadalajara, el Ayuntamiento de Brihuega, CEOE Cepyme Guadalajara, Federación Provincial de Turismo y Hostelería de Guadalajara y empresas como Alcarria Natura, Auracar, Paradores, Hotel Guadalajara Conference Center Affiliated by Melia, Fadeta y Yunque.

De esta manera y dentro de nuestra estrategia de consolidación de los Objetivos de Desarrollo Sostenible, y en concreto potenciando el sector del emprendimiento a través de alianzas público-privadas (ODS 17), contamos con un proyecto que además coloca la LAVANDA y todos los productos relacionados, al alcance de los visitantes del Centro Comercial.



La vieja destilería de Cívica, de Raúl Sanz Sanz



Lavanda de ensueño, de María Iruela Antona



Pedro Manzano de Lucas, con Ritmo con lavanda

## Colaboración con APANDAGU

Con el objetivo de fomentar el conocimiento de la comunidad sorda y con motivo del Día Internacional del implante Coclear (25 de febrero), en el CC Ferial Plaza Guadalajara se celebró la segunda edición del concurso de fotografía, junto con un coloquio formado por diferentes miembros de la Asociación en el que se trataron todos los problemas y necesidades a los que se enfrenta este colectivo, destacando la importancia de la información y divulgación para conseguir la inclusión social.

Cabe destacar la importancia de dotar a edificios públicos, salas, Centros Comerciales, cines, teatros y todos los lugares donde se produce una acción comunicativa, con los elementos técnicos que facilitan la participación y perfecta audición para los sordos, como los bucles magnéticos, sistema que transforma la señal de audio en un campo magnético que captan los audífonos, así como contar intérpretes de lengua de signos todos los actos.



El 3 de marzo se celebra el Día Internacional de la Audición. Este día se celebra para impulsar la detección temprana de cualquier tipo de problema o deterioro auditivo que puedan tener las personas.

Junto a Apandagu, la Asociación de Padres y Amigos de Niños con Discapacidad Auditiva de Guadalajara, volvemos colaborando en el III Concurso de Fotografía por el Día Internacional de la Audición.

## Día de Niño Pepinero

En colaboración con otras empresas potentes en el ámbito del deporte y resto de patrocinadores oficiales, además del Club Deportivo Leganés y Ayto. Leganés, se realizó la VI edición del Día del niño pepinero. Una jornada de actividades deportivas y culturales en el aparcamiento de superficie del Parque Comercial Plaza Nueva Leganés.

Más de 6000 metros cuadrados en los que los niños y niñas pepineros pudieron disfrutar de una gran cantidad de actividades al aire libre como chutómetros, castillos hinchables, fútbol humano, tenis de mesa, rugby, oxelo box y kipsta box, camas elásticas, canastas, bádminton, voleibol...



**Colecamiños**, como todos los años continuamos con la colaboración con el Ayuntamiento de Santiago en el proyecto de camino escolar seguro "Colecamiños". Una experiencia pionera en Santiago de Compostela que surge con la intención de promover un cambio en las pautas de movilidad de los niños y niñas de nuestra ciudad.

**Biblioteca de Celi** es un espacio de lectura dentro de la ludoteca del Centro Comercial en el que todos los niños y niñas pueden disfrutar de una gran variedad de libros en gallego.

**Circuito de Carreras Saludables "Corre Sano"**, una iniciativa organizada por la Federación Gallega de Atletismo en colaboración con el Ayuntamiento de Santiago. Celebración de la Hora del Planeta, como cada año el CC As Cancelas participa en esta iniciativa promovida por WWF España, que con el objetivo de cuidar la naturaleza y el medioambiente, invitó a todos los hogares del mundo a apagar sus luces el 26 de marzo de 20:30h a 21:30h.

## Jornada de empleo e inclusión con Cruz Roja (30 marzo)

Una iniciativa en la que el compromiso social y la sensibilización fueron los principales protagonistas. Se organizaron charlas y talleres en torno a varios ejes temáticos: empleabilidad, visibilizarían de la realidad de las personas sin techo, familias de acogida y soledad no deseada, entre otros.



**Punto Selfie en el Día das Letras Galegas**, implantación de un punto selfie para darle valor al idioma gallego pidiendo a los usuarios del Centro Comercial que nos transmitieran su palabra favorita.

**Pop-Up Micolet segunda mano**, Nos unimos en zero-waste, una iniciativa de cero gasto con la marca de segunda mano viral Micolet con intención de ayudar al planeta.

**Exposición "Galicia en P"** exposición gratuita de 40 fotografías en gran formato con referencias al turismo y la cultura gallegas. Coordinada y diseñada por Alfonso Freire con 27 conceptos que empiezan por la letra P que resaltan el potencial turístico gallego como pasión, patrimonio, pesca, paladar, peliqueiros...

**World Clean Up Day**, desde As Cancelas nos sumamos también a esta iniciativa organizando, de la mano de la Asociación AMABUL, una jornada de limpieza del uno de los paisajes más representativos de la comarca: el río Ulla.



**Banco de alimentos:** Cesión de espacio para la recogida de alimentos de los clientes de Carrefour en beneficio de asociaciones benéficas.

**Arroupa Moda-Re con Cáritas** – Espacio para comprar ropa y complementos de segunda mano puesto en marcha en colaboración con Cáritas de Santiago de Compostela, y destinada a la gestión del círculo completo de la ropa usada.

**Jornada de Talento y Empleo en colaboración con Adecco:** primera edición de la Jornada de Empleo y Talento en As Cancelas, una iniciativa enarcanada dentro de nuestro compromiso social con el entorno local. Colaboración con el SD Compostela y con el Monbus Obradoiro: Compromiso con el deporte local.

**Creación del primer huerto ecológico** apoyado en los alumnos de ASTRAPACE (Asociación tratamiento Personas con Parálisis Cerebral y Patologías Afines).

La acción, denominada “El Huerto de La Noria”, constó de tres talleres donde los alumnos de ASTRAPACE, con la ayuda de un jardinero y la didáctica de un tutor, aprendieron a crear un huerto ecológico para conseguir alimentos naturales, sin necesidad de químicos, planificando los cultivos dependiendo de los recursos con los que cuentan. También aprendieron cómo cuidar las plantas, así como combatir las plagas sin necesidad de insecticidas.

Según la Asociación ASTRAPACE esta actividad supuso “un impulso y un motivo de alegría y de ilusión. Además de la formación en valores, como la sostenibilidad y el respeto al medioambiente, tan necesarios siempre. Esto ayuda a dar visibilidad a ASTRAPACE y a toda la labor que realizamos desde nuestros centros con el fin de mejorar la calidad de vida de ellos y de sus familias”.





**REALIA**