

2014

INFORME ANUAL Y
DE RESPONSABILIDAD
CORPORATIVA



REALIA

A wireframe illustration of a modern building with a grid-like facade. The word 'REALIA' is written in blue capital letters on the top-left corner of the structure. The building is set against a white background with a light blue grid pattern.



REALIA

A dark blue horizontal bar at the bottom of the page. The word 'REALIA' is written in white capital letters on the left side. The background of the bar has a light blue grid pattern.

*Acercas de este informe**

REALIA



Este Informe Anual y de Responsabilidad Corporativa ofrece información completa y veraz sobre la gestión económica, social y ambiental de REALIA y de sus sociedades dependientes durante el ejercicio 2014 con el propósito de ofrecer a sus grupos de interés una visión fiel de la compañía. Las cuentas de 2013 se han reexpresado para reflejar el efecto de la venta de SIIC de Paris y la adaptación a las nuevas normas internacionales de Contabilidad (NIIF) y facilitar la comparabilidad entre los dos ejercicios. En su redacción, se han tenido en cuenta la relevancia de los temas tratados para los grupos de interés, de acuerdo con el Estudio de Materialidad realizado en 2014, así como la legislación y la Guía G4 del Global Reporting Initiative (GRI). El presente informe ha obtenido el sello "Materiality Disclosure Service", que acredita que ha pasado satisfactoriamente el servicio de divulgación en materialidad de GRI.

() G4-17, G4-20, G4-21, G4-22 y G4-23*

Realia Business, S.A.
Pº Castellana 216,
28046 Madrid

913534400

www.realia.es
marketing@realia.es

Índice

1. | Carta del presidente

2. | REALIA en breve

- 2.1 Principales magnitudes
- 2.2 Indicadores financieros
- 2.3 Hechos destacados

3. | Quiénes somos

- 3.1 Misión, visión y valores
- 3.2 Perfil del grupo
- 3.3 Modelo de negocio
- 3.4 Líneas de actividad

4. | Ejercicio 2014

- 4.1 Entorno económico y sectorial
- 4.2 Estrategia
- 4.3 Resultados del ejercicio
- 4.4 Evolución de la acción

5. | Gobierno Corporativo

- 5.1 Órganos de Gobierno Corporativo
- 5.2 Marco ético
- 5.3 Gestión de riesgos

6. | Responsabilidad Corporativa

- 6.1 REALIA, empresa responsable
- 6.2 Cumplimiento de los objetivos
- 6.3 Retos para 2015
- 6.4 Grupos de interés
- 6.5 Gestión medioambiental

7. | Anexos

- 7.1 Mapa de temas relevantes
- 7.2 Índice de contenido GRI G4



1. Carta del presidente

1. Carta del presidente

Señores Accionistas:

El año 2014 ha marcado el inicio de la recuperación económica en España tras seis años de situación recesiva. La apertura del crédito, la creación de empleo y el descenso de los precios ha impulsado el PIB un 1,4% y todo hace prever que este crecimiento se acelerará en los próximos años.

En el mercado inmobiliario, las expectativas abiertas y los bajos precios se han traducido en un fuerte aumento de la inversión. Capitales extranjeros, Fondos y Socimis protagonizan ahora las mayores operaciones.

El mercado residencial ha comenzado a mostrar tímidos signos de recuperación después de años de contracción, con un ascenso de la compraventa de viviendas del 2,2%, según el Instituto Nacional de Estadística. La actividad constructora ha vuelto a crecer por primera vez desde 2006, si bien las fórmulas de promoción se han multiplicado con la entrada en el negocio promotor de bancos, cooperativas y fondos de inversión.

Nuevos inversores

En este contexto aún no exento de incertidumbres, hemos seguido trabajando por cimentar la sostenibilidad de la compañía a largo plazo. En 2014 hemos dedicado nuestros esfuerzos a estudiar la incorporación de nuevos inversores. En el marco de esa operación se decidió la

venta de nuestra participación de control en la compañía patrimonial francesa SIIC de Paris por 559 millones de euros. La venta de SIIC de Paris ha reducido la deuda bancaria neta del grupo y le ha dotado de liquidez para acometer nuevas inversiones patrimoniales y facilitar la negociación de su financiación.

Tras el interés mostrado por diferentes compañías a lo largo del ejercicio, Hispania comunicó en noviembre su intención de lanzar una oferta pública de adquisición (OPA) voluntaria sobre el 100% de las acciones de REALIA a un precio de 0,49 euros la acción.

Después de su aprobación por la CNMV, el Consejo de Administración de REALIA ha emitido el pertinente informe en marzo de 2015 que analiza la oferta de Hispania y considera que el precio ofrecido no es razonable. Asimismo, Inmobiliaria Carso ha presentado en marzo una OPA competidora, a un precio de 0,58 euros la acción, y ha firmado un acuerdo con Bankia de compra de su 24,95% al mismo precio. FCC ha manifestado su intención de no vender su participación.

El negocio

Simultáneamente a estas actuaciones, en REALIA hemos continuado maximizando el valor de los activos

patrimoniales tanto en rentas como en ocupación, reduciendo el stock de viviendas terminadas con los márgenes adaptados a las nuevas valoraciones y continuado con la gestión urbanística del suelo para incrementar su valor.

Fruto de esta actuación, los ingresos crecieron un 3,7%, alcanzando los 115,4 millones de euros y las pérdidas se redujeron en un 22,3% hasta los 39,6 millones de euros. Descontando el ajuste impositivo sobre los créditos fiscales activados por el pasado, las pérdidas habrían sido de 20,1 millones, con una mejora del 60,6% respecto a 2013.

El negocio patrimonial ha seguido concentrando la mayor parte de la facturación de nuestro grupo, el 68% de los ingresos y más del 100% de su margen bruto. La ocupación se ha mantenido en el entorno del 90% gracias a una política comercial proactiva, que apuesta por la renovación de los contratos antes de su vencimiento de acuerdo con las condiciones del mercado.

El área residencial ha registrado un mayor dinamismo que en años anteriores, con un crecimiento de los ingresos de doble dígito por la aceleración de la venta de viviendas y por la enajenación de un suelo en Polonia. Los márgenes, sin embargo, se han reducido por las importantes rebajas en los precios de venta.

1. Carta del presidente

Mejora de la situación financiera

Nuestra situación financiera es ahora mejor que en 2013. El endeudamiento con entidades financieras y asimilados se ha reducido un 13,7%, situándose al cierre del ejercicio en 1.711 millones. Por otra parte, la tesorería se ha visto notablemente incrementada en un 410,6%, alcanzando la cifra de 617,5 millones, lo que permite al grupo poder afrontar la reestructuración de la deuda que consolide su futuro. La conjunción de ambas mejoras lleva a que el endeudamiento neto bancario se haya reducido en 1.009 millones y se sitúe en 1.093 millones, un 48% menor que en el ejercicio precedente.

La valoración de los activos se mantuvo estable y se situó en 1.850 millones. El 74% del total corresponden a activos patrimoniales, que se vieron incrementados por la compra del edificio Goya 29 en Madrid, a través de la filial Hermanos Revilla.

La evolución de la acción se ha visto sometida en 2014 a los vaivenes de los mercados, avivados por el anuncio de la OPA de Hispania a un precio muy inferior al de la cotización. No obstante, la calidad y localización de nuestros inmuebles, las elevadas tasas de ocupación con inquilinos estables de probada solvencia, las buenas perspectivas sobre las rentas a futuro y la mejora de la situación económica general en España hacen de REALIA

Nuestra situación financiera es ahora mejor que en 2013: la deuda bancaria neta se ha reducido en 1.009 millones

una opción excepcional para invertir en el mercado inmobiliario.

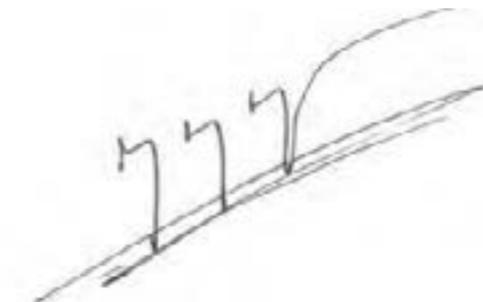
En el terreno de la responsabilidad social, hemos mantenido nuestro compromiso con el buen gobierno, la conservación del entorno y el progreso de nuestros grupos de interés: accionistas, empleados, clientes, proveedores y, en general, las comunidades donde estamos presentes.

Para ofrecerles una visión fiel del desempeño económico, social y medioambiental de nuestra compañía, hemos elaborado este Informe Anual y de Responsabilidad

Corporativa integrado, el segundo de estas características siguiendo las directrices de Global Reporting Initiative (GRI) en su versión G4. Esperamos que este esfuerzo por ofrecer la mejor información sea de su agrado.

Para concluir, la incorporación de nuevos inversores y la subsiguiente reestructuración financiera permitirá a la compañía utilizar su excelente plataforma de activos y de mercados para desarrollar una actividad rentable y provechosa para sus accionistas. Además, ello coincide con el arranque de una situación económica general más favorable que facilitará el alcance de los objetivos propuestos.

Muchas gracias un año más al Consejo de Administración, accionistas, empleados, clientes, proveedores y sociedad en su conjunto por su confianza y apoyo.



Ignacio Bayón Marín
Presidente



2. REALIA en breve

- 2.1 Principales magnitudes
- 2.2 Indicadores financieros
- 2.3 Hechos destacados

2. REALIA en breve

2.1 Principales magnitudes

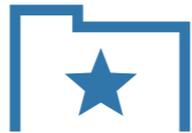
REALIA promueve, gestiona y explota toda clase de bienes inmuebles desde su fundación en el año 2000. Cuenta con dos líneas de negocio: patrimonial, dedicada al desarrollo y arrendamiento de oficinas y centros comerciales, y residencial, que se ocupa de la promoción de viviendas y suelo.



Activos valorados en

1.850 
millones

Más de **115**
€ millones
de ingresos


Portfolio
patrimonial
prime

Más de **156**
millones de euros
de capitalización

99 
empleados

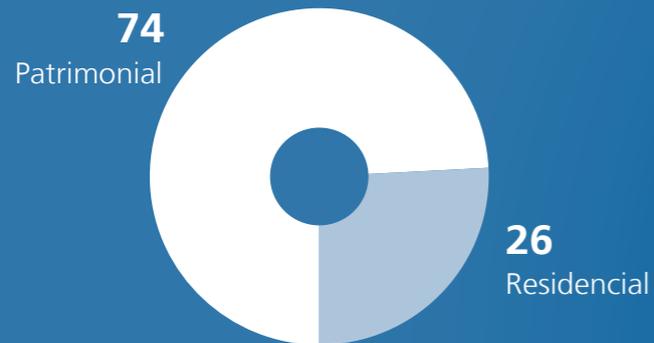
Datos al cierre del ejercicio

Fuente: Realia

2. REALIA en breve | 2.1 Principales magnitudes

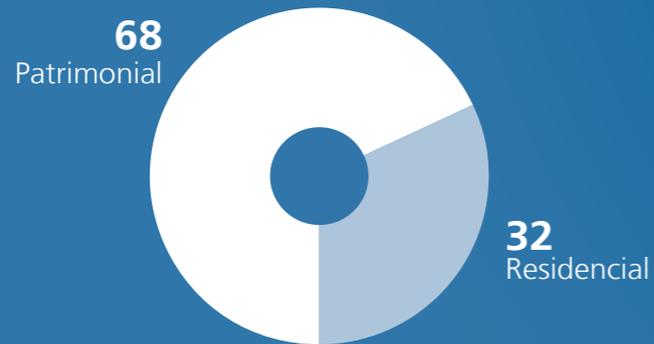
Valoración de los activos en 2014 (GAV)

En porcentaje



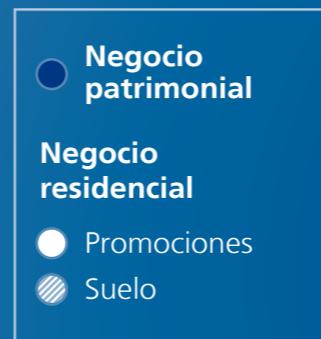
Distribución de los ingresos en 2014

En porcentaje



Presencia del negocio patrimonial y residencial

Clave



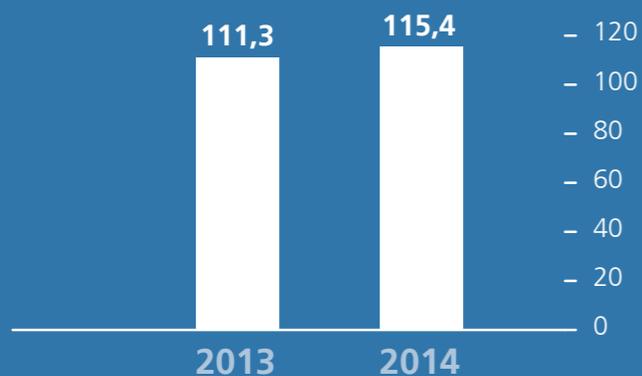
Fuente: Realia

2. REALIA en breve

2.2 Indicadores financieros

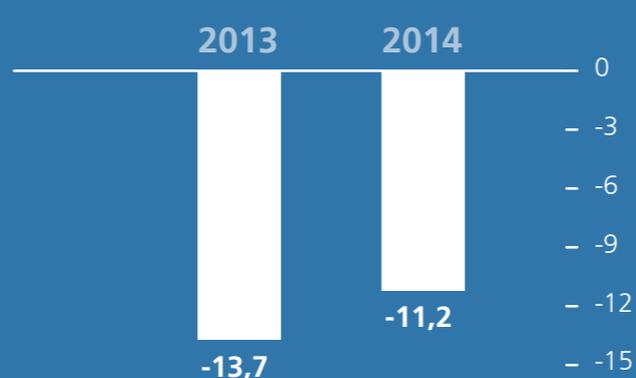
Ingresos

En millones de euros



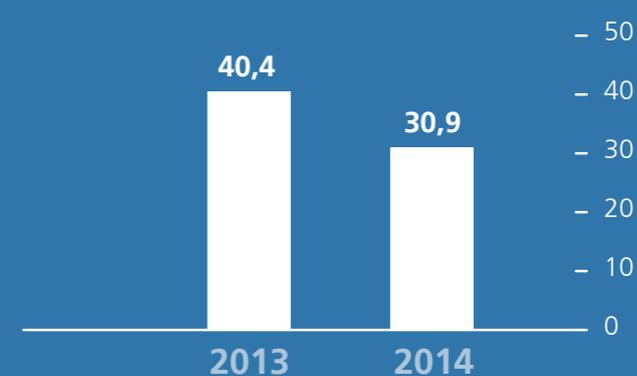
Gastos generales

En millones de euros



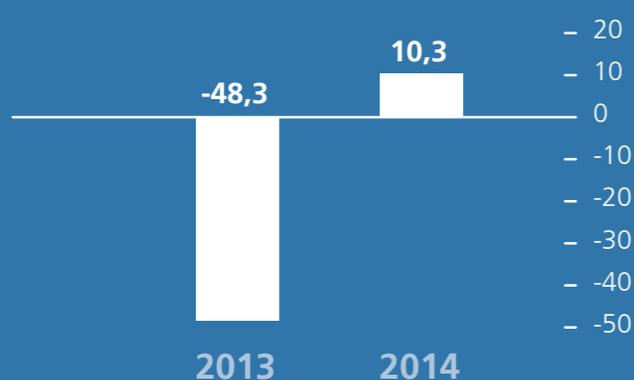
EBITDA

En millones de euros



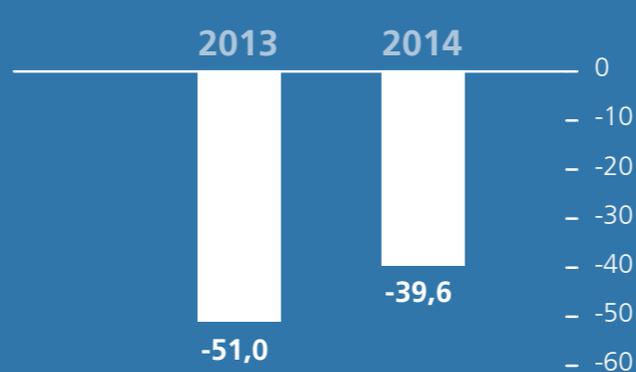
Provisiones

En millones de euros



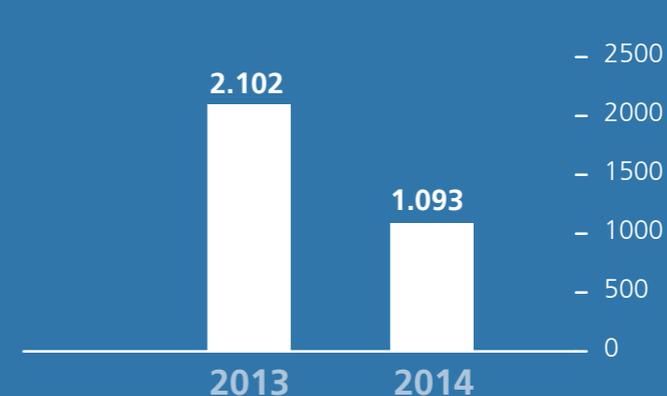
Beneficio neto

En millones de euros



Deuda financiera neta

En millones de euros



Fuente: Realia

2. REALIA en breve

2.3 Hechos destacados



Ejercicio 2014

Posteriores al ejercicio 2014



Julio
2014

REALIA vende SIIC de Paris al grupo francés Eurosic por 559 millones de euros.



Noviembre
2014

La compañía se desprende de su participación (50%) en Setecampos, titular del Centro Comercial Twin Towers en Lisboa.



Noviembre
2014

Hispania anuncia su intención de lanzar una **OPA voluntaria sobre el 100% de REALIA** a 0,49 euros la acción.



Diciembre
2014

Hermanos Revilla, filial de REALIA, **adquiere un edificio de oficinas en la calle Goya 29 de Madrid,** por 28 millones de euros.



Marzo
2015

Inmobiliaria CARSO anuncia su intención de lanzar una **OPA** competidora por el 100% de REALIA a 0,58 €/acción. Asimismo, anuncia la firma de un contrato con Bankia para la compra del 24,95% que ostenta en Realia a 0,58 €/acción.



Marzo
2015

La CNMV aprueba la **OPA de Hispania** y admite a trámite la de Inmobiliaria Carso.



Marzo
2015

El **Consejo de Realia** emite Informe considerando el **precio de la OPA de Hispania no razonable.**

Fuente: Realia

3. Quiénes somos

3.1 | Misión, visión y valores

3.2 | Perfil del grupo

3.3 | Modelo de negocio

- 3.3.1 | Calidad y localización de los inmuebles
- 3.3.2 | Relaciones estables con los clientes
- 3.3.3 | Excelencia en los servicios
- 3.3.4 | Innovación ligada a la sostenibilidad

3.4 | Líneas de actividad

- 3.4.1 | Negocio patrimonial
- 3.4.2 | Negocio residencial

3. Quiénes somos

3.1 Misión, visión y valores

misión



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

visión



REALIA aspira a convertirse en una gran empresa patrimonial, referente en el sector inmobiliario, mediante el crecimiento del negocio de alquiler de inmuebles de alto valor añadido en zonas prime, la renovación constante de sus activos, el mantenimiento de relaciones estables con sus arrendatarios, la adecuación de su oferta a la demanda, la optimización de los recursos y la contención de los costes.

valores



TRANSPARENCIA

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



DIÁLOGO

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



PROFESIONALIDAD

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



BUEN GOBIERNO

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



INNOVACIÓN

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

3. Quiénes somos

3.2 Perfil del grupo*

(*) G4-17

REALIA es un grupo inmobiliario dedicado a la promoción, gestión y explotación de edificios de oficinas, centros comerciales, viviendas y suelo.

Desarrolla su actividad en dos áreas de negocio:



Negocio patrimonial

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



Negocio residencial

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

La compañía cuenta con un destacado porfolio de inmuebles de oficinas y centros comerciales para alquiler, actividad en la que ha concentrado sus esfuerzos paulatinamente desde 2006.

Estructura societaria

(esquema simplificado)



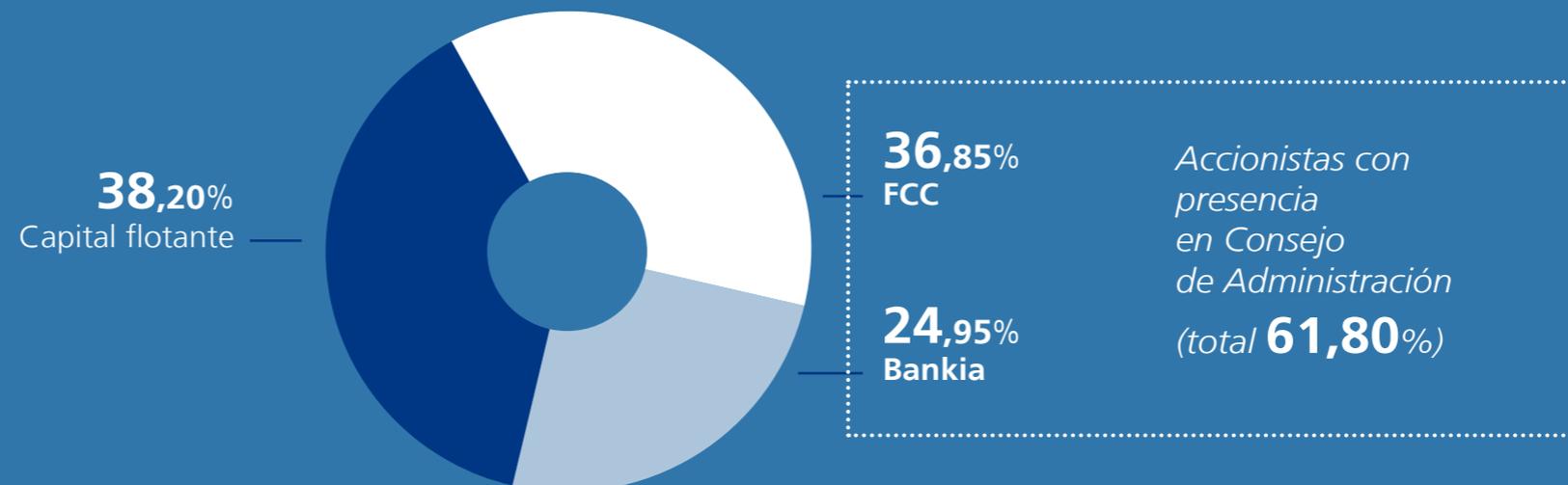
Datos societarios

Denominación:	REALIA Business S.A.
Dirección:	Pº de la Castellana 216, 28046, Madrid
Teléfono:	91 353 44 00
Página web:	www.realia.es
Capital social:	73.769.023,68 €
Nº de acciones:	307.370.932
Nominal:	0,24 €
Actividad:	Patrimonio-residencial
Mercados:	España, otros.

3. Quiénes somos | 3.2 Perfil del grupo *

Composición accionarial

En porcentaje



Historia

2000

Nace REALIA Business, SA, la matriz del grupo, fruto de la fusión de las filiales inmobiliarias de FCC y Caja Madrid (ahora, Bankia).

2006

La compañía se hace con el control de la Société d'Investissement Immobilier Cotée de Paris (SIIC de Paris), sociedad con inmuebles en zonas prime de la capital francesa.

2007

REALIA sale a cotizar en el Mercado Continuo de la Bolsa española, tras escindir su actividad patrimonial y constituir la filial REALIA Patrimonio S.L.U. en febrero.

2009

REALIA llega a un acuerdo para refinanciar su deuda residencial por 1.001 millones de euros. Además, Bankia y FCC suscriben un préstamo participativo conjunto de 100 millones.

2010

REALIA firma un acuerdo con Société Foncière Lyonnaise en el que cede un 30% de su participación en SIIC de Paris.

2013

REALIA consigue el aplazamiento de la deuda vinculada al negocio residencial y comienza la búsqueda de nuevos inversores que aporten capital.

2014

REALIA vende su participación en SIIC de Paris y focaliza su negocio patrimonial en España. Hispania anuncia una OPA sobre el 100% de la compañía a 0,49 €/acción.

Fuente: Realia

3. Quiénes somos

3.3 Modelo de negocio

Cuando en 2006 REALIA decidió volcarse paulatinamente en el negocio patrimonial, surgió un nuevo modelo de negocio con el que ha conseguido superar los peores momentos de la crisis inmobiliaria y por el que está en condiciones de recuperar su posición de liderazgo en el sector. Este modelo se asienta sobre cuatro pilares: la calidad y localización de sus inmuebles, las relaciones estables con sus clientes, la excelencia en los servicios y la innovación ligada a la sostenibilidad.



CALIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS INMUEBLES

Edificios representativos, de alta calidad, en ubicaciones estratégicas.



RELACIONES ESTABLES CON LOS CLIENTES

Prioridad a los contratos a largo plazo con inquilinos de calidad, notoriedad y solvencia financiera frente a acuerdos más rentables a corto plazo.



EXCELENCIA EN LOS SERVICIOS

Esfuerzo continuo para satisfacer las necesidades de los inquilinos como vía para aumentar su fidelidad y mantener la ocupación.



INNOVACIÓN LIGADA A LA SOSTENIBILIDAD

Soluciones inmobiliarias atractivas, eficientes e innovadoras, que reducen el gasto energético y, por ende, los costes de mantenimiento.

Fuente: Realia

3. Quiénes somos | 3.3 Modelo de negocio

3.3.1 Calidad y localización de los inmuebles

Jorge Juan 35 (Madrid)

REALIA ofrece a empresas y profesionales una amplia cartera de oficinas y centros comerciales de alto valor añadido donde desarrollar su actividad en óptimas condiciones. Dos rasgos distintivos definen sus inmuebles: su excelente calidad y su ubicación en zonas *prime*.

Las oficinas de REALIA son edificios singulares en áreas de negocio consolidadas y bien comunicadas, fundamentalmente en Madrid. Poseen fachadas a las principales avenidas de transporte y disponen de interiores funcionales, amplios y bien iluminados, que cumplen con las máximas exigencias técnicas en materia de comunicaciones, seguridad y eficiencia energética.

Iconos de la arquitectura contemporánea como la Torre REALIA, un perfil característico del *skyline* de Madrid, o como la Torre REALIA BCN en Barcelona, proyectada por el premio Pritzke de arquitectura Toyo Ito, forman parte del porfolio de inmuebles insignia de la compañía.

Los centros comerciales de REALIA son inmuebles representativos, diseñados para favorecer la rentabilidad de los establecimientos y servir de punto de encuentro para sus clientes. Están emplazados en zonas de fuerte demanda y se caracterizan por su diversificación comercial y por su accesibilidad.

El Jardín de Serrano en Madrid, Plaza Nueva Parque Comercial en Leganés, La Noria Factory Outlet en Murcia, Ferial Plaza de Guadalajara y As Cancelas en Santiago de Compostela componen la cartera de complejos comerciales de REALIA.



Las promociones residenciales de REALIA, por su parte, se concentran en zonas de amplio crecimiento de la población y están destinadas en su mayoría a primera vivienda. Cuentan con materiales y acabados de calidad e incorporan medidas de eficiencia energética.

Rotación de activos

La compañía mantiene desde hace años la estrategia de desprenderse de activos considerados no estratégicos cuando han llegado a cierto grado de madurez para

mantener el valor de su porfolio y contribuir a los resultados del grupo. En este sentido, en 2014 ha vendido su participación en la sociedad patrimonial francesa SIIC de Paris, con una treintena de inmuebles en la capital francesa, y en Setecamos, titular del centro comercial Twin Towers en Lisboa.

El grupo pretende focalizar su inversión en España, un mercado con mayores expectativas de crecimiento y ha comprado en diciembre el inmueble de oficinas Goya 29 de Madrid, a través de la filial Hermanos Revilla.

3. Quiénes somos | 3.3 Modelo de negocio

3.3.2 Relaciones estables con los clientes

Los inquilinos de REALIA son instituciones y empresas nacionales e internacionales de primer nivel, de reconocida notoriedad y solvencia financiera.

La compañía les ayuda a lograr sus objetivos corporativos ofreciéndoles lugares de trabajo funcionales y representativos que garanticen su satisfacción y su permanencia en los inmuebles con objeto de maximizar la ocupación.

Para favorecer la estabilidad de los alquileres, prioriza los contratos de arrendamiento a largo plazo con inquilinos de alta calidad frente a otros acuerdos más rentables a corto plazo.

Los contratos suelen tener un periodo de vigencia de tres a cinco años, contemplan la repercusión de todos los gastos e incluyen cláusulas de indexación al Índice de Precios al Consumo (IPC), además de otras garantías para el arrendador.

Como estímulo a la estabilidad de sus arrendamientos, la inmobiliaria ofrece a los posibles clientes condiciones flexibles e incentivos temporales, tales como el pago de rentas escalonadas, periodos de gracia o bonos de reubicación.

Para favorecer la prolongación de los contratos vigentes, la compañía se adelanta a su vencimiento y negocia con los inquilinos su extensión teniendo en cuenta sus necesidades y el contexto del mercado.

Prueba del éxito de esta estrategia comercial es que la tasa de ocupación de REALIA supera el 90% y que el

El 23,2% de los contratos de oficinas y el 40,6% de los contratos con centros comerciales vencen después de 2018

23,2% de los contratos de alquiler de oficinas y el 40,6% de los contratos con establecimientos comerciales vencen después de 2018.

Actividad residencial

En su actividad residencial, REALIA proporciona información detallada a sus clientes sobre las calidades del inmueble, se involucra en todas las gestiones y ofrece un servicio posventa continuado hasta al menos un año después de la entrega de vivienda.

Vencimiento de contratos sobre rentas anualizadas

En porcentaje



Fuente: Realia

3. Quiénes somos | 3.3 Modelo de negocio

3.3.3 Excelencia en los servicios



Valdebebas (Madrid)

REALIA presta a inquilinos y compradores servicios excelentes que satisfacen sus necesidades, preservan el valor de sus inmuebles y reducen los gastos derivados de su explotación.

La compañía ofrece soluciones personalizadas para cada arrendatario, es flexible en la adecuación de los espacios y se esfuerza en la mejora continua de los servicios comunes para aumentar el confort de los inquilinos y facilitar su instalación.

Consciente de que un mantenimiento adecuado es fundamental para conservar la calidad de sus activos y optimizar su valor, se muestra proactivo en el cuidado de los inmuebles y actualiza constantemente sus condiciones de seguridad y accesibilidad de acuerdo con la legislación vigente.

Para reducir los costes de explotación, incorpora en su gestión iniciativas para maximizar la eficiencia, tanto técnica como económica. En este sentido, implanta

medidas de ahorro energético y protección térmica, que contribuyen a disminuir la factura energética y a proteger el entorno.

Profesionales expertos

Para brindar estos servicios, cuenta con un equipo altamente especializado y experimentado que gestiona sus activos inmobiliarios para hacer más rentable su explotación. Son empleados de la compañía distribuidos en las distintas áreas funcionales que reciben la asistencia de profesionales externos.

La gestión de los centros comerciales se realiza a través de consultores especializados bajo la supervisión de la compañía.

Facilidades para el comprador

En el marco de su actividad residencial, REALIA lanza ofertas y ofrece condiciones ventajosas a los posibles compradores de determinadas promociones residenciales para incentivar la venta y disminuir su *stock*.

Además, durante el ejercicio ha facilitado la financiación y subrogación con Kutxa Bank en las promociones Jardín del Vivero (Fuenlabrada), Ronda Luz (Pinto) y Patraix (Valencia).

Respecto a la venta de suelo, concede habitualmente a los clientes determinados aplazamientos en el pago.

3. Quiénes somos | 3.3 Modelo de negocio

3.3.4 Innovación ligada a la sostenibilidad

Innovación, flexibilidad y capacidad de adaptación al cambio son cualidades que han permitido a REALIA sobrevivir a la crisis inmobiliaria.

En 2006, dos años antes del estallido de la burbuja, la compañía decidió centrar sus esfuerzos en el negocio patrimonial y hoy posee un valioso porfolio de inmuebles para alquiler que aglutina el 68% de los ingresos de la compañía.

Tanto en el diseño como en la gestión de estos inmuebles, busca soluciones atractivas y funcionales, acordes a la demanda y que cumplen los estándares internacionales de eficiencia energética y respeto al entorno.

Dentro de su actividad residencial, ha sabido ajustar su oferta a las condiciones cambiantes del mercado. En los últimos años, ha ido abandonando paulatinamente la construcción de nuevos edificios para dirigir sus esfuerzos, a promociones muy escogidas. Actualmente, no contempla la realización de nuevos complejos residenciales hasta que las circunstancias del mercado lo permitan.



Las últimas promociones realizadas, ahora en proceso de comercialización, son un testimonio de construcción sostenible

Edificio Acanto (Madrid)



Las últimas promociones realizadas, ahora en proceso de comercialización, son un testimonio de construcción sostenible. Realia Parque Valdebebas de Madrid incorpora medidas innovadoras de eficiencia energética, mientras que Altos de Santa Bárbara en Valencia cuenta con un Tanque de Tormentas para deducir el consumo de agua y proteger el complejo frente a eventuales lluvias torrenciales.

La visión a largo plazo prima en la gestión de suelo. El objetivo

es preservar su valor para favorecer la actividad promotora, una vez que cambien las condiciones del mercado.

Durante el año 2014, REALIA renovó su compromiso con las nuevas tecnologías y el medio ambiente al implantar un gestor de contenidos con la herramienta Microsoft SharePoint que mejora el acceso de las delegaciones nacionales a la información y reduce significativamente el uso del papel.

3. Quiénes somos

3.4 Líneas de actividad

REALIA desarrolla dos tipos de actividad inmobiliaria: patrimonial y residencial. Su negocio patrimonial consiste en el alquiler y gestión de edificios de su propiedad, fundamentalmente oficinas y centros comerciales. Su negocio residencial se basa en la promoción y venta de productos inmobiliarios, fundamentalmente viviendas, así como en la gestión y venta de suelo. El negocio patrimonial concentra gran parte de la actividad del grupo, aportando el 68% de los ingresos totales.

Torre REALIA (Barcelona)



El negocio de alquiler de edificios de oficinas y centros comerciales está controlado por la sociedad REALIA Patrimonio. Se dedica a la gestión y desarrollo de los activos inmobiliarios, cuyo destino es el arrendamiento a terceros. Realiza, además, otras inversiones inmobiliarias y venta de inmuebles.

REALIA Patrimonio posee la titularidad directa de un importante número de edificios en las principales áreas de negocio españolas, Madrid y Barcelona, y participa en otras sociedades patrimonialistas como Hermanos Revilla. Hasta julio de 2014 también participaba en SIIC de París y hasta noviembre, en la sociedad portuguesa Setecampos.

El negocio residencial depende de REALIA Business, que agrupa la promoción de viviendas y gestión de suelo. Está centrada en España, aunque cuenta con filiales en Polonia, Rumanía y Portugal.

La promoción residencial consiste en el desarrollo y venta de productos inmobiliarios, principalmente viviendas, si bien la compañía ha suspendido su actividad constructora a la espera de un cambio en el mercado inmobiliario. La gestión de suelo estriba en su compra y gestión para obtener terrenos que permitan el desarrollo de la actividad promotora, así como la venta de dicho suelo a terceros.

3. Quiénes somos | 3.4 Líneas de actividad

3.4.1 Negocio patrimonial

REALIA posee 41 activos de alta calidad en España con una superficie alquilable de 418.856 m² al cierre de 2014. Todos los inmuebles que conforman esta valiosa cartera patrimonial se encuentran en explotación.

La mayoría de los activos se encuentran en enclaves estratégicos de Madrid, aunque el grupo cuenta también con inmuebles en otras siete capitales españolas, entre ellas Barcelona.

La cartera de edificios se compone de 41 inmuebles en explotación: 29 edificios de oficinas, 6 centros comerciales y uno de ocio, además de un inmueble de uso logístico y otros locales y garajes. Cuatro suelos terciarios completan el porfolio patrimonial de la compañía.

Pese al descenso generalizado de los niveles de ocupación, los inmuebles de REALIA han mantenido una tasa del 90% durante el ejercicio. Esta elevada ocupación es el resultado de tres factores: la privilegiada ubicación de los inmuebles, su perfecto estado de mantenimiento y la ágil política comercial de renovación anticipada de los contratos.

Los *yields* del conjunto de activos en explotación se han situado en el 5,6%, siendo mayor el de los centros comerciales (7,6%), seguido por las oficinas (5,2%) y otros activos (4,6%).

Focalizar el negocio en España

La compañía ha focalizado su negocio patrimonial en España al desprenderse de su participación de control en la sociedad SIIC de Paris, que posee una treintena de

Los inmuebles de REALIA han mantenido una tasa de ocupación del 90% durante el ejercicio gracias a su privilegiada situación, su perfecto estado y la ágil política comercial

edificios en la capital francesa. Además, ha vendido la sociedad Setecampos, titular del centro comercial Twin Towers de Lisboa, con lo que ya no posee ningún activo en renta fuera de España.

Un nuevo edificio ha venido en 2014 a incrementar el porfolio de REALIA en Madrid: el edificio Goya, 29, adquirido en diciembre por Hermanos Revilla, que se halla actualmente en fase de comercialización. Este edificio cuenta con una superficie de 5.062 m² y 87 plazas de garaje.

Situación del patrimonio en 2014

	Edificios	Superficie m ²
EN EXPLOTACIÓN	41	418.856
Oficinas	29	244.853
- CBD	12	84.413
- BD	5	60.790
- Periferia	12	99.651
Comercial	6	128.674
Resto	6	45.329
RESERVA SUELO	-	123.744
Oficinas	-	57.827
Comercial	-	65.917

Fuente: Realia

3. Quiénes somos | 3.4 Líneas de actividad | 3.4.1 Negocio patrimonial

a) Oficinas

La cartera de oficinas de REALIA está formada, al cierre del ejercicio por 29 edificios con una superficie alquilable de 244.853 m², de los cuales 27 están situados en Madrid, uno en Barcelona y otro en Sevilla.

Más de la mitad de los activos en la capital española, 12 en total, se encuentran en el distrito central de negocios (zona CBD), mientras que cinco de ellos están en el área metropolitana (zona BD, excluyendo la zona CBD) y el resto se encuentran en zonas periféricas.

La ocupación de las oficinas españolas se han incrementado hasta el 91,21% en 2014, llegando a situarse en el 96,69% en el área metropolitana de Madrid y en el 94,31% en el distrito de negocios.

Los *yields* de las oficinas de Realia se situaron en el 5,2%, siendo mayores los de las oficinas metropolitanas (5,9%) y los de la periferia (5,8%) que los de la almendra central (4,5%).

Inmuebles insignia para clientes de prestigio

Algunos de los inmuebles más significativos de REALIA en Madrid son, a 31 de diciembre, Torre Realia, la sede de la compañía o el Edificio Los Cubos.

En Barcelona, el grupo posee la Torre Realia BCN, un edificio proyectado por el arquitecto Toyo Ito, mientras que en Sevilla cuenta con un edificio en la Avenida de Kansas City 9.



Fuente: Realia

Los yields de las oficinas de Realia se situaron en el 5,2%, siendo mayores los de las oficinas metropolitanas

REALIA tiene alquilados sus espacios a clientes de primer nivel, entre los que se encuentran agencias institucionales y numerosas compañías nacionales y multinacionales de reconocida solvencia financiera como Marsh & McLennan, Gómez-Acebo & Pombo, British Telecom, KPMG, St. Gobain, Amadeus, DHL o Ericsson.

3. Quiénes somos | 3.4 Líneas de actividad | 3.4.1 Negocio patrimonial

b) Centros comerciales

REALIA cuenta, a 31 de diciembre de 2014, con seis centros comerciales en explotación en Madrid, Guadalajara, Murcia, Santiago de Compostela y Soria, y un centro especializado en actividades de ocio en Madrid. Estos centros suman una superficie bruta alquilable (SBA) de 135.319 m² y cuentan con 6.642 plazas de garaje.

Los centros comerciales de REALIA son complejos modernos, emplazados en zonas urbanas y entornos de capitales de provincia con una fuerte demanda comercial o gran capacidad de desarrollo. Disponen de excelentes áreas y servicios comunes, accesos amplios y están acondicionados para hacer grata la experiencia de compra a sus clientes.

Gracias a estas inmejorables condiciones y a la política comercial de REALIA de renovar los contratos antes de su vencimiento, los centros comerciales mantuvieron su ocupación en el 89%.

La rentabilidad actual (*yield*) del conjunto de los complejos comerciales de REALIA se ha situado en el 7,6% durante 2014.

En ellos se instalan empresas y comerciantes multisectoriales de carácter local, nacional e internacional, como Carrefour, Decathlon, Inditex o BricoMark.

Por su representatividad y emplazamiento en la llamada milla de oro de Madrid sobresale el Jardín de Serrano, con una superficie de 2.124 m². A poca distancia, en Manuel Becerra 17, se encuentra un centro especializado en *Wellness*.

Destaca por su tamaño, el Parque Comercial Plaza Nueva de Leganés, en la provincia de Madrid, uno de los activos más valiosos de la compañía, con una SBA de 52.675 m².

En Murcia, posee la Noria Factory Outlet, un centro especializado en ofertas de productos de calidad con grandes descuentos durante todo el año. Este tipo de formato outlet se está revelando uno de los más visitados en los últimos años.

Alrededor de cien operadores comerciales y de ocio alquilan sus establecimientos en el Ferial Plaza de Guadalajara, donde existen además todo tipo de servicios.

As Cancelas, situado en Santiago de Compostela, es el complejo más joven de la compañía. Inaugurado en 2012, cuenta con una variada oferta de establecimientos comerciales y de ocio.

Centros comerciales y de ocio

7 centros comerciales y de ocio

Ocupación 89,31%

	Ubicación	Superficie alquilable (m ²)	Plazas aparcamiento
Plaza Nueva Leganés	Madrid	52.675	2.987
Ferial Plaza	Guadalajara	31.997	1.068
As Cancelas (1)	S. Compostela	25.171	1.054
Manuel Becerra, 17	Madrid	6.645	50
La Noria Outlet	Murcia	13.807	1.483
El Jardín de Serrano	Madrid	2.124	-
Espolón, 10	Soria	2.900	-
TOTAL		135.319	6.642



(1) El Centro Comercial As Cancelas es propiedad conjunta del Grupo REALIA y de Carrefour Property. La superficie alquilable que se detalla son los m² que le corresponden al Grupo REALIA.

Fuente: Realia

3. Quiénes somos | 3.4 Líneas de actividad | 3.4.1 Negocio patrimonial

Activos representativos del patrimonio

REALIA PATRIMONIO	HERMANOS REVILLA
<p>Torre Realia Uso: Oficina Emplazamiento: Madrid Mercado: CBD Año Construcción: 1996 Superficie: 28.424 m²</p>	<p>María de Molina, 40 Uso: Oficina Emplazamiento: Madrid Mercado: CBD Año Construcción: 1988 Superficie: 9.604 m²</p>
<p>Torre Realia BCN Uso: Oficina Emplazamiento: Barcelona Mercado: Periferia Año Construcción: 2009 Superficie: 31.960 m²</p>	<p>Castellana, 41 Uso: Oficina Emplazamiento: Madrid Mercado: CBD Año Construcción: 1991 Superficie: 4.584 m²</p>
<p>Edificio Los Cubos Uso: Oficina Emplazamiento: Madrid Mercado: BD Última reforma: 2011 Superficie: 18.324 m²</p>	<p>Goya 6 y 8 Uso: Oficina Emplazamiento: Madrid Mercado: CBD Última reforma: 1991 Superficie: 7.516 m²</p>
<p>CC As Cancelas Uso: Comercial Emplazamiento: Santiago de Compostela Año Construcción: 2012 Superficie: 50.342 m²</p>	<p>CC. El Jardín de Serrano Uso: Comercial Emplazamiento: Madrid Mercado: CBD Última reforma: 1991 Superficie: 2.124 m²</p>

Oficinas ⁽¹⁾

	Superficie m ²
Torre REALIA BCN	31.960
Torre REALIA	28.424
Salvador de Madariaga (2)	24.850
Albasanz, 16 (2)	19.549
C.N. Eisenhower I, II, III y IV	19.071
Edificio Los Cubos	18.324
CN Méndez Álvaro	13.248
Maria de Molina, 40 (2)	9.604
Av. Bruselas, 36	8.856
Príncipe de Vergara, 132 (2)	8.780
C.N.Kansas City	8.735
Goya, 6 y 8 (2)	7.516
Musgo, 1 y 3 (2)	5.389
Goya, 29 (2)	5.062
Paseo de la Castellana, 41 (2)	4.584
Albasanz, 12 (2)	4.160
Alfonso XII, 30 (2)	4.007
Serrano, 21 (2)	3.864
Marqués del Duero, 4 (2)	3.000
Prim, 19 (2)	2.786

(1) Activos de más de 2.000 m² - (2) A través de Hermanos Revilla

Fuente: Realia

3. Quiénes somos | 3.4 Líneas de actividad

3.4.2 Negocio residencial



Hato Verde (Sevilla)

REALIA mantiene, a 31 de diciembre de 2014, una cartera de 655 unidades inmobiliarias, de las cuales 636 estaban a la venta y 19 estaban vendidas y pendientes de entrega. Este *stock* de alta calidad está compuesto mayoritariamente por viviendas, aunque también suma locales comerciales y oficinas. Además, cuenta con 58 parcelas unifamiliares destinadas a la venta para promoción.

De las viviendas disponibles, un 77% corresponde a primera vivienda, mientras que un 23% son segundas residencias.

REALIA desarrolla su actividad residencial en España a través de cinco delegaciones: Cataluña; Canarias; Levante y Baleares; Andalucía; y Madrid y centro de la península. Cuenta, asimismo, con promociones en Portugal y Polonia, que comercializa a través de sus filiales REALIA Portugal y REALIA Polska respectivamente.

Durante 2014, se ha registrado una dinamización de la actividad, con 152 unidades entregadas frente a las 131 del ejercicio anterior por importe de 27,4 millones de

Evolución de la cartera residencial*

	2014	2013	Variación (%)
Preventas			
Unidades	144	145	-0,7%
Ingresos (mm €)	23,8	24,2	-1,5%
Entregas			
Unidades	152	131	16,0%
Ingresos (mm €)	27,4	24,2	13,4%
Cartera total disponible al final del periodo (unidades)	694	769	-9,8%

(* Incluye parcelas)

Fuente: Realia

euros. Además se han pre-vendido 144 unidades por un importe de 23,8 millones de euros.

La política comercial de ajuste de precios y a la incipiente reactivación del crédito están detrás de la reducción más intensa del *stock*. La rebaja media realizada fue del 42,88% respecto de los precios de origen, circunstancia que situó el precio medio en 180.924 euros. Los precios máximos se registraron en la promoción Realia Parque Valdebebas de Madrid.

3. Quiénes somos | 3.4 Líneas de actividad | 3.4.2 Negocio residencial

Más de un tercio de las ventas se ha producido en Madrid y Centro (con 50 viviendas y un local local en Madrid y 13 viviendas en Castilla-León); seguida por Cataluña, con 33 viviendas; Andalucía, con 21; Levante y Baleares, con 18; Canarias, con 7,5 (se contabilizan como 0,5 las viviendas de promociones realizadas en UTE con otras empresas).

Tras las ventas, Madrid y Andalucía concentran más de dos tercios del stock, con 217 y 209 unidades, respectivamente. En Levante hay 117 unidades a la venta y en Cataluña, 74.

Las parcelas, por su parte, se encuentran en Cataluña (30) y Andalucía (28).

Fuera de España, en Portugal se han entregado seis viviendas y en Polonia, una vivienda y un local. Al término del ejercicio, ya no quedaban viviendas pendientes de venta fuera de España. En Polonia se mantiene un stock de cinco locales, mientras que en Portugal están pendientes de venta cuatro locales y diez oficinas.

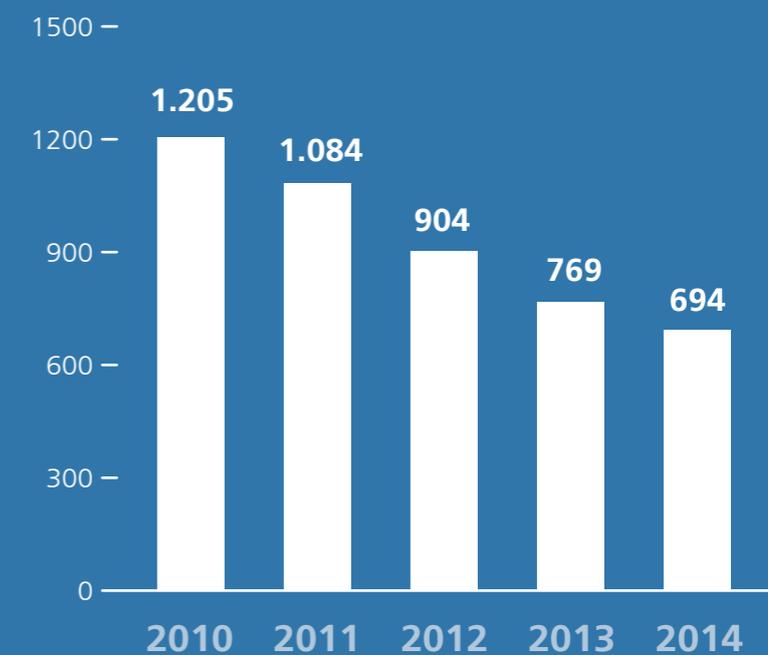
A lo largo del ejercicio no se ha iniciado ninguna promoción nueva, siguiendo la estrategia del grupo de no construir hasta que un cambio en la situación del mercado permita hacerlo sin asumir riesgos financieros.



Jardín del Vivero (Fuenlabrada, madrid)

Reducción del stock de viviendas disponibles

En unidades



En 2010 se iniciaron 4 promociones nuevas (361 viviendas)
En 2011 se iniciaron 2 promociones nuevas (147 viviendas)

Fuente: Realia

3. Quiénes somos | 3.4 Líneas de actividad | 3.4.2 Negocio residencial

Distribución del suelo edificable

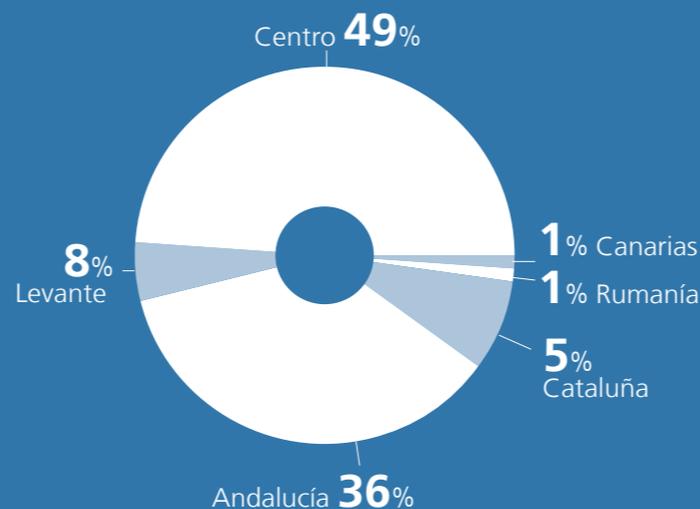
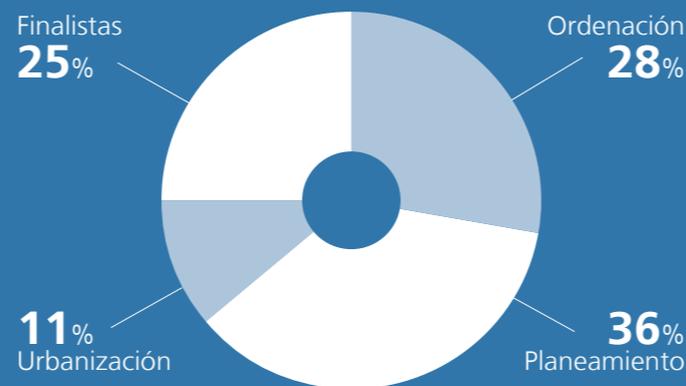
En miles de m²

POR SITUACIÓN URBANÍSTICA

	2014	2013	%
Ordenación	518	518	28
Planeamiento	670	706	36
Urbanización	214	182	11
Finalistas	474	539	25
TOTAL	1.876	1.945	100

POR ZONAS

	2014	2013	%
Centro	926	677	49
Cataluña	93	932	5
Andalucía	677	92	36
Levante	150	150	8
Canarias	19	19	1
Rumanía	11	75	1
TOTAL	1.876	1.945	100



Fuente: Realia

La cartera de suelo de REALIA se reduce a 5,757 millones de m² brutos, tras la venta de un suelo en Polonia

Suelo

La cartera de suelo de REALIA se reduce a 5,757 millones de m² brutos al término de 2014, tras la venta de un suelo en el distrito Wilanow de Varsovia (Polonia) por un importe de 7,7 millones de euros.

La compañía cuenta una superficie edificable de 1,876 millones de m². De ella, el 25% corresponde a suelo finalista, el 11% se encuentra en fase de urbanización, el 36% en fase de planteamiento y el resto en fase de ordenación.

En los últimos meses únicamente han despertado algún interés los suelos urbanos consolidados y bien ubicados, con demanda potencial y que precisan un volumen de inversión reducido.

La gestión diaria del suelo se realiza de forma conjunta desde la central situada en Madrid y la delegación de las zonas geográficas donde la sociedad tiene presencia.

4. Ejercicio 2014

4.1 | Entorno económico y sectorial

4.2 | Estrategia

4.3 | Resultados del ejercicio

4.3.1 | Situación financiera

4.3.2 | Valoración de los activos

4.3.3 | Parámetros económicos y financieros

4.4 | Evolución de la acción

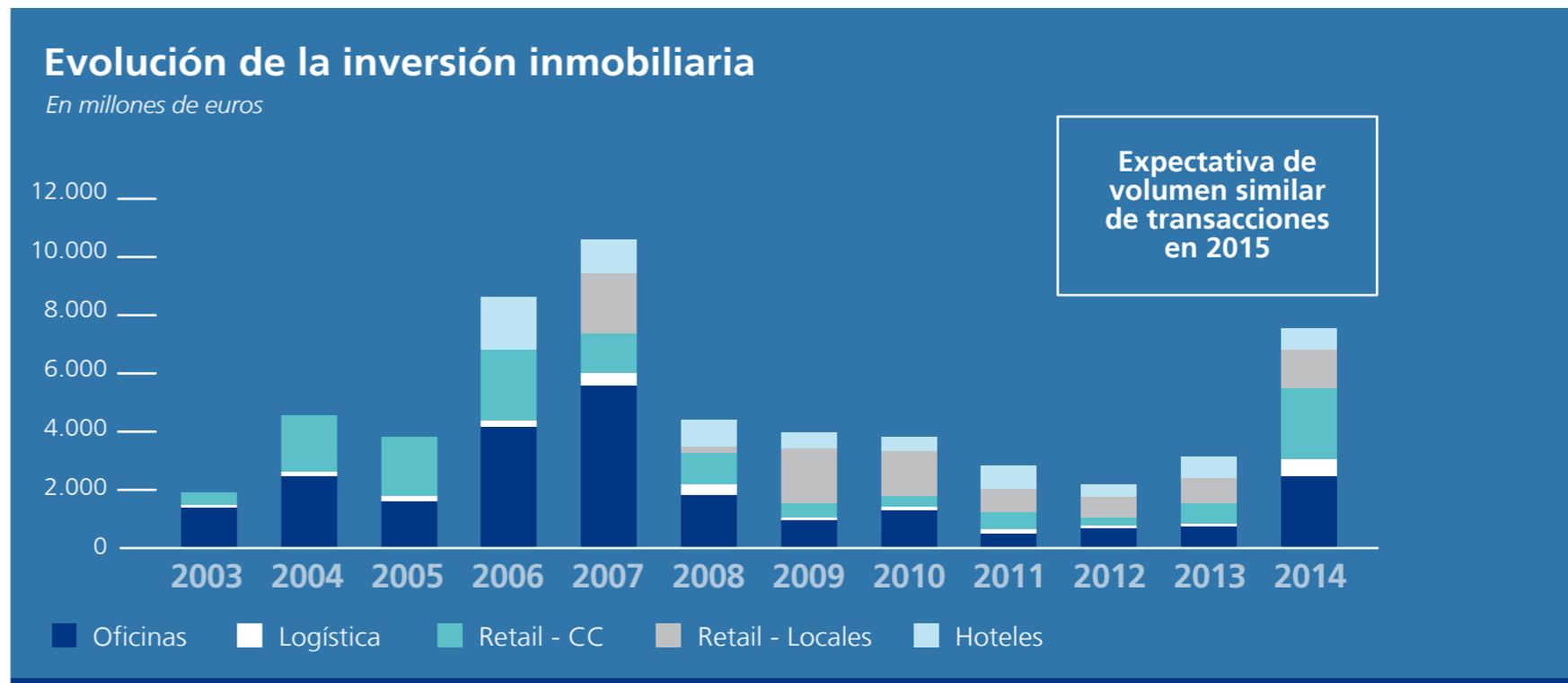
4. Ejercicio 2014

4.1 Entorno económico y sectorial

2014 ha significado el despegue económico de España. Tras seis años de recesión casi ininterrumpida, la economía ha vuelto a crecer. El aumento del empleo, la caída de los precios y la apertura del crédito han revitalizado el consumo e impulsarán, previsiblemente, la esperada recuperación. El mercado inmobiliario asiste a la entrada masiva del capital extranjero y el negocio residencial sigue débil, aunque empieza a mostrar síntomas de mejoría.

El Producto Interior Bruto (PIB) cerró el ejercicio 2014 con un crecimiento medio anual del 1,4%, 2,6 puntos porcentuales mayor que el registrado en 2013. Este ascenso confirma el cambio de tendencia de la economía española apoyado en la estabilidad de las finanzas públicas, la reestructuración del sector bancario y el aumento de la productividad.

El mercado de alquiler español se está convirtiendo en refugio de los inversores internacionales, que buscan alternativas más rentables y seguras a las que ofrecen otros mercados. No obstante, hay en el mercado pocos activos acordes con sus expectativas y la evolución de las rentas es heterogénea.



Fuente: Aguirre Newman

El mercado residencial, deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007, sigue acusando el exceso de oferta y el retraimiento de la demanda. No obstante, han comenzado a vislumbrarse un crecimiento de la demanda en los productos del segmento más alto, así como una mejora de la financiación, sobre todo a particulares o a proyectos de autopromoción, frente a la falta de financiación directa de las sociedades promotoras.

Mercado de inversión

El negocio inmobiliario está despertando el apetito inversor. La mejora del contexto macroeconómico, las favorables expectativas sobre las rentas, el ajuste de precios y la apertura del crédito se han traducido en operaciones de inversión que han superado los 7.500 millones de euros en uso terciario y 1.800 millones de euros en suelo, rehabilitación y vivienda, según Aguirre Newman.

4. Ejercicio 2014 | 4.1 Entorno económico y sectorial

Gran parte de la inversión se debe a capitales extranjeros, que buscan en el mercado inmobiliario español alternativas de inversión con bajo perfil de riesgo. Junto a ellos, las socimis y los fondos de inversión internacionales se han convertido en los principales actores del mercado.

Existe, de momento, un desfase entre estos elevados niveles de inversión, similares a los de 2006, y los alquileres *prime* de Madrid y Barcelona, que, si bien están recuperándose, siguen todavía un 30% por debajo de los máximos alcanzados antes de la crisis.

En oficinas, la inversión inmobiliaria se elevó a 2.500 millones de euros, la más elevada de los últimos 10 años, y se concentró en Madrid y Barcelona. En ambas ciudades la inversión ha triplicado la obtenida en 2013.

El mercado de centros comerciales, por su parte, ha registrado máximos históricos de transacciones, con más de 30 centros comerciales vendidos, que reflejan la apuesta por el crecimiento en rentas, todavía bajo.

También se ha recuperado en parte el mercado de suelo, rehabilitación y vivienda. En 2014, el valor de las transacciones fue de 1.818 millones de euros.

Alquiler de oficinas

El mercado de oficinas español ha vuelto a demostrar su solidez en 2014. En Madrid, donde se concentra la mayor parte de la actividad patrimonial de REALIA,

Oferta disponible de oficinas

	SUPERFICIE (millones de m ²)	TASA DE DISPONIBILIDAD (%)	YIELDS (%)	PRECIO MEDIO (€/m ² /mes)
Madrid	12,729	12,9%	5,25%	24,27
Barcelona	5,881	13,7%	5,25%	15,65

(*) Rentas medias en enero de 2015 en oficinas "prime"

Fuente: Aguirre Newman

la contratación ha crecido un 9,4% y ha alcanzado la cifra de 432.195 m² frente a los 395.181 m² que se registraron en 2013.

A diferencia del año anterior, cuando dos grandes operaciones marcaron la evolución del mercado, se ha registrado un aumento notable del número de operaciones, pasando de las 392 realizadas en el año 2013 a 508 operaciones en el año 2014.

Gracias al mayor dinamismo de la contratación y al escaso número de nuevos proyectos, la tasa de disponibilidad de

las oficinas en Madrid descendió del 14,1% de enero de 2014 al 12,9% en enero de 2015.

En valores absolutos, el *stock* se ha situado en 1,64 millones de m² disponibles. Prácticamente todas las zonas han mejorado sus niveles de ocupación y la disponibilidad del distrito de negocios, sin tener en cuenta "4 Torres", se sitúa en el entorno del 7%.

La renta media en la zona *prime* de la capital española al cierre del ejercicio es de 23,33 euros por m² al mes, lo que supone un incremento del 4% sobre el año anterior. Los

4. Ejercicio 2014 | 4.1 Entorno económico y sectorial

alquileres están, sin embargo, muy lejos de los precios que se pagaban en 2007, antes del estallido de la crisis inmobiliaria.

En Barcelona, por su parte, la contratación ha registrado un notable crecimiento del 47% con respecto a 2013, situándose en los 289.770 m². Destaca especialmente el buen funcionamiento de la demanda en la zona descentralizada, donde la absorción duplicó a la de 2013.

A lo largo del año, la tasa de disponibilidad se ha reducido progresivamente hasta alcanzar el 13,69% del stock. En enero de 2015, existen 805.306 m² de oficinas disponibles, siendo la mayor la del distrito de negocios.

Como consecuencia del tirón de la demanda y de la escasez de nueva oferta, las rentas de la ciudad condal han mejorado en todas las zonas, excepto en las que están fuera de la ciudad. En el distrito de negocios se han incrementado un 7,9% respecto al segundo semestre de 2013.

Alquiler de centros comerciales

España cuenta con 545 centros y parques comerciales a finales de 2014, con una superficie alquilable de 15,44 millones de m², lo que supone un ligero ascenso del 0,9% con respecto al año anterior.

En el periodo 2012-2014, se han realizado 25 inauguraciones y ampliaciones, creándose una superficie bruta alquilable de 813.660 m². La Asociación Española de Centros y Parques Comerciales prevé que se mantenga el ritmo de actuaciones en el horizonte temporal 2015-2017.



Fuente: Savills

En el mercado de medianas superficies, la densidad comercial se acerca a 93,3 m² por cada mil habitantes, lo que representa un incremento del 6% respecto al año anterior gracias a la mejora de los principales indicadores macroeconómicos y de las perspectivas de consumo, según se desprende el Informe de mercado “Medianas superficies

en España” de Savills. Entre las regiones con mayor densidad comercial están Murcia, Aragón y Comunidad Valenciana.

Los parques comerciales *prime* cuentan con una ocupación cercana al 100% y su nivel de renta se mantiene estable en 16 euros el m² al mes.

4. Ejercicio 2014 | 4.1 Entorno económico y sectorial

Mercado residencial

El mercado residencial empieza a resurgir después de años de caída consecutiva. La compraventa de viviendas creció en 2014 un 2,2%, hasta alcanzar las 319.389 unidades, según el Instituto Nacional de Estadística (INE), y en los últimos meses del año, se registraron crecimientos de dos dígitos.

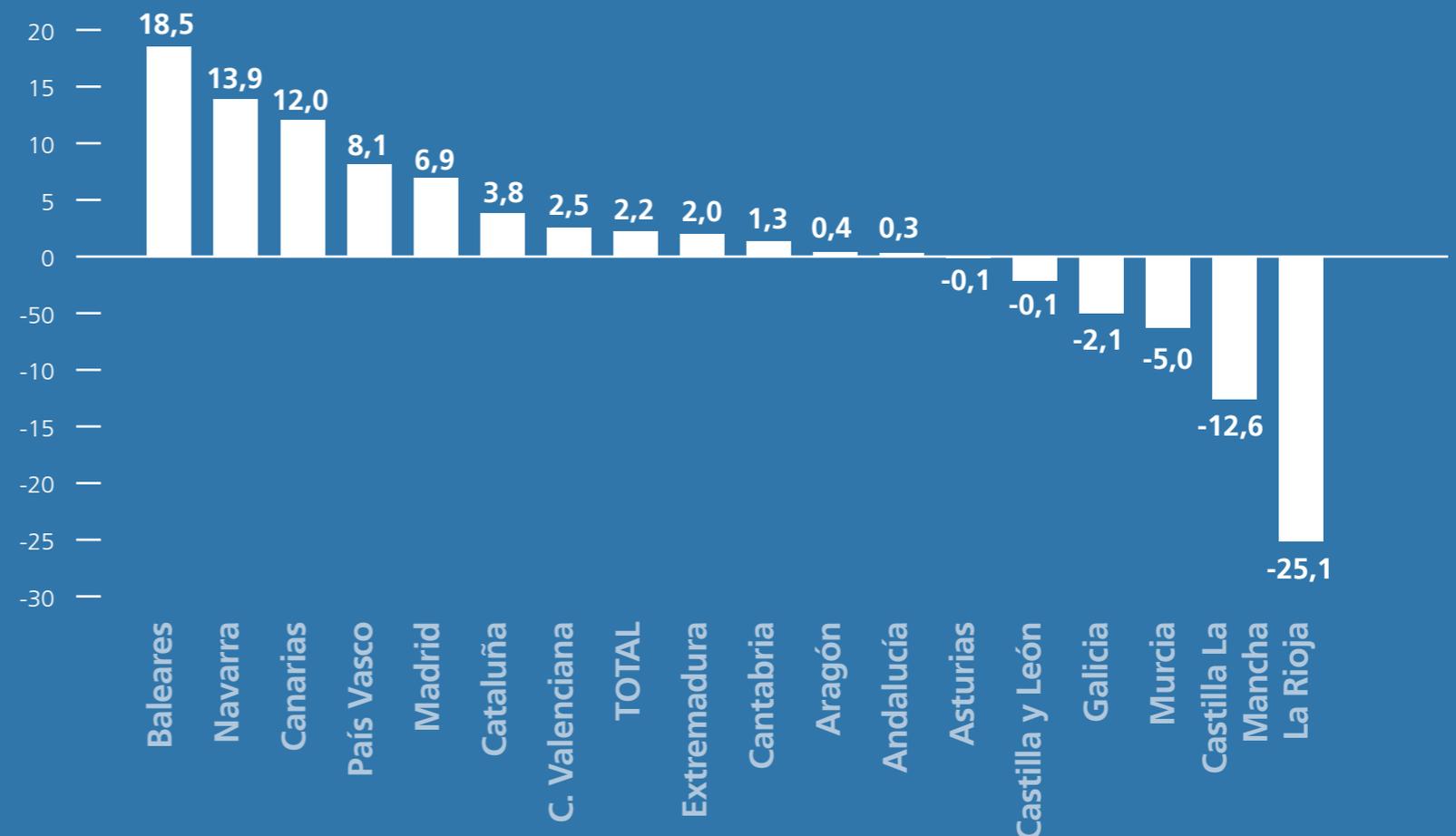
La apertura del crédito de la banca y las mejores condiciones de los tipos de interés han favorecido a las hipotecas, si bien continúan estando muy condicionadas al nivel de ingresos del comprador.

El precio medio de la vivienda libre se ha reducido un 0,3% con respecto al año anterior hasta los 1.463,1 euros el m², encadenando siete ejercicios consecutivos de descenso, según el Ministerio de Fomento. No obstante, en la misma línea de reactivación del mercado, en el último trimestre del año los precios registran un repunte por primera vez desde el inicio de la crisis.

En 2014, la actividad constructora ha vuelto a crecer por primera vez desde 2006, según se refleja en el aumento de visados de obra. Pero ahora, los actores se han ampliado y se impone el modelo de autopromoción. A las promotoras clásicas se unen ahora cooperativas, fondos de inversión y bancos.

Variación anual del número de compraventas de viviendas en 2014

En porcentaje



Fuente: Realia

4. Ejercicio 2014 | 4.1 Entorno económico y sectorial

El precio del suelo urbano subió un 5,2% en el cuarto trimestre de 2014 con respecto al mismo periodo de 2013

Las cooperativas están financiando con las aportaciones de sus socios la compra de suelo y están obteniendo con cierta facilidad financiación para la construcción, en tanto que los fondos de inversión aportan el capital para el suelo y la construcción y eligen empresas de alta cualificación para la gestión. Los bancos, por su parte, están vendiendo o sacando de sus balances el valor de los suelos promoviendo o aliándose con terceros.

Por su parte, la Sareb (Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de Reestructuración Bancaria) vendió 15.300 inmuebles y espera repetir este número en 2015, lo que confirmaría la estabilidad de la demanda. Una de cada cinco viviendas se vendieron en Madrid y Barcelona.

Los analistas estiman que el *stock* de viviendas habría vuelto a reducirse en 2014, teniendo en cuenta el *stock* oficial reconocido por el Ministerio de Fomento y el conjunto de viviendas adjudicadas que figura en el balance de las entidades financieras y de Sareb. Según Bankinter este elevado *stock* no será un impedimento para que se reactive la actividad constructora.

Stock de vivienda en España

En miles de unidades



Fuente: Ministerio de Fomento (2006-13) y estimaciones Bankinter (años 2014-15) incluyendo adjudicados

Suelo

El mercado del suelo también comenzó a despegar en 2014. A lo largo del ejercicio se realizaron 15.899 transacciones de suelo urbano, un 9,0% más que las 14.555 transacciones de 2013, según datos del Ministerio de Fomento.

El precio del suelo urbano subió un 5,2% en el cuarto trimestre de 2014 con respecto al mismo periodo del año anterior, registrándose los precios más elevados (en

municipios de más de 50.000 habitantes) en Madrid, Barcelona y Baleares.

La superficie transmitida fue de 23,7 millones de m² lo que supone un 12,2% más que los 21,1 millones de 2013.

En cuanto al valor, el total de 2014 fue de 2.470,3 millones de euros, un 3,3% más que los 2.391,1 millones de euros de 2013.

4. Ejercicio 2014

4.2 Estrategia

Conseguir la viabilidad a largo plazo es el objetivo prioritario de REALIA y el eje sobre el que ha girado su estrategia en 2014. Para lograrlo, la compañía ha trabajado en la búsqueda de nuevos inversores que se hagan cargo de su deuda vinculada al negocio residencial y se ha desprendido de los activos patrimoniales que tenía en Francia a través de la sociedad SIIC de Paris para focalizar su negocio en España. Paralelamente, ha dedicado sus esfuerzos a preservar el valor de sus activos inmobiliarios para proteger los derechos de los accionistas con una estrategia diferente en cada área de negocio.

CC As Cancelas (Santiago de Compostela)



2014 ha sido el año de la reordenación de REALIA para cumplir el acuerdo de refinanciación vinculado al negocio residencial firmado en 2013 con el sindicato bancario, por el que la compañía se comprometía a atraer capitales para pagar la deuda, recapitalizar la sociedad y dar salida a los accionistas interesados en desvincularse del grupo.

En el marco de esta reordenación, REALIA ha vendido su participación del 58,95% en la compañía patrimonial

francesa SIIC de Paris a la sociedad Eurosic por un montante global de 559 millones de euros, a un precio unitario de 22 euros por acción.

La operación, cerrada en julio tras la autorización de las autoridades francesas de la competencia, ha reducido la deuda neta del grupo en 1.023 millones de euros y ha aportado 4,2 millones de euros a la cuenta de resultados de la Sociedad dominante en 2014.

4. Ejercicio 2014 | 4.2 Estrategia

Con esta venta, la compañía se ha dotado de liquidez para acometer nuevas inversiones patrimoniales en España, un mercado con más oportunidades que el maduro mercado francés y se ha repositionado para atraer a nuevos inversores.

Siguiendo la misma política de rotación de activos y de focalizar su negocio en España, REALIA ha vendido su participación en la sociedad patrimonial Setecampos, titular del centro comercial en Lisboa Twin Towers. Esta

venta ha supuesto para REALIA unos ingresos de 2,5 millones de euros.

Búsqueda de nuevos inversores

En 2014, REALIA y Goldman Sachs han trabajado en la captación de inversores que aporten fondos para pagar en efectivo, en parte o en su totalidad, el crédito sindicado por importe de 792 millones de euros que mantiene el negocio residencial y que vence en 2016.

Tras el interés mostrado por algunas empresas, interés que no ha llegado a formalizarse, Hispania –compañía inmobiliaria dedicada a la gestión de activos patrimoniales en España- publicó un anuncio previo de oferta pública de adquisición de acciones (OPA) el 21 de noviembre.

En el citado anuncio se describen las condiciones de la oferta de adquisición planteada a los accionistas: OPA voluntaria a 0,49 euros la acción seguida de recapitalización del grupo. La oferta está condicionada a la aceptación de, al menos, el 55% del capital social y viene precedida de un acuerdo con los acreedores para la adquisición del 50% del préstamo sindicado con un descuento del 21%.

Al cierre del ejercicio, la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) estaba estudiando el folleto de OPA, que ha sido aprobado en marzo. Una vez aprobado, el Consejo de Administración de REALIA se pronunció al respecto en 10 días naturales, como exige la ley. En el Informe pertinente, el Consejo de Administración considera que la contraprestación ofrecida no es razonable para los accionistas desde la perspectiva financiera. Pone de manifiesto, además, que la venta de numerosos activos en un corto plazo de tiempo, como se establecía en el folleto de OPA, puede tener un impacto negativo en sus precios de venta, con la consiguiente pérdida de valor para la sociedad y sus accionistas.

Asimismo, FCC, uno de los accionistas de referencia de la compañía junto con Bankia, ha comunicado su decisión de suspender la venta de su participación en



Alfonso XII (Madrid)

4. Ejercicio 2014 | 4.2 Estrategia

REALIA. FCC y Bankia anunciaron de forma conjunta en 2013 su disposición a deshacer sus posiciones en REALIA dentro del proceso de captación de nuevos inversores.

Por su parte, en marzo de 2015, Inmobiliaria Carso ha anunciado su intención de lanzar otra OPA competidora por el 100% de REALIA, a 0,58 euros por acción, y ha firmado un acuerdo con Bankia para la compra de su participación (24,95%) en la compañía. La OPA ha sido admitida a trámite y el folleto está siendo estudiado por la CNMV a la fecha de cierre de este informe.

Orientación de la actividad

A la espera de la entrada de nuevos accionistas de referencia, la compañía ha continuado trabajando por mantener la viabilidad a largo plazo de la misma y preservar el valor de sus activos inmobiliarios, con una estrategia diferenciada en cada una de las áreas del negocio.

Estrategia en el negocio patrimonial

- ▶ Optimización de los recursos y reducción de los costes, para disminuir los gastos generales.
- ▶ Prudencia en la valoración de los activos y renegociación de alquileres.
- ▶ Maximización del valor de los activos, tanto en rentas como en ocupación.

En marzo de 2015, Inmobiliara Carso ha anunciado que lanzará una OPA competidora por el 100% de REALIA, a 0,58 euros por acción

- ▶ Mantenimiento de una política adecuada de rotación de activos.

Estrategia en el negocio residencial

- ▶ Venta del *stock* de viviendas terminadas con los márgenes adaptados a las nuevas valoraciones.
- ▶ Preservar el valor de las inversiones realizadas.
- ▶ Continuar la gestión urbanística del suelo para incrementar su valor.

Esta estrategia se enmarca dentro de un Plan de Negocio, en el que se establecen como líneas generales la reestructuración del balance, la reducción del apalancamiento y un probable aumento del capital, así como el repago de la deuda vinculada al negocio residencial y el aprovechamiento de las oportunidades que ofrezca el mercado.

Perspectivas para 2015

Para 2015 es previsible un cambio accionarial que pueda influir en la estrategia del grupo. No obstante, y con la situación patrimonial, financiera y accionarial existente al cierre del ejercicio, REALIA continuará por la senda marcada en los últimos años tanto en el negocio patrimonial como en el residencial.

En el negocio residencial, la compañía seguirá con la venta de sus aproximadamente 650 viviendas terminadas, y no prevé el inicio de nuevas promociones hasta que el mercado permita hacer nuevos desarrollos sin asumir importantes riesgos financieros. Además, continuará con la gestión urbanística en distintos ámbitos a la espera de que el mercado se restablezca.

En el negocio patrimonial, REALIA tiene como objetivo reinvertir la tesorería procedente de la enajenación de la sociedad patrimonial SIIC de Paris en activos inmobiliarios de calidad y ubicación similares al conjunto del actual portfolio, que le permitan mantener un ratio "loan to value" (relación entre la deuda total y el valor de mercado de los activos) atractivo de cara a futuras financiaciones.

4. Ejercicio 2014

4.3 Resultados del ejercicio

REALIA ha cerrado el ejercicio 2014 con un crecimiento de sus ingresos del 3,7% hasta los 115,4 millones de euros, y con una reducción de las pérdidas netas del 22,3%, hasta los 39,6 millones de euros negativos. El resultado se ha visto penalizado por los impuestos, que en su mayoría (19,5 mm) se deben a un ajuste impositivo sobre los créditos fiscales activados en el pasado, al pasar el impuesto de sociedades al 25% en 2016.

Cuenta de resultados consolidada

En millones de euros

	2014	2013	Variación (%)
Ingresos Totales Explotación	115,4	111,3	3,7
Alquileres	78,6	79,9	-1,7
Venta de patrimonio (resultado)	0,0	0,7	-94,4
Promociones	27,4	24,2	13,4
Suelo	7,7	3,4	123,0
Otros	1,7	3,0	-43,2
Margen Bruto	42,1	54,1	-22,2
Alquileres	54,7	55,5	-1,5
Venta de patrimonio	0,0	0,7	-94,4
Promociones	-7,6	-2,7	-184,7
Suelo	-4,8	1,0	-566,7
Otros	-0,3	-0,5	47,9
Gastos generales	-11,2	-13,7	18,6
EBITDA	30,9	40,4	-23,4
Amortizaciones	-15,5	-16,1	3,6
Provisiones	10,3	-48,3	121,3
EBIT	25,7	-24,0	206,9
Resultado financiero neto	-39,7	-2,3	-1.639,9
Puesta en equivalencia	-0,4	-0,9	56,2
Resultado antes de Impuestos	-14,4	-27,2	47,0
Impuestos	-23,8	-0,8	-2.767,5
Resultado actividades interrumpidas	1,8	6,8	-73,5
Beneficio después de Impuestos	-36,4	-21,2	-71,5
Socios externos	3,2	29,8	-89,2
Resultado Neto Atribuible	-39,6	-51,0	22,3

(*) Datos re-expresados tras la venta de SIIC de Paris y adaptación a las nuevas Normas Internacionales de Contabilidad (NIIF).

Fuente: Realia

4. Ejercicio 2014 | 4.3 Resultados del ejercicio

REALIA ha ingresado 115,5 euros en 2014, un 3,7% más y ha vuelto a recortar sus resultados negativos en un 22,3%, hasta los 39,6 millones de euros gracias, fundamentalmente, al efecto de las provisiones: reversión este año (10,3 millones de euros) frente a las realizadas el ejercicio anterior (-48,3).

La venta de SIIC de París ha supuesto la enajenación de la totalidad de las acciones que REALIA Patrimonio ostentaba en la sociedad al grupo francés Eurosic y ha tenido un doble efecto sobre las cuentas: por una parte, la entrada de 559 millones de euros producto de la venta y, por otra, la consolidación de la deuda financiera neta de la sociedad enajenada por 476,7 millones de euros. Además ha generado un resultado atribuido a la sociedad dominante de 4,2 millones.

El negocio patrimonial siguió concentrando la mayor parte de la facturación del grupo, con un 68% de los ingresos y más del 100% de su margen bruto. Los ingresos del negocio residencial, por su parte, han ascendido un 13%, si bien los márgenes han caído por las rebajas de precios aplicadas en las ventas.

El EBITDA ha descendido hasta los 30,9 millones de euros, un 23,4%, debido al margen bruto negativo frente al coste histórico en la actividad de promociones y venta de suelo, mientras que el beneficio de explotación se elevó hasta los 20,6 millones de euros, un 21,5% más, por la comparación con las dotaciones de provisiones por deterioro de existencias realizadas en 2013.



CC Plaza Nueva (Leganes, Madrid)

El resultado financiero se ha situado en 39,7 millones de euros frente a los 2,3 millones de 2013.

Pero descontando los efectos no recurrentes registrados en 2013 por la quita de 17 millones de la refinanciación de la deuda y la liquidación de una sociedad, los resultados financieros han mejorado un 34%.

Por su parte, el resultado neto se ha visto penalizado por los impuestos, que en su mayoría (19,5 millones) se deben

al ajuste sobre créditos fiscales activados previamente al pasar el impuesto de sociedades al 25% en 2016.

Las partidas de 2013 de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias que aparecen en el presente informe han sido re-expresadas sin contar con los ingresos y gastos de SIIC de Paris para poder hacer comparaciones homogéneas. Asimismo, REALIA ha adaptado sus cuentas a las nuevas Normas Internacionales (NIIF), que afectan a las sociedades participadas en las que se tiene

4. Ejercicio 2014 | 4.3 Resultados del ejercicio

el control conjunto accionario. Ahora estas sociedades, en lugar de integrarse de forma proporcional en los estados financieros, sólo aportan su resultado por el método de puesta en equivalencia.

Ingresos del negocio patrimonial

La actividad patrimonial ha generado unos ingresos de 84,308 millones de euros, de los que 66,1 millones corresponden a rentas, otros 18,1 millones a repercusión de gastos y 29.000

La actividad patrimonial ha generado unos ingresos de 84,3 millones de euros, de los que 66,1 millones de euros corresponden a rentas

euros a otros ingresos. La cifra de ingresos es ligeramente inferior a la registrada en 2013 (el 1,7%) debido al ajuste de los precios para adecuarla a la realidad del mercado.

Aunque la ocupación de las oficinas de REALIA en alquiler se ha incrementado hasta el 91%, los ingresos por alquileres, sin embargo, han descendido un 4% por la actualización de las rentas de algunos contratos renovados en años anteriores, algunos anticipadamente. En 2015 vencen el 30% de los contratos de las oficinas.

En el caso de los centros comerciales, la debilidad del consumo ha obligado a renegociar los alquileres de los centros comerciales a la baja, circunstancia que ha provocado un descenso del 6,6% de las rentas. Sin embargo, y a pesar de la complicada situación, la ocupación se mantuvo estable en el 89%. A lo largo de 2015 se renegociarán o vencerán el 22,2% de los contratos.

Además de vender SIIC de París, la compañía se desprendió del 50% de su participación en la sociedad Setecampos, que ostenta la propiedad del Centro Comercial Twin Towers en Lisboa, por 2,5 millones de euros. La venta tuvo un efecto negativo sobre el resultado de 0,1 millones de euros.

En diciembre, la Sociedad Hermanos Revilla, que controla REALIA a través de Planiges, ha comprado un edificio en la calle Goya 29 de Madrid por 28 millones de euros. El inmueble, que cuenta con una superficie de 5.000 m² sobre rasante y 87 plazas de garaje, se hallaba en proceso de renovación de las zonas comunes y se encuentra en fase de comercialización.

Ingresos por alquileres

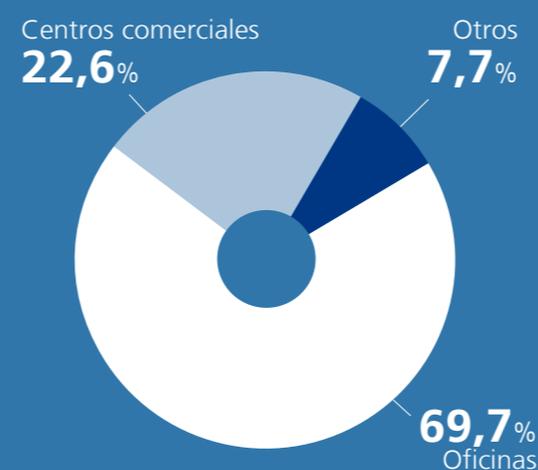
En miles de euros

	2014	2013*	Var (%)	Ocupación en 2014 (%)
Rentas	66.152	68.871	-4	91,6
- Oficinas	46.115	47.980	-3,89	91,2
- Centros comerciales	14.973	16.028	-6,58	89,3
- Otros	5.064	4.863	4,13	100,0
Repercusión gastos	18.127	16.951	7	
Otros ingresos	29	215	-87	
TOTAL	84.308	86.036	-2	

(*) Datos operativos de gestión del negocio (considera As Cancelas al 50%)

Distribución de las rentas por usos

En porcentaje



Fuente: Realia

4. Ejercicio 2014 | 4.3 Resultados del ejercicio

Ingresos del negocio residencial

El negocio residencial ha registrado un mayor dinamismo que en años anteriores. Los ingresos han ascendido a 35,1 millones de euros, un 27% más que en 2013, gracias al impulso de las entregas de vivienda y a la enajenación de un suelo en Polonia.

No obstante, los márgenes de la actividad han continuado cayendo, con pérdidas de 12,4 millones de euros, por las fuertes rebajas de los activos enajenados. Estas pérdidas ya han sido cubiertas por provisiones de ejercicios anteriores.

Los ingresos de promociones han crecido un 13,4%, hasta los 27,4 millones de euros, por la venta de 152 unidades, impulsado por la rebaja los precios de los inmuebles, por la mayor confianza de los posibles compradores y por la aparición de algunas ofertas de préstamos hipotecarios en el mercado.

Los ingresos por la venta de suelo, por su parte, se elevaron a 7,7 millones de euros, un 123% superiores a los de 2013, debido a la venta de un suelo en Varsovia (Polonia), si bien el precio obtenido es un 4,5% inferior a su tasación en diciembre de 2013.

Gastos

La continua política de contención y eliminación de gastos no operativos que viene realizando el grupo desde hace varios ejercicios, se refleja en 2014 en una reducción de

los gastos generales del 18,6% respecto a los ya ajustados de 2013. La mayor contribución de gastos se hace desde la matriz, que engloba los servicios centrales y el área de promociones.

En 2014, la compañía ha revertido provisiones totales por 10,3 millones de euros: -1,5 millones por suelos; 4,8 millones por existencias de promoción residencial; 5 millones de euros en la cartera de edificios en alquiler y 2 millones por otros ajustes.

Siguiendo un criterio de prudencia contable, en 2013 no se

han activado créditos fiscales por importe de 10 millones de euros.

Balance de situación

REALIA tenía activos por valor de 2.142 millones de euros a 31 de diciembre de 2014, frente a los 3.136 millones de euros del año anterior. Esta importante reducción de los activos refleja la venta de SIIC de Paris.

El patrimonio neto de la compañía se sitúa en 165 millones de euros al cierre del ejercicio.

Balance consolidado

En millones de euros

	2014	2013		2014	2013
Inmovilizado material	6	9	Patrimonio neto atribuido	165	191
Inversiones inmobiliarias	886	2.264	Minoritarios	136	515
Existencias	403	450	Deuda con entidades de crédito	1.711	2.224
Deudores y cuentas a cobrar	8	49	Acreedores y cuentas a pagar	25	48
Tesorería y equivalentes	618	121	Otros pasivos	105	158
Otros activos	211	243			
TOTAL ACTIVO	2.142	3.136	TOTAL PASIVO	2.142	3.136

Fuente: Realia

4. Ejercicio 2014 | 4.3 Resultados del ejercicio

4.3.1 Situación financiera

Tras la negociación de la deuda pactada en 2013, el 49,5% vence en 2016 y el 47,3% en 2017 o ejercicios posteriores

REALIA ha reducido su deuda financiera bancaria neta en 1.009 millones de euros, un 48% menos, hasta situarla en 1.093 millones de euros al cierre del ejercicio 2014 gracias a la venta de SIIC de Paris. Descontada la enajenación de la filial francesa, la deuda habría disminuido en 546 millones de euros, un 33,3%.

La compañía contaba con una tesorería y equivalentes por un total de 618 millones de euros a 31 de diciembre, por lo que la deuda financiera bancaria bruta se elevaba a 1.711 millones de euros, frente a los 2.224 millones de euros de 2013 (1.726 millones si se descuenta la deuda que mantenía en 2013 SIIC de Paris).

El coste financiero a 31 de diciembre se ha reducido del 3,38% en 2013 al 1,46% en 2014, dado que a 30 de junio de 2014 vencieron todas las coberturas de tipo de

Estructura financiera

En millones de euros

	REALIA Patrimonio	REALIA Business Promociones y suelo	2104	2013 (sin SIIC)	Var (%)	2013 (con SIIC)
Sindicados	838	792	1.630	1.633	-0,2	2.098
Otros Préstamos	62	19	81	93	-12,9	128
Intereses	0	3	3	5	-40,0	5
Gastos de formalización	-3	0	-3	-5	40,0	-7
Total Deuda	897	814	1.711	1.726	-0,9	2.224
Tesorería	567	51	618	87	610,3	122
DEUDA NETA	330	763	1.093	1.639	-33,3	2.102

Fuente: Realia

interés que tenía la compañía. De mantenerse los actuales tipos de interés, el menor coste de la deuda tendría un impacto positivo aproximado de 24 millones de euros anuales en la cuenta de resultados.

Tras la renegociación de la deuda pactada en 2013, el 49,5% vence en 2016 y el 47,3% en 2017 o ejercicios posteriores. Solo el 3,2% de la deuda vence en 2015.

La deuda neta bancaria del negocio residencial se elevaba a 763 millones de euros al término del ejercicio 2014, el 70% del total. Del total de su deuda financiera bancaria bruta, 792 millones de euros correspondían a créditos sindicados y 19 millones de euros a otro tipo de créditos.

La deuda financiera bancaria neta patrimonial es de 330 millones de euros a 31 de diciembre de 2014.

4. Ejercicio 2014 | 4.3 Resultados del ejercicio

4.3.2 Valoración de los activos

CC La Noria (Murcia)

Valoración de los activos GAV

En millones de euros

	2014	2013*	Var (%)
Negocio de alquileres	1.374	1.341	2,5
- Oficinas	961	930	3,3
- Centros Comerciales	247	247	-0,3
- Otros activos	107	103	3,8
- Suelo terciario	60	61	-1,2
Negocio residencial	476	529	-10,0
- Promociones	112	146	-23,3
- Suelo y otros**	364	383	-5,0
Ordenación	38	39	-3%
Planeamiento	57	68	-12%
Urbanización	69	63	-5%
Finalistas	194	208	6%
VALORACIÓN TOTAL	1.850	1.869	-1,0

(*) Descontado SIIC de París y Setecampos

(**) Incluye Campo Golf Hato Verde

Fuente: Realia



La cartera de activos inmobiliarios de REALIA estaba valorada en 1.850 millones de euros a precios de mercado (GAV) a 31 de diciembre de 2014. Esta cifra es inferior en un 45,3% a la registrada en 2013 debido a la venta de la filial francesa SIIC de París, a la enajenación de su participación en Setecampos (propietaria del centro comercial portugués Twin Towers) y a la reducción del stock de viviendas. En términos comparables, sin embargo, la cartera se mantuvo en valores similares a los de 2013.

La cartera de activos inmobiliarios de REALIA está valorada en 1.850 millones de euros a precios de mercado

4. Ejercicio 2014 | 4.3 Resultados del ejercicio | 4.3.2 Valoración de los activos

Del valor total de los activos, el 74% corresponde al porfolio de inmuebles de alquiler en España, que registró un ligero repunte del 2,5% hasta los 1.374 millones de euros por la incorporación del edificio de Goya 29. El 26% restante compete a inmuebles residenciales y suelo, que sufrieron un descenso del 10%, hasta los 476 millones de euros, por la venta de viviendas y suelo.

Como en años anteriores, la valoración de los activos patrimoniales se encargó a dos expertos independientes con diferentes métodos de valoración. CB Richard Elis (CBRE), que utiliza el criterio RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), ha valorado la cartera patrimonial; mientras que TINSa, que utiliza el método ECO reglado por el Ministerio de Economía, ha tasado los activos del negocio residencial.

Valoración de los activos patrimoniales

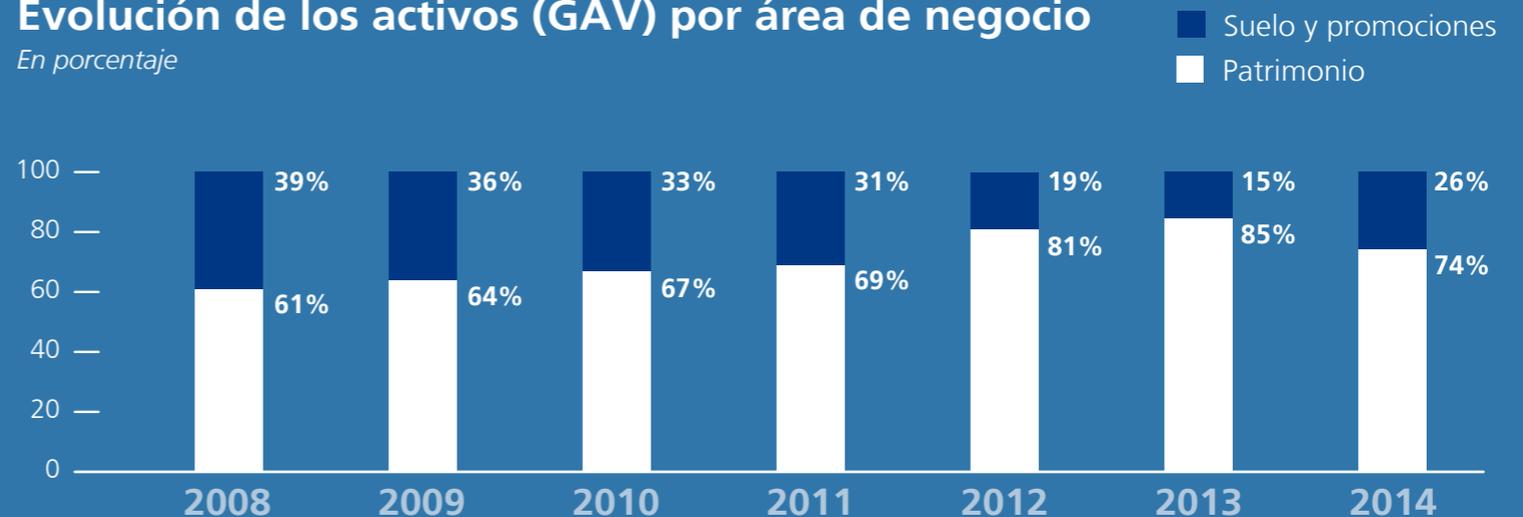
Los activos patrimoniales se han revalorizado un 2,5% y en términos homogéneos un 0,4%, prueba de la excelente ubicación de los inmuebles y de su correcto mantenimiento, a pesar de la difícil situación del mercado.

La cartera de oficinas en España se ha revalorizado el 3,3% hasta los 961 millones de euros, el 0,3% en términos homogéneos, mientras que el valor de los centros comerciales se mantuvo estable en 247 millones de euros, aunque se depreció un 0,3% en términos comparables *like for like*.

La rentabilidad actual (rentas de diciembre de 2013 anualizadas asumiendo 100% ocupación dividido entre el valor de los activos según CBRE) de la cartera patrimonial ha sido del 5,6%.

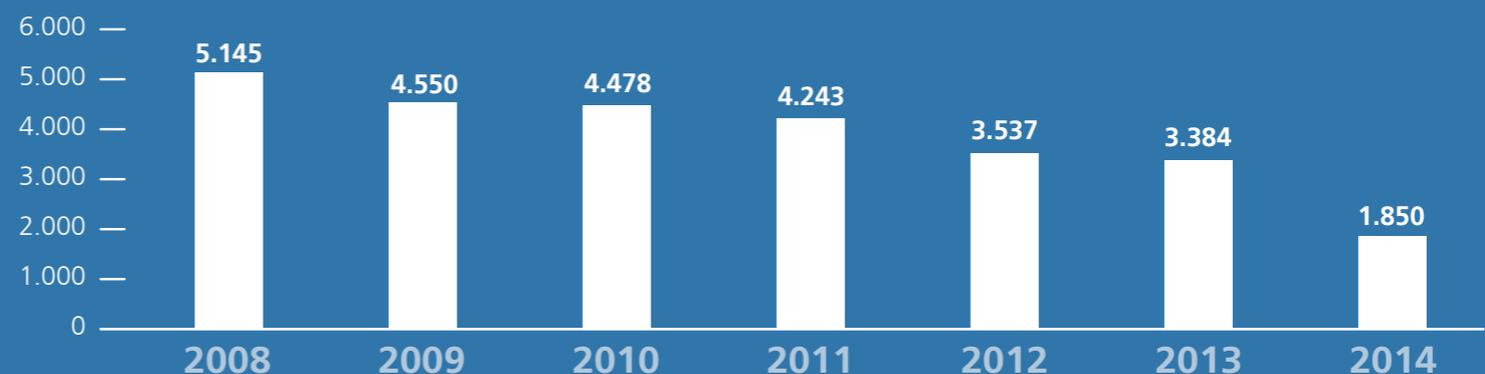
Evolución de los activos (GAV) por área de negocio

En porcentaje



Evolución del Valor de mercado de los activos (GAV)

En millones de euros



Fuente: Realia

4. Ejercicio 2014 | 4.3 Resultados del ejercicio | 4.3.2 Valoración de los activos

Valoración residencial

TINSA ha valorado en 476 millones el negocio residencial, una cifra un 10% menor a la de 2013 debido a la disminución del stock de viviendas, a la venta de un suelo en Polonia y a los ajustes en el valor de la cartera de suelo.

El valor del stock de las promociones terminadas cayó un 23,3%, mientras que el de la cartera de suelo descendió un 5%.

El mayor ajuste de valor se ha producido en los suelos en planeamiento, con un descenso del 12%, seguido por los de urbanización (5%) y ordenación (3%). Los suelos finalistas incrementaron su valor el 6% tras la baja del suelo vendido en Varsovia.

Valor liquidativo neto

Al término del ejercicio 2014 el valor de liquidación neto (NNAV) ascendía a 449 millones de euros o 1,46 euros por acción, el 19,1% menos en términos absolutos debido al menor valor de los activos y al impacto de la reforma fiscal. A 31 de diciembre, la acción de REALIA cotizaba a 0,51 euros, con un descuento del 65% sobre el NNAV.

REALIA contabiliza sus activos al valor más bajo entre el precio de adquisición y el de mercado, por lo que cuenta con unas plusvalías latentes, después de minoritarios e impuestos, de 278 millones de euros.

Valor liquidativo neto (NNAV)

En millones de euros

	PATRIMONIO		PROMOCIÓN		TOTAL		
	2104	2013	2104	2013	2104	2013	Var (%)
Valor de Mercado (GAV)*	1.403	2.885	447	499	1.850	3.384	-45,3
Minoritarios	270	875	11	13	281	888	-68,4
Valor mercado participación Realia	1.133	2.010	436	486	1.569	2.497	-37,2
Valor contable	804	1.626	394	441	1.198	2.067	-42,0
Plusvalías	329	385	42	45	371	430	-13,8
Impuestos	82	57	10	14	92	71	29,8
PLUSVALÍAS DESPUÉS DE IMPUESTOS	247	327	31	32	278	359	-22,6
Ajustes					6	6	10,3
Recursos Propios					165	191	-13,6
NAV antes de impuestos					544	629	-13,6
NNAV después de impuestos					449	556	-19,1
Nº de acciones (millones)					307,4	307,4	0,0
NAV antes de impuestos por acción (€/acción)					1,77	2,05	-13,6
NNAV después de impuestos por acción (€/acción)					1,46	1,81	-19,1

(*) El GAV de Patrimonio incluye en este cuadro el Campo de Golf Hato Verde y los suelos de Planigesa y As Cancelas

Fuente: Realia

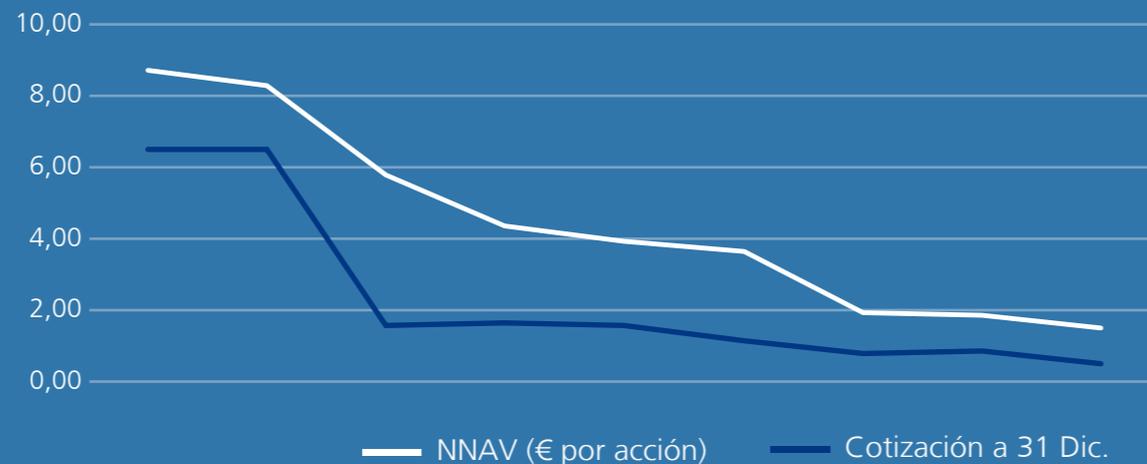
4. Ejercicio 2014 | 4.3 Resultados del ejercicio | 4.3.2 Valoración de los activos

Evolución del valor liquidativo neto (NNAV)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
NNAV (€mm)	2.426	2.258	1.576	1.195	1.077	1.012	530	556	449
NNAV (€ por acción)	8,75	8,31	5,83	4,34	3,91	3,67	1,92	1,81	1,46
Cotización a 31 Dic.	6,50*	6,50	1,55	1,66	1,56	1,09	0,75	0,83	0,51
Descuento sobre NNAV	-26%	-22%	-73%	-62%	-60%	-70%	-61%	-54%	-65%

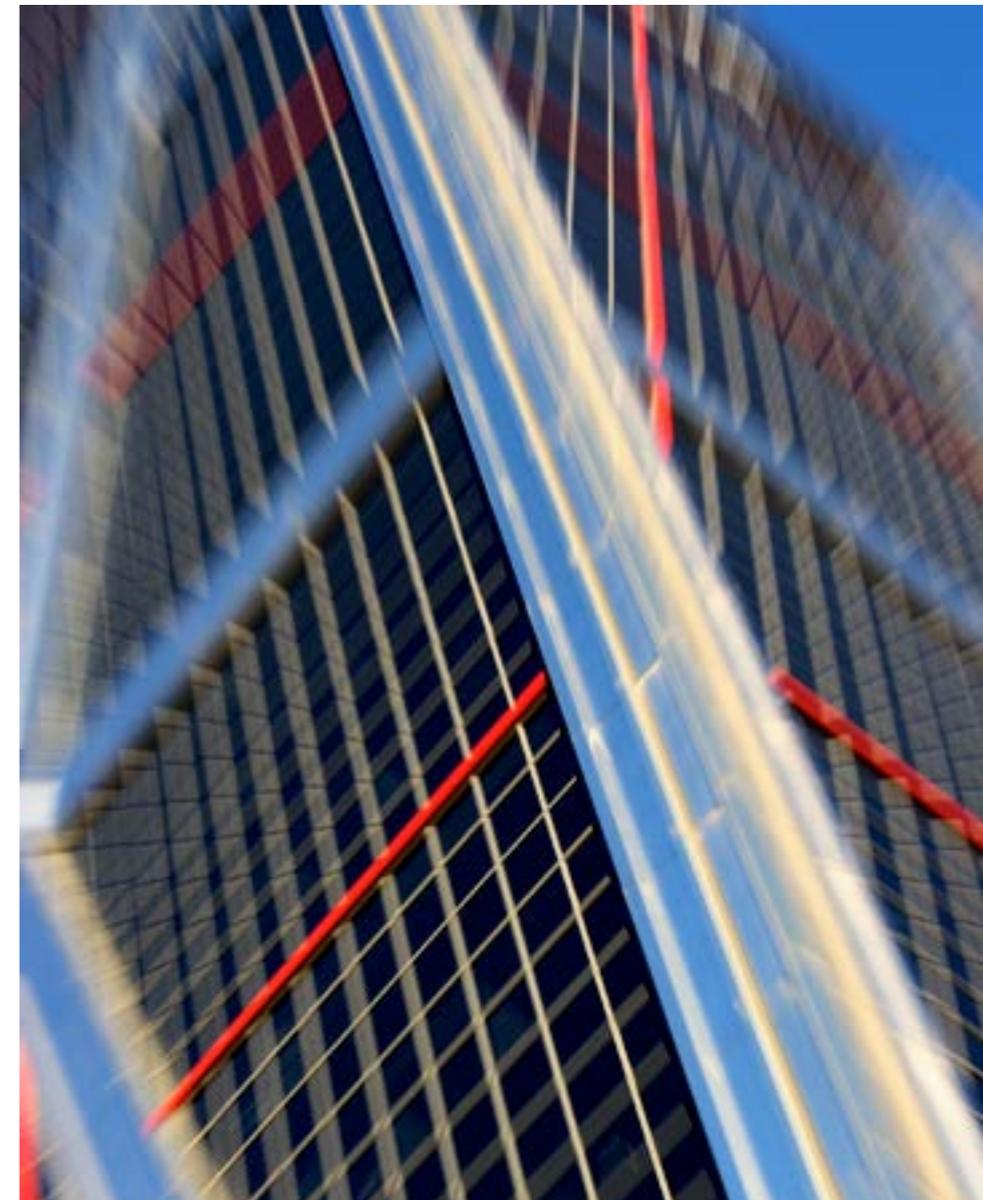
(*) En 2006 se utiliza como precio de cotización el de la salida a bolsa (junio 2007).

NNAV vs Cotización



Fuente: Realia

Torre REALIA (Madrid)



4. Ejercicio 2014 | 4.3 Resultados del ejercicio

4.3.3 Parámetros económicos y financieros

Resultados 2014					
<i>En millones de euros</i>					
	2014	2013*	2012	2011	2010
Ingresos totales	115,4	111,3	217,0	280,2	317,5
Cifra de negocio	97,6	93,3	175,8	205,2	258,3
Ingresos por venta activos	0,0	0,7	6,6	45,6	28,0
Otros ingresos	17,8	17,3	34,6	29,4	31,2
Total Ebitda	30,9	40,4	124,1	165,5	147,6
Ebitda por Promociones y suelo	-19,2	-11,2	-5,3	-3,7	-4,1
Ebitda por alquileres	50,5	51,4	123,1	123,9	123,9
Ebitda por servicios y otros	-0,4	-0,5	-0,3	-0,3	-0,3
Ebitda por venta de activos	0,0	0,7	6,6	45,6	28,0
Amortizaciones y provisiones	-5,2	-64,4	304,3	30,3	29,9
Resultado financiero neto	-39,7	-2,3	84,2	101,7	98,1
Otros resultados	-0,4	-0,9	-93,6	-4,7	-11,5
Beneficio antes de impuestos	-14,4	-27,2	-358,0	28,8	8,0
Impuestos	-23,8	-0,8	34,6	-14,8	-1,7
Rtdo actividades interrumpidas	1,8	6,8	-	-	-
Beneficio después de impuestos	-36,4	-21,2	-323,4	43,5	9,7
Minoritarios	3,2	29,8	-4,2	42,3	8,6
Beneficio neto atribuible	-39,6	-51,0	-319,2	1,2	1,1

(* Datos re-expresados tras la venta de SIIC de Paris y adaptación a las nuevas Normas Internacionales de Contabilidad (NIIF).

Fuente: Realia

4. Ejercicio 2014 | 4.3 Resultados del ejercicio | 4.3.3 Parámetros económicos y financieros

Resultados negocio patrimonial

En millones de euros

	2014	2013*	2012	2011	2010
INGRESOS					
Ingresos alquileres	61,9	64,5	145,9	145,7	144,4
Ingresos repercusión gastos	16,7	15,4	27,1	27,7	26,5
Venta de activos (Resultado)	0,0	0,7	6,6	45,6	28,0
Otros ingresos	0,8	0,5	1,4	0,0	0,0
Costes repercutibles y otros gastos	28,9	29	51,3	49,5	46,9
Costes venta activos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ebitda Patrimonio	50,5	52,1	129,7	169,5	151,9
Ebitda Alquileres	50,5	51,4	123,1	123,9	123,9
Venta activos	0,0	0,7	6,6	45,6	28,0
Margen de alquileres	82%	80%	71%	71%	73%

(* Datos re-expresados tras la venta de SIIC de Paris y adaptación a las nuevas Normas Internacionales de Contabilidad (NIIF).

Fuente: Realia

4. Ejercicio 2014 | 4.3 Resultados del ejercicio | 4.3.3 Parámetros económicos y financieros

Información de gestión: negocio patrimonial

	2014	2013*	2012	2011	2010
Superficie por tipología (m²)	418.856	413.795	573.834	553.474	571.362
Oficinas	244.853	239.792	398.309	402.999	399.539
Centros comerciales	128.674	128.674	132.296	107.245	126.540
Logística, ocio y otros	45.329	45.329	45.329	45.329	45.284
Plazas de aparcamiento	10.435	10.484	12.504	11.425	11.276
Ocupación (%)	91 %	91 %	91%	91%	93%
Renta media (€/m²/mes)	16,9	17,9	22,8	23,4	23,2

(* Datos re-expresados tras la venta de SIIC de Paris y Setecamos.

Fuente: Realia

4. Ejercicio 2014 | 4.3 Resultados del ejercicio | 4.3.3 Parámetros económicos y financieros

Resultados negocio residencial

En millones de euros

	2014	2013	2012	2011	2010
Total ingresos	35,3	28,9	36,0	58,3	112,5
Ingresos promociones	27,6	25,5	32,2	52,9	103,4
Ingresos suelo	7,7	3,4	3,8	5,4	9,1
Costes promociones	42,0	37,7	39,0	56,6	111,1
Costes suelo	12,5	2,4	2,3	5,4	5,5
Ebitda Promociones y Suelo	-19,2	-11,2	-5,3	-3,7	-4,1
Ebitda promociones	-14,4	-12,2	-6,8	-3,7	-7,7
Ebitda suelo	-4,8	1,0	1,5	0,0	3,6
Margen de venta promociones	-52,2%	-47,8%	-21,1%	-7,1%	-7,4%
Ventas contratadas	32,0	20,2	27,7	34,9	100,7

Fuente: Realia

4. Ejercicio 2014 | 4.3 Resultados del ejercicio | 4.3.3 Parámetros económicos y financieros

Información de gestión: negocio residencial

	2014	2013	2012	2011	2010
Viviendas entregadas					
Número de viviendas	152	131	148	274	447
Ingresos (Mm.€)	27,4	24,3	24,8	52,9	103,4
Precio medio (€)	180.924	185.496	168.441	193.004	231.375
Precio medio (€/m ²)	1.642	1.805	1.845	1.850	1.868
Viviendas entregadas por CC.AA.					
Madrid	51	33	47	123	105
Cataluña	33	17	22	33	70
Castilla y León	13	8	12	23	27
Andalucía	21	18	10	21	59
Baleares	15	5	8	20	26
C. Valenciana	3	12	30	19	72
Canarias*	8	6	3	18	21
Internacional	8	32	16	14	47
Asturias	-	-	-	3	20
Castilla-La Mancha	-	-	-	-	-

(* Se contabilizan como 0,5 las viviendas de promociones realizadas en UTE con otras empresas.

Fuente: Realia

4. Ejercicio 2014 | 4.3 Resultados del ejercicio | 4.3.3 Parámetros económicos y financieros

Información de gestión: suelo

En m²

	2014	2013	2012	2011	2010
Superficie (m²)					
Reserva de suelo	1.875.586	1.945.608	3.159.498	3.272.697	3.272.697
Distribución por CC.AA. (m²)					
Andalucía	676.907	676.852	1.541.943	1.539.639	1.541.067
Aragón	154.508	152.405	154.170	154.170	154.170
Baleares	9.559	9.559	12.059	12.059	12.059
C. Valenciana	98.885	98.885	98.609	98.609	105.063
Canarias	18.541	18.531	18.541	18.541	18.541
Castilla-La Mancha	222.886	222.886	506.902	616.791	616.791
Castilla y León	63.323	63.323	63.636	63.636	64.275
Cataluña	93.190	92.584	96.483	99.983	100.289
Galicia	6.184	6.184	6.184	6.184	6.184
Internacional	10.912	75.182	75.182	75.182	75.182
Madrid	479.093	487.619	544.192	546.306	563.659
Murcia	41.598	41.598	41.598	41.598	41.598

Fuente: Realia

4. Ejercicio 2014

4.4 Evolución de la acción

Los títulos de REALIA sufrieron en 2014 una severa corrección del 38,6% y finalizaron el año a 0,51 euros. Esto se produce en un año de vaivenes bursátiles que, en el caso de la inmobiliaria, se intensificaron con valores al alza ante los intermitentes rumores sobre posibles ofertas de compra y tras la venta de SIIC de Paris; y posteriormente en noviembre descendieron bruscamente por el lanzamiento de una OPA por parte de Hispania a un precio muy inferior a su cotización. Así, durante el ejercicio, la acción registró un precio mínimo de 0,51 euros y un precio máximo de 1,64 euros.

Realia en bolsa

En porcentaje



Datos bursátiles 2013

Cotización al cierre (€ / acción)	0,51
Capitalización bursátil al cierre (€)	156.759.175
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,64
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,51
Efectivo medio diario negociado (€)	1.837.337
Volumen medio diario de contratación (acciones)	1.619.929

Fuente: Realia

5. Gobierno Corporativo

5.1 | Órganos de Gobierno Corporativo

- 5.1.1 Junta General de Accionistas
- 5.1.2 Consejo de Administración
- 5.1.3 Comité de Dirección
- 5.1.4 Política de Retribuciones

5.2 | Marco ético

- 5.2.1 Código Ético
- 5.2.2 Reglamento Interno de Conducta

5.3 | Gestión de riesgos

5. Gobierno Corporativo

5.1 Órganos de Gobierno Corporativo

CC La Noria (Murcia)

REALIA cuenta con un sistema de Gobierno Corporativo orientado a crear valor para sus accionistas y a generar confianza en sus grupos de interés. Basándose en la legislación vigente y en las mejores prácticas internacionales, dispone de normas y mecanismos que establecen y separan las funciones de sus órganos de administración, regulan sus relaciones con terceros y aseguran un comportamiento ético y transparente.



REALIA cumple con la legislación vigente y sigue voluntariamente las mejores prácticas y recomendaciones internacionales de gobernanza.

La Presidencia, bajo delegación del Consejo de Administración, es la máxima responsable del diseño y revisión de la estructura organizativa del grupo.

Los dos órganos principales de gobierno de REALIA son la Junta General de Accionistas y el Consejo de Administración.

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. Entre sus funciones figuran aprobar las cuentas del

ejercicio anterior, tanto de la compañía como de su grupo consolidado, y resolver sobre la aplicación del resultado.

El Consejo de Administración tiene como cometido principal diseñar la estrategia corporativa y disponer la estructura necesaria para ponerla en práctica. Además, supervisa y controla que la Dirección cumpla los objetivos marcados y evalúa su propio funcionamiento. Vela, asimismo, por el respeto a las leyes en las relaciones con los grupos de interés.

Para lograr una mayor eficacia y transparencia en el ejercicio de sus facultades, el Consejo de Administración ordena su trabajo mediante comisiones: Comisión Ejecutiva, Comité de Auditoría y Control, Comisión de Nombramientos y Retribuciones y Comisión de Operaciones Vinculadas.

Informes anuales

Tal y como establece la Ley del Mercado de Valores, presenta anualmente un Informe de Gobierno Corporativo. Dicho informe, que puede encontrarse en la web de la www.realia.es, se adapta al Código Unificado de Buen Gobierno de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV).

La compañía elabora anualmente, además, un Informe de Gestión, que acompaña a las cuentas anuales, en el que se hace una exposición fiel de la evolución de las actividades de la sociedad, así como un Informe Anual de Remuneración de los Consejeros, ambos también disponibles en su página web.

5. Gobierno Corporativo | 5.1 Órganos de Gobierno Corporativo

5.1.1 Junta General de Accionistas

La Junta General de Accionistas es el órgano de la sociedad integrado por todos sus accionistas.

Sus funciones son, entre otras, nombrar, ratificar o cesar a los miembros del Consejo de Administración y a los auditores; aprobar la gestión social, las cuentas y la aplicación del resultado del ejercicio anterior; dar

el visto bueno al aumento y a la reducción de capital, así como dar luz verde a la emisión de obligaciones. Además, autoriza la disolución, fusión, escisión o cesión global del activo y pasivo; aprueba las operaciones que entrañan una modificación estructural de la sociedad; y trata todos los asuntos reservados, legal o estatutariamente, a su competencia.

Hay dos tipos de Junta de Accionistas: ordinaria y extraordinaria. La Junta ordinaria se reúne dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio para aprobar las cuentas del año anterior, resolver la aplicación del resultado, valorar la gestión del Consejo de Administración y asuntos que figuren en el orden del día.

Todas las demás reuniones de la Junta General de Accionistas son extraordinarias. Pueden ser convocadas por el Consejo de Administración de la Sociedad, a iniciativa propia o a solicitud de accionistas que posean, al menos, un 5% del capital social.

Junta General de 2014

En 2014 se ha celebrado una única Junta General ordinaria el 24 de junio. Dicha Junta ha aprobado un eventual aumento de capital social mediante compensación de créditos para el supuesto de que la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb) decida ejercer, vencido anticipadamente el préstamo participativo, la opción de entrar en el capital de REALIA mediante un canje de deuda por acciones. En tal caso, REALIA emitiría 14,483 millones de nuevas acciones ordinarias a 0,24 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 1,78 euros por acción.

Asimismo, ha acordado autorizar a la matriz, así como a las sociedades de su grupo, la adquisición derivativa de acciones propias, mediante su compra al precio de su cotización bursátil el día de la adquisición.



Goya 6 (Madrid)

5. Gobierno Corporativo | 5.1 Órganos de Gobierno Corporativo

5.1.2 Consejo de Administración

El Consejo de Administración de REALIA está compuesto por diez miembros, de los cuales dos son ejecutivos, seis son dominicales y dos independientes. En el año 2014, el Consejo de Administración se ha reunido en 14 ocasiones.

Entre las funciones reservadas al pleno del Consejo están la política de inversiones y financiación, la definición de la estructura del grupo, la política de gobierno corporativo y la política de responsabilidad corporativa. Además, es el encargado de aprobar el plan estratégico, los objetivos de gestión y presupuesto, y la política de retribuciones. Evalúa el desempeño de altos directivos, el control y gestión de riesgos, así como la política de dividendos.

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

Los consejeros son profesionales de reconocida honorabilidad, solvencia, competencia técnica y experiencia

Ejercen su cargo durante el plazo fijado en los Estatutos sociales, que en todo caso no podrá exceder del máximo de cuatro años. Cuando un consejero termina su mandato o cesa en el desempeño de su cargo, no puede prestar servicios en otra entidad competidora de REALIA durante el plazo de dos años.

El porcentaje de mujeres en el Consejo de Administración de REALIA es muy superior al de la media de las empresas españolas: de los diez miembros que forman el Consejo de Administración, cuatro son mujeres (el 40%).

En junio de 2014, la Junta General aprobó el nombramiento de dos consejeros: D. Paulo Almadarin De Nápoles Santa Marta, en representación de Inmogestión y Patrimonios, en sustitución de D. Octavio Miguel Sánchez Laguna, que pasó a representar a Mediación y Diagnósticos.

El Consejo de Administración organiza su trabajo en cuatro comisiones:

► Comisión Ejecutiva

Es el principal órgano de dirección, administración y representación de la sociedad. Está compuesta por ocho miembros. Durante 2014 se ha reunido nueve veces.

► Comisión de Nombramientos y Retribuciones

Se encarga de elevar al Consejo las propuestas de nombramiento de consejeros independientes e informar

De los diez miembros que forman el Consejo de Administración de REALIA, cuatro son mujeres

sobre el nombramiento de otro tipo de consejeros. Se ocupa, asimismo, de informar acerca de la política de retribuciones e incentivos. El pasado ejercicio ha efectuado seis reuniones.

► Comité de Auditoría y Control

Sirve de apoyo al Consejo en su contenido de vigilancia, mediante la revisión periódica del proceso de elaboración de la información económico-financiera. También supervisa los servicios de auditoría externa e interna. Hasta final de año ha mantenido ocho reuniones

► Comisión de Operaciones Vinculadas

Controla las operaciones que pueda realizar REALIA con personas o entidades cercanas a la compañía, tales como accionistas significativos, directivos y consejeros. A lo largo de 2014, se ha reunido en tres ocasiones.

5. Gobierno Corporativo | 5.1 Órganos de Gobierno Corporativo | 5.1.2 Consejo de Administración

Nombre	Cargo	Naturaleza del cargo	Comisión Ejecutiva	Comisión de Nombramientos y Retribuciones	Comité de Auditoría y Control	Comisión de Operaciones Vinculadas
D. Ignacio Bayón Mariné	Presidente	Ejecutivo	<i>Presidente</i>			<i>Vocal</i>
D. Íñigo Aldaz Barrera	Consejero	Ejecutivo	<i>Vocal</i>			<i>Vocal</i>
EAC Inversiones Corporativas, S.L. Representado por Dña. Esther Alcocer Koplowitz	Consejero	Dominical, designado por FCC	<i>Vocal</i>	<i>Vocal</i>		
Dña. Carmen Iglesias Cano	Consejero	Independiente		<i>Vocal</i>	<i>Vocal</i>	<i>Vocal</i>
Inmogestión y Patrimonios S.A. Representado por D. Paulo Almadarin de Nápoles Santa Marta	Consejero	Dominical, designado por BFA	<i>Vocal</i>	<i>Vocal</i>	<i>Vocal</i>	
Dña. M^a Antonia Linares Liébana	Consejero	Independiente		<i>Presidenta</i>	<i>Presidenta</i>	<i>Presidenta</i>
Mediación y Diagnósticos, S.A. Representado por D. Octavio Miguel Sánchez Laguna	Consejero	Dominical, designado por BFA	<i>Vocal</i>	<i>Vocal</i>	<i>Vocal</i>	
Meliloto S.L. Representado por Dña. Alicia Alcocer Koplowitz	Consejero	Dominical, designado por FCC	<i>Vocal</i>		<i>Vocal</i>	
D. Rafael Montes Sánchez	Consejero	Dominical, designado por FCC	<i>Vocal</i>	<i>Vocal</i>	<i>Vocal</i>	
Participaciones y Cartera de Inversión, S.L. Representado por D. Antonio Zafra Jiménez	Consejero	Dominical, designado por BFA	<i>Vocal</i>			

Consejo de REALIA a 31 de diciembre de 2014

D. Jesús Rodrigo Fernández
Secretario (no miembro)

D. José María Richi Alberti
Vicesecretario (no miembro)

5. Gobierno Corporativo | 5.1 Órganos de Gobierno Corporativo

5.1.3 Comité de Dirección

En el Comité de Dirección de REALIA están representadas las áreas de negocio y funcionales de la compañía

El Comité de Dirección de REALIA está formado por seis profesionales con una amplia experiencia en el sector inmobiliario.

Además del Presidente y el Director General, que son miembros del Consejo de Administración, en él están representadas las áreas de negocio, así como las Direcciones Financiera y de Estrategia de la compañía.

De los seis integrantes del Comité de Dirección, una es mujer.

Comité de Dirección

Presidente

D. Ignacio Bayón Maríné

Director General

D. Íñigo Aldaz Barrera

Subdirector General / Director de Administración y Finanzas

D. Juan Antonio Franco Díez

Subdirector General / Director de Estrategia Corporativa y Relaciones con Inversores

D. Jaime Lloréns Coello

Subdirector General / Director de Patrimonio

D. Agustín González Sánchez

Directora de Promociones

Dña. Ana Hernández Gómez

5. Gobierno Corporativo | 5.1 Órganos de Gobierno Corporativo

5.1.4 Política de Retribuciones

El cargo de consejero es retribuido, de acuerdo con los Estatutos Sociales de la compañía. Esta retribución consiste en una cantidad anual fija y en metálico, a determinar por la Junta General de Accionistas, previa petición de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

El Consejo, si así lo acuerda la Junta General de Accionistas, distribuye entre sus miembros la retribución acordada por este órgano. Para ello, tiene en cuenta las funciones y responsabilidades ejercidas por cada uno de los miembros en el ámbito del propio Consejo o de sus Comisiones Delegadas.

Las percepciones previstas son compatibles e independientes de los sueldos, retribuciones, indemnizaciones, o compensaciones de cualquier clase para aquellos miembros del Consejo que cumplan funciones ejecutivas.

Los miembros de Consejo de Administración han recibido en 2014 una remuneración de 1,976 millones de euros, incluidas las retribuciones totales de los Consejeros Ejecutivos. La aportación al sistema de ahorro durante el ejercicio fue de 84.000 euros.



Los miembros del Consejo de Administración han recibido en 2014 una remuneración de 1,976 millones de euros

Los Cubos (Madrid)



5. Gobierno Corporativo

5.2 Marco ético

REALIA promueve un comportamiento íntegro en el desarrollo de sus actividades a través de un marco ético inspirado en los valores de la empresa, que guía la conducta de la organización, asegura la puesta en práctica de sus valores corporativos y establece cómo deben ser sus relaciones con los grupos de interés. Dos normas configuran este marco ético: el Código Ético y el Reglamento Interno de Conducta.

El respeto a la legalidad vigente y a los derechos fundamentales preside todas las actuaciones de REALIA. La compañía se ha dotado de normas internas que regulan su quehacer diario y de mecanismos de actuación para el caso de incumplimiento de las mismas con propósito de garantizar el comportamiento ético de toda la organización.

A este fin sirve el Código Ético, una norma de obligado cumplimiento para todos los empleados del grupo, sea cual sea su función y el lugar donde la desarrollen. Para el ámbito de las operaciones bursátiles, REALIA cuenta con un Reglamento Interno de Conducta.

La monitorización del comportamiento se hace a través de diferentes instrumentos y procedimientos, entre ellos, el sistema PRIMEX. Se trata de una herramienta de software que evita transacciones con clientes que hayan realizado operaciones fraudulentas con anterioridad.

Como miembro destacado del sector inmobiliario, REALIA pertenece a la Asociación de Promotores de Madrid (Asprima) que fomenta una ordenación ética y responsable de la actividad inmobiliaria en beneficio del sector, de sus grupos de interés y de la sociedad.

Principios del código ético

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

Fuente: Realia

5. Gobierno Corporativo | 5.2 Marco ético

5.2.1 Código Ético

REALIA dispone desde 2010 de un Código Ético, basado en sus valores corporativos, que sirve de guía de actuación a todos los empleados con independencia de su cargo, su relación laboral con la empresa o el ámbito geográfico donde desempeñen su labor. Para su correcta implantación cuenta, además, con mecanismos de salvaguarda que contribuyen a preservar la reputación de la empresa.

El Código Ético establece qué se espera de los empleados en los siguientes ámbitos: cumplimiento de las normas, respeto a las personas, protección de los datos personales,

cuidado de los clientes, prevención del fraude y compromiso con el medio ambiente, así como compromiso con el mercado, la compañía y la comunidad.

Todos los empleados del Grupo REALIA tienen la obligación de suscribir formalmente el Código Ético y disponen de una copia del mismo. El documento se encuentra disponible a través de Intranet.

La compañía hace extensible el cumplimiento de estos principios a sus proveedores, por lo que se reserva el

derecho de limitar la contratación de bienes y servicios a aquellas empresas que los respeten.

Canal interno de denuncias

Con el propósito de garantizar el cumplimiento del Código Ético, prevenir situaciones de acoso laboral y denunciar incidencias en el ámbito laboral, financiero y contable, REALIA dispone de un canal de incidencias interno, a través de la Intranet, donde denunciar comportamientos contrarios a la cultura corporativa, plantear dudas o sugerir mejoras.

La compañía brinda también la posibilidad de elevar estas incidencias por correspondencia, remitiéndolas a la siguiente dirección:

GRUPO REALIA

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

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

En 2014 no se ha registrado ninguna incidencia a través de este canal.



Altos de Santa Bárbara (Valencia)

5. Gobierno Corporativo | 5.2 Marco ético

5.2.2 Reglamento Interno de Conducta

Patraix (Valencia)

La transparencia y la protección de los inversores es una preocupación permanente para REALIA. Por eso, desde 2007, la compañía dispone de un Reglamento Interno de Conducta que 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.

Los destinatarios de esta norma son los administradores, directivos, asesores externos y personal integrado en los departamentos de Bolsa y Relaciones con los Inversores.

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

REALIA desarrolla programas de formación periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubren normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.

Durante el ejercicio se han realizado varias acciones



Se han realizado varias acciones formativas relacionadas con normas contables, fiscales, laborales y mercantiles

formativas relacionadas con normas contables, fiscales, laborales y mercantiles, que suman en total 114 horas de formación (excluyendo el Grupo SIIC de París que ha salido del perímetro de consolidación en el mes de julio de 2014).

El Departamento de Auditoría Interna, concretamente, ha asistido a jornadas y monográficos asociados a la evaluación del control interno dentro de las organizaciones.

5. Gobierno Corporativo

5.3 Gestión de riesgos

REALIA está expuesta a determinados riesgos que, de materializarse, podría llegar a impedir la consecución de sus objetivos corporativos. Para identificarlos, evaluarlos, limitarlos y supervisarlos cuenta con un sistema de control y gestión de riesgos propio en el que está implicada toda la organización.

El sistema de gestión de riesgos de REALIA está dirigido a prever y responder a aquellas contingencias que pudieran afectar negativamente a la rentabilidad económica de sus actividades, a la solvencia financiera, a la reputación corporativa y a la integridad de sus empleados.

Este modelo se basa en tres ejes: estructura organizativa clara, donde se definen los roles y las responsabilidades funcionales; un marco de identificación, cuantificación y evaluación de los riesgos; y una respuesta a los mismos supervisada por el Comité de Auditoría y Control.

Cualquier riesgo que se considere crítico se trata en las reuniones periódicas del Comité de Dirección. Este propone al Consejo de Administración los planes específicos de respuesta y el Consejo toma en consideración la propuesta, aceptándola o modificándola en su caso.

El Área de Auditoría Interna, bajo supervisión del Comité de Auditoría y Control, proporciona una evaluación independiente de la adecuación, suficiencia y eficacia del sistema de control interno y del sistema de gestión de riesgos.

Tipos de riesgos

Los principales riesgos de REALIA son:

- ▶ Riesgos financieros, que incluyen riesgos de crédito, de tipos de interés, de tipo de cambio, de liquidez o de solvencia.

Al cierre de 2014, el grado de cumplimiento respecto al saldo de tesorería y equivalentes es casi veinte veces superior al previsto en el plan de negocio a tres años, elaborado tras la refinanciación de su deuda vinculada al negocio residencial por 792 millones de euros.

En la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 14,3 millones de euros, que la compañía ha deteriorado por el riesgo correspondiente y que ha estimado en 8,9 millones de euros.



Goya 29 (Madrid)

5. Gobierno Corporativo | 5.3 Gestión de riesgos

- ▶ Riesgos de mercado, en su líneas de negocio residencial y patrimonial.

En 2014 han continuado los ajustes de precios en los distintos productos inmobiliarios, con el consiguiente impacto en los márgenes de los productos. Se espera que en 2015 pueda empezar la recuperación de precios y márgenes.

- ▶ Riesgos económicos.

Los riesgos en las adquisiciones se controlan mediante meticulosos análisis de las operaciones, examinando y previendo los problemas que podrían surgir en un futuro. En las enajenaciones el riesgo está en la posible falta de cobro por incumplimiento de contrato. Para minimizarlo, se constituyen garantías de todo tipo que permitan, llegado el caso, la percepción del precio total o la recuperación de la propiedad objeto de enajenación.

- ▶ Riesgos de índole legal y fiscal.

Las actividades de REALIA están sometidas a disposiciones legales, fiscales y a requisitos urbanísticos. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales y comunitarias 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.

- ▶ Riesgos de protección de datos de carácter personal.

Estos riesgos se controlan mediante cláusulas especiales y normalizadas a incluir en los contratos en diferentes

situaciones, que, ajustándose a la norma que regula esta materia, permiten limitar e incluso extinguir cualquier tipo de responsabilidad de REALIA.

- ▶ Riesgos de protección de consumidores y usuarios.

El grupo cumple con las exigencias de las diferentes normas estatales y autonómicas en materia de consumidores y usuarios. Además, se ha dotado de un marco normativo interno para garantizar el comportamiento responsable, como el Código Ético y el Reglamento Interno de Conducta.

Procedimiento para la Prevención del Blanqueo de Capitales

REALIA cuenta con un procedimiento interno, obligatorio para todo el personal, destinado a la gestión de los riesgos de prevención de blanqueo de capitales.

En estas Normas de Procedimiento y Control para Prevención del Blanqueo de Capitales se especifica la identificación de los clientes, el examen de las operaciones y la obligatoriedad de conservación de documentos.

La compañía cuenta con un Órgano de Control, Información y Comunicación, que coordina su actividad con los empleados y con los Servicios de Prevención.

Adicionalmente, REALIA se somete a la auditoría anual sobre prevención del blanqueo de capitales e infracciones monetarias. Durante el ejercicio 2014 no se han apreciado riesgos significativos en esta materia.

Hato Verde (Sevilla)



6. Responsabilidad Corporativa

6.1 | REALIA, empresa responsable

6.2 | Cumplimiento de los objetivos

6.3 | Retos para 2015

6.4 | Grupos de interés

- 6.4.1 | Accionistas e inversores
- 6.4.2 | Empleados
- 6.4.3 | Clientes
- 6.4.4 | Proveedores
- 6.4.5 | Comunidad

6.5 | Gestión medioambiental

- 6.5.1 | Eficiencia energética
- 6.5.2 | Gestión adecuada de los residuos
- 6.5.3 | Construcción sostenible
- 6.5.4 | Promoción de una conducta responsable

6. Responsabilidad Corporativa

6.1 REALIA, empresa responsable

REALIA identifica la Responsabilidad Corporativa (RC) con la capacidad de generar valor en su entorno más allá de su propia rentabilidad económica. Esta visión se concreta en tres compromisos: con el entorno, mediante el uso adecuado de sus recursos naturales y la adecuada gestión de los residuos; con sus grupos de interés, contribuyendo a la riqueza y bienestar de los colectivos con los que se relaciona; y con el buen gobierno, fijando mecanismos de actuación para los administradores.

Ejes de la política de Responsabilidad Corporativa



COMPROMISO CON EL MEDIO AMBIENTE Y LA PROTECCIÓN DEL ENTORNO

Uso responsable de los recursos naturales



COMPROMISO CON LOS GRUPOS DE INTERÉS

Preservar el valor de la empresa
Generar empleo
Satisfacer al cliente
Contratar proveedores locales
Colaborar en acciones sociales



COMPROMISO CON LA ÉTICA, LA INTEGRIDAD Y EL BUEN GOBIERNO

Estructura organizativa transparente y eficaz

Fuente: Realia

6. Responsabilidad Corporativa | 6.1 REALIA, empresa responsable

Con su negocio inmobiliario, REALIA genera progreso y riqueza en el entorno donde opera. A través de la generación de empleo, el pago de impuestos, las compras a proveedores o la conservación del valor de sus activos contribuye al bienestar de la sociedad.

El Plan Director de Responsabilidad Corporativa de REALIA, aprobado en 2009, establece que la política general de la compañía en esta materia de RC depende del Consejo de Administración. Su puesta en práctica corre a cargo de la Dirección de Comunicación, Marketing y Responsabilidad Corporativa.

La compañía considera la RC una dimensión más dentro de su actividad corporativa, íntimamente ligada a su propia viabilidad a futuro e inseparable de su desempeño económico.

Así, la compañía integra en su gestión cotidiana su política de responsabilidad corporativa mediante el estricto cumplimiento de su Código Ético por todos los miembros de la organización y el respeto a los valores que lo inspiran: liderazgo, transparencia, innovación, diálogo y servicio al cliente.

De acuerdo con esta visión global, REALIA es la única compañía del sector que presenta de forma integrada en su informe anual el desempeño económico, financiero y de responsabilidad corporativa. En 2014, el Informe Reporta situó a la compañía entre las 20 empresas con mejor información pública de cuantas integran el Índice General de la Bolsa de Madrid.

Valor económico generado y distribuido

En millones de euros

	2104	2013*
Ingresos actividad propia	115,4	111,3
Ingresos financieros y otros	6,9	29,5
1. VALOR ECONÓMICO GENERADO	122,2	140,8
1.a. Valor aportado a proveedores	68,1	52,4
Sueldos y salarios	7,5	9,3
Pensiones y otras aportaciones sociales	0,6	0,6
1.b. Valor aportado a empleados	8,1	10,0
1.c. Valor aportado al capital propio y ajeno	44,7	25,0
1.d. Valor recuperado de la Sociedad	-32,1	-9,0
2. VALOR DISTRIBUIDO	152,0	96,3
3. VALOR RETENIDO	-30,7	44,4
Minoritarios	3,2	29,8
Provisiones, amortizaciones y otros	-5,7	-65,6
Resultado atribuible al accionista	-39,6	-51,0

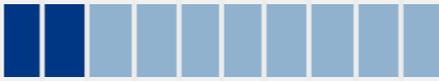
(*) Datos re-expresados tras la venta de SIIC de Paris y adaptación a las nuevas Normas Internacionales de Contabilidad (NIIF).

Fuente: Realia

6. Responsabilidad Corporativa

6.2 Cumplimiento de los objetivos

REALIA ha cumplido su compromiso de revisar su Política de Gobierno Corporativo en relación con la normativa vigente y de mantener actualizados los mecanismos asociados al Código Ético en 2014. Sin embargo, las especiales circunstancias del grupo y las últimas modificaciones de su perímetro, han impedido iniciar el proceso de homogeneización de residuos.

Cumplimiento de los objetivos en 2014		
CUMPLIMIENTO DE LOS RETOS EN 2014	GRADO DE CUMPLIMIENTO	ACCIONES QUE LO JUSTIFICAN
Homogeneización del sistema de medición de residuos gestionados	Bajo 	Las actuales condiciones del grupo han impedido iniciar el proceso
Mantener actualizados los mecanismos de control asociados al Código Ético y al canal de comunicación de incidencias	Alto 	Cualquier incidencia asociada al cumplimiento del Código Ético es reportada al Comité de Auditoría y Control El departamento de Auditoría Interna presenta una memoria de actividades al Comité de Auditoría y Control, en las que se detallan aquellas comunicaciones recibidas, asociadas al Código Ético
Revisión de la Política de Gobierno Corporativo en relación a la normativa vigente	Alto 	El Grupo REALIA incorpora las novedades producidas durante el ejercicio, asociadas a cambios normativos, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo

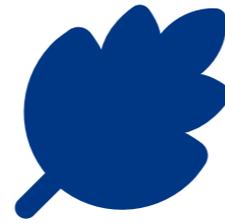
Fuente: Realia

6. Responsabilidad Corporativa

6.3 Retos para 2015

Para 2015, REALIA prevé la homogeneización del sistema de medición de residuos, siempre y cuando la llegada de nuevos inversores establezca el perímetro del grupo. Mantiene, además, su compromiso de revisar la política de Gobierno Corporativo en relación con la normativa vigente y de mantener los mecanismos asociados al cumplimiento del Código Ético.

Retos para 2015



Homogeneización del sistema de medición de residuos gestionados



Mantener actualizados los mecanismos de control asociados al Código Ético y al canal de comunicación de incidencias



Revisión de la Política de Gobierno Corporativo en relación a la normativa vigente

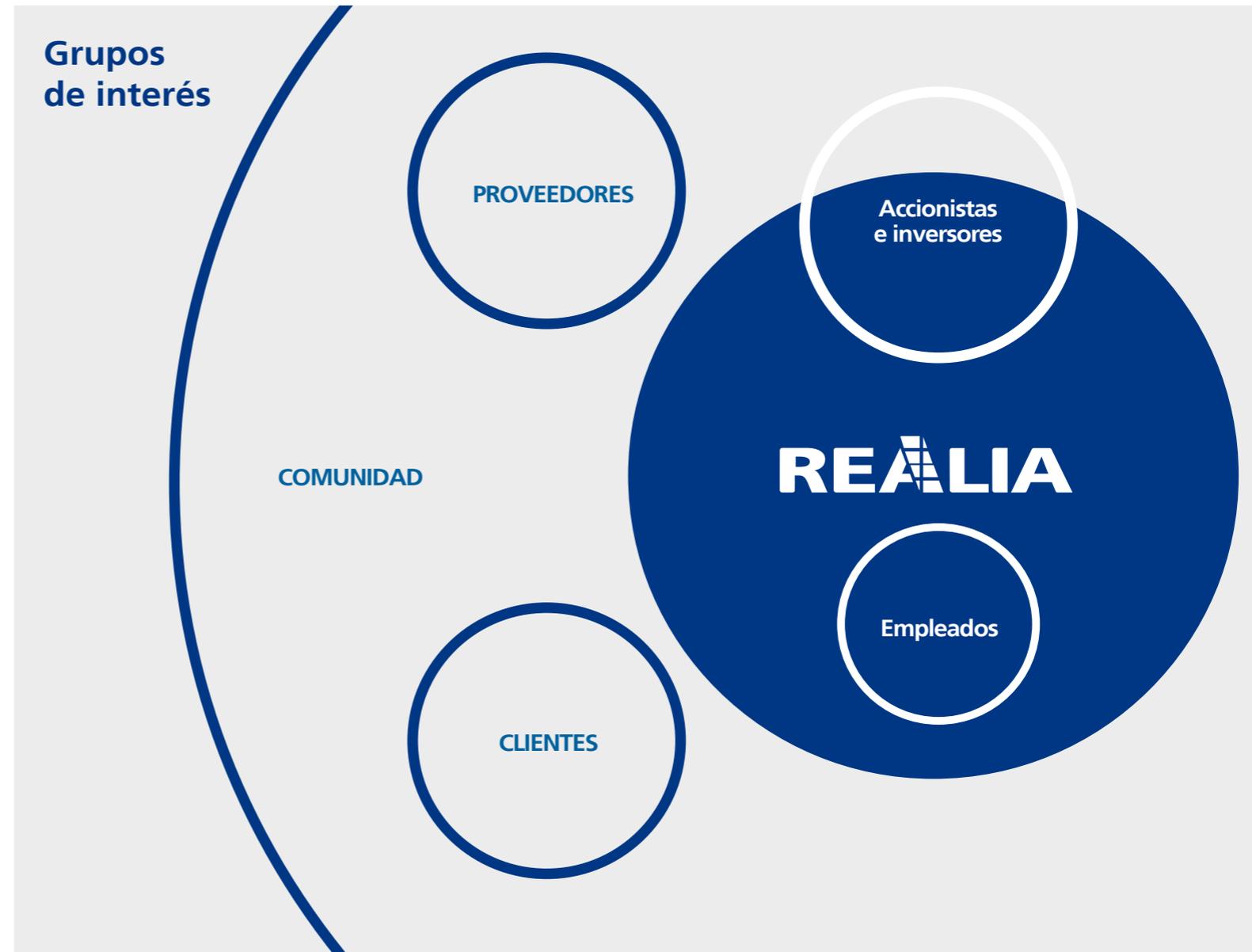
Fuente: Realia

6. Responsabilidad Corporativa

6.4 Grupos de interés*

REALIA ha identificado cinco colectivos que contribuyen a su actividad empresarial y, al mismo tiempo, se ven afectados por sus grupos de interés: accionistas, empleados, clientes, proveedores y comunidad. La compañía promueve el diálogo con todos ellos, convencida de que su sostenibilidad a largo plazo depende de la satisfacción de sus legítimas expectativas y mantiene una política de transparencia informativa, aportando información relevante a los medios de comunicación.

(*) G4-24, G4-25, G4-26 y G4-27



Fuente: Realia

6. Responsabilidad Corporativa | 6.4 Grupos de interés*

6.4.1 Accionistas e inversores

(*) G4-24, G4-25, G4-26 y G4-27

REALIA enfoca su gestión en la creación de valor a largo plazo para accionistas e inversores. Para garantizar sus derechos, se ha dotado de normas internas y les ofrece información periódica y relevante a través de diferentes canales.

Para preservar el valor de sus activos y atraer nuevos capitales, la compañía se ha deshecho de su posición patrimonial en Francia y Portugal, considerados mercados maduros, y ha focalizado su inversión en el negocio patrimonial español, con mejores expectativas de rentas. Paralelamente, ha continuado reduciendo su *stock* de viviendas y seguido con la gestión de su suelo, a la espera de la recuperación futura del mercado.

Reglamento Interno de Conducta

De cara asegurar el comportamiento íntegro de sus actuaciones en el ámbito del mercado de valores, se ha dotado de un Reglamento Interno de Conducta que afecta al Consejo de Administración, a los directivos y a las personas vinculadas con la gestión financiera, así como a asesores externos e internos.

Sometida al escrutinio de los mercados, ofrece información de forma periódica a los accionistas a través de los canales dispuestos por la Ley de las Sociedades de Capitales y desarrollados en sus Estatutos Sociales y en el Reglamento de la Junta General de Accionistas.

Actuaciones informativas

El Área de Relaciones con los inversores es la encargada

Contacto relaciones con los inversores

DIRECCIÓN

**Pº de la Castellana, nº 216, planta 1ª.
28046, Madrid**

TELÉFONO

+34 913534409

FAX

+34 913534417

CORREOS ELECTRÓNICOS

**inversores@realia.es
accionistas@realia.es**

Fuente: Realia

de mantener la comunicación con la comunidad financiera. A lo largo de 2014, ha mantenido 33 reuniones presenciales, 16 conference calls y una video conferencia con inversores o profesionales del sector.

Adicionalmente, han realizado dos ponencias en los seminarios El Sector Inmobiliario Español y Kempen Property Seminar y ha participado en diferentes actos en los que ha mantenido contactos "one to one" con más de 60 compañías, que representan un amplio espectro de actividades, tales como bancos de inversión, consultoras, fondos, etc.

La compañía pone a disposición del público toda la información exigida por la Ley del Mercado de Valores, su normativa interna y la evolución de su cotización en su web corporativa (www.realia.es).

Foro electrónico de accionistas

Para facilitar la comunicación con los accionistas previo a la Junta General, la compañía ha habilitado un Foro Electrónico de Accionistas.

En este foro se publican las propuestas que los accionistas pretenden presentar como complemento al orden del día, solicitudes de adhesión a tales propuestas, iniciativas para alcanzar el porcentaje suficiente para ejercer un derecho de una minoría, ofertas, peticiones o representación voluntaria.

6. Responsabilidad Corporativa | 6.4 Grupos de interés*

6.4.2 Empleados

El equipo humano de REALIA se compone de 99 profesionales, que con su experiencia y especialización contribuyen cada día a la sostenibilidad de la empresa. Consciente de que su futuro pasa en gran medida por su compromiso y su saber hacer, la compañía se esfuerza por ofrecerles las mejores condiciones laborales posibles y por crear un clima laboral que permita su desarrollo profesional.

Al cierre del ejercicio la plantilla se sitúa en 99 trabajadores frente a los 103 del año anterior. Con objeto de hacer una comparación homogénea, las cifras de 2013 se han reformulado descontando los trabajadores que dependían de la entonces filial SIIC de París, vendida en 2014.

La plantilla media ha descendido en 22 personas hasta los 100 trabajadores como consecuencia del despido colectivo que tuvo lugar en 2013 ante la necesidad de reducir costes para afrontar la caída de la demanda de vivienda.

Pese a esta coyuntura puntual, la compañía mantiene un compromiso histórico con el empleo estable. De los 99 trabajadores, sólo uno tiene un contrato temporal, 65 poseen un contrato indefinido, mientras que 33 están adscritos a contratas (dentro de la filial Hermanos Revilla).

El grueso de la plantilla se concentra en Madrid, 91 de los 99 trabajadores, mientras que el resto desarrollan su labor profesional en las diferentes delegaciones españolas y en Polonia.

La experiencia en el sector inmobiliario y la alta cualificación de sus empleados son rasgos distintivos de REALIA. Del total, 39 son directivos y titulados de grado superior, 9 son técnicos y titulados de grado medio; 18 son administrativos y asimilados, mientras que los 33 restantes son personal afecto a la explotación de los edificios (consejería, mantenimiento, etc.).

(*): G4-24, G4-25, G4-26 y G4-27

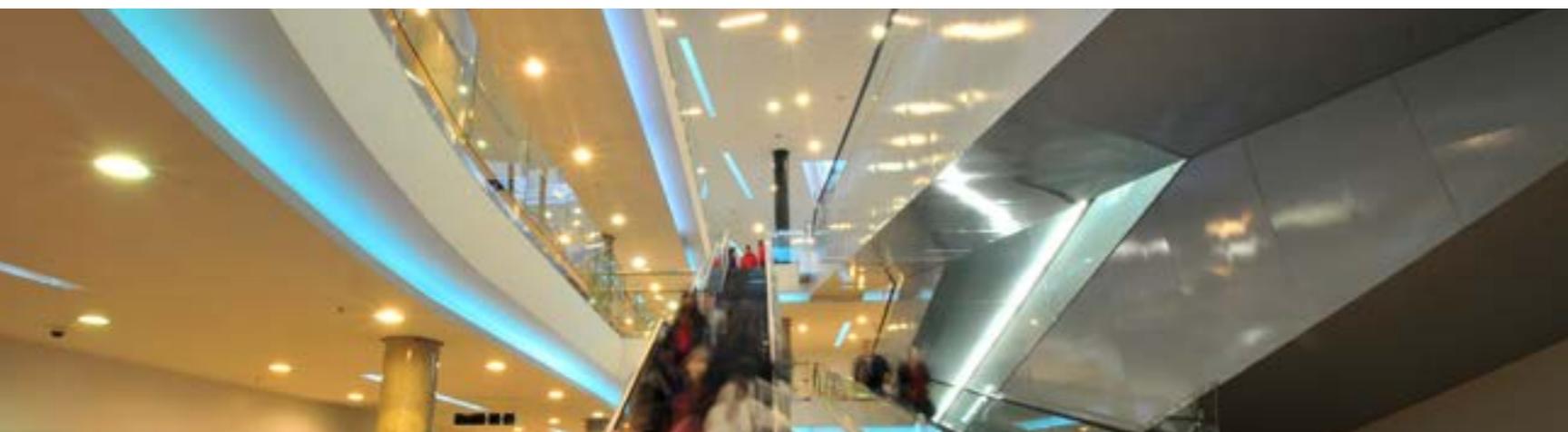
Número de empleados (a 31/12/2014)

	2014	2013
REALIA Business, SA	49	50
REALIA Patrimonio S.L.U	4	6
Hermanos Revilla	45	46
REALIA Polska	1	1
TOTAL	99	103

Distribución geográfica de la plantilla

	2014	2013
Madrid	91	93
Cataluña	2	4
Valencia	1	1
Andalucía	2	2
Canarias	1	1
Castilla-León	1	1
Polonia	1	1
TOTAL	99	103

Fuente: Realia



CC As Cancelas (Santiago de Compostela)

6. Responsabilidad Corporativa | 6.4 Grupos de interés* | 6.4. 2 Empleados

(*) G4-24, G4-25, G4-26 y G4-27

Distribución de la plantilla por sexo y categoría laboral

	2014	2013
Directivos y titulados de grado superior	37	40
Hombres	25	26
Mujeres	12	14
Técnicos y titulados de grado medio	9	10
Hombres	9	10
Mujeres	0	0
Administrativos y asimilados	18	19
Hombres	4	4
Mujeres	14	15
Resto de personal asalariado	33	34
Hombres	32	33
Mujeres	1	1
TOTAL HOMBRES	70	73
TOTAL MUJERES	29	30
TOTAL	99	103

Fuente: Realia

Por sexos, 70 empleados son hombres y 29 son mujeres.

La veteranía es un valor para REALIA, especialmente en los puestos de máxima responsabilidad: el 34,4% de la plantilla supera los 50 años, el 61,6% se encuentre entre los 30 y los 50 años y solo el 4% de la plantilla tiene menos de 30 años.

Igualdad de oportunidades

REALIA respeta escrupulosamente la legislación vigente en materia de derechos laborales y asume como propios los principios recogidos en el Pacto Mundial de Naciones Unidas, tales como el derecho a la negociación colectiva o la no discriminación en el empleo, entre otros.

Más allá de estos principios fundamentales, promueve la carrera profesional de sus empleados creando un buen clima laboral basado en tres ejes: la igualdad de oportunidades, el desarrollo de sus capacidades y la salud y seguridad.

Los procesos de reclutamiento y promoción en el trabajo se basan en el principio de igualdad de oportunidades entre las personas y está asociada al mérito y a los requisitos inherentes a cada puesto.

En este sentido, REALIA trabaja activamente para evitar cualquier tipo de discriminación, incluida la discriminación por sexo. Así, si bien las mujeres representaban el 29,3% de los empleados en 2014, suponían el 41,5% de los contratos indefinidos.

REALIA asume como propios los principios recogidos en el Pacto Mundial de Naciones Unidas

Distribución de la plantilla por tipo de contrato (31/12/2013)

	Hombres	Mujeres	Total
Contrato Indefinido	38	27	65
Contrato Temporal	0	1	1
Adscritos a Contrata	32	1	33
TOTALES	70	29	99

Fuente: Realia

La igualdad de oportunidades entre géneros queda también patente en el seno del Consejo de Administración, donde el porcentaje de mujeres se mantiene en el 40%, cercano a la paridad con los hombres y muy por encima de la media de las empresas españolas.

El Comité de Dirección, por su parte, está formado por cinco hombres y una mujer.

6. Responsabilidad Corporativa | 6.4 Grupos de interés* | 6.4. 2 Empleados

(*) G4-24, G4-25, G4-26 y G4-27

Formación laboral

A pesar de las dificultades que viene atravesando la empresa desde el estallido de la crisis inmobiliaria, la compañía continúa aportando a sus empleados la información y formación necesarias para desempeñar su cometido y crecer profesionalmente.

En 2014, han sido 17 los empleados que recibieron formación en competencias, idiomas, marketing, prevención de riesgos y seguridad laboral. En total, han sido 314 las horas lectivas con un coste de 8.475 euros, frente a las 547 horas y 11.440 euros de 2013.

Seguridad y salud laboral

A fin de mantener la seguridad y salud de sus trabajadores, la empresa tiene contratado un Servicio de Prevención, que realiza una evaluación de los riesgos inherentes a cada puesto de trabajo y se ocupa de los reconocimientos médicos.

Durante 2014, no hubo que lamentar ningún accidente con baja.

La tasa de absentismo por enfermedad común, por su parte se ha situado en el 1,42% para los hombres y en el 0,32% para las mujeres. En total fueron 2.367 las horas perdidas por este concepto.

En aras de favorecer el bienestar de los trabajadores y permitir la adecuada conciliación entre su vida profesional y laboral, la compañía ha modificado el horario laboral a

A fin de mantener la seguridad y salud de sus trabajadores, la empresa tiene contratado un Servicio de Prevención

finales de 2013 para adelantar la salida de los empleados. Esta situación ha revertido en una menor factura energética en 2014.

Todos los empleados que se han acogido una baja por maternidad o paternidad han regresado a su puesto de trabajo.

Comunicación interna

REALIA basa su relación con los empleados en el respeto y en la transparencia.

Con los trabajadores, la compañía fomenta una comunicación bidireccional a través de la Intranet de la empresa –donde los empleados pueden hacer denuncias del incumplimiento del Código Ético o comunicar incidencias referidas a información económica y financiera– y las notas internas remitidas por correo electrónico.

Retener el talento

Aunque en 2014, dado el proceso de reestructuración de la deuda en la que se halla inmersa la empresa, no hubo ninguna subida salarial, los empleados cuentan desde hace años con una serie de beneficios sociales que contribuyen a retener el talento.

Entre ellos destacan los seguros médicos, a los que se destinaron 34.009 euros; los seguros de vida, por un montante de 49.514 euros; las ayudas de comida, por 70.371 euros; y el pago de una póliza de excesos por 91.413 euros. Por su parte, las aportaciones realizadas a planes de pensiones se elevaron a 286.641,68 euros en 2014.

Fruto del trabajo realizado en materia de Recursos Humanos para mantener unas condiciones laborales para retener el talento, la antigüedad media de los trabajadores supera los catorce años.

6. Responsabilidad Corporativa | 6.4 Grupos de interés*

6.4.3 Clientes

(*) G4-24, G4-25, G4-26 y G4-27

Los espacios de REALIA están orientados a cubrir las necesidades de arrendatarios y compradores. Para identificarlas y acomodar la oferta a sus expectativas, la compañía mantiene un contacto permanente con ellos y consigue así ganar su confianza y mantener su prestigio.

REALIA cuenta con tres tipos de clientes:

- ▶ Inquilinos de oficinas y centros comerciales: son generalmente empresas, profesionales, agencias públicas y grandes cadenas de distribución.
- ▶ Compradores de viviendas e inversores en suelos y otros activos.
- ▶ Usuarios de centros comerciales.

En el negocio patrimonial, trata de garantizar la fidelidad de los inquilinos mostrándose flexible tanto en la adaptación de los espacios como en la adecuación de las rentas a sus necesidades y a las tendencias del mercado.

En este sentido, la compañía prioriza los contratos a largo plazo con clientes de solvencia reconocida, frente a otros más rentables a corto plazo. De esta forma consigue mantener una elevada ocupación, incluso en ciclos económicos adversos.

En las prestaciones de sus edificios, no sólo se esmera en realizar un mantenimiento proactivo y en ofrecer servicios excelentes que aporten valor, sino que ayuda a sus inquilinos a reducir costes incorporando medidas de eficiencia energética.

La compañía prioriza los contratos a largo plazo con clientes de solvencia reconocida

REALIA ha establecido varios canales para mantener la comunicación con sus clientes. Además de a través del contacto telefónico, los clientes pueden ponerse en contacto con la compañía a través del formulario que encontrarán en la web corporativa, www.realia.es.

Compradores de vivienda

La satisfacción del comprador de vivienda es prioritario para REALIA. Tanto en el punto de venta como en la firma del contrato la compañía se esmera por prestar la mejor información y atención a sus clientes. Tras la entrega de vivienda, la compañía proporciona un servicio posventa hasta al menos un año después de la entrega de llaves.

Para facilitar el acceso a la vivienda en la actual situación de restricción del crédito, la compañía ha instrumentado una serie de fórmulas para flexibilizar las condiciones de entrega para los clientes que previamente han de vender la suya.

En 2014, en colaboración con Kutxa Bank, REALIA facilitó la financiación y subrogación de vivienda en las promociones de Jardín de Vivero de Fuenlabrada (Madrid), Ronda Luz de Pinto (Madrid) y 2@Patria (Valencia).

Además, ofreció condiciones ventajosas a los clientes de otras promociones mediante acuerdos con distintas entidades: Valdebebas con Bankinter, Equmar con Caja Sol, Campo Real con Bankia, Corona Ibiza con Bankia, Infante Santo con Banco Santander Totta.

REALIA mantiene en su vinculación con el cliente una relación multicanal: por un lado, a través de su red comercial y del personal de su sede central en Madrid y, por otro, a través de Internet.

Los comerciales mantienen una relación personal directa con el público desde las oficinas de venta, delegaciones y oficina central. Este equipo altamente experimentado informa sobre las calidades de cada promoción, muestra las viviendas, explica las condiciones financieras y presta su apoyo para la gestión de la compra.

Existe, además, una página específica de venta de viviendas, www.realia.inmobiliaria.com, en la que se facilitan herramientas muy intuitivas que posibilitan la creación de alertas, el cálculo de hipotecas y un servicio de asesoría personal para solventar dudas sobre temas legales. Dentro de la web, los usuarios pueden encontrar información relacionada con la gestión eficiente del hogar o la sostenibilidad.

6. Responsabilidad Corporativa | 6.4 Grupos de interés* | 6.4.3 Clientes

(*) G4-24, G4-25, G4-26 y G4-27

Los clientes cuentan, además, con un asesor personal online, que responde a los usuarios en menos de 24 horas, si bien el compromiso de la compañía es hacerlo en un plazo de 72 horas.

A lo largo de 2014 REALIA sumó 5.300 solicitudes de información atendidas, entre llamadas y e-mails. Un total de 2.017 clientes fueron atendidos en las oficinas de venta.

Cada mes, además, se envía un newsletter vía correo electrónico para mantener el máximo contacto con posibles compradores.

Usuarios de centros comerciales

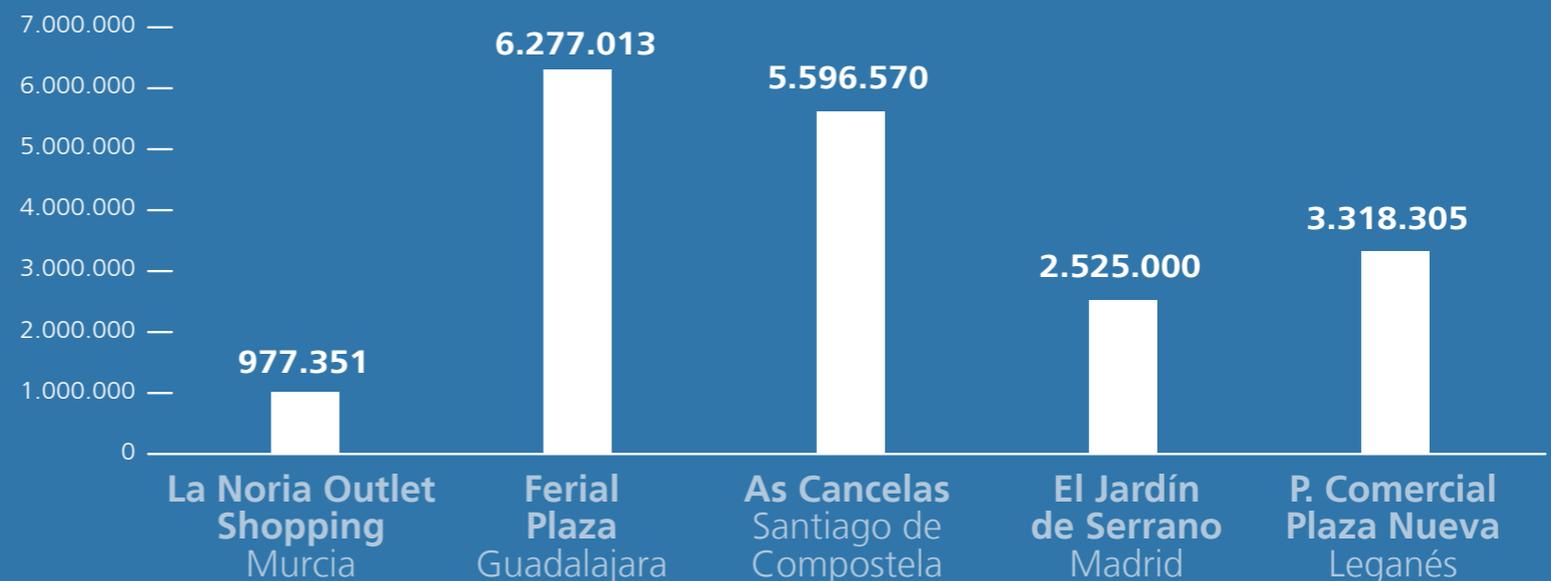
Más de 18,6 millones de personas visitaron en 2014 los centros comerciales propiedad de REALIA. La compañía es consciente de que de su satisfacción depende el éxito o el fracaso de un centro y, por ello, diseña los espacios comerciales que tienen en cuenta sus gustos y necesidades, además de los de sus inquilinos.

Todos los centros comerciales de REALIA cuentan con amplias zonas comunes y espacios adecuados de circulación y tránsito. Además, y con objeto de facilitar la entrada a las personas con movilidad reducida, se crean diferentes núcleos de comunicación y se sigue rigurosamente la normativa de accesibilidad.

En 2014, se realizaron diferentes mejoras en las zonas comunes de los centros comerciales.

Afluencia a los principales centros comerciales de Realia

En número de personas



Fuente: Realia

En La Noria Murcia Outlet Shopping se avanzó en la señalización de los accesos y el aparcamiento del centro comercial para vehículos y peatones.

As Cancelas de Santiago de Compostela ha puesto en marcha varias actuaciones encaminadas a mejorar las garantías de seguridad y salud de clientes y trabajadores. Entre ellas, se elevaron las alturas de

las barandillas de la terraza-mirador, se aumentó la protección en tomas eléctricas de las zonas infantiles y se introdujeron nuevas medidas de seguridad en las escaleras mecánicas. Además, de cara aumentar el confort y el atractivo de los centros, se colocaron *tablets* y puntos de recarga en zonas estanciales, se amplió el recinto de talleres infantiles y se adoquinó el vial frente a la entrada principal.

6. Responsabilidad Corporativa | 6.4 Grupos de interés*

6.4.4 Proveedores

(*) G4-24, G4-25, G4-26 y G4-27



Alcobendas (Madrid)

En 2014, el número de proveedores se redujo a 760 debido a la suspensión de la construcción de viviendas

REALIA genera desarrollo económico y riqueza en las comunidades donde está presente con la contratación de proveedores locales. En el ejercicio 2014, el número de proveedores fue de 760, 57 menos que el año anterior debido a la suspensión de la construcción de viviendas tras la finalización de las últimas dos promociones en Madrid y Valencia en 2013.

Después de la venta de SIIC de París, la mayor parte de los proveedores de productos y servicios, 625, eran españoles; 22 eran polacos, 13 portugueses, 5 rumanos y uno estadounidense

Por comunidades autónomas, 531 estaban establecidos en Madrid, donde se encuentra la sede de REALIA, y el resto se repartían entre Cataluña (51), Comunidad

6. Responsabilidad Corporativa | 6.4 Grupos de interés* | 6.4.4 Proveedores

(* G4-24, G4-25, G4-26 y G4-27

Castellana 41 (Madrid)

Valenciana (23), Castilla y León (15), Castilla-La Mancha (12), Murcia (11), Baleares (8), Canarias (7), País Vasco (4), Cantabria (3), Galicia (3), La Rioja (1) y Navarra (1).

Durante el ejercicio 2014 se realizaron compras por 60,18 millones de euros, todas ellas en un contexto local. Madrid concentró más del 81% de las compras, mientras que Andalucía, Cataluña y Castilla-La Mancha superaron el 4%, respectivamente, y Comunidad Valenciana y Murcia, el 1% cada una.

Criterios de selección

Históricamente, la compañía ha seguido criterios de orden económico y técnico en sus obras y rehabilitaciones. En las adjudicaciones se ha tenido en cuenta:

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



6. Responsabilidad Corporativa | 6.4 Grupos de interés*

6.4.5 Comunidad

(*) G4-24, G4-25, G4-26 y G4-27

REALIA es consciente de los impactos que, inevitablemente, su actividad promotora y patrimonial generan sobre las comunidades donde opera. Por ello, pone su empeño en minimizarlos, involucrando a las comunidades en la planificación y en la gestión de los proyectos y, de no ser posible su eliminación, trata de compensarlos con beneficios para la comunidad.

Históricamente, la compañía ha mantenido contactos con todas las partes afectadas en la construcción o rehabilitación de un edificio de oficinas o viviendas desde la compra de suelo hasta el fin de la construcción, con objeto de escuchar sus inquietudes y tomar en consideración sus propuestas de mejora.

En la gestión del suelo, especialmente en la aprobación de los diferentes estadios de edificabilidad, REALIA se relaciona

con las administraciones locales y regionales en el marco estricto de la legalidad y de la máxima transparencia, de acuerdo con la legislación y el Código Ético.

La participación ciudadana es esencial para REALIA a la hora de planificar un proyecto, ya que le permite tener una visión 360° de los efectos que su actividad tendrá sobre el medio ambiente. La creación de espacios recreativos y la mejora de los viales son ejemplos de las iniciativas de asociaciones vecinales, comerciantes y administraciones que la compañía tiene en cuenta al proyectar sus espacios.

Participa, además, en otras acciones de carácter social que benefician a la comunidad en sus centros comerciales y difunde las iniciativas solidarias de sus empleados como la operación-kilo. Asimismo, en la urbanización Hato Verde se celebró la II Muestra de Golf en Sevilla.

Acciones sociales en Centros Comerciales

Los centros comerciales de REALIA toman parte de diferentes campañas de acción social relacionadas con colectivos marginados, la salud o la infancia.

Los gestores de los centros comerciales, bajo la supervisión de REALIA, ceden los espacios a diferentes fundaciones y ONG, así como a diferentes proyectos culturales y científicos para recaudar fondos, captar socios o sensibilizar a la población sobre determinados aspectos. En 2014, se produjeron una treintena de acciones de acción social.

Entre las organizaciones sin ánimo de lucro con las que los centros comerciales de REALIA han colaborado en 2014 destacan Cruz Roja Española, Asociación Española contra el Cáncer, Médicos sin fronteras, Federación Española de Enfermedades Neuromusculares (ASEM), Intermon Oxfam, Asociación para la Lucha contra las Enfermedades del Riñón (ALCER), Asociación Belenistas de Guadalajara, Servicio de Bomberos de Guadalajara y Federación Gallega de Enfermedades Raras e Crónicas (FEGEREC), Fundación Internacional Divino Niño y Ciudad Escuela Muchachos (CEMU) de Leganés, entre otras.

En el terreno de la difusión cultural y científica, los centros comerciales prestan sus instalaciones para talleres e iniciativas culturales como la II Xornada Folclore Galego o la exposición de fotografía para acercar la investigación a la sociedad InvestigArte.



Jorge Juan 35 (Madrid)

6. Responsabilidad Corporativa

6.5 Gestión medioambiental

REALIA está comprometida con el respeto y el cuidado del medio ambiente. Con objeto de disminuir la huella de sus actividades en su entorno natural, viene desarrollando diferentes iniciativas vinculadas a la eficiencia energética, la gestión de los residuos y la construcción sostenible en los últimos años. Para ponerlas en práctica, cuenta con el apoyo y la implicación de toda la plantilla.

Principios básicos de protección del medio ambiente

Recursos naturales	El Grupo REALIA es consciente del impacto de su actividad en los recursos naturales y el paisaje. El objetivo de este Plan es minimizar este impacto.
Prevención	Enfoque dirigido tanto a la consecución de los objetivos de negocio como a la sostenibilidad medioambiental.
Planificación	Planificación y ejecución de las actuaciones de manera ordenada y racional. De esta forma, se reducen los impactos en el entorno.
Gestión	Gestión de los desarrollos enfocada a: <ul style="list-style-type: none"> - Prevención de la contaminación de aguas y suelos. - Control de las emisiones atmosféricas. - Control de los desarrollos inmobiliarios y urbanísticos.
Innovación	Identificación y Análisis de las mejoras y oportunidades en el uso de los materiales, energías y sistemas de gestión medioambientales.
Aplicación 3R's	Aplicación del principio de las 3R's (Reducción, Reutilización y Reciclado) en los procesos de diseño arquitectónico, gestión y producción.
Consumos	Utilización de productos reciclados y/o reciclables para la reducción del consumo de recursos.
Empleados	Implicación del personal en el uso de técnicas y productos medioambientalmente responsables, sin merma de la mejora del sistema y control presupuestario.
Proveedores	Gestión activa con los contratistas y subcontratistas con el objetivo de implicar a toda la cadena de suministro en la gestión ambiental.
Feed Back	Abiertos a la mejora continua y colaboración con el entorno.

Fuente: Realía

6. Responsabilidad Corporativa | 6.5 Gestión medioambiental

El compromiso con el medio ambiente se establece en el Plan Director de Responsabilidad Corporativa aprobado en 2009

La gestión medioambiental es uno de los compromisos adquiridos por REALIA en el Plan Director de Responsabilidad Corporativa aprobado en 2009. La compañía hace suya la regla de las 3R de la ecología (Reducir, Reutilizar y Reciclar) y en sus proyectos medioambientales mantiene un enfoque preventivo frente al correctivo.

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

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

Gracias a este compromiso, durante el ejercicio 2014 no se produjo ninguna incidencia ni sanción relacionada con el respeto al entorno.

Balance medioambiental*

	2014	2013	2012	2011	2010
Consumos					
- Consumo de electricidad (MWh)	12.092	11.950	12.100	13.747	14.337
- Consumo de agua (m ³)	103.344	105.248	107.706	111.924	115.776
- Consumo de gas (MWh)	6.121	7.233	5.658	4.222	6.961
- Consumo de gasoil (litros)	91.860	122.693	110.343	113.587	138.296
Reducción de emisiones					
- Reducción de emisiones CO ₂	-59.701	62.911	691.973	247.592	-
Recogida de residuos					
- Recogida residuos peligrosos (kg)	369	369	275	791	443

(*) Términos homogéneos

Fuente: Realia

REALIA confirmó en 2014 su firme apuesta por la conservación del medio ambiente al implantar en todo el grupo un gestor de contenidos con la herramienta Microsoft SharePoint que, además de mejorar el acceso de las delegaciones nacionales a la información, reduce drásticamente el uso del papel.

Este proyecto de gestión documental, iniciado a finales de 2013 y basado en el modelo del centro

comercial As Cancelas de Santiago de Compostela, supone mejorar la gestión del conocimiento con una información más estructurada y normalizada, lo que confiere mayor fiabilidad, accesibilidad y seguridad a la documentación.

En el futuro, los esfuerzos irán encaminados a integrar nuevas áreas en el uso de la herramienta, así como a la digitalización de documentación histórica.

6. Responsabilidad Corporativa | 6.5 Gestión medioambiental

6.5.1 Eficiencia energética

REALIA controla los consumos de los edificios que gestiona, evalúa anualmente sus logros e invierte en diferentes sistemas de ahorro energético con el doble objetivo de reducir su impacto negativo sobre el medio ambiente y reducir costes.

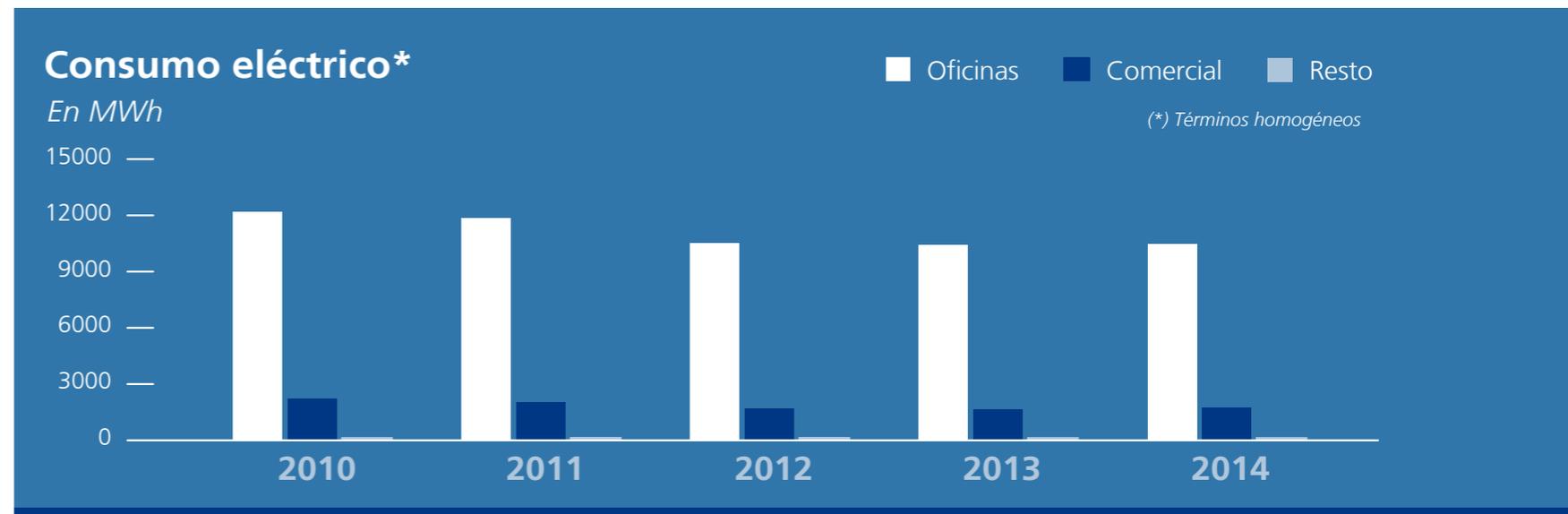
Durante el ejercicio 2014, la compañía ha continuado midiendo sus consumos y emisiones de CO₂. Los datos que se ofrecen a continuación corresponden al 78,8% de los activos por superficie y al 63,4% de los activos por número (26 activos de 41). La información relativa al resto, el 21,2% de los activos en explotación por superficie, no está disponible ya que el 19,2% corresponde a un único inquilino en el inmueble que gestiona sus suministros directamente; el 0,8% afecta a comunidades de bienes donde REALIA no tiene mayoría para decidir sus suministros; y el 1,2% atañe al inmueble incorporado en diciembre de 2014.

Consumo eléctrico

El consumo total eléctrico se ha incrementado un 5,2% respecto al año anterior para situarse en los 20.804 MWh. Este incremento se ha producido en Madrid debido a la mayor ocupación generada en dos inmuebles que se encontraban en fase de comercialización.

Sin embargo, tomando datos de los inmuebles de los que se tienen datos comparables, el consumo eléctrico habría disminuido un 15,7% en los últimos cinco años hasta los 12.092 MWh desde los 14.337 MWh.

Buena parte de esta reducción se debe a la renovación de



Fuente: Realia

los contratos y a la implantación de medidas de eficiencia energética en determinados centros comerciales.

En el centro comercial As Cancelas de Santiago de Compostela, por ejemplo, se ha mejorado la gestión de alumbrado, se han optimizado los programas de gestión de climatización y se han instalado focos con detectores de presencia entre otras medidas.

En La Noria Outlet Shopping (Murcia), por su parte, se han cambiado las luminarias de las zonas comunes por

leds y ha comenzado a dar sus frutos la incorporación del Equipo de Eficiencia Energética con el propósito de reducir un 8% los kwh consumidos.

En el caso del Centro Comercial Ferial Plaza de Guadalajara, se han optimizado los horarios de encendido de alumbrado, así como el funcionamiento de los sistemas de climatización, se han sustituido las luminarias de 150W por otras de 75W y se han instalado detectores de presencia para controlar los encendidos en las vías de evacuación.

6. Responsabilidad Corporativa | 6.5 Gestión medioambiental | 6.5.1 Eficiencia energética

Emisiones contaminantes a la atmósfera

Los ahorros en el consumo de energía en los últimos años, en los datos comparables han generado una reducción de las emisiones a la atmósfera de 942.776 kg de CO₂ en el periodo 2011-2014

En 2014, las emisiones de CO₂ se elevaron 59.701 kg por la mayor ocupación anteriormente citada, tras tres años de caídas consecutivas. La mayor parte de las emisiones se producen en los centros comerciales (40.810 kg frente a los 18.889 kg de las oficinas).

Consumo de agua

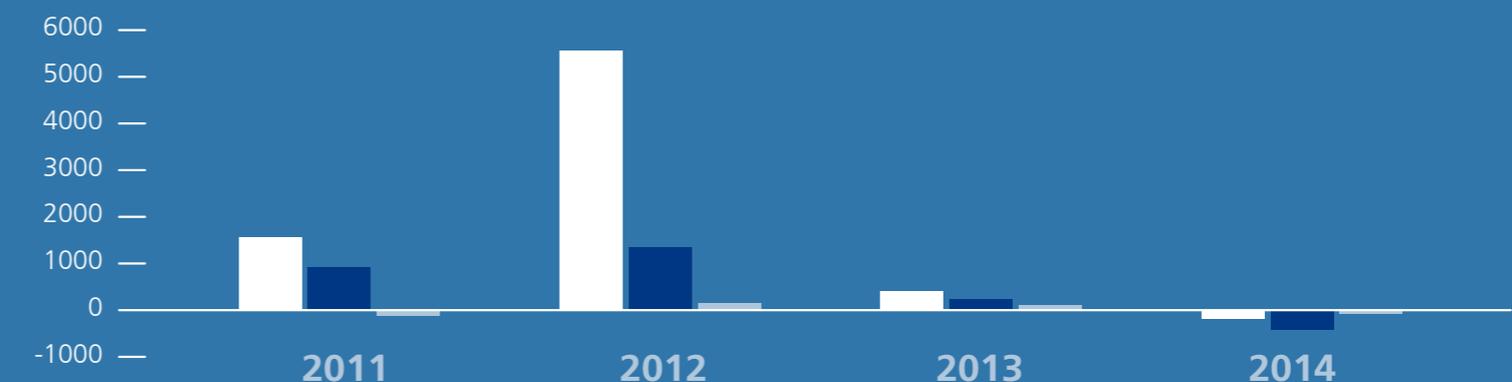
El agua consumida en el 60% de los edificios gestionados por el grupo REALIA, que pueden ser analizados de forma homogénea en los últimos cinco años, ha sido de 103.344 m³. Esta cifra supone un ahorro de 1.904 m³ (el 1,8%) respecto al año anterior y de 12.432 m³ (el 10,7%) respecto al año 2010.



La reducción de las emisiones de CO₂ fue de 942.778 kg en el periodo 2011-2014

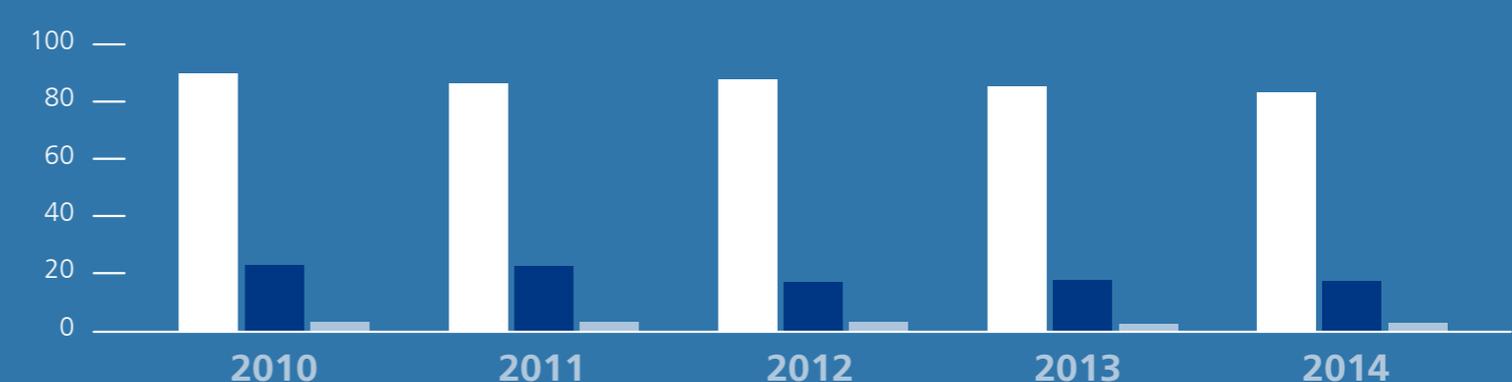
Reducción de emisiones CO₂ *

En kilogramos



Consumo de agua*

En miles de m³



Fuente: Realia

6. Responsabilidad Corporativa | 6.5 Gestión medioambiental | 6.5.1 Eficiencia energética

El consumo de gas de los inmuebles de REALIA se ha reducido en un 15,4% respecto al año 2013

Consumo de Gas

De los inmuebles objeto del estudio, existen 15, con una superficie de 218.751 m², que tienen consumo de gas. Dicho consumo ha disminuido un 15,4% respecto al año 2013.

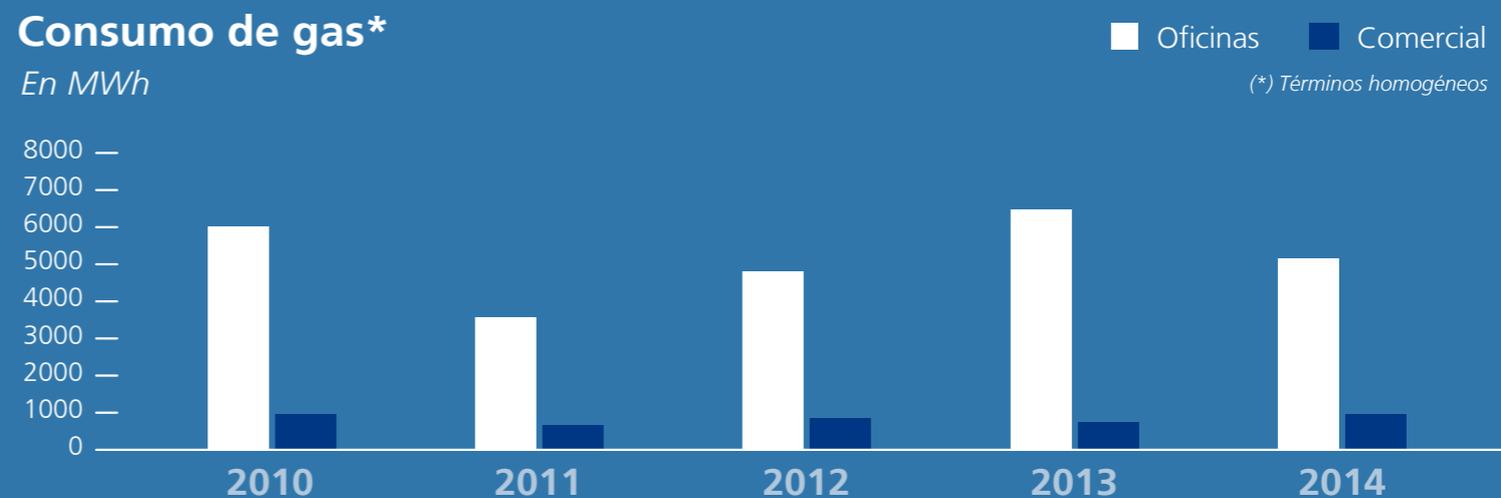
Consumo de Gasoil

Sólo existen seis inmuebles, con una superficie de 31.235 m² sobre rasante que consumen gasoil. Dicho consumo se ha reducido en un 25% respecto al año 2013.

Cabe destacar en 2014, el cambio de las calderas para instalar unas de condensación en el edificio de la calle Acanto (Madrid), con el consiguiente ahorro de gas natural.

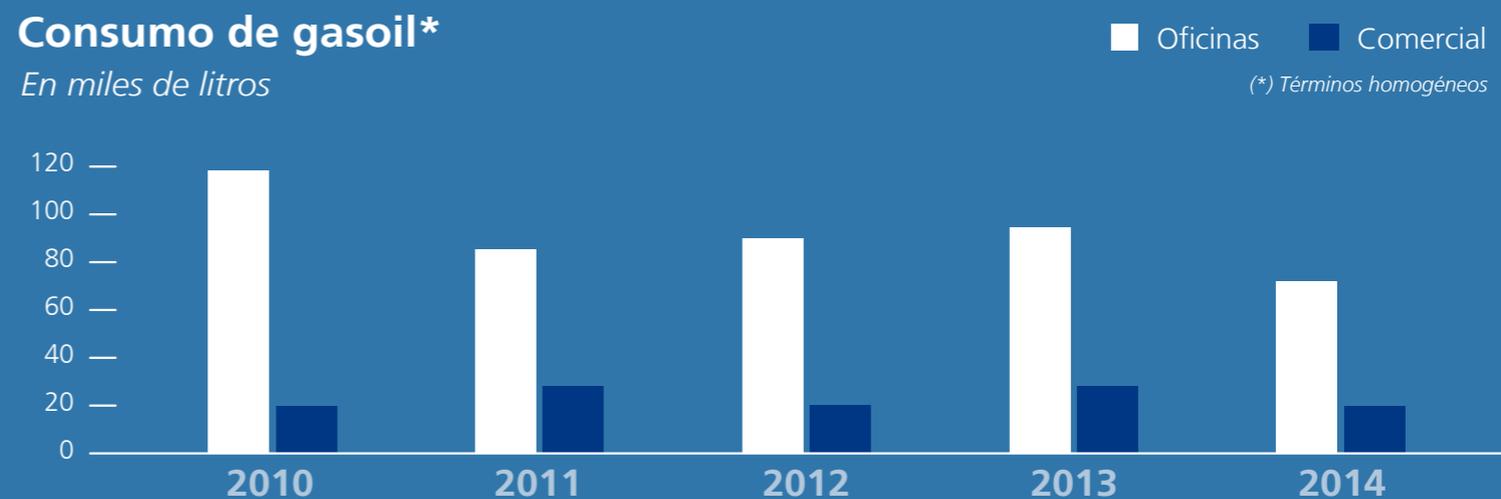
Consumo de gas*

En MWh



Consumo de gasoil*

En miles de litros



Fuente: Realia

6. Responsabilidad Corporativa | 6.5 Gestión medioambiental

6.5.2 Gestión adecuada de los residuos

Como compañía responsable con el medio ambiente, REALIA es consciente del deterioro ambiental que puede derivar de la generación de residuos. Por ello, dado que la composición de los residuos es heterogénea, fomenta la recogida selectiva de residuos en sus edificios poniendo puntos limpios donde se separa cada material.

Con esta práctica, además de favorecer el reciclaje de papel, cartón, plástico y tóner, segrega aquellos residuos considerados peligrosos para su recogida, transporte y entrega a cargo de gestores autorizados.

En Madrid, en activos que suman 41.672 m², REALIA cuenta con un servicio de recogida de productos tóxicos y peligrosos, que han recogido un total de 369 kg de residuos peligrosos, igual que en el año 2013. Adicionalmente, se han retirado 833 unidades de tóner de impresión.

Los únicos componentes peligrosos que se han generado en los inmuebles en alquiler de REALIA son pilas y fluorescentes. A lo largo de 2014, se recogieron 145 kg de tubos fluorescentes y 36 kg de pilas alcalinas.

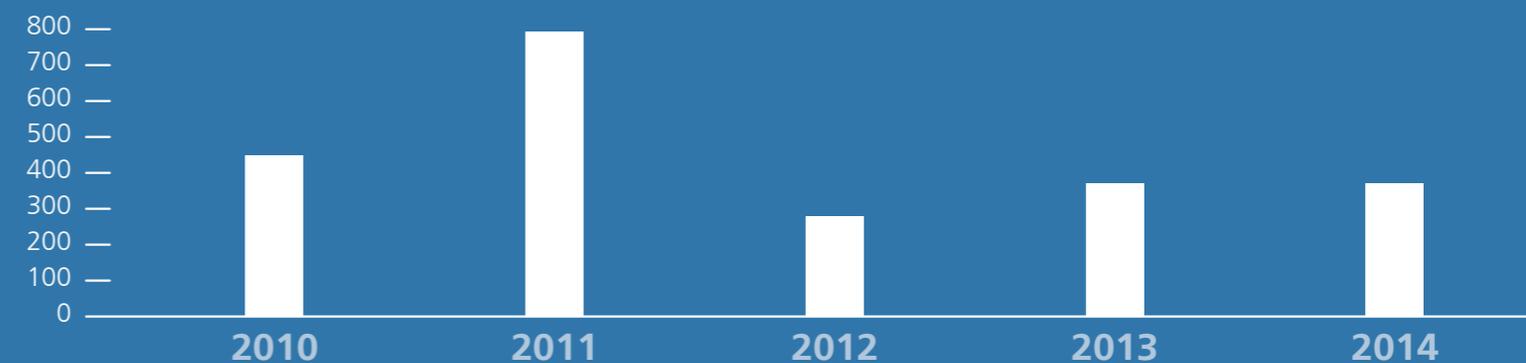
La recogida de residuos electrónicos que se producen de forma esporádica –como acumuladores Ni-Cd (guarda datos contra caídas de tensión), baterías de plomo y equipos electrónicos– se lleva a cabo a través de empresas especializadas.

La compañía colabora con diferentes organizaciones en la recogida de residuos. En el Centro Comercial

Consumo de residuos tóxicos y peligrosos*

En kilogramos

(*) Términos homogéneos



Fuente: Realia

Ferial Plaza de Guadalajara, por ejemplo, colabora con Ambilamp, una entidad sin ánimo de lucro creada para la recogida y tratamiento de los residuos de lámparas y material eléctrico, y pretende extender la colaboración a otros complejos. Está trabajando, además, en la elaboración de convenios con diferentes gestores de residuos eléctricos en el Centro Comercial La Noria Murcia Outlet Shopping (Murcia).

Construcción y rehabilitación

Históricamente, REALIA sigue el criterio 3R (Reducir,

Reutilizar y Reciclar) en sus obras de construcción y rehabilitación. Desde la planificación de un proyecto hasta el fin de la obra se esfuerza por gestionar sus residuos de forma eficiente.

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

6. Responsabilidad Corporativa | 6.5 Gestión medioambiental

6.5.3 Construcción sostenible

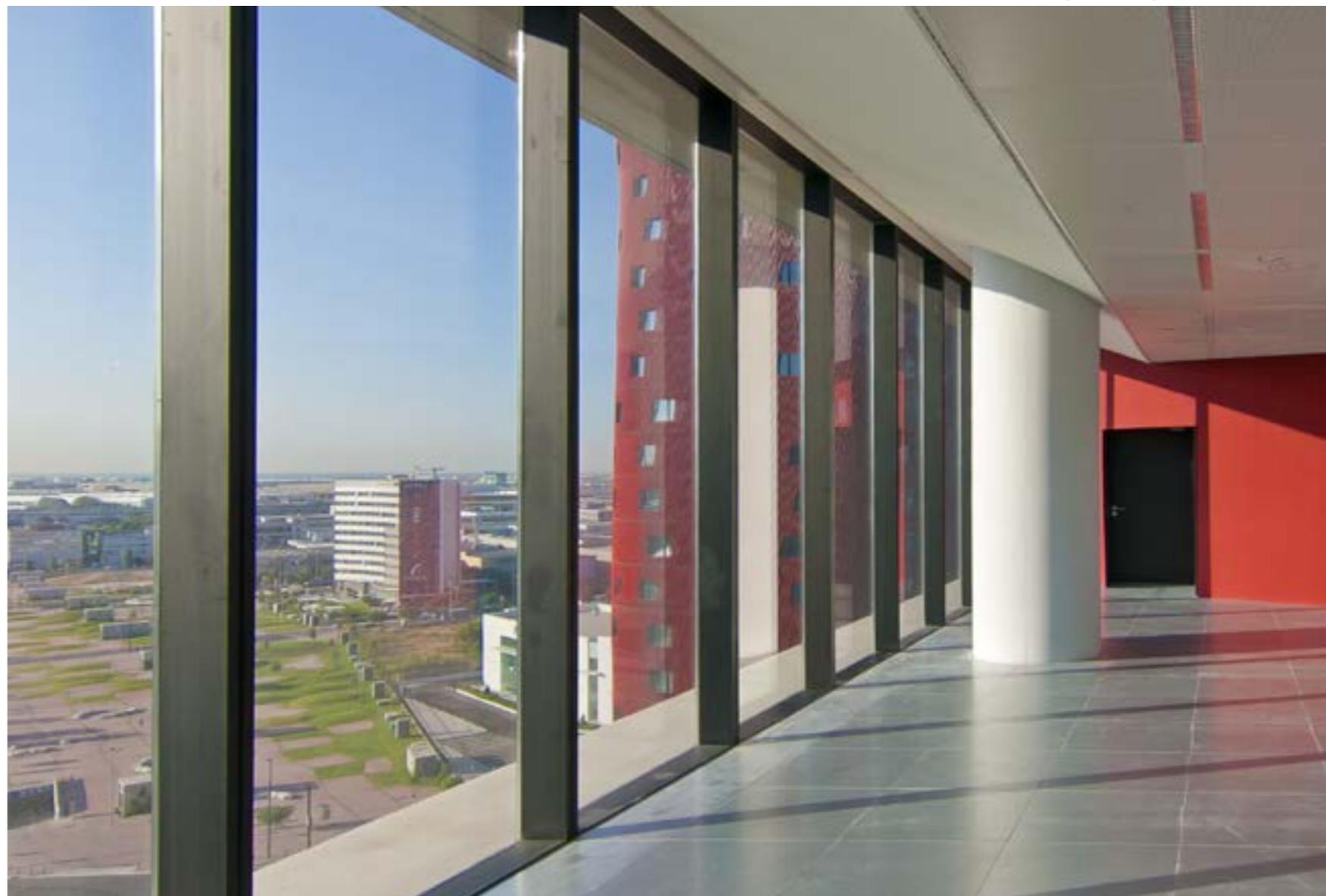
Los edificios construidos por REALIA se caracterizan por el respeto al entorno natural, el empleo de materiales de bajo impacto sobre el medio ambiente y por la inclusión de medidas de eficiencia energética.

La compañía hace un diagnóstico de los impactos sobre el paisaje y la comunidad antes de urbanizar un suelo y, una vez hecho el estudio y planificación, procede a la compra de materiales bajo los criterios de sostenibilidad, calidad técnica y precio.

Los proyectos residenciales de REALIA cumplen las normas del Código Técnico de la Edificación y, adicionalmente, incorporan innovadores sistemas de ahorro energético y gestión de agua. Ejemplos de esta son las promociones Altos de Santa Bárbara (Valencia), que integra un Tanque de Tormentas para la gestión del agua, y REALIA Parque Valdebebas (Madrid), donde se han incluido medidas de eficiencia energética, un sistema de agua caliente sanitaria proveniente de energía solar o luminarias LED.

La apuesta por la construcción sostenible se plasma también en sus centros comerciales. Muestra de ello es el Centro Comercial As Cancelas de Santiago de Compostela, el más joven de REALIA, que se diseñó minimizando su impacto sobre el Camino Francés y buscando la máxima eficiencia energética. Dispone de una instalación de energía solar fotovoltaica que produce al año 50.000 kwh para consumo del propio centro comercial. Con ello se consigue un ahorro de emisiones de CO₂ a la atmósfera de 19,5 toneladas al año.

Torre REALIA (Barcelona)



6. Responsabilidad Corporativa | 6.5 Gestión medioambiental

6.5.4 Promoción de una conducta responsable

Como empresa socialmente responsable, REALIA propaga sus principios medioambientales a todos los eslabones de su cadena de suministro.

Con este propósito, ha elaborado una Guía de Buenas Prácticas en materia de medio ambiente destinada a empleados, personal externo proveedores y subcontratistas

que abarca tanto los procesos de actividad de la empresa como las relaciones con terceros.

En la guía se describen hábitos que afectan al uso de los materiales y productos, a la gestión de la energía, al tratamiento de residuos y al transporte. Es especialmente útil en las áreas relacionadas con la adquisición de

En los espacios comerciales de REALIA se fomenta entre los clientes un comportamiento sostenible

productos, el consumo de la energía y las emisiones contaminantes.

La labor de concienciación llega hasta los inquilinos de centros comerciales, donde los equipos de mantenimiento informan a los comerciantes y responsables de tienda de las posibles medidas a adoptar para recortar los consumos energéticos, tales como ajustes horarios o mejoras del aislamiento.

Además, en los espacios comerciales se fomenta entre los clientes un comportamiento sostenible, con carteles indicadores sobre el uso preferente de los ascensores o la correcta utilización de los puntos limpios, entre otras medidas.

Estas iniciativas se inscribe en el marco de promoción de conducta responsable iniciado hace años por la compañía con la campaña “Cuando reciclas, tú ganas”, todavía vigente, en los centros de trabajo de la empresa.



CC Ferial Plaza (Guadalajara)



7. Anexos

- 7.1 | Mapa de temas relevantes
- 7.2 | Índice de contenido GRI G4

7. Anexos

7.1 Mapa de temas relevantes*

El presente Informe Anual y de Responsabilidad Corporativa 2014 aborda los temas relevantes para los grupos de interés reflejados en el en el Estudio de Materialidad realizado en 2014. Este trabajo reveló que sus preocupaciones están relacionadas la dimensión social de la empresa, seguidas por el buen gobierno, el entorno de negocio y las preocupaciones medioambientales.

El presente informe ha sido elaborado de acuerdo con las directrices del Global Reporting Initiative formuladas en su Guía para la Elaboración de Memorias de Sostenibilidad G4 de mayo de 2013.

En él se tratan cuestiones materiales para los *stakeholders* como la salud de los trabajadores, la seguridad de los inmuebles, las relaciones laborales y el impacto de la actividad de la compañía sobre las comunidades.

En el ámbito del gobierno corporativo, las principales demandas de información están centradas en la estructura de gobierno y en el marco ético.

Asimismo, se da una prolija explicación sobre el entorno de negocio, haciendo especial hincapié en la coyuntura económica y social y sus perspectivas a medio y largo plazo.

Se explica, por último, la dimensión ambiental del grupo y el impacto global de su actividad.



En este informe se tratan cuestiones materiales para los stakeholders, además de temas de gobierno corporativo y medio ambiente

(*) G4-18, G4-19, G4-24, G4-25, G4-26 y G4-27

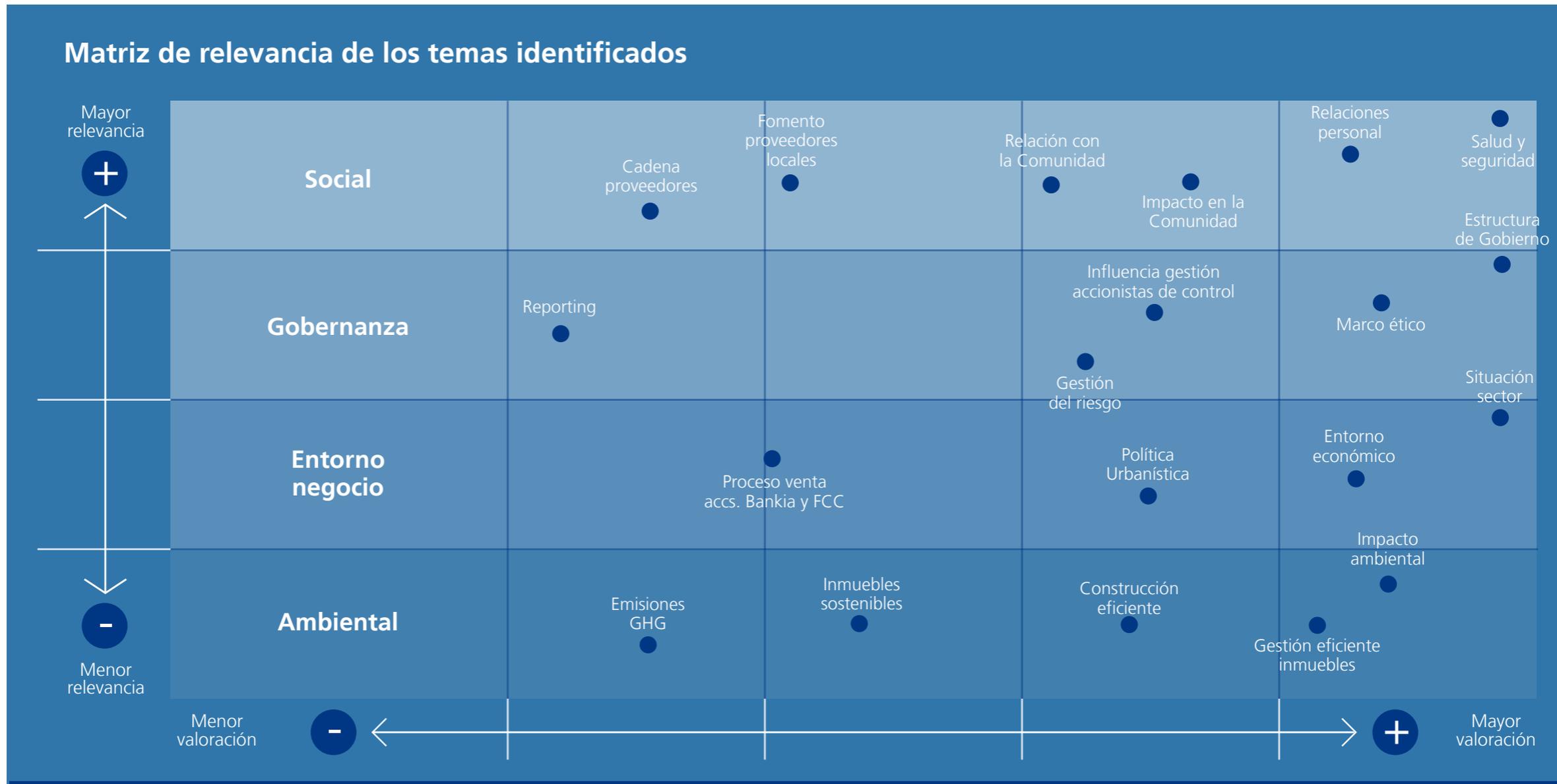
Valoración Global de Relevancia para los distintos Grupos de Interés de REALIA



Fuente: Realia

7. Anexos | 7.1 Mapa de temas relevantes*

(*) G4-18, G4-19, G4-24, G4-25, G4-26 y G4-27



Fuente: Realia

7. Anexos

7.2 Índice de contenido GRI G4

Este Informe Anual y de Responsabilidad Corporativa sigue los estándares de la Guía G4 del Global Reporting Initiative (GRI). En la tabla que aparece a continuación se detalla la ubicación de los contenidos más relevantes, de acuerdo a los criterios de esta organización internacional.

Realia Parque Valdebebas (Madrid)



7. Anexos | 7.2 Índice de contenido GRI G4

Parte I: Indicadores de perfil 2014



PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
Estrategia y análisis		
G4-1	Declaración del máximo responsable de la toma de decisiones de la organización sobre la relevancia de la sostenibilidad para la organización y su estrategia.	Completo Informe Anual y de RC. Carta del Presidente, pág. 5 y 6.
G4-2	Descripción de los principales impactos, riesgos y oportunidades.	Completo Informe Anual y de RC. Innovación relacionada con Sostenibilidad pág. 20, gestión del riesgo pág. 67 - 69, análisis de materialidad pág 90 - 91. Informe Anual de Gobierno Corporativo pág. 26 - 34.
Perfil de la organización		
G4-3	Nombre de la organización.	Completo Informe Anual y de RC, pág. 13.
G4-4	Principales marcas, productos y servicios.	Completo Informe Anual y de RC, pág. 13.
G4-5	Localización de la sede social de la organización.	Completo Informe Anual y de RC, pág. 14.
G4-6	Número de países en los que opera la organización y nombre de los países en los que desarrolla actividades significativas o los que sean relevantes específicamente con respecto a los aspectos de sostenibilidad tratados en la memoria.	Completo Informe Anual y de RC, pág. 9.
G4-7	Naturaleza de la propiedad y forma jurídica.	Completo Informe Anual y de RC, pág. 13. Informe Anual de Gobierno Corporativo pág. 2 y 3.
G4-8	Mercados servidos (incluyendo el desglose geográfico, los sectores que abastece y los tipos de clientes/beneficiarios).	Completo Informe Anual y de RC, pág. 13 y de 16 a 20.
G4-9	Dimensión de la organización informante.	Completo Informe Anual y de RC, págs. 38 a 52.

7. Anexos | 7.2 Índice de contenido GRI G4 | Parte I: Indicadores de perfil 2014

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
Perfil de la organización (Cont.)		
G4-10	Tipología de la plantilla.	Completo Informe Anual y de RC, págs. 73 a 75.
G4-11	Número de empleados cubiertos por convenios colectivos.	Completo La totalidad de la plantilla en España está cubierta por convenios colectivos. En el resto de los países, los acuerdos con el personal siguen la legislación propia de cada país.
G4-12	Descripción de la cadena de proveedores de la organización.	Completo Informe Anual y de RC, pág. 78 y 79.
G4-13	Cambios significativos durante el periodo cubierto por la memoria en el tamaño, estructura y propiedad de la organización y cadena de proveedores.	Completo Informe Anual y de RC, págs. 11, 35 a 37, 78 y 79.
G4-14	Descripción de cómo la organización ha adoptado un planteamiento o principio de precaución medio medioambiental.	Completo REALIA se adhiere estrictamente a las regulaciones medioambientales así como a las buenas prácticas internacionales.
G4-15	Principios o programas sociales, ambientales y económicos desarrollados externamente, así como iniciativas que la organización suscriba o apruebe.	Completo Ninguno.
G4-16	Principales organizaciones a las que pertenece.	Completo REALIA pertenece a ASPRIMA, la organización que agrupa a las principales empresas inmobiliarias de Madrid.
Temas relevantes identificados y perímetro de información		Verificación externa
G4-17	Listado de las entidades incluidas en los estados financieros consolidados, especificando si están dentro del perímetro de información del informe.	<p>Completo</p> <p>G4-17a: Las entidades incluidas en el Informe Anual y de RC son las principales compañías operativas del Grupo (REALIA Business y las filiales REALIA Patrimonio y Hermanos Revilla), según se refleja en el Informe Anual y de RC, sección Perfil del Grupo pág. 14 y en la sección Acerca de este Informe, pág.2.</p> <p>G4-17b: La lista completa de compañías que forman parte del grupo REALIA figuran en los Anexos I, II y III de las Cuentas Anuales Consolidadas 2014, págs. 90, 91 y 92.</p>

7. Anexos | 7.2 Índice de contenido GRI G4 | Parte I: Indicadores de perfil 2014

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN	Verificación externa
Temas relevantes identificados y perímetro de información (Cont.)			
G4-18	Proceso de definición del contenido de la memoria.	Completo REALIA ha identificado los asuntos materiales a describir en el informe a través de canales existentes de comunicación interna y externa. Durante el primer trimestre de 2014, REALIA ha elaborado un estudio independiente Mapa de Temas Relevantes, cuyos resultados figuran en el Anexo 1 del Informe Anual y de RSC, págs. 90 a 91.	No
G4-19	Lista de temas relevantes identificados.	Completo Informe Anual y de RC, Anexo 1 Mapa de Temas Relevantes pág. 90 y 91. Los aspectos materiales identificados por REALIA se han agrupado en 4 categorías: Social: (Salud y seguridad; Relaciones laborales; Impactos en la comunidad; Relaciones con la comunidad; Proveedores locales y Cadena de proveedores) Gobierno corporativo: (Estructura de gobierno; Marco ético; Influencia en la gestión de los accionistas de control; Gestión del riesgo; y Reporting). Entorno de negocio: Entorno sectorial; Entorno económico; Política de urbanismo: Venta de las participaciones en REALIA de FCC/Bankia. Ambiental: Impacto ambiental de las actividades; Gestión eficiente de los inmuebles; Edificios sostenibles y emisiones GHG.	No
G4-20	Relevancia para la organización de los temas relevantes identificados y área de aplicación dentro de la organización.	Completo El Informe Anual y de RC abarca todas las entidades sobre las que REALIA tiene control de gestión.	No
G4-21	Relevancia de los temas relevantes identificados y área de aplicación fuera de la organización.	Completo Los temas relevantes identificados no son materiales fuera de la organización.	No
G4-22	Descripción del efecto que pueda tener la reformulación de información perteneciente a memorias anteriores, junto con las razones que han motivado dicha reformulación.	Completo Los resultados financieros 2013 han sido reformulados para reflejar la venta de la filial francesa SIIC Paris y los cambios en las reglas de Contabilidad internacional (IFRS).	No

7. Anexos | 7.2 Índice de contenido GRI G4 | Parte I: Indicadores de perfil 2014

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN	
Temas relevantes identificados y perímetro de información (Cont.)			Verificación externa
G4-23	Cambios significativos relativos a periodos anteriores en el alcance, la cobertura o los métodos de valoración aplicados en la memoria.	Completo No hay cambios significativos en el alcance, cobertura o métodos de valoración aplicados en la memoria. Informe Anual y de RC, sección Acerca de este Informe, pág. 2.	No
Diálogo con los grupos de interés			Verificación externa
G4-24	Relación de grupos de interés de la organización.	Completo La descripción de la política de diálogo con los grupos de interés, que incluye la lista de los principales grupos de interés, figura en el Informe Anual y de RC, sección 6.4, pág. 71. La relación con cada grupo de interés figura en las siguientes páginas de informe anual y de RC. Página 72 inversores, página 73-75 empleados, página 76 y 77 clientes, página 78 y 79 proveedores y página 80 comunidad. En el Anexo 1 en las páginas 90 y 91 figura el mapa de temas relevantes, obtenido a través del estudio de materialidad.	No
G4-25	Base para la identificación y selección de grupos de interés con los que la organización mantiene diálogo.	Completo La descripción de la política de diálogo con los grupos de interés, que incluye la lista de los principales grupos de interés, figura en el Informe Anual y de RC, sección 6.4, pág. 71. La relación con cada grupo de interés figura en las siguientes páginas de informe anual y de RC. Página 72 inversores, página 73-75 empleados, página 76 y 77 clientes, página 78 y 79 proveedores y página 80 comunidad. En el Anexo 1 en las páginas 90 y 91 figura el mapa de temas relevantes, obtenido a través del estudio de materialidad.	No
G4-26	Enfoques adoptados al diálogo con grupos de interés, frecuencia de su participación por tipos y categoría de grupos de interés, especificando si el diálogo ha formado parte del proceso de elaboración del informe.	Completo La descripción de la política de diálogo con los grupos de interés, que incluye la lista de los principales grupos de interés, figura en el Informe Anual y de RC, sección 6.4, pág. 71. La relación con cada grupo de interés figura en las siguientes páginas de informe anual y de RC. Página 72 inversores, página 73-75 empleados, página 76 y 77 clientes, página 78 y 79 proveedores y página 80 comunidad. En el Anexo 1 en las páginas 90 y 91 figura el mapa de temas relevantes, obtenido a través del estudio de materialidad.	No

7. Anexos | 7.2 Índice de contenido GRI G4 | Parte I: Indicadores de perfil 2014

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN	
Diálogo con los grupos de interés (Cont.)		Verificación externa	
G4-27	Temas clave identificados en el proceso de diálogo con grupos de interés y respuesta de la organización.	<p>Completo</p> <p>La descripción de la política de diálogo con los grupos de interés, que incluye la lista de los principales grupos de interés, figura en el Informe Anual y de RC, sección 6.4, pág. 71. La relación con cada grupo de interés figura en las siguientes páginas de informe anual y de RC. Página 72 inversores, página 73-75 empleados, página 76 y 77 clientes, página 78 y 79 proveedores y página 80 comunidad. En el Anexo 1 en las páginas 90 y 91 figura el mapa de temas relevantes, obtenido a través del estudio de materialidad.</p>	No
Parámetros de la memoria			
G4-28	Periodo cubierto por la información contenida en la memoria (por ejemplo, ejercicio fiscal, año natural).	<p>Completo</p> <p>Año natural terminado el 31 de diciembre de 2014.</p>	
G4-29	Fecha de la memoria anterior más reciente.	<p>Completo</p> <p>El anterior Informe Anual y de RC cubre el ejercicio 2013 y fue publicado el 24 de junio de 2014.</p>	
G4-30	Ciclo de presentación de memorias.	<p>Completo</p> <p>Anual, en base año natural.</p>	
G4-31	Punto de contacto para cuestiones relativas a la memoria o su contenido.	<p>Completo</p> <p>Maria Prieto Directora de Comunicación, Marketing y RC maria.prieto@realia.es</p>	
G4-32	Opción "in accordance" elegida.	<p>"in accordance Comprehensive".</p>	
G4-33	Política y práctica actual en relación con la verificación externa de la memoria.	<p>Completo</p> <p>REALIA no persigue verificación externa de la información no financiera en el Informe Anual y de RC.</p>	

7. Anexos | 7.2 Índice de contenido GRI G4 | Parte I: Indicadores de perfil 2014

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
Gobierno corporativo		
G4-34	Estructura de gobierno de la organización, incluyendo los comités del máximo órgano de gobierno. Existencia de comités responsables de la toma de decisiones en impactos económicos, sociales y medioambientales.	Completo Informe Anual de Gobierno Corporativo, págs. 6 a 12 y 12 a 47. El Consejo de Administración es responsable de formular la política de RC del grupo. No hay un comité específico de la toma de decisiones en impactos económicos, sociales y medioambientales, todos estos asuntos son reservados a la competencia exclusiva del Consejo de Administración.
G4-35	Informar sobre el proceso de delegación de competencias en temas económicos, sociales y medioambientales en el equipo directivo y otros empleados.	Completo Informe Anual y de RC, pág. 59. Informe Anual de Gobierno Corporativo pág. 10 a 12. El Consejo tiene delegadas ciertas competencias en el Comité de Dirección que preside el Presidente de la compañía y del que forman parte el Director General, que es miembro del Consejo, y los responsables de las áreas operativas y funcionales.
G4-36	Nombramiento de personas responsables de temas económicos, sociales y medioambientales que reporten directamente al Consejo de Administración.	Completo La Directora de Comunicación, Marketing y RC es responsable de la coordinación de los temas relativos a RC (económicos, sociales y medioambientales) dentro del Grupo y reporta estas materias al Consejero-Director General del Grupo.
G4-37	Procedimientos de consulta del máximo órgano de gobierno con los grupos de interés sobre temas económicos, sociales y medioambientales. Si el proceso de consulta se delega, explicar en quién y los procesos de información al máximo órgano de gobierno.	Completo El proceso de consulta con los grupos de interés está delegado en la dirección de Comunicación y Marketing que informa al de los resultados del proceso al Consejero-Director General y éste, a su vez, al Consejo de Administración.
G4-38	Composición del máximo órgano de gobierno.	Completo Informe Anual y de RC, págs. 57 a 59. Informe Anual de Gobierno Corporativo, págs. 6 a 9.
G4-39	Indicar si el presidente del máximo órgano de gobierno ocupa también un cargo ejecutivo y, de ser así, su función dentro de la dirección de la organización y las razones que la justifiquen.	Completo Informe Anual de Gobierno Corporativo pág. 13. El Presidente del Consejo de Administración es también el máximo ejecutivo de la empresa. El reglamento del Consejo contiene normas para limitar los riesgos de acumulación de poder en una persona.

7. Anexos | 7.2 Índice de contenido GRI G4 | Parte I: Indicadores de perfil 2014

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
Gobierno corporativo (Cont.)		
G4-40	Procedimiento de determinación de la capacitación y experiencia exigible a los miembros del máximo órgano de gobierno para poder guiar la estrategia de la organización en los aspectos sociales, ambientales y económicos.	Completo Informe Anual de Gobierno Corporativo pág. 12 y 13. Los procedimientos de nombramiento y reelección de miembros del Consejo de Administración tienen en cuenta la experiencia y conocimientos de los candidatos en los aspectos sociales, ambientales y económicos que afectan al negocio de REALIA y se tiene en cuenta la diversidad de género y los intereses de los stakeholders.
G4-41	Procedimientos para evitar conflictos de intereses en el máximo órgano de gobierno. Información a los grupos de interés de la existencia de conflictos de interés.	Completo Informe Anual de Gobierno Corporativo, págs. 22 a 24. Los procedimientos para evitar conflictos de interés en el Consejo de Administración están regulados en el Reglamento del Consejo, Código Ético y Reglamento interno de conducta. Existe, además, una Comisión de Operaciones Vinculadas en el seno del Consejo de Administración.
G4-42	Participación del máximo órgano de gobierno y alta dirección en la definición, aprobación y actualización de los objetivos de la organización, valores y misión, estrategias, políticas relacionadas con impactos económicos, sociales y medioambientales.	Completo Informe Anual de Gobierno Corporativo págs. 26 a 28. La definición, aprobación y actualización de los objetivos de REALIA, valores y misión, estrategias, políticas relacionadas con impactos económicos, sociales y medioambientales es materia reservada al Consejo de Administración. La estructura de gestión de riesgos está delegada en la Presidencia de la compañía y supervisada por el Comité de Auditoría y Control.
G4-43	Medidas adoptadas para desarrollar y potenciar el conocimiento del máximo órgano de gobierno de los temas económicos, sociales y medioambientales.	Completo Informe Anual de Gobierno Corporativo págs. 12 a 13 y 17 a 18. Los procedimientos de nombramiento y reelección de consejeros garantizan su capacidad y experiencia en los aspectos sociales, ambientales y económicos que afectan al negocio de REALIA. El Reglamento del Consejo prevé la posibilidad de que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo para el mejor desempeño de sus funciones.
G4-44	Procedimientos para evaluar el desempeño propio del máximo órgano de gobierno, con respecto al desempeño económico, ambiental y social.	Completo Informe Anual y de RC, pág. 57. Informe Anual de Gobierno Corporativo págs. 13 y 54 a 56. El procedimiento de evaluación del desempeño del Consejo de Administración y los consejeros está previsto en el Reglamento del Consejo. La evaluación la lleva a cabo anualmente el Comité de Nombramientos y Remuneración dentro del Consejo. Las evaluaciones practicadas hasta el momento no han demostrado la necesidad de cambiar la estructura y composición del Consejo.

7. Anexos | 7.2 Índice de contenido GRI G4 | Parte I: Indicadores de perfil 2014

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
Gobierno corporativo (Cont.)		
G4-45	Funciones del máximo órgano de gobierno en la identificación y la gestión de los impactos y los riesgos y oportunidades económicos, sociales y medioambientales.	Completo Informe Anual y de RC, pág. 57. Informe Anual de Gobierno Corporativo págs. 58 a 56. La identificación y la gestión de los impactos y los riesgos y oportunidades económicos, sociales y medioambientales es materia reservada al Consejo de Administración. A través de los canales de comunicación interna y externa se mantienen contactos con los grupos de interés para la identificación y gestión de los impactos y los riesgos y oportunidades por el Consejo de Administración. En 2014, REALIA ha realizado un Mapa de Temas Relevantes como primer paso en la mejora de la identificación de los impactos y los riesgos y oportunidades económicos, sociales y medioambientales.
G4-46	Funciones del máximo órgano de gobierno en la revisión de la efectividad de los procedimientos de la organización en la gestión de los riesgos económicos, sociales y medioambientales.	Completo Informe Anual de Gobierno Corporativo págs. 58 a 60. La revisión de la efectividad de la gestión de los impactos y los riesgos y oportunidades económicos, sociales y medioambientales es materia reservada al Consejo de Administración.
G4-47	Frecuencia de revisión por parte del máximo órgano de gobierno de los impactos, riesgos y oportunidades en temas económicos, sociales y medioambientales.	Completo Informe Anual de Gobierno Corporativo págs. 58 a 60. El Consejo de Administración revisa los impactos, riesgos y oportunidades en temas económicos, sociales y medioambientales en sus reuniones ordinarias y extraordinarias.
G4-48	Comité o directivo senior responsable de revisar y aprobar el informe de sostenibilidad y la cobertura todos los aspectos materiales.	Completo El informe Anual y de RC se revisa y aprueba por el Comité de Dirección antes de ser sometido a la aprobación del Consejo.
G4-49	Procedimiento para informar sobre puntos críticos preocupantes al máximo órgano de gobierno.	Completo Informe Anual de Gobierno Corporativo págs. 58 a 60. Los puntos críticos se revisan constantemente por el Comité de Dirección del Grupo que es el encargado de mantener debidamente informado al Consejo de Administración y de solicitar su intervención cuando es necesaria de acuerdo con el Reglamento del Consejo y los estatutos de la sociedad.

7. Anexos | 7.2 Índice de contenido GRI G4 | Parte I: Indicadores de perfil 2014

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
Gobierno corporativo (Cont.)		
G4-50	Número y naturaleza de los puntos críticos preocupantes sobre los que se informó al máximo órgano de gobierno y procedimientos utilizados para hacerles frente y solucionarlos.	Completo Informe Anual y de RC págs. 38 a 42. El punto crítico más importante es la situación financiera de la compañía derivada de la crisis del sector inmobiliario. La deuda financiera relacionada con el negocio de la Promoción Inmobiliaria fue satisfactoriamente renegociada el año 2013.
G4-51	Política de remuneración para el máximo órgano de gobierno y la alta dirección.	Completo Informe Anual y de RC pág. 60. Informe Anual de Gobierno Corporativo pág. 11. La remuneración para el Consejo y la Alta Dirección debe ser aprobada por el Comité de Nombramientos y Retribuciones del Consejo y aprobada por el Consejo de Administración. No existen bonus por fichajes o incentivos de reclutamiento. La terminación de empleo se rige por las cláusulas contractuales y la legislación vigente.
G4-52	Proceso de determinación de la retribución. Informe si se utilizan consultores externos y si son independientes de los gestores. Informe sobre cualquier otra relación que los consultores puedan tener con la organización.	Completo Informe Anual y de RC pág 60. Informe Anual de Retribuciones págs. 2 a 11. El Consejo de Administración aprueba la remuneración de los miembros de Consejo y alta dirección a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones del Consejo y se informa a la Junta General de Accionistas a través el Informe de Retribución. No se utilizan consultores externos para la determinación de la retribución, excepto en el caso de la retribución excepcional percibida en el ejercicio 2014 por el Consejero Director General en cuyo cálculo se utilizaron los servicios de la consultora Egon Zehnder.
G4-53	Procedimientos para obtener y tener en cuenta los puntos de vista de los grupos de interés sobre retribuciones y los resultados de votaciones sobre políticas de retribución y propuestas, si es de aplicación.	Completo Las políticas y propuestas de retribución están disponibles en el Informe Anual, Informe de Gobierno Corporativo e Informe de Retribución. El Informe de Retribución es sometido a la aprobación de la Junta General de accionistas cada año. El informe de 2013 fue aprobado por la Junta General de Accionistas en junio de 2014 y está disponible en el sitio web de la compañía.

7. Anexos | 7.2 Índice de contenido GRI G4 | Parte I: Indicadores de perfil 2014

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
Gobierno corporativo (Cont.)		
G4-54	Informe sobre el ratio entre la compensación total anual de la persona mejor pagada de la organización en cada país con presencia significativa y la mediana de compensación anual de los empleados en cada país, excluyendo a la persona mejor pagada de la organización en cada país con presencia significativa.	Completo En la actualidad REALIA solo tiene operaciones significativas en España. El ratio de compensación entre la persona mejor pagada y la mediana de compensación de los empleados es 9,76.
G4-55	Informe sobre el ratio porcentual de aumento en la remuneración anual total de la persona mejor pagada de la organización en cada país con presencia significativa y la mediana porcentual de aumento de compensación anual de los empleados en cada país, excluyendo a la persona mejor pagada de la organización en cada país.	Completo Informe Anual de Retribuciones págs. 2 a 11. En España no ha habido aumentos de remuneración. Hubo una remuneración extraordinaria de 222.6 miles de Euros para el Consejero Ejecutivo Director General en el marco del proceso de búsqueda de nuevos inversores y de reestructuración financiera de la compañía incluyendo en su caso, la desinversión en la filial francesa. El ratio de aumento es de 44% respecto al año anterior y en el cálculo de la remuneración extraordinaria el consejo estuvo asesorado por la consultora Egon Zehnder.
Ética y honradez		
G4-56	Descripción de los valores, principios, estándares y normas de conducta como códigos de conducta y códigos éticos.	Completo Informe Anual y de RC, pág. 13.
G4-57	Procedimientos internos y externos para la obtención de asesoramiento en conducta ética y legal y en temas relacionados con la honradez en la organización como líneas de ayuda y líneas de asesoramiento.	Completo Informe Anual y de RC, pág. 61 a 63. Anexo del Informe Anual de Gobierno Corporativo págs. 59 a 60. Código Ético / Prevención de Blanqueo de Capitales / Reglamento Interno de Conducta.
G4-58	Procedimientos internos y externos para reportar preocupaciones acerca de comportamientos no éticos o ilegales y temas relacionados con la honradez en la organización como canal de denuncias, líneas abiertas especiales, whistleblowing.	Completo Informe Anual y de RC, págs. 55 y 61 a 63. Informe Anual de Gobierno Corporativo pág. 22.

7. Anexos | 7.2 Índice de contenido GRI G4

PARTE II: Enfoque de gestión

G4-DMA	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN	
DMA-EC	Dimensión Económica	Los temas relevantes para REALIA son los relacionados con el Desempeño Económico y se tratan en el Informe Anual y de RC, pág. 16 et seq (Modelo de Negocio), pág. 35 et seq (Estrategia) y pág. 38 et seq (Resultados Anuales).	
DMA-EN	Dimensión Ambiental	Los aspectos medioambientales que son relevantes para la actividad de REALIA se tratan en el Informe Anual Gestión del Entorno, págs. 81 a 87.	
DMA-SO	Dimensión Social	1. Laboral	Informe Anual y de RC Empleados, págs.73 y siguientes.
		2. Derechos Humanos	Las actividades de REALIA se desarrollan en países miembros de la Unión Europea en los que la legislación vigente protege adecuadamente las condiciones de trabajo y Derechos Humanos de los trabajadores.
		3. Sociedad	Informe Anual y de RC Empleados, págs.73 y siguientes.
		4. Clientes	Informe Anual y de RC Clientes, págs.76 y siguientes.

7. Anexos | 7.2 Índice de contenido GRI G4

PARTE III: Indicadores de desempeño

DIMENSIÓN ECONÓMICA

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
Desempeño económico		
G4-EC1	Valor económico directo generado y distribuido.	Completo Informe Anual y de RC pág. 68.
G4-EC2	Consecuencias financieras y otros riesgos y oportunidades para las actividades de la organización debido al cambio climático.	No reporta Las actividades de REALIA no están afectadas por el cambio climático.
G4-EC3	Cobertura de las obligaciones de la organización debidas a programas de beneficios sociales.	Completo REALIA tiene cubiertas adecuadamente las obligaciones debidas a programas de beneficios sociales.
G4-EC4	Ayudas financieras significativas recibidas de gobiernos.	No reporta REALIA no recibe ninguna ayuda financiera significativa por parte de las administraciones públicas.
Presencia en el mercado		
G4-EC5	Rango de las relaciones entre el salario inicial estándar por género y el salario mínimo local en lugares donde se desarrollen operaciones significativas.	No reporta REALIA no tiene empleados en base a salario mínimo. El salario inicial depende del tipo de trabajo y contrato y no está afectado por consideraciones de género.
G4-EC6	Proporción de altos directivos procedentes de la comunidad local en lugares donde se desarrollen operaciones significativas.	Completo El 100% de los miembros del Consejo y la Alta Dirección son de nacionalidad española.
Impactos económicos indirectos		
G4-EC7	Desarrollo e impacto de las inversiones en infraestructuras y los servicios prestados.	No reporta REALIA no realiza inversiones significativas en infraestructuras.
G4-EC8	Impactos económicos indirectos significativos, incluyendo el alcance de dichos impactos.	No reporta REALIA no tiene impactos económicos indirectos significativos.

7. Anexos | 7.2 Índice de contenido GRI G4 | PARTE III: Indicadores de desempeño

DIMENSIÓN ECONÓMICA (cont.)

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
Proveedores		
G4-EC9	Proporción de gasto en proveedores locales en lugares donde se desarrollen operaciones significativas.	<p>Parcialmente reportado Informe Anual y de RC pág. 78. El presupuesto de REALIA es relativamente pequeño, dada la naturaleza de su línea principal de negocios y la falta de actividad en el negocio Residencial.</p>

DIMENSIÓN AMBIENTAL

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
Materiales		
G4-EN1	Materiales utilizados por peso o volumen.	<p>No reporta Este aspecto no es relevante para REALIA dada la naturaleza de su principal línea de negocio, Patrimonio, y la falta de actividad en el negocio Residencial.</p>
G4-EN2	Porcentaje de los materiales utilizados que son materiales valorizados.	<p>No reporta Este aspecto no es relevante para REALIA dada la naturaleza de su principal línea de negocio, Patrimonio, y la falta de actividad en el negocio Residencial.</p>
Energía		
G4-EN3	Consumo de energía dentro de la organización por fuentes de generación (renovables y no renovables) y tipo de combustible utilizado.	<p>Completo Informe Anual y de RC, págs. 83 a 85.</p>
G4-EN4	Consumo de energía fuera de la organización.	<p>Parcialmente reportado La información aún no está disponible.</p>
G4-EN5	Intensidad energética en edificios.	<p>No reporta No aplica por la naturaleza del negocio de REALIA.</p>

7. Anexos | 7.2 Índice de contenido GRI G4 | PARTE III: Indicadores de desempeño

DIMENSIÓN AMBIENTAL (cont.)

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
Energía (Cont.)		
G4-EN6	Reducción en consumo de energía.	Completo Informe Anual y de RC, págs. 83 a 85.
G4-EN7	Reducción en la necesidad de consumo de energía en productos y servicios.	Completo Informe Anual y de RC, págs. 83 a 85.
Agua		
G4-EN8	Captación total de agua por fuentes.	No reporta El consumo de agua es irrelevante en las actividades de REALIA.
G4-EN9	Fuentes de agua afectadas de forma significativa por la captación de agua.	No reporta El consumo de agua es irrelevante en las actividades de REALIA.
G4-EN10	Porcentaje y volumen total de agua reciclada y reutilizada.	Parcial La información aún no está disponible.
Biodiversidad		
G4-EN11	Terrenos en propiedad, alquilados o gestionados, adyacentes o ubicados dentro de espacios naturales protegidos o de áreas de alta biodiversidad no protegidas.	No reporta El impacto de las actividades de REALIA en la biodiversidad es mínimo o inexistente.
G4-EN12	Descripción de los impactos más significativos de las actividades, productos y servicios en la biodiversidad en espacios naturales protegidos o en áreas de alta biodiversidad no protegidas.	No reporta El impacto de las actividades de REALIA en la biodiversidad es mínimo o inexistente.
G4-EN13	Habitats naturales o protegidos.	No reporta REALIA cuida escrupulosamente sus impactos en todas las actuaciones urbanísticas. El impacto de las actividades de REALIA en la biodiversidad es mínimo o inexistente. Informe Anual y de RC Gestión medioambiental, págs.81 y siguientes.
G4-EN14	Número de especies incluidas en la Lista Roja de la IUCN y en listados nacionales cuyos hábitats se encuentren en áreas afectadas por las operaciones según el grado de amenaza de la especie.	No reporta El impacto de las actividades de REALIA en la biodiversidad es mínimo o inexistente.

7. Anexos | 7.2 Índice de contenido GRI G4 | PARTE III: Indicadores de desempeño

DIMENSIÓN AMBIENTAL (cont.)

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
Emisiones		
G4-EN15	Emisiones directas de gas efecto invernadero (GHG) Scope 1.	Parcial Informe Anual y de RC, págs. 84.
G4-EN16	Emisiones indirectas de gas efecto invernadero (GHG) Scope 2.	Parcial Informe Anual y de RC, pág. 83 a 85.
G4-EN17	Otras emisiones de gas efecto invernadero (GHG) Scope 3.	No reporta REALIA está trabajando en la metodología para calcular esta información que se espera esté disponible a partir de 2015.
G4-EN18	Intensidad de emisiones de gas efecto invernadero (GHG).	No reporta REALIA está trabajando en la metodología para calcular esta información que se espera esté disponible a partir de 2015.
G4-EN19	Reducción de emisiones de gas efecto invernadero (GHG).	No reporta REALIA está trabajando en la metodología para calcular esta información que se espera esté disponible a partir de 2015.
G4-EN20	Emisiones de sustancias destructoras de la capa de ozono (ODS).	No reporta Las emisiones de sustancias destructoras de la capa de ozono (ODS) de REALIA son irrelevantes.
G4-EN21	Emisiones de NOx, SOx y otras emisiones significativas.	No reporta Las emisiones de NOx, SOx y otras emisiones de REALIA son irrelevantes.
Vertidos y residuos		
G4-EN22	Vertidos totales de aguas residuales, según su naturaleza y destino.	No reporta No es aplicable dada la naturaleza de las actividades de REALIA.
G4-EN23	Peso total de residuos gestionados, según tipo y método de tratamiento.	No reporta No es aplicable dada la naturaleza de las actividades de REALIA.
G4-EN24	Número total y volumen de los derrames accidentales más significativos.	No reporta No es aplicable dada la naturaleza de las actividades de REALIA.

7. Anexos | 7.2 Índice de contenido GRI G4 | PARTE III: Indicadores de desempeño

DIMENSIÓN AMBIENTAL (cont.)

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
Vertidos y residuos (Cont.)		
G4-EN25	Peso de los residuos transportados, importados, exportados o tratados que se consideran peligrosos según la clasificación del Convenio de Basilea, anexos I, II, III y VIII y porcentaje de residuos transportados internacionalmente.	No reporta No es aplicable dada la naturaleza de las actividades de REALIA.
G4-EN26	Identificación, tamaño, estado de protección y valor de biodiversidad de recursos hídricos y hábitats relacionados, afectados significativamente por vertidos de agua y aguas de escorrentía de la organización informante.	No reporta No es aplicable dada la naturaleza de las actividades de REALIA.
Productos y servicios		
G4-EN27	Impacto de iniciativas para mitigar los impactos ambientales de los productos y servicios.	No reporta REALIA tiene el máximo respeto por el medio ambiente en todas las actuaciones urbanísticas. Las actividades de REALIA en la comercialización de oficinas y locales comerciales y promoción de viviendas no tienen un impacto severo en el medio ambiente.
G4-EN28	Porcentaje de productos vendidos, y sus materiales de embalaje, que son recuperados al final de su vida útil.	No reporta No es aplicable dada la naturaleza de las actividades de REALIA.
Cumplimiento normativo		
G4-EN29	Coste de las multas significativas y número de sanciones no monetarias por incumplimiento de la normativa ambiental.	Completo REALIA no ha sido multada ni sancionada por incumplimiento de regulaciones ambientales.
Transporte		
G4-EN30	Impactos ambientales significativos del transporte de productos y otros bienes y materiales utilizados para las actividades de la organización, así como del transporte de personal.	No reporta No es aplicable dada la naturaleza de las actividades de REALIA.
General		
G4-EN31	Desglose por tipo del total de gastos e inversiones ambientales.	No reporta REALIA mide y gestiona los consumos de energía, agua, combustibles y otros potenciales impactos ambientales pero no dispone de la cifra exacta de gastos e inversiones ambientales para la reducción de estos impactos y consumos.

7. Anexos | 7.2 Índice de contenido GRI G4 | PARTE III: Indicadores de desempeño

DIMENSIÓN AMBIENTAL (cont.)

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
Medioambiente en la cadena de proveedores		
G4-EN32	Porcentaje de nuevos proveedores que han sido homologados utilizando criterios medioambientales.	Completo Informe Anual y de RC pág. 78. El 100% de los proveedores han sido homologados teniendo en cuenta criterios medioambientales.
GN-EN33	Posibles impactos medioambientales negativos en la cadena de proveedores y medidas adoptadas.	Completo No ha habido impactos medioambientales negativos en la cadena de proveedores.
Procedimientos para tratamiento de quejas medioambientales		
G4-EN34	Número de quejas medioambientales recibidas, gestionadas y resueltas a través de procedimientos formales establecidos.	Completo No se han producido quejas medioambientales en 2014.

DIMENSIÓN SOCIAL RECURSOS HUMANOS

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
Empleo		
G4-LA1	Total trabajadores, tasa de nuevas contrataciones y tasa de rotación por tipo de empleo, por contrato, por región y por sexo.	Completo Informe Anual y de RC, pág. 73 a 75. El número total de trabajadores de REALIA está en descenso desde el inicio de la crisis del sector inmobiliario y no hay nuevas contrataciones. En 2014, se han producido 4 bajas netas (5 bajas y 1 alta). Índice de Rotación: 5,05%.
G4-LA2	Beneficios sociales para los empleados con jornada completa, que no se ofrecen a los empleados temporales o de media jornada, desglosado por ubicaciones significativas de actividad.	Completo Informe Anual y de RC pág. 73 a 75. Los beneficios sociales que ofrece REALIA son iguales para todos.

7. Anexos | 7.2 Índice de contenido GRI G4 | PARTE III: Indicadores de desempeño

DIMENSIÓN SOCIAL RECURSOS HUMANOS (cont.)

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
Empleo (Cont.)		
G4-LA3	Niveles de reincorporación al trabajo y de retención tras la baja por maternidad o paternidad, desglosados por sexo.	Completo Informe Anual y de RC pág. 73 a 75. La tasa de reincorporación al trabajo es del 100%.
Relaciones empresa/trabajadores		
G4-LA4	Período(s) mínimo(s) de preaviso relativo(s) a cambios organizativos, incluyendo si estas notificaciones son especificadas en los convenios colectivos.	Completo No existe un periodo concreto determinado de la antelación de aviso de cambios organizativos.
Salud y seguridad en el trabajo		
G4-LA5	Porcentaje del total de trabajadores que está representado en comités de salud y seguridad conjuntos de dirección-empleados, establecidos para ayudar a controlar y asesorar sobre programas de salud y seguridad en el trabajo.	Completo No hay comités de salud y seguridad. (Existe un coordinador que actúa de enlace entre la empresa y el servicio de prevención ajeno que hay contratado).
G4-LA6	Tipos de accidentes y tasas de accidentes, enfermedades profesionales, días de trabajo perdidos, y tasa de absentismo, número de accidentes mortales, por región y sexo.	Completo Informe Anual y de RC, pág. 75.
G4-LA7	Número de trabajadores con alta incidencia o alto riesgo de enfermedad relacionadas con su trabajo.	No reporta No es de aplicación, dada la actividad y localización de REALIA.
G4-LA8	Asuntos de salud y seguridad cubiertos en acuerdos formales con sindicatos.	No reporta No es de aplicación, dado el tamaño de la plantilla y la actividad de REALIA.
Formación y educación		
G4-LA9	Promedio de horas de formación al año por empleado, desglosado por sexo y por categoría de empleado.	Completo Informe Anual y de RC, págs. 73 y 74.

7. Anexos | 7.2 Índice de contenido GRI G4 | PARTE III: Indicadores de desempeño

DIMENSIÓN SOCIAL RECURSOS HUMANOS (cont.)

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
Formación y educación (Cont.)		
G4-LA10	Programas de gestión de habilidades y de formación continua que fomenten la empleabilidad de los trabajadores y que les apoyen en la gestión del final de sus carreras profesionales.	No reporta No se considera relevante dado el tamaño de la plantilla de REALIA.
G4-LA11	Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones regulares del desempeño y de desarrollo profesional desglosado por sexo.	No reporta No se considera relevante dado el tamaño de la plantilla de REALIA.
Diversidad e igualdad de oportunidades		
G4-LA12	Composición de los órganos de gobierno corporativo y plantilla, desglosado por categoría de empleado, sexo, grupo de edad, pertenencia a minorías.	Completo Informe Anual y de RC pág. 60 y 74. Informe Anual de Gobierno Corporativo pág. 9.
Igualdad de remuneración para hombres y mujeres		
G4-LA13	Relación entre salario base de los hombres con respecto al de las mujeres, desglosado por categoría profesional y región.	Completo Los salarios base de los empleados de REALIA se fijan de acuerdo a los convenios colectivos vigentes que aplican los principios y legislación referentes a igualdad salarial.
Prácticas laborales en la cadena de proveedores		
G4-LA14	Porcentaje de nuevos proveedores homologados utilizando criterios de prácticas laborales.	Completo Informe Anual y de RC págs. 78 y 79. El 100% de los proveedores han sido homologados teniendo en cuenta criterios de prácticas laborales.
G4-LA15	Posibles impactos negativos de prácticas laborales en la cadena de proveedores y medidas adoptadas.	Completo No hay impactos negativos de prácticas laborales en la cadena de proveedores.
Procedimientos para tratamiento de quejas laborales		
G4-LA16	Número de quejas laborales recibidas, gestionadas y resueltas a través de procedimientos formales establecidos.	Completo Informe Anual y de RC, pág. 80. No ha habido quejas laborales en 2014.

7. Anexos | 7.2 Índice de contenido GRI G4 | PARTE III: Indicadores de desempeño

DIMENSIÓN SOCIAL DERECHOS HUMANOS

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
Inversión		
G4-HR1	Porcentaje y número total de acuerdos de inversión significativos que incluyan cláusulas que incorporan cláusulas en materia de Derechos Humanos o que hayan sido objeto de análisis en materia de Derechos Humanos.	No reporta REALIA desarrolla sus operaciones en países de la Unión Europea en los que los Derechos Humanos y las condiciones laborales están adecuadamente protegidas.
G4-HR2	Total de horas de formación de los empleados sobre políticas y procedimientos relacionados con aquellos aspectos de los Derechos Humanos relevantes para sus actividades, incluyendo el porcentaje de empleados formados.	No reporta REALIA desarrolla sus operaciones en países de la Unión Europea en los que los Derechos Humanos y las condiciones laborales están adecuadamente protegidas.
No discriminación		
G4-HR3	Número total de incidentes de discriminación y medidas adoptadas.	Completo Informe Anual y de RC, pág. 74 y 75. No se han registrado incidentes de discriminación.
Libertad de asociación y negociación colectiva		
G4-HR4	Operaciones y proveedores identificados en los que el derecho a libertad de asociación y negociación colectiva pueda ser violado o pueda correr importantes riesgos, y medidas adoptadas para respaldar estos derechos.	No reporta REALIA desarrolla su actividad comercial en países europeos en los que la libertad de asociación está garantizada por ley.
Trabajo infantil		
G4-HR5	Operaciones y proveedores identificados en los que pueda existir riesgo de trabajo infantil y medidas adoptadas para respaldar estos derechos.	No reporta REALIA desarrolla su actividad comercial en países en los que el trabajo infantil está estrictamente prohibido.
Trabajo forzado u obligado		
G4-HR6	Operaciones y proveedores significativos identificados como de riesgo significativo de ser origen de episodios de trabajo forzado u obligatorio, y las medidas adoptadas para contribuir a la eliminación de todas las formas de trabajo forzado u obligatorio.	No reporta REALIA desarrolla su actividad comercial en países en los que el trabajo forzado u obligado está estrictamente prohibido.

7. Anexos | 7.2 Índice de contenido GRI G4 | PARTE III: Indicadores de desempeño

DIMENSIÓN SOCIAL DERECHOS HUMANOS (cont.)

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
Prácticas de seguridad		
G4-HR7	Porcentaje del personal de seguridad que ha sido formado en las políticas o procedimientos de la organización en aspectos de Derechos Humanos relevantes para las actividades.	No reporta La actuación del personal de seguridad, esencialmente subcontratado, está regulada por ley.
Derechos de los indígenas		
G4-HR8	Número total de incidentes relacionados con violaciones de los derechos de los indígenas y medidas adoptadas.	No reporta No existen poblaciones indígenas en los países en los que REALIA está presente.
Evaluación		
G4-HR9	Porcentaje y número total de operaciones que han sido objeto de revisiones o evaluaciones de impactos en materia de Derechos Humanos.	No reporta En los países en los que REALIA desarrolla sus operaciones no existen riesgos significativos de violación de los Derechos Humanos por lo que no se considera necesario realizar evaluaciones de este tipo.
Derechos Humanos en la cadena de proveedores		
G4-HR10	Porcentaje de nuevos proveedores homologados utilizando criterios de respeto a los Derechos Humanos.	No reporta En los países en los que REALIA desarrolla sus operaciones no existen riesgos significativos de violación de los Derechos Humanos.
G4-HR11	Impactos negativos, actuales y potenciales, en materia de Derechos Humanos en la cadena de proveedores y medidas adoptadas.	No reporta No ha habido impacto negativo real o potencial en los proveedores.
Procedimientos para tratamiento de quejas en materia de Derechos Humanos		
G4-HR12	Número de quejas recibidas en materia de Derechos Humanos, gestionadas y resueltas a través de procedimientos formales establecidos.	Completo No ha habido quejas en materia de Derechos Humanos en 2014.

7. Anexos | 7.2 Índice de contenido GRI G4 | PARTE III: Indicadores de desempeño

DIMENSIÓN SOCIAL SOCIEDAD

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
Comunidad		
G4-SO1	Porcentaje de operaciones donde se han implantado programas de desarrollo, evaluaciones de impactos y participación de la comunidad local.	No reporta El impacto negativo de las actividades de REALIA sobre las comunidades no es relevante.
G4-SO2	Operaciones con impactos negativos significativos posibles o reales en las comunidades locales.	No reporta El impacto negativo de las actividades de REALIA sobre las comunidades no es relevante.
Corrupción		
G4-SO3	Porcentaje y número total de unidades de negocio analizadas con respecto a riesgos relacionados con la corrupción.	Completo Todas las unidades de negocio han sido analizadas en riesgos relacionados con la corrupción y no se han identificado riesgos significativos.
G4-SO4	Comunicación y formación en políticas y procedimientos anti-corrupción.	Completo Informe Anual y de RC, págs. 61 et seq. Todas las unidades de negocio han sido analizadas en riesgos relacionados con la corrupción y no se han identificado riesgos significativos.
G3-SO5	Incidentes de corrupción confirmados y medidas adoptadas.	Completo No se han constatado incidentes de corrupción en 2014.
Participación en asuntos públicos		
G4-SO6	Valor total de las aportaciones financieras y en especie a partidos políticos o a instituciones relacionadas, por países.	Completo REALIA no efectúa ni ha efectuado nunca aportaciones a partidos políticos o instituciones relacionadas.
Comportamiento anti libre competencia		
G4-SO7	Número total de acciones legales relacionadas con prácticas monopolísticas y contra la libre competencia, y sus resultados.	Completo En 2014 no se han producido acciones de este tipo.

7. Anexos | 7.2 Índice de contenido GRI G4 | PARTE III: Indicadores de desempeño

DIMENSIÓN SOCIAL SOCIEDAD (cont.)

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
Cumplimiento normativo		
G4-SO8	Valor monetario de sanciones y multas significativas y número total de sanciones no monetarias derivadas del incumplimiento de las leyes y regulaciones.	Completo En 2014 no se han producido sanciones de este tipo.
Impactos en la sociedad en la cadena de proveedores		
G4-SO9	Porcentaje de nuevos proveedores homologados utilizando criterios por impactos en la sociedad.	Completo Informe Anual y de RC págs. 78 y 79. El 100% de los proveedores han sido homologados teniendo en cuenta criterios impactos en la sociedad.
G4-SO10	Impactos negativos, actuales y potenciales, en materia de impactos en la cadena de proveedores y medidas adoptadas.	Completo No hay impactos negativos.
Procedimientos para tratamiento de quejas en materia de Derechos Humanos		
G4-SO11	Número de quejas recibidas por impactos en la sociedad, gestionadas y resueltas a través de procedimientos formales establecidos.	Completo No ha habido quejas en 2014.

7. Anexos | 7.2 Índice de contenido GRI G4 | PARTE III: Indicadores de desempeño

DIMENSIÓN SOCIAL

RESPONSABILIDAD DEL PRODUCTO

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
Salud y seguridad del cliente		
G4-PR1	Porcentaje de categorías de productos y servicios significativos en los que salud y seguridad se evalúan para ser mejorados.	No reporta El producto final de REALIA no tiene en sí mismo un impacto en la salud y seguridad del usuario. La inspección de edificios y centros comerciales sigue Normas de Salubridad e Higiene.
G4-PR2	Número total de incidentes derivados del incumplimiento de la regulación legal o de los códigos voluntarios relativos a los impactos de los productos y servicios en la salud y la seguridad durante su ciclo de vida, distribuidos en función del tipo de resultado de dichos incidentes.	No reporta El producto final de REALIA no tiene en sí mismo un impacto en la salud y seguridad del usuario. La inspección de edificios y centros comerciales sigue Normas de Salubridad e Higiene.
Etiquetado de productos y servicios		
G4-PR3	Tipos de información sobre los productos y servicios que son requeridos por los procedimientos de la organización en materia de etiquetado e información de productos y servicios y porcentaje de productos y servicios sujetos a tales requerimientos informativos.	No reporta No es aplicable dada la naturaleza del negocio de REALIA.
G4-PR4	Número total de incumplimientos de la regulación y de los códigos voluntarios relativos a la información y al etiquetado de los productos y servicios, distribuidos en función del tipo de resultado de dichos incidentes.	Completo Durante 2013 no se han registrado incidentes esta naturaleza.
G4-PR5	Resultados de los estudios de satisfacción del cliente.	Completo No se realizan encuestas de Satisfacción ni en Residencial ni en Patrimonio.

7. Anexos | 7.2 Índice de contenido GRI G4 | PARTE III: Indicadores de desempeño

DIMENSIÓN SOCIAL RESPONSABILIDAD DEL PRODUCTO (cont.)

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
Comunicación de marketing		
G4-PR6	Venta de productos prohibidos o controvertidos.	No reporta No es aplicable dada la naturaleza del negocio de REALIA.
G4-PR7	Número total de incidentes fruto del incumplimiento de las regulaciones relativas a las comunicaciones de marketing, incluyendo la publicidad, la promoción y el patrocinio, distribuidos en función del tipo de resultado de dichos incidentes.	Completo Durante 2014 no se han registrado incidentes esta naturaleza.
Privacidad de clientes		
G4-PR8	Número total de reclamaciones debidamente fundamentadas en relación con el respeto a la privacidad y la fuga de datos personales de clientes.	Completo No se han producido reclamaciones en 2014.
Cumplimiento normativo		
G4-PR9	Coste de aquellas multas significativas fruto del incumplimiento de la normativa en relación con el suministro y el uso de productos y servicios de la organización.	Completo Durante 2014 no se han registrado incidentes de esta naturaleza.