

The logo for REALIA, featuring the word "REALIA" in a bold, blue, sans-serif font. The letter "A" is stylized with a white grid pattern inside it. The background of the entire page is a photograph of a modern building with a red facade and blue-tinted glass windows. A thick, dark blue diagonal line runs from the top right towards the bottom left, crossing the page.

**REALIA**

**2015**

---

**INFORME ANUAL Y  
DE RESPONSABILIDAD  
CORPORATIVA**

# Acercas de este informe\*

El presente Informe Anual y de Responsabilidad Corporativa expone de forma equilibrada, completa y veraz la gestión económica, social y ambiental realizada por REALIA y sus sociedades dependientes en 2015. La metodología empleada se basa en la legislación vigente y en la Guía G4 del Global Reporting y en la redacción se han tenido en cuenta los temas relevantes para los grupos de interés definidos el Estudio de Materialidad realizado en 2014.

(\*) G4-17, G4-23

**REALIA**

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

913534400

[www.realia.es](http://www.realia.es)  
[comunicacion@realia.es](mailto:comunicacion@realia.es)

# Índice

## 1. CARTAS

- 1.1 Carta del Presidente
- 1.2 Carta del Consejero Delegado

## 2. REALIA EN BREVE

- 2.1 Principales magnitudes 2015
- 2.2 Indicadores financieros
- 2.3 Un año clave para REALIA

## 3. QUIÉNES SOMOS

- 3.1 Misión, visión y valores
- 3.2 Perfil del grupo
- 3.3 Modelo de negocio
  - 3.3.1 Calidad 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

## 4. EJERCICIO 2015

- 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 en Bolsa

## 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

## 6. RESPONSABILIDAD CORPORATIVA

- 6.1 REALIA, empresa responsable
- 6.2 Cumplimiento de los objetivos
- 6.3 Retos para 2016
- 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 de los residuos
  - 6.5.3 Construcción sostenible
  - 6.5.4 Promoción de una conducta responsable

## 7. ANEXOS

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

# 1

## CARTAS

- 1.1 Carta del Presidente
- 1.2 Carta del Consejero Delegado

1.1

# Carta del presidente

**Estimados accionistas:**

Por primera vez, desde que tengo el honor de ocupar la presidencia del Consejo de Administración de REALIA, empresa cotizada, en la que siempre han sido importantes los minoritarios, me dirijo a ustedes en estas breves líneas a través de las que intentaré dar las claves del que ha sido un año decisivo en la historia de la empresa, en el cual se han despejado las dudas sobre su viabilidad financiera y los resultados económicos han abandonado los números rojos.

El ejercicio 2015 ha marcado el inicio de una prometedora etapa para REALIA, que se caracteriza por su reestructuración accionarial y financiera.

A principios de año, nuestro grupo debía acometer el vencimiento del préstamo sindicado ligado al negocio residencial y era objeto de una OPA por parte de Hispania que, de ejecutarse, hubiera supuesto la venta de numerosos activos en un corto periodo de tiempo con el consiguiente perjuicio para la sociedad y sus accionistas.

En esta situación, la entrada de Inversora Carso en el accionariado, tras adquirir la participación de Bankia e imponerse a Hispania con una OPA competidora, ha cambiado el rumbo de REALIA facilitando la firma

en diciembre de un acuerdo de refinanciación con las entidades tenedoras de la deuda residencial, que ascendía a 802,7 millones de euros. Dicho acuerdo ha supuesto una quita del 9% y el establecimiento de un nuevo calendario de pago.

El proceso de saneamiento financiero de REALIA ha marchado firme desde entonces y, en abril de 2016, hemos pagado el último importe pendiente del préstamo de promoción, por lo que la quita acordada con las entidades financiadoras ha quedado consolidada.

A pesar de estos importantes avances aún queda camino por recorrer en este campo y ello va a seguir siendo nuestro principal objetivo, en aras a recuperar la rentabilidad para todos los accionistas, especialmente los minoritarios que tanto han sufrido en los pasados ejercicios.

Una vez se concluya la reestructuración financiera, REALIA estará capacitada para afrontar su futuro con garantías de éxito. Así lo espera también el mercado, que ha demostrado su confianza elevando la cotización de nuestros títulos un 47% en respuesta a los sucesivos anuncios hechos por la compañía.

En el momento de cierre de este informe, está pendiente la aprobación por parte de la CNMV de una OPA de Inversora

Carso sobre el 100% de los títulos de la compañía. En febrero, ha remitido a la CNMV el folleto en el que se establece un precio de 0,80 euros por cada acción y explica que su objetivo es acometer un plan estratégico en el grupo REALIA para sanear su deuda y convertir a la compañía en una empresa con un nivel de ingresos recurrentes estable y equilibrado con su endeudamiento.

Sea cual sea el resultado de la operación, auguro un horizonte de éxitos para REALIA. Para ello, cuento con la experiencia y el compromiso de nuestros empleados, la fidelidad de nuestros clientes, el buen hacer de nuestros proveedores, y la confianza depositada por todos ustedes, accionistas e inversores.

Quiero, para cerrar estas líneas, dar las gracias por su esfuerzo a todos los implicados en que la reestructuración de la compañía haya sido posible: accionistas, asesores, directivos y empleados. Asimismo, no me gustaría despedirme sin agradecer explícitamente la labor realizada por los anteriores gestores del grupo.

Gracias a todos,

Juan Rodríguez Torres  
Presidente



1.2

# Carta del Consejero Delegado

**Señores accionistas:**

Como consejero delegado de REALIA, en mi primer ejercicio en el cargo tras el cambio accionarial, me complace dirigirme a ustedes y presentarles este Informe Anual y de Responsabilidad Corporativa, en el que queremos informarles sobre la gestión realizada, los resultados obtenidos en 2015 y cómo vemos el futuro de la compañía.

Ha sido y es nuestro objetivo primordial reestructurar la deuda del grupo para ponerlo en la senda de la rentabilidad y generar valor para todos sus accionistas. Se ha avanzado mucho en el pasado ejercicio, pero aún queda mucho por hacer.

El principal logro de REALIA en 2015 ha sido la mejora de la situación financiera tras el gran esfuerzo realizado en la reducción de la deuda. Así, durante el ejercicio, hemos firmado un acuerdo para refinanciar el préstamo sindicado de promoción, que ha supuesto una quita del 9% sobre el montante total del crédito de 802,7 millones de euros. Al cierre de este informe, tras la aportación de fondos de caja, una ampliación de capital de 89 millones de euros y un nuevo préstamo sobre el importe de 184 millones del último plazo, se ha abonado la totalidad de la deuda y la quita ha quedado

**El principal logro de 2015 es la mejora de la situación financiera tras el esfuerzo realizado para reducir la deuda**

consolidada. Queda pendiente acometer la refinanciación de la deuda de REALIA Patrimonio que vence en abril de 2017 y cuyo importe ascendía a 750 millones de euros a final del pasado ejercicio.

Respecto a las cuentas de REALIA del ejercicio 2015, éstas arrojan un beneficio de 17,2 millones de euros, frente a los 77,5 millones de pérdidas del ejercicio anterior (una vez reformuladas las cuentas para hacerlas comparables con el ejercicio 2015). Esta favorable evolución, tras tres años de

resultados negativos, es consecuencia de la mejora de los márgenes del negocio patrimonial y residencial, la disminución de los costes financieros y la revalorización de las inversiones inmobiliarias.

En un marco favorable para el mercado de alquiler, nuestra actividad patrimonial mantuvo su solidez y alcanzó unos ingresos totales de 77,8 millones de euros. La excelente calidad y ubicación de nuestros inmuebles, el mantenimiento de una relación estable con nuestros clientes, la excelencia de los servicios prestados y la optimización de los costes de los edificios ligada a la innovación y a la sostenibilidad, se tradujo en una nueva subida de la tasa de ocupación hasta el 91,5% y en el incremento del margen bruto de explotación.

En el negocio residencial, hemos avanzado en la gestión del suelo y en la reducción del stock de productos inmobiliarios, pero modificando nuestra política de venta de viviendas. Ante la perspectiva de recuperación de los precios y del sector, en un marco de tipos de interés muy favorables, aplicamos ahora una política más restrictiva a aquellos productos inmobiliarios que, por su tipología y ubicación, tienen un recorrido al alza en precios y márgenes. Como consecuencia de este cambio de rumbo, los márgenes de la actividad han mejorado un 8,4% si bien continúan siendo negativos.



La compañía cuenta con activos que, al término del ejercicio, se situaban en 1.859 millones de euros. De ellos, el 76% corresponde al porfolio de inmuebles en alquiler y el 24% a las promociones residenciales y el suelo.

En el marco de la responsabilidad social, mantenemos nuestro compromiso con el buen gobierno, la transparencia y la mejora en nuestra relación con los distintos grupos de interés. Como en años anteriores, hemos elaborado el presente Informe Anual y de Responsabilidad Corporativa integrado, siguiendo las directrices de Global Reporting Initiative (GRI, versión G4).

## Perspectivas

De cara al ejercicio 2016, hemos fijado cuatro prioridades fundamentales que conducirán a REALIA por la senda de la rentabilidad: optimización y racionalización de todos los costes del grupo; mejora y potenciación de los ingresos; incremento de la rentabilidad de todos los activos; y conclusión de la reestructuración accionarial y financiera de la sociedad.

En nuestro negocio patrimonial vamos a mantener e impulsar la ocupación y mejorar las rentas de nuestras oficinas y centros comerciales. Nos comprometemos a analizar y poner en marcha todas aquellas medidas que permitan la optimización de los ingresos y gastos de todos y cada uno de los inmuebles. Seguiremos atentos a cualquier oportunidad de inversión que

## En 2016 esperamos optimizar los costes, mejorar los ingresos, aumentar la rentabilidad y concluir la reestructuración accionarial y financiera

surja y que cumpla con los parámetros de nuestra cartera inmobiliaria en cuanto a ubicación, segmentos y rentabilidad.

Queremos aprovechar la previsible aceleración de la recuperación del mercado residencial para seguir mejorando los márgenes en la venta de viviendas. Para ello, haremos una gestión activa de los productos inmobiliarios que permitan una recuperación de los precios. Además, analizaremos la viabilidad de acometer proyectos de nuevos desarrollos en zonas de alta densidad donde exista demanda efectiva de producto.

Consideramos estratégico avanzar en la gestión de suelo en los distintos ámbitos en los que operamos, ya que redundará positivamente en la cuenta de resultados una vez que la situación del mercado vuelva a ser la oportuna.

Dentro de un contexto en que la economía mundial está algo complicada, pero con ciertos signos de mejoría en

España, hemos definido una estrategia diferenciada para incrementar nuestros resultados en cada una de las áreas de actividad: patrimonial y residencial. Estamos recuperando el pulso perdido durante la crisis. Es verdad que REALIA ha vivido momentos de incertidumbre en los últimos años, pero también que ha sabido mantenerse como un referente del negocio inmobiliario en España cuando otros grandes del sector caían.

Estamos convencidos que nuestro importante patrimonio, nuestro saber hacer, el saneamiento de las cuentas y el diseño de una estrategia acorde con la recuperación del mercado impulsarán la rentabilidad y darán los esperados beneficios a nuestros accionistas, especialmente a los minoritarios a los que, desde aquí, quiero recordar que trabajamos incansablemente para ello.

Tenemos aún un largo y duro camino por recorrer hasta cumplir nuestros objetivos, pero esperamos conseguirlo con la confianza de todos ustedes.

Muchas gracias,

Gerardo Kuri Kaufmann  
Consejero Delegado





2

# REALIA EN BREVE

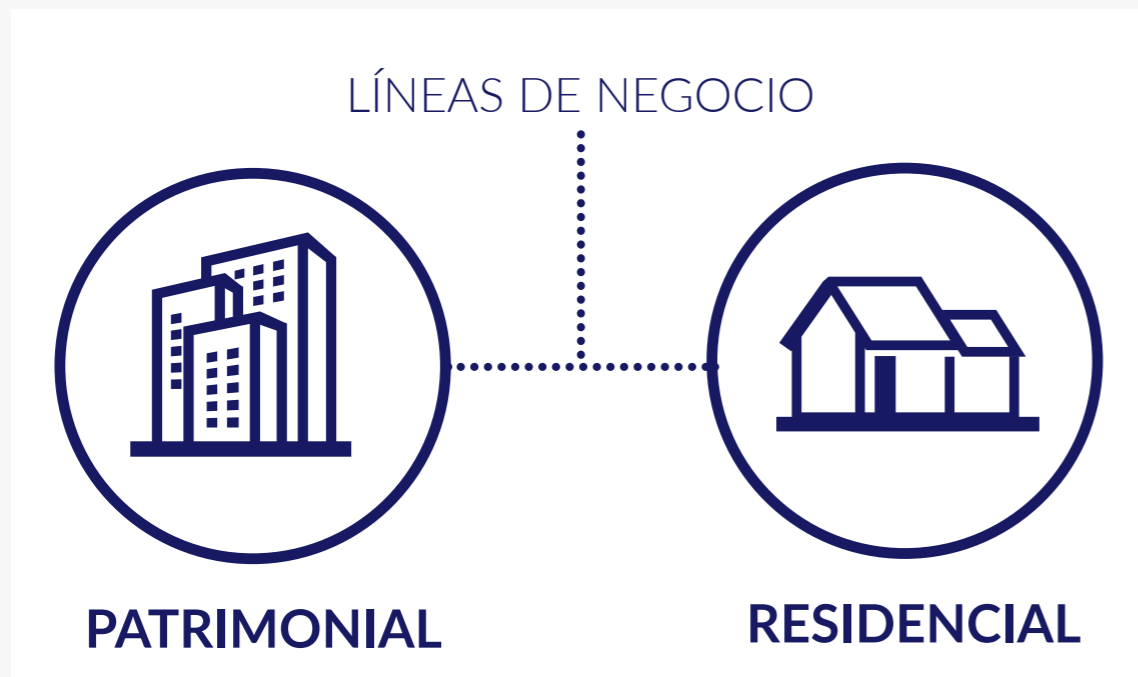
- 2.1 Principales magnitudes 2015
- 2.2 Indicadores financieros
- 2.3 Un año clave para REALIA



2.1

# Principales magnitudes 2015

REALIA es una compañía inmobiliaria, que cotiza en la Bolsa Española, dedicada a la promoción, gestión y explotación de toda clase de bienes inmuebles.



Activos valorados en **1.859 millones**



**94,9 millones** de ingresos



Portfolio de 41 inmuebles en alquiler en zonas **prime**

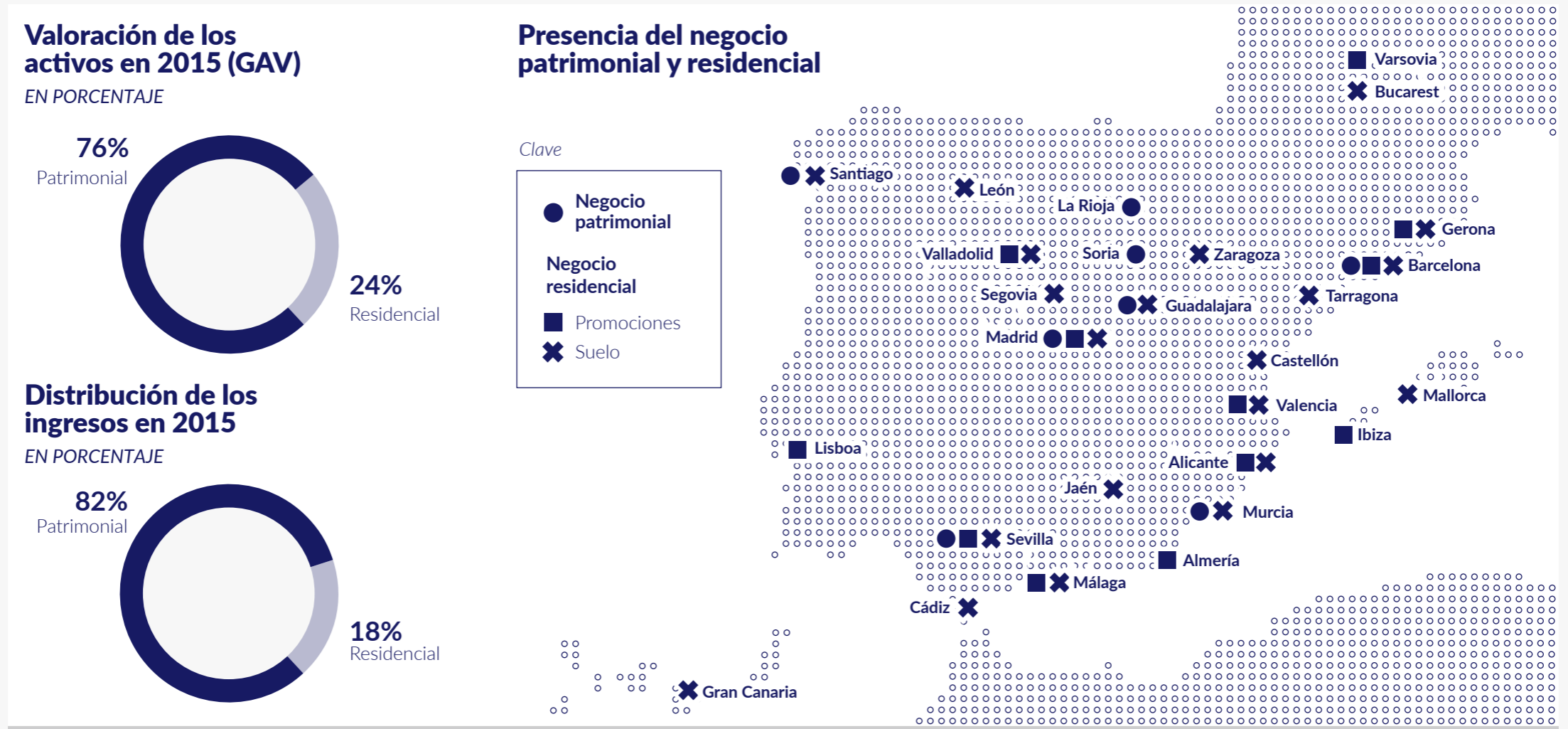


**233,6 millones** de euros de capitalización



**98 empleados**

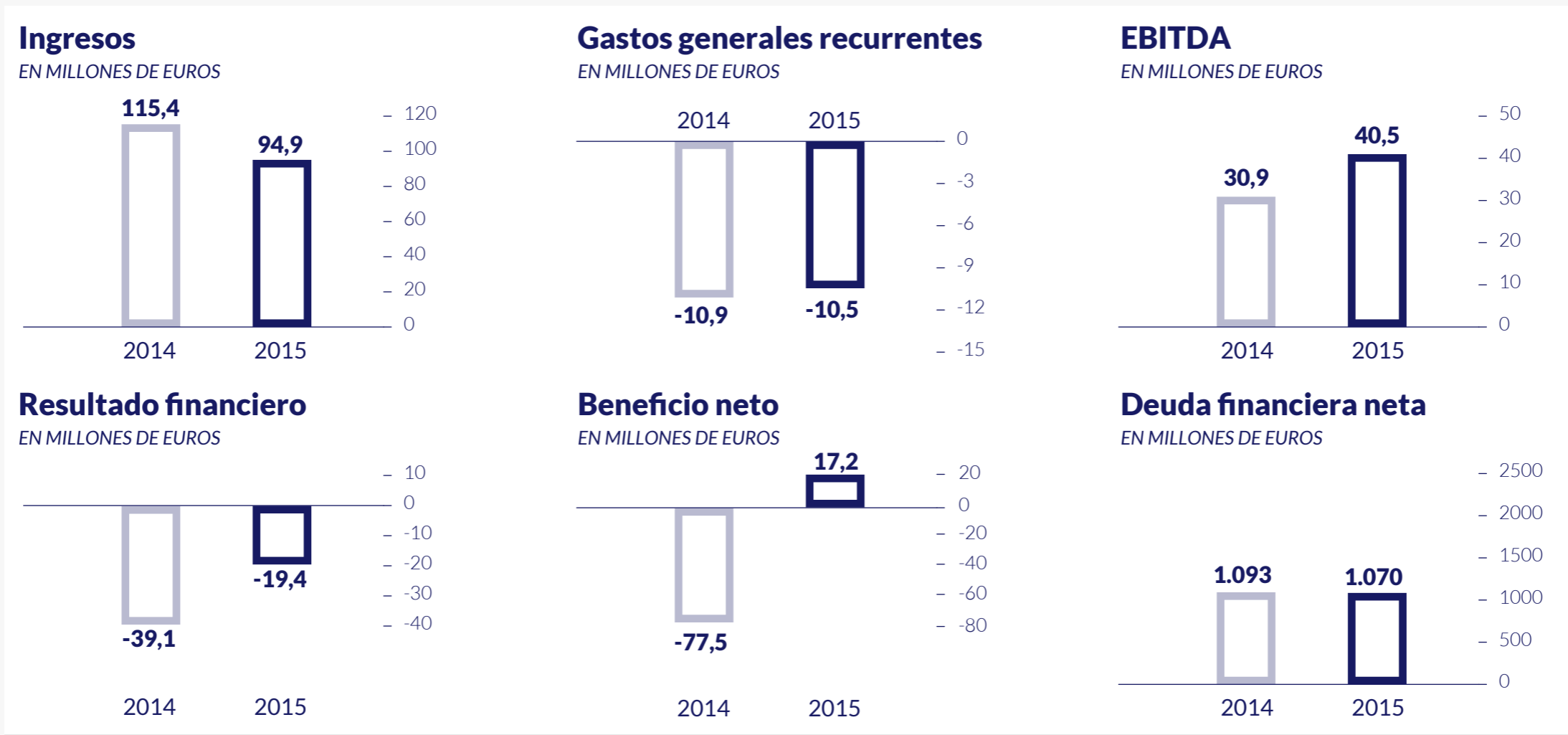
*Datos al cierre del ejercicio*



Fuente: Realia

2.2

# Indicadores financieros



Fuente: Realia

Datos al cierre del ejercicio.

2.3

## Un año clave para REALIA

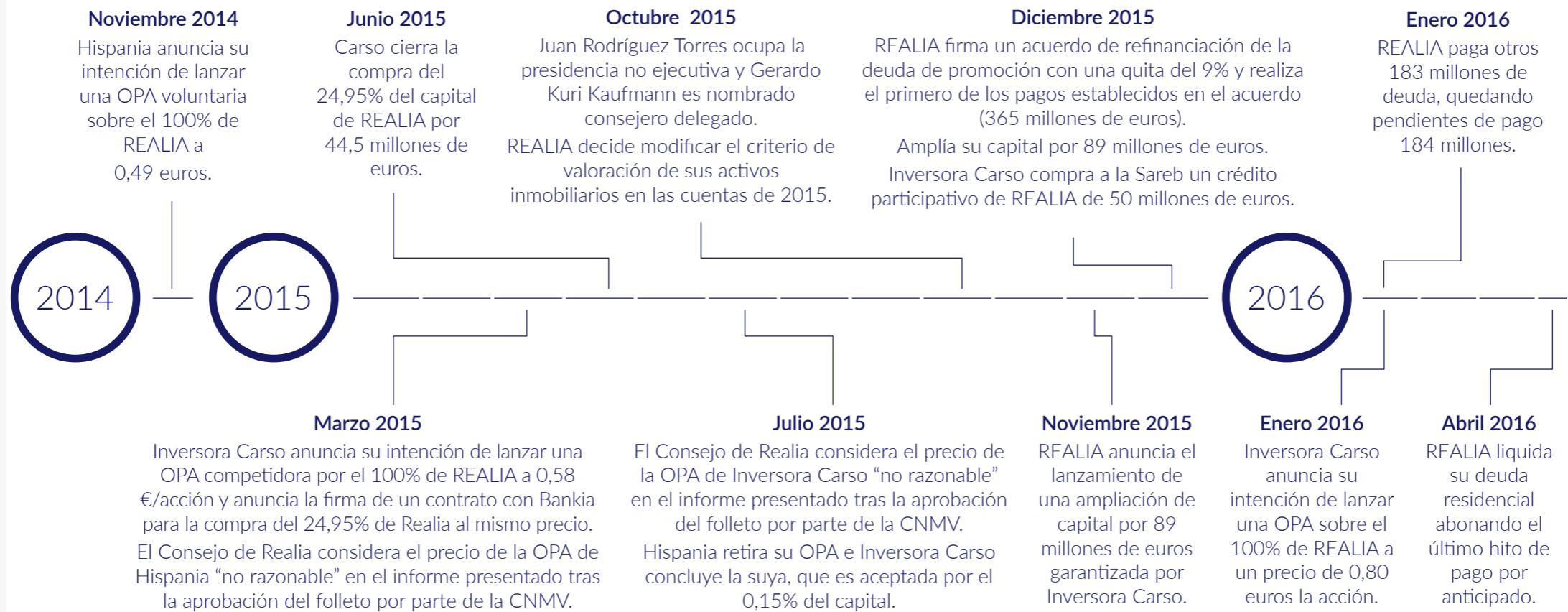
El año 2015 fue decisivo para REALIA. Inversora Carso entró en la compañía, mediante la compra de las acciones de Bankia y tras formalizar su OPA competidora ante el desestimiento de Hispania de la suya. Con un Consejo de Administración renovado, REALIA alcanzó un acuerdo de refinanciación con las entidades acreedoras de la deuda de promoción, que supuso una quita del 9%, y se inició una ampliación de capital para hacer frente a parte de los pagos.

Salvador de Madariaga 1, Madrid





## Cronología



Fuente: Realia



Albasanz 14, Madrid



2015 comenzó con un panorama alentador para REALIA, pero no exento de incertidumbres. La economía española había comenzado a despegar y el negocio inmobiliario asistía a la entrada masiva de capital extranjero, mientras que la actividad residencial presentaba leves síntomas de mejoría. Pese al favorable contexto económico y del sector, la viabilidad de la empresa seguía vinculada a la llegada de nuevos capitales que se hicieran cargo de la importante deuda vinculada al negocio residencial que venía arrastrando desde el inicio de la crisis.

Tras desprenderse de sus activos patrimoniales en Francia y buscar nuevos inversores que se hicieran cargo de su pasivo, a comienzos de 2015 REALIA era objeto de una oferta pública de adquisición de acciones (OPA) anunciada en noviembre de 2014 por Hispania -compañía inmobiliaria dedicada a la gestión de activos patrimoniales en España- y sus accionistas de referencia, FCC y Bankia, mantenían su disposición a vender sus participaciones del 36,89% y el 24,95% respectivamente.

### OPAs

Hispania había planteado a los accionistas de REALIA en 2014 una OPA voluntaria a 0,49 euros la acción, a la que seguiría la recapitalización del grupo. La oferta estaba condicionada a la

### Inversora Carso anunció en marzo su intención de lanzar una OPA competidora a la de Hispania por el 100% de REALIA

aceptación de, al menos, el 55% del capital social y venía precedida por un acuerdo de carácter exclusivo con los acreedores preferentes de la compañía (CF Aneto, Puffin Real Estate y Goldman Sachs International).

En marzo de 2015, Inversora Carso, grupo mexicano de reconocida solvencia, anunció su intención de lanzar otra OPA competidora por el 100% de REALIA a 0,58 euros por acción y llegó a un acuerdo con Bankia para adquirir su participación del 24,95% del capital social al mismo precio. La OPA se produjo después de que FCC, también participada por Inversora Carso, decidiese suspender la venta de sus acciones de REALIA, lo que suponía un importante obstáculo para las aspiraciones de Hispania.

Tanto la OPA de Hispania como la de Inversora Carso fueron analizadas por el Consejo de Administración de REALIA en los informes pertinentes presentados tras la aprobación por la CNMV de los folletos de OPA, en marzo y julio respectivamente. En dichos informes, basados en el análisis del banco de negocios japonés Nomura, el Consejo argumentó que la contraprestación ofrecida no era razonable para los accionistas desde la perspectiva

financiera, si bien valoró positivamente que la oferta de Inversora Carso superase en un 18,37% a la de Hispania. En los primeros seis meses del año la cotización media de la compañía fue de 0,66 euros, muy por encima de los precios ofertados.

A finales de julio, tras varios meses de expectación en el parque madrileño, Hispania desistió de su OPA y,

aunque la de Inversora Carso se mantuvo en pie, sólo fue aceptada por el 0,15% del capital social. Tal y como había anunciado, FCC mantuvo su participación mayoritaria en la compañía.

Entre tanto, Inversora Carso cerró en junio la compra del 24,95% del capital de REALIA por 44,5 millones de euros con un precio por acción igual al ofrecido en la OPA.

Albasanz 16, Madrid

015

Musgo 3, Madrid



## Nuevos directivos

Tres meses después de la OPA, en octubre, Juan Rodríguez Torres ocupó la presidencia no ejecutiva por designación de Inversora Carso tras la jubilación de su antecesor, Ignacio Bayón, mientras que Gerardo Kuri Kaufmann fue nombrado consejero delegado después de la dimisión del Director General. La compañía agradeció públicamente la gestión realizada por los directivos salientes durante su permanencia en la compañía, tanto en el periodo de su creación y crecimiento, como en su mantenimiento en el periodo de crisis.

## REALIA focalizó su estrategia en cumplir con su plan de viabilidad financiera y en reducir significativamente su endeudamiento

REALIA focalizó entonces su estrategia en cumplir con su plan de viabilidad financiera y en reducir significativamente su endeudamiento.

El nuevo Consejo de Administración decidió, el 6 octubre, modificar el criterio de valoración de sus activos inmobiliarios en las cuentas de cierre de 2015 para homologarlo con otras compañías del mercado.

Para acometer el necesario saneamiento de la compañía y afrontar los plazos de pago de su deuda de promoción –cuyo





Los Cubos, Madrid

principal pendiente de amortización ascendía a 804,6 millones de euros-, REALIA anunció en noviembre el lanzamiento de una ampliación de capital a 0,58 euros la acción por 89 millones de euros en enero, a la que Inversora Carso se comprometió a acudir en la parte correspondiente a sus acciones y, adicionalmente, a asegurar la suscripción y desembolso de la ampliación de capital en su integridad.

### Acuerdo de refinanciación

Las garantías aportadas por Inversora Carso en la ampliación de capital allanaron el camino hacia un acuerdo de refinanciación del crédito sindicado con las entidades tenedoras. Finalmente, el 10 de diciembre de 2015, REALIA suscribió una novación del préstamo con CF Aneto, Puffin Real Estate y Goldman Sachs International, que supuso una quita del 9% sobre la cantidad adeudada, es decir, 72,4 millones de euros.

Las partes acordaron, además, el adelanto de la fecha de vencimiento del préstamo al 30 de mayo de 2016 y el establecimiento de cuatro hitos de pago: el primero, de 365,2 millones, al día siguiente del acuerdo; el segundo, de 88,9 millones, el 29 de enero de 2016; el tercero, de 94,1 millones, del 29 de febrero de 2016, y el cuarto, de 183,9 millones, el 30 de mayo de 2016.

Días después de firmarse el acuerdo, Inversora Carso adquirió a la Sareb (Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de

la Reestructuración Bancaria) un préstamo participativo concedido a REALIA en septiembre de 2009 por un importe inicial de 50 millones de euros, que presentaba un saldo de 61,3 millones a la fecha de adquisición, y podía ser cobrado o capitalizado.

En diciembre de 2015 se completó con éxito la ampliación de capital anunciada en noviembre por 89 millones de euros, dos millones más de lo establecido inicialmente. A la ampliación acudieron FCC e Inversora Carso, que, además de las acciones proporcionales a su participación en el capital, tomó las nuevas acciones sobrantes al concluir el periodo de suscripción preferente. Con la compra de estas acciones y la adquisición en el mercado de un paquete de acciones por importe de 2 millones de euros, Inversora Carso superó el umbral de 30% del capital social.

**En diciembre, REALIA suscribió una novación del préstamo sindicado residencial, que supuso una quita del 9% de la cantidad adeudada**



Valdebebas, Madrid

## Hechos posteriores al cierre del ejercicio

El 27 de enero, Inversora Carso anunció su decisión de lanzar una OPA sobre el 100% de REALIA a un precio de 0,80 euros la acción, un 17% superior a la cotización del mercado en el día del lanzamiento.

Según explicó en el comunicado a la CNMV, Inversora Carso pretende acometer un plan estratégico en el grupo REALIA con el fin de sanear su deuda y convertir a la compañía en una empresa con nivel de ingresos recurrentes estable y equilibrado con su endeudamiento. Además, con la nueva OPA se abrirá una nueva ventana de liquidez a los accionistas minoritarios, que les permitirá, o bien continuar en la compañía, o bien vender a un precio equitativo.

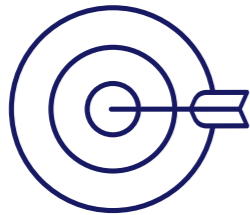
Inversora Carso anunció en marzo de 2016 su intención de no capitalizar el préstamo participativo comprado a Sareb y cobrarlo, admitiendo una quita y aplazando el vencimiento doce meses.

# QUIÉNES SOMOS

- **3.1 Misión, visión y valores**
- **3.2 Perfil del grupo**
- **3.3 Modelo de negocio**
  - 3.3.1 Calidad 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

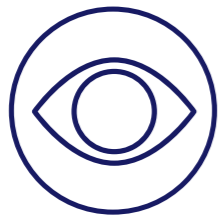
3.1

# Misión, visión y valores



## MISIÓN

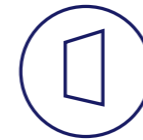
Ofrecer soluciones inmobiliarias de calidad a empresas y particulares con objeto de crear valor para el accionista gracias a la selección y gestión eficiente de los activos, la excelencia del servicio, la innovación ligada a la ecoeficiencia y la gestión responsable.



## VISIÓN

**REALIA** aspira a consolidarse como una gran empresa, referente en el sector inmobiliario español 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 clientes, la adecuación de su oferta a la demanda, la optimización de los recursos y proyectos en el área residencial, y la contención de los costes.

## 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.

## 3.2

### 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.

EL GRUPO 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.

**INGRESOS: 77,8 millones de euros (82%)**

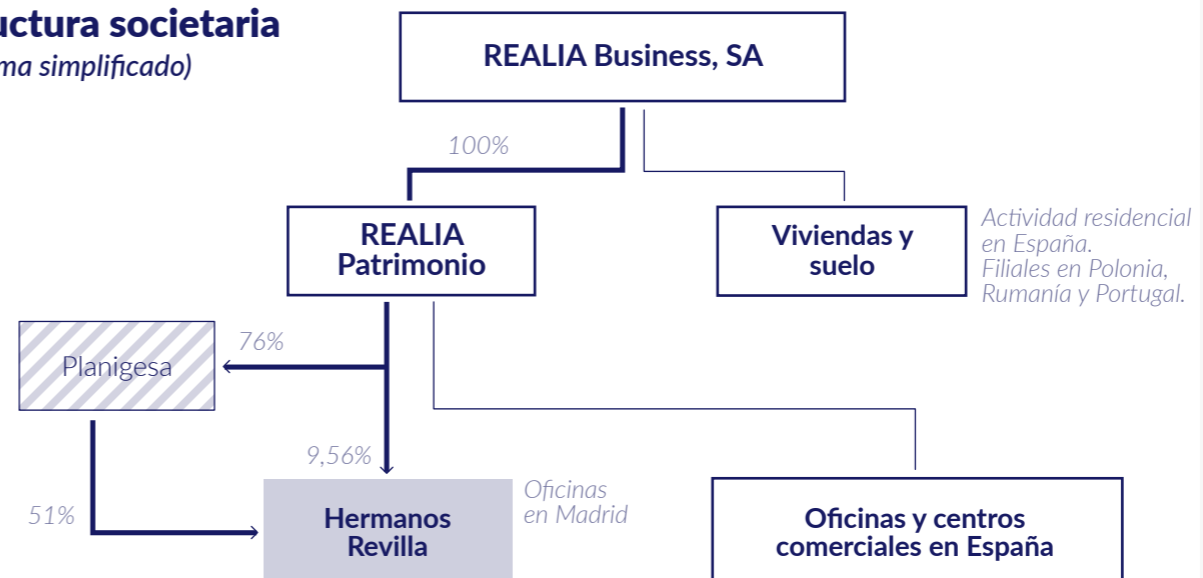


#### Negocio residencial

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

**INGRESOS: 17,1 millones de euros (18%)**

#### 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:	110.580.336 € (tras la ampliación de capital)
Nº de acciones:	460.751.398 (tras la ampliación de capital)
Nominal:	0,24 €
Actividad:	Patrimonio-residencial
Mercados:	España, otros.

Fuente: Realia



## Composición accionarial tras la ampliación de capital

En porcentaje



## Historia



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



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.



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.



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.



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



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



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.



Inversora Carso compra la participación de Bankia, lanza una OPA competidora, que finalmente culmina haciéndose con el 26,1% del capital, y ofrece garantías para llegar a una refinanciación del préstamo de promoción con una quita del 9%.

Fuente: Realia



**3.3**

# Modelo de negocio

**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.*



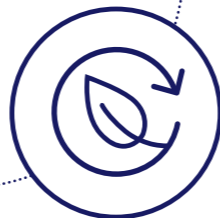
**Excelencia en los servicios**

*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.*



El negocio de REALIA se cimienta sobre cuatro pilares que le han permitido sobrevivir a la crisis inmobiliaria y le sitúan en condiciones favorables para afrontar el futuro con optimismo: calidad y localización de sus inmuebles, relaciones estables con sus clientes, excelencia en la prestación de servicios e innovación ligada a la sostenibilidad.

Fuente: Realia

3.3.1

**Calidad y localización de los inmuebles**

REALIA dispone de una amplia cartera de oficinas y centros comerciales, caracterizados por su calidad constructiva y por su ubicación en zonas estratégicas, donde empresas y profesionales pueden desarrollar su actividad en las mejores condiciones.

Las oficinas de REALIA son inmuebles singulares situados en áreas de negocio consolidadas y bien conectadas, fundamentalmente de Madrid. Edificios de prestigio, poseen fachadas orientadas a las principales avenidas y cuentan con interiores funcionales, amplios y bien iluminados, diseñados para satisfacer las necesidades de los inquilinos.

Algunos inmuebles como Torre REALIA en Madrid o Torre REALIA BCN en Barcelona, este último proyectado por el Pritzker de arquitectura Toyo Ito, forman parte esencial del skyline de las ciudades y constituyen auténticos iconos de la arquitectura contemporánea en España.

**Las oficinas de REALIA son inmuebles singulares situados en áreas de negocio consolidadas y bien conectadas**

El porfolio de centros comerciales de REALIA está compuesto por inmuebles como El Jardín de Serrano en Madrid, Plaza Nueva Parque Comercial en Leganés, Noria Outlet Shopping en Murcia, Ferial Plaza de Guadalajara o As Cancelas en Santiago de Compostela.

Todos ellos son centros representativos y de fácil acceso, concebidos para favorecer la rentabilidad de los establecimientos, atraer a un gran número de clientes y hacer grata su experiencia de compra. Están ubicados en zonas de fuerte demanda y se distinguen por su diversificación comercial y su oferta de actividades complementarias de ocio, que cubren la demanda global de los consumidores.

La compañía renueva y acondiciona constantemente su parque inmobiliario para adecuarlo a las exigencias de las grandes multinacionales e instituciones públicas y, al mismo tiempo, revalorizar su patrimonio.

**Promociones residenciales**

Las promociones residenciales de REALIA se concentran en las regiones con mayor crecimiento de población y son, mayoritariamente, viviendas destinadas a primera residencia. El exhaustivo control en las fases de diseño, selección de materiales y construcción se traduce en una oferta de viviendas con buenos acabados y medidas de eficiencia energética.

Serrano 21, Madrid







3.3.2

## Relaciones estables con los clientes

Los inquilinos de REALIA son instituciones y empresas nacionales e internacionales de reconocida notoriedad y solvencia financiera. Para ayudarles a cumplir sus objetivos corporativos, la compañía pone a su disposición espacios de trabajo flexibles y funcionales, en el convencimiento de que adecuar su oferta a los requerimientos de los clientes garantiza su permanencia y redundante en una elevada ocupación de los inmuebles.

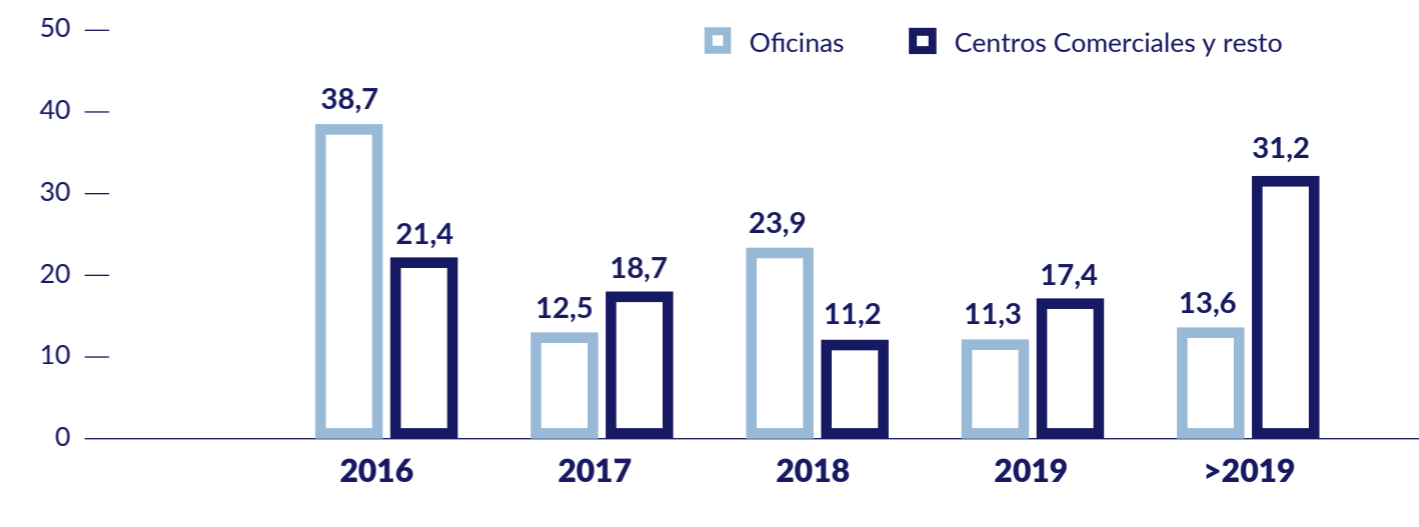
Para garantizar la sostenibilidad del negocio, REALIA favorece las relaciones estables con sus clientes a través de dos vías. Por un lado, prioriza los contratos de arrendamiento a largo plazo con inquilinos de alta calidad frente a otros acuerdos más rentables a corto plazo. Por otro, negocia la prolongación de los contratos antes de su vencimiento, atendiendo a las necesidades de los inquilinos y la realidad del mercado.

En general, 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. La inmobiliaria ofrece a los posibles clientes condiciones flexibles e incentivos temporales, tales como el pago de rentas escalonadas, carencias y posibilidades de reubicación.

Gracias a esta estrategia comercial, la tasa de ocupación de los inmuebles se sitúa en el 91,5%. Casi la mitad de los contratos de centros comerciales y resto y la cuarta parte de los contratos de alquiler de oficinas vencen a partir del 2019.

### Vencimiento de contratos sobre rentas anualizadas

EN PORCENTAJE



Fuente: Realia

La tasa de ocupación de los inmuebles de REALIA se sitúa en el 91,5% gracias a priorizar las relaciones estables



María de Molina 3, Madrid

3.3.3

## Excelencia en los servicios

REALIA brinda a los inquilinos de sus edificios y a los compradores de vivienda servicios que aportan un atractivo adicional a su oferta y contribuyen a aumentar el valor de su cartera.

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

El mantenimiento de los inmuebles y la actualización permanente de sus condiciones de seguridad, accesibilidad y eficiencia energética son prioritarias para REALIA. Con su gestión proactiva, no solo consigue aumentar el confort de sus clientes, sino optimizar la calidad de sus activos y reducir considerablemente sus costes de explotación.

Para brindar estos servicios, cuenta con un equipo altamente especializado y experimentado en las diferentes áreas funcionales y recibe la asistencia de profesionales externos. En el caso de los centros comerciales, la gestión se realiza a través de consultores especializados bajo la supervisión de la compañía.

### Atención personalizada

En la venta de viviendas, los profesionales de REALIA ofrecen una atención personalizada en todas las fases de comercialización: proporcionan información detallada antes de la venta, se involucran en las gestiones y ofrecen un servicio posventa continuado al menos hasta un año después de la entrega de llaves.

Para incentivar la venta y reducir su stock, la compañía llega a acuerdos con entidades financieras para otorgar condiciones ventajosas a los posibles compradores de determinadas promociones, tales como Realia Parque Valdebebas, Eqmar, Ronda de Luz, Jardín del Vivero y 2@Patraix.

Respecto a la venta de suelo, concede a los clientes cierta flexibilidad en el pago.

**Un equipo altamente especializado y experimentado presta servicios de alto valor añadido a los clientes**





3.3.4

## Innovación ligada a la sostenibilidad

La innovación, la capacidad de adaptación al cambio y la prevalencia de las decisiones a largo plazo sobre una visión cortoplacista son los rasgos distintivos que han permitido a REALIA superar los peores momentos de la crisis inmobiliaria.

Dos años antes del comienzo de la misma, en 2006, decidió concentrarse en el negocio patrimonial, que hoy supone el 76% de los activos y el 82% de los ingresos.

Ante la contracción de la actividad residencial, abandonó paulatinamente la construcción de edificios para centrarse

en promociones muy escogidas y en la comercialización de las promociones finalizadas. En 2015, ha dedicado sus esfuerzos a la reducción del stock y, como el año anterior, no ha iniciado ninguna promoción ante la imposibilidad de asumir nuevos riesgos financieros. En 2016 está previsto el análisis de la viabilidad de hasta tres promociones.

### Construcción

En sus edificios de oficinas y centros comerciales, ha sabido adaptarse a los requerimientos de las grandes compañías con diseños atractivos y funcionales, que mejoran el

confort de sus inquilinos, y con la implantación de sistemas energéticos respetuosos con el entorno y que reducen sus gastos de explotación.

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



Villanueva 15, Madrid



3.4

## Líneas de actividad

REALIA combina dos actividades inmobiliarias: la patrimonial, que consiste en el alquiler y la gestión de oficinas y centros comerciales, y la residencial, centrada en la promoción y venta de viviendas, así como en la gestión y venta de suelo. Gracias a esta diversificación y al impulso dado a la actividad patrimonial desde 2006, la compañía ha demostrado su capacidad de superar los ciclos económicos adversos.

La actividad patrimonial de REALIA genera ingresos recurrentes a través del arrendamiento y gestión de los edificios de oficinas y centros comerciales; así como ingresos extraordinarios mediante rotación de activos.

Este negocio de alquiler de oficinas y centros comerciales depende de su filial REALIA Patrimonio, que posee la titularidad directa de un importante número de edificios en zonas prime de Madrid, Barcelona y Sevilla. Participa, además, en otras sociedades patrimonialistas como Hermanos Revilla.

La actividad residencial consiste en la promoción, desarrollo y venta de productos inmobiliarios, principalmente viviendas, aunque REALIA ha suspendido su actividad constructora a la espera de un cambio en el mercado inmobiliario. Para permitir el desarrollo de su actividad promotora, compra y gestiona terreno que puede ser también vendido a terceros.

El negocio residencial corre a cargo de la sociedad REALIA Business, que agrupa la promoción de viviendas y gestión de suelo. Aunque la mayor parte de la actividad se realiza en España, cuenta con filiales en Polonia, Rumanía y Portugal.

Castellana 41, Madrid





3.4.1

## Negocio patrimonial

REALIA cuenta con 41 activos, que suman una superficie total de 418.898 m<sup>2</sup> al cierre del ejercicio. Todos los inmuebles se encuentran en explotación (400.574 m<sup>2</sup>), a excepción del emblemático Edificio Los Cubos de 18.324 m<sup>2</sup>, en Madrid, que se encuentra vacío y en fase de rehabilitación.

Esta valiosa cartera patrimonial se encuentra en enclaves estratégicos de Madrid y de otras capitales españolas, entre ellas Barcelona y Sevilla.

De los 41 edificios que conforman el porfolio, 27 son edificios de oficinas y 7 son centros comerciales y de ocio. Cuenta también con un inmueble de uso logístico, varios locales y 10.436 garajes, además de suelos terciarios.

La privilegiada ubicación de los inmuebles, el perfecto estado de mantenimiento y la política comercial de renovación anticipada de los contratos permitieron mantener la ocupación de los inmuebles en renta en el 91,5% en 2015.

La rentabilidad\* de los activos en explotación se situó en el 5,3%, siendo del 4,9% en oficinas, del 7% en centros comerciales y el 3,7% en el resto de los activos.

Los ingresos por rentas de oficinas y centros comerciales se han mantenido en línea con el ejercicio anterior, en los 77,8 millones de euros, con una ligera bajada del 1%.

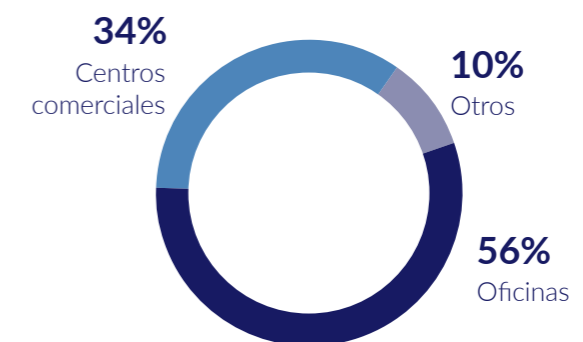
### Situación del patrimonio en 2015

	Edificios	Superficie m <sup>2</sup>
<b>EN EXPLOTACIÓN</b>	<b>40</b>	<b>400.574</b>
Oficinas	27	226.191
- CBD	12	84.417
- BD	3	42.123
- Periferia	12	99.651
Comercial	7	135.388
Resto	6	39.045
<b>EN REHABILITACIÓN</b>	<b>1</b>	<b>18.324</b>
<b>TOTAL EDIFICIOS</b>	<b>41</b>	<b>418.898</b>
<b>RESERVA SUELO</b>	<b>-</b>	<b>127.977</b>
Oficinas	-	57.827
Comercial	-	70.150
<b>TOTAL</b>	<b>41</b>	<b>546.875</b>

Fuente: Realia

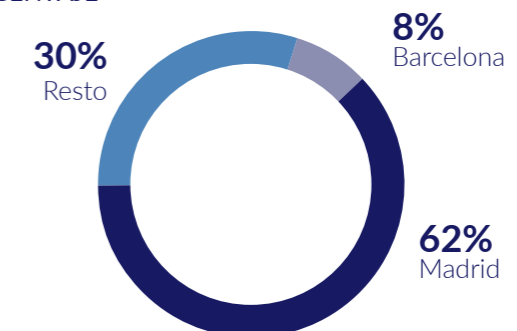
### SBA en explotación por usos

EN PORCENTAJE



### SBA en explotación por ciudades

EN PORCENTAJE



\* Rentabilidad actual (yield): rentas de diciembre de 2015 anualizadas asumiendo 100% de ocupación, dividido entre el valor GAV de los activos.



## a) Oficinas

REALIA pone a disposición de empresas y profesionales 27 edificios de oficinas con una superficie alquilable de 226.191 m<sup>2</sup>. De ellos, 25 están situados en Madrid, uno en Barcelona y otro en Sevilla.

De los activos emplazados en la capital, 12 se encuentran en la almendra central de negocios (zona CBD), mientras que tres de ellos se encuentran en el área metropolitana (zona BD, excluyendo la zona CBD) y el resto se encuentran en zonas periféricas.

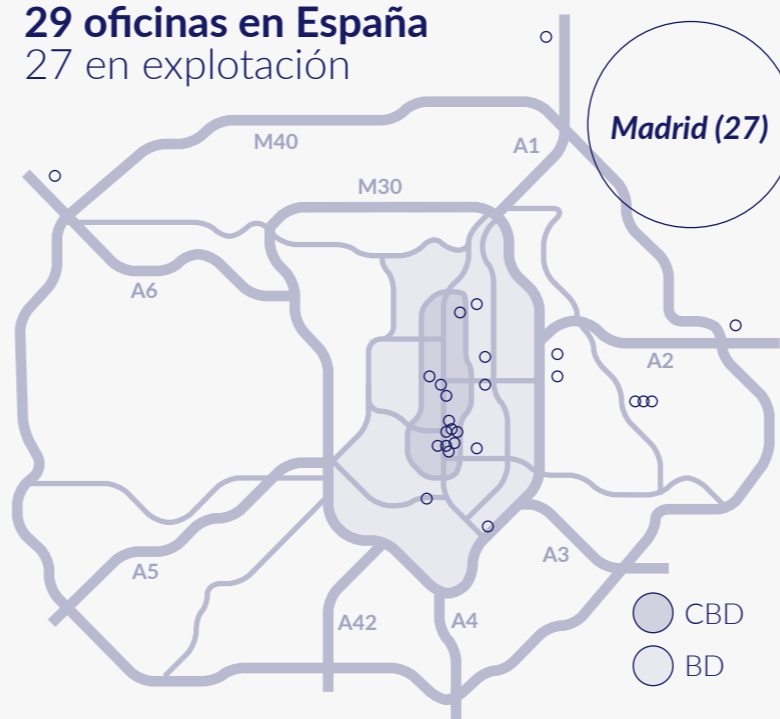
En 2015, la ocupación de las oficinas se ha elevado al 90,7%, situándose en el 91,6% en el distrito de negocios, en el 92,9% en el área metropolitana y en el 89,0% en el distrito de negocios. El 39% de los contratos vence en 2016.

Los *yields*\* de las oficinas de Realia se han situado en el 4,9%, siendo los de la almendra central del 4,4%, los de las oficinas metropolitanas del 5,5% y los de la periferia del 5,5%.

### Iconos de la arquitectura

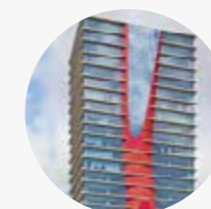
A 31 de diciembre, la cartera de oficinas de REALIA estaba formada por inmuebles representativos, algunos de ellos auténticos iconos de la arquitectura en España como Torre REALIA, en Madrid, o Torre REALIA BCN, en Barcelona, este último proyectado por el arquitecto japonés Toyo Ito.

## 29 oficinas en España 27 en explotación

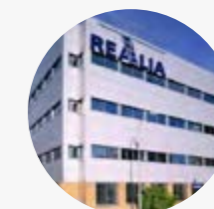


Fuente: Realia

Sus edificios son alquilados por clientes de primer nivel, entre ellos agencias institucionales y clientes de reconocida solvencia financiera como Marsh & McLennan, Gómez-Acebo & Pombo, British Telecom, KPMG, St. Gobain, Amadeus, DHL o Ericsson.



**Barcelona (1)**  
Torre BCN



**Sevilla (1)**  
Kansas City, 9

Edificios en explotación	Oficinas	Superficie m <sup>2</sup>	Ocupación %
CBD	12	84.417	91,59
BD	3	42.123	92,94
Resto	12	99.651	88,98
<b>TOTAL</b>	<b>27</b>	<b>226.191</b>	<b>90,69</b>

Las oficinas de REALIA elevan su ocupación hasta el 90,7% y sus *yields* se sitúan en el 4,9%

\* Rentabilidad actual (yield): rentas de diciembre de 2015 anualizadas asumiendo 100% de ocupación, dividido entre el valor GAV de los activos.

## b) Centros comerciales

La cartera de centros comerciales y de ocio del Grupo REALIA está formada, a 31 de diciembre de 2015, por siete complejos, situados en Madrid, Santiago de Compostela, Guadalajara, Soria y Murcia con una superficie alquilable de 135.338 m<sup>2</sup>. El 45% de esta superficie se encuentra ubicada en la Comunidad de Madrid.

Los centros comerciales de REALIA son modernos y están ubicados en zonas urbanas y entornos de capitales de provincia con una fuerte demanda comercial o gran capacidad de desarrollo. Para hacer grata la experiencia de compra y favorecer la rentabilidad de los inquilinos, cuentan con accesos amplios y excelentes áreas y servicios comunes, que sirven de punto de encuentro para los clientes.

Merced a su ubicación e instalaciones y a la política comercial de REALIA de renovar los contratos antes de su vencimiento, los centros comerciales incrementaron su tasa de ocupación hasta el 90,4%. Los inquilinos son empresas y comerciantes multisectoriales de carácter local, nacional e internacional, como Carrefour, Decathlon, Inditex o BricoMark.

La rentabilidad actual (yield) del conjunto de los complejos comerciales de REALIA se ha situado en el 7% durante 2015.

En la cartera de contratos de centros comerciales, el 24% de los contratos se renegociarán o vencerán en 2016.

### Centros comerciales y de ocio

7 centros comerciales y de ocio

Ocupación 90,4%

	Ubicación	Superficie alquilable (m <sup>2</sup> )	Plazas aparcamiento
<b>Plaza Nueva Leganés</b>	Madrid	52.675	2.987
<b>Ferial Plaza</b>	Guadalajara	31.997	1.068
<b>As Cancelas (1)</b>	S. Compostela	25.190	1.054
<b>Manuel Becerra, 17</b>	Madrid	6.645	50
<b>La Noria Outlet</b>	Murcia	13.807	1.483
<b>El Jardín de Serrano</b>	Madrid	2.124	-
<b>Espolón, 10</b>	Soria	2.900	-
<b>TOTAL</b>		<b>135.338</b>	<b>6.642</b>



(1) El Centro Comercial As Cancelas es propiedad conjunta del Grupo REALIA y de Carrefour Property. La superficie alquilable que se detalla son los m<sup>2</sup> que le corresponden al Grupo REALIA.

Fuente: Realia

## Centros comerciales representativos

En la mejor zona comercial de Madrid se encuentra El Jardín de Serrano, un distinguido centro comercial renovado por última vez en 2011 con una superficie de 2.124 m<sup>2</sup>. Cuenta con tiendas de alto nivel y una llamativa presencia de árboles y plantas naturales.

También en plena capital y a poca distancia del Jardín de Serrano, en el barrio de Salamanca-Goya, se encuentra el Centro Wellness Manuel Becerra, situado en el barrio de Salamanca-Goya en Madrid.

El más grande de los complejos comerciales de REALIA es el Parque Comercial Plaza Nueva de Leganés, en la

provincia de Madrid, con 52.675 m<sup>2</sup>. Diseñado en forma de plaza, con zonas ajardinadas, cuenta con cerca de 3.000 plazas de aparcamiento, la mitad de ellas cubiertas.

Más de cien operadores comerciales y de ocio alquilan sus establecimientos en el Ferial Plaza de Guadalajara, donde existen además todo tipo de servicios para la mayor comodidad de los clientes.

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

En línea con las últimas tendencias del mercado, el grupo cuenta con un outlet en Murcia: la Noria Outlet Shopping.

Este centro es uno de los más visitados en los últimos años debido a su amplia oferta de productos de calidad con descuentos durante todo el año.

**La rentabilidad actual (yield) del conjunto de complejos comerciales de REALIA se ha situado en el 7% durante 2015**

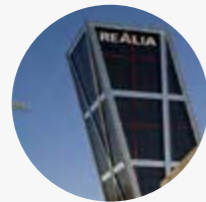
CC Ferial Plaza, Guadalajara





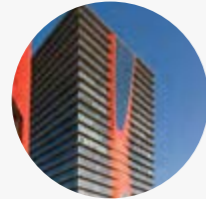
## Activos representativos del patrimonio

### REALIA PATRIMONIO



#### Torre Realía

Uso: Oficina  
Emplazamiento: Madrid  
Mercado: CBD  
Año Construcción: 1996  
Superficie: 28.424 m<sup>2</sup>



#### Torre Realía BCN

Uso: Oficina  
Emplazamiento: Barcelona  
Mercado: Periferia  
Año Construcción: 2009  
Superficie: 31.960 m<sup>2</sup>



#### Edificio Los Cubos

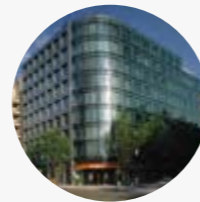
Uso: Oficina  
Emplazamiento: Madrid  
Mercado: BD  
Última reforma: En rehabilitación  
Superficie: 18.324 m<sup>2</sup>



#### CC As Cancelas

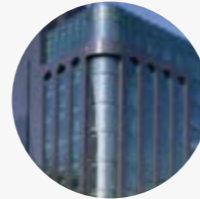
Uso: Comercial  
Emplazamiento: Santiago de Compostela  
Año Construcción: 2012  
Superficie: 50.380 m<sup>2</sup>

### HERMANOS REVILLA



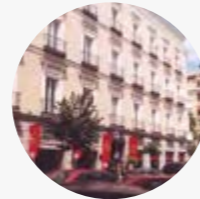
#### María de Molina, 40

Uso: Oficina  
Emplazamiento: Madrid  
Mercado: CBD  
Año Construcción: 1988  
Superficie: 9.684 m<sup>2</sup>



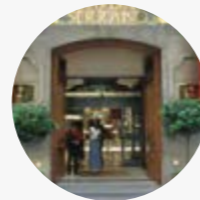
#### Castellana, 41

Uso: Oficina  
Emplazamiento: Madrid  
Mercado: CBD  
Año Construcción: 1991  
Superficie: 4.584 m<sup>2</sup>



#### Goya 6 y 8

Uso: Oficina  
Emplazamiento: Madrid  
Mercado: CBD  
Última reforma: 1991  
Superficie: 7.516 m<sup>2</sup>



#### CC. El Jardín de Serrano

Uso: Comercial  
Emplazamiento: Madrid  
Mercado: CBD  
Última reforma: 1991  
Superficie: 2.124 m<sup>2</sup>

## Oficinas <sup>(1)</sup>

Superficie m<sup>2</sup>

Torre REALIA BCN	31.960
Torre REALIA	28.424
Salvador de Madariaga <sup>(2)</sup>	24.868
Albasanz, 16 <sup>(2)</sup>	19.551
C.N. Eisenhower I, II, III y IV	19.071
Edificio Los Cubos	18.324
CN Méndez Álvaro	13.248
María de Molina, 40 <sup>(2)</sup>	9.684
Albasanz, 14	9.123
Av. Bruselas, 36	8.804
Príncipe de Vergara, 132 <sup>(2)</sup>	8.735
C.N.Kansas City	7.516
Goya, 6 y 8 <sup>(2)</sup>	8.391
Musgo, 1 y 3 <sup>(2)</sup>	5.068
Goya, 29 <sup>(2)</sup>	4.584
Paseo de la Castellana, 41 <sup>(2)</sup>	4.160
Albasanz, 12 <sup>(2)</sup>	4.007
Alfonso XII, 30 <sup>(2)</sup>	3.865
Serrano, 21 <sup>(2)</sup>	3.000
Marqués del Duero, 4 <sup>(2)</sup>	2.786
Prim, 19 <sup>(2)</sup>	

Fuente: Realía

(1) Activos de más de 2.000 m<sup>2</sup> - (2) A través de Hermanos Revilla



3.4.2

## Negocio residencial

REALIA dispone de una cartera de 584 unidades inmobiliarias terminadas a 31 de diciembre de 2015, de las cuales 567 están a la venta y 17 vendidas y pendientes de entrega. La mayoría son viviendas (518) si bien también posee locales comerciales (39) y oficinas (10). Además, cuenta con 57 parcelas unifamiliares destinadas a la venta para autopromoción.

Este stock inmobiliario de 567 viviendas, oficinas y locales en venta se distribuye geográficamente, la siguiente forma: 197 unidades en Andalucía, 184 unidades en Madrid y Centro, 105 unidades en Levante, 63 en Cataluña, 4 en Varsovia (Polonia) y 14 unidades en Lisboa (Portugal).

Las 57 parcelas para la autopromoción, por su parte, se encuentran en Cataluña (30) y Andalucía (27).

Del stock de viviendas disponibles, 518 en total, el 77,6% corresponde a primera vivienda, mientras que 22,4% son segundas residencias.

Fuera de España, en Polonia mantiene 4 locales en stock, mientras que en Portugal están pendientes de venta 4 locales y 10 oficinas.

La compañía ha mantenido en 2015 su estrategia de no construir ninguna promoción nueva hasta que un cambio en la situación del mercado permita hacerlo sin asumir riesgos financieros. Sin embargo, para 2016 está previsto analizar la viabilidad de realizar hasta tres nuevos desarrollos.

### Evolución de la cartera residencial\*

	2015	2014	Variación (%)
Preventas			
Unidades	74	144	-48,6
Ingresos (mm €)	13,6	23,8	-42,8
Entregas			
Unidades	71	152	-53,3
Ingresos (mm €)	13,1	27,4	-52,2
<b>Cartera total disponible al final del periodo (unidades)</b>	<b>624</b>	<b>694</b>	<b>-10,1</b>

(\*). Incluye viviendas, locales, oficinas y parcelas unifamiliares

Fuente: Realia

Para implementar su actividad residencial, la compañía cuenta con cuatro delegaciones en España: Cataluña; Levante y Baleares; Andalucía; y Madrid y centro de la península. En Portugal y Polonia comercializa sus unidades inmobiliarias a través de REALIA Portugal y REALIA Polska respectivamente.

Jorge Juan 35, Madrid





Valdebebas, Madrid



## Entrega de viviendas

Durante el ejercicio 2015, se han entregado 71 unidades inmobiliarias, frente a las 152 entregadas el año anterior, por un importe de 13,1 millones de euros. Por otra parte, se han pre-vendido 74 unidades por 13,6 millones de euros.

Las menores ventas se explican, pese al aumento de la demanda, por una política más restrictiva a la hora de aplicar descuentos en la venta, dada la perspectiva de recuperación de los precios, especialmente en aquellos productos que tienen un claro recorrido al alza. Así, el descuento medio sobre los precios de venta previos a la crisis ha sido del 33,40% frente al descuento medio del 42,7% aplicado durante 2014.

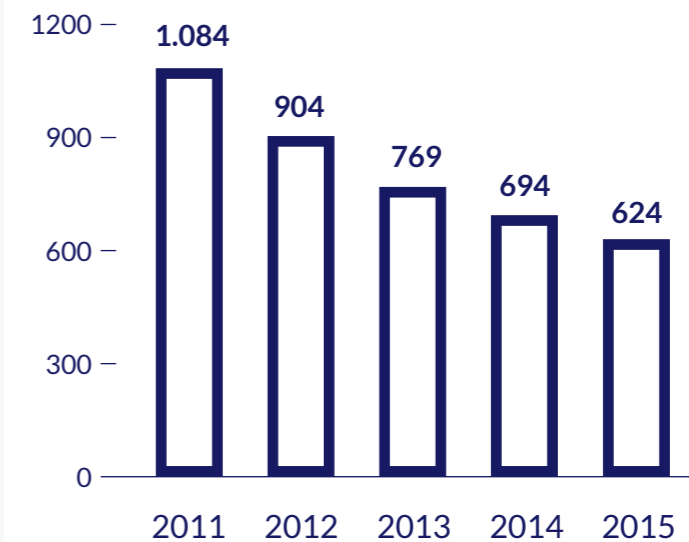
El precio medio de las unidades vendidas se situó en los 184.507 euros.

Por regiones, la mayoría de las ventas se ha producido en la delegación de Madrid y Centro (32 viviendas), seguida por Andalucía (15 unidades de viviendas, un edificio comercial y una parcela), Levante (11 viviendas) y Cataluña (10 viviendas).

Fuera de España, se ha vendido un local en Polonia, con lo que quedan pendiente de venta 10 oficinas y 4 locales en Portugal y 4 locales en Polonia.

## Reducción del stock de viviendas disponibles

EN UNIDADES



En 2011 se iniciaron 2 promociones nuevas (147 viviendas)

Fuente: Realia



## Suelo

La cartera de suelo de REALIA se compone de 5.724.863 m<sup>2</sup> brutos al final de 2015, de los que 1.868.677 m<sup>2</sup> son suelo edificable.

Del total de superficie edificable, 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.

La gestión y venta del suelo se realiza de forma conjunta entre la central de Madrid y las delegaciones regionales.

Durante 2015, los suelos que más interés han suscitado son suelos urbanos consolidados y bien ubicados, con demanda potencial y que precisan un volumen de inversión reducido. Se aprecia, además, una moderación de la caída del valor del suelo, aunque la falta de transacciones significativas continúa.

Se aprecia una moderación de la caída del valor del suelo, aunque la falta de transacciones significativas continúa

## Distribución del suelo edificable

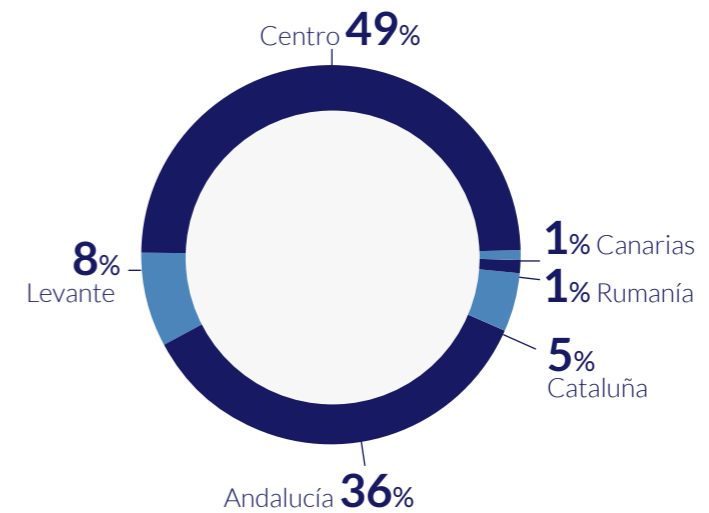
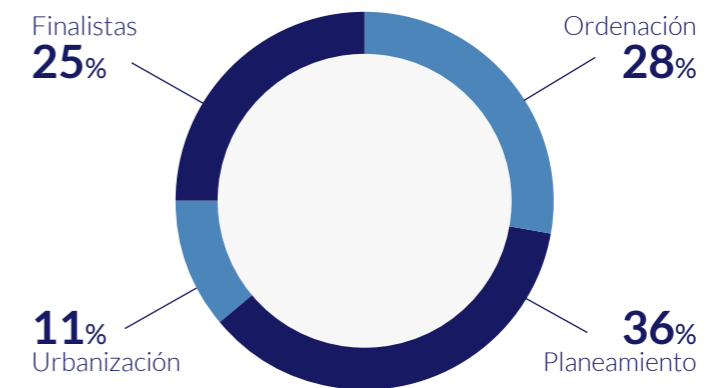
EN MILES DE M2

### POR SITUACIÓN URBANÍSTICA

	2015	2014	%
Ordenación	518	518	28
Planeamiento	670	670	36
Urbanización	214	214	11
Finalistas	467	474	25
<b>TOTAL</b>	<b>1.869</b>	<b>1.876</b>	<b>100</b>

### POR ZONAS

	2015	2014	%
Centro	926	926	49
Cataluña	93	93	5
Andalucía	670	677	36
Levante	150	150	8
Canarias	19	19	1
Rumanía	11	11	1
<b>TOTAL</b>	<b>1.869</b>	<b>1.876</b>	<b>100</b>



Fuente: Realía



4

# EJERCICIO 2015

- 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 en Bolsa

4.1

## Entorno económico y sectorial

España ha consolidado su recuperación económica en 2015 con un crecimiento del 3,2%, confirmándose como una de las economías más prometedoras de la eurozona. En este contexto, el mercado inmobiliario ha mostrado un fuerte dinamismo gracias a la entrada de inversión extranjera y a la vitalidad de las socimis. Mientras, la venta de vivienda ha registrado un repunte anual de los precios por primera vez en ocho años.

El Producto Interior Bruto español creció en el conjunto del año un 3,2%, la mayor expansión del PIB desde 2007 y más del doble que el año anterior, según el Instituto Nacional de Estadística (INE). La mejora de la productividad y el aumento del empleo propiciadas por las reformas estructurales acometidas en los últimos años, unidas a algunos factores externos como la caída de los precios del petróleo y la devaluación del euro frente al dólar han propiciado un aumento del consumo.

En este entorno económico, el mercado de inversión inmobiliario español ha asistido a la entrada de capitales en todos los segmentos patrimonialistas, (oficinas, centros

comerciales, logístico, hotelero), en busca de alternativas rentables y de bajo riesgo, y las socimis han dinamizado su actividad.

En el mercado de la promoción residencial, la demanda de viviendas se ha reactivado, fundamentalmente, en determinados enclaves y segmentos. Los precios medios del mercado residencial han crecido por primera vez en ocho años y las hipotecas se han revitalizado tras varios años de caídas muy significativas.

Los precios del suelo, por su parte, han moderado su descenso, aunque la falta de transacciones significativas continúa.



Santa Bárbara, Valencia



## Mercado de inversión

España se ha consolidado en 2015 como foco de la inversión inmobiliaria internacional, gracias a la mejora del contexto macroeconómico, la entrada de inversores extranjeros atraídos por las favorables expectativas sobre las rentas, el ajuste de precios de los inmuebles y la elevada liquidez.

Se calcula que el volumen de la inversión en activos inmobiliarios se ha situado en el entorno de los 11.700 millones de euros, un 67% más que en 2014, por encima de los niveles previos a la crisis económica, en 2007.

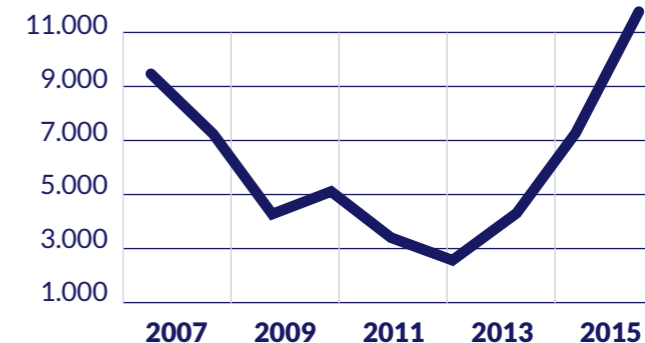
Durante el ejercicio, los activos más demandados han sido los centros comerciales en la primera parte del año y, en la segunda, las oficinas. El sector residencial, sin embargo, supone menos del 10% del capital captado, según Carlton Group España.

España se ha consolidado como foco de inversión inmobiliaria internacional en 2015

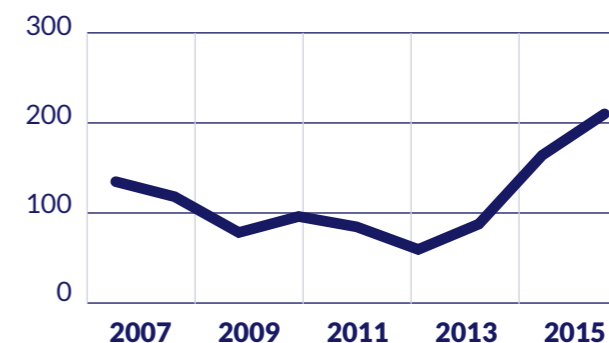
## Inversión inmobiliaria en España en 2015

EN MILLONES DE EUROS

### Volumen de inversión



### Operaciones de inversión



Fuente: Realia

## Alquiler de oficinas

2015 registró la cifra más elevada de contratación de espacios de oficinas, desde 2007 y, dado que la oferta de calidad es limitada tanto en Madrid como en Barcelona, la rehabilitación y la promoción empiezan a reanimarse. Los expertos de CBR esperan un 2016 activo del lado de la demanda, al tiempo que las rentas continúan su recuperación.

Según Aguirre Newman, la contratación de espacios de oficinas ha registrado crecimientos del 32,6% en Madrid y del 41,6% en Barcelona.

En Madrid, donde se concentran la mayoría de los inmuebles de REALIA, la contratación ha alcanzado la cifra de 572.967

## 2015 registró la cifra más elevada de contratación de espacios de oficinas

m<sup>2</sup>, frente a los 432.195 m<sup>2</sup> que se registraron en 2014, gracias al notable incremento del número de operaciones y de superficie de las mismas.

La actividad promotora ha sido moderada y el stock madrileño de oficinas disponibles se ha mantenido similar

al del año anterior, con un crecimiento del 0,8% hasta los 12,83 millones de metros cuadrados.

Todas las zonas han mejorado sus niveles de ocupación y la disponibilidad del distrito de negocios, sin tener en cuenta "4 Torres", se sitúa por debajo de 3%.

Destaca la subida considerable de la renta media en la zona prime de la capital española, que al finales de 2015 era de 33 euros por m<sup>2</sup> al mes, frente a los 29 euros por m<sup>2</sup> del año anterior. Los alquileres están, sin embargo, muy lejos de los precios que se pagaban en 2007, antes del inicio de la crisis inmobiliaria.

En Barcelona, por su parte, la contratación ha registrado un incremento significativo del 41,6%, situándose en los 410.448 m<sup>2</sup>. Sobresale el buen funcionamiento de la demanda en la zona descentralizada, donde la absorción ha doblado la de 2014.

Continúa descendiendo la tasa de ocupación, hasta situarse en el 11,50% del stock. Actualmente, existen 676.605 m<sup>2</sup> disponibles, lo que supone un descenso de casi dos puntos porcentuales en un año, siendo la zona central de negocio donde más se reduce la oferta.

Debido a la ausencia de nueva oferta y al aumento de la demanda, las rentas de Barcelona han mejorado en todas

## Oferta disponible de oficinas

	SUPERFICIE (millones de m <sup>2</sup> )	TASA DE DISPONIBILIDAD (%)	YIELDS CBD (%)	PRECIO MEDIO CBD (€/m <sup>2</sup> /mes)
Madrid	12,827	11,7	4,25	26,32
Barcelona	5,886	11,5	4,50	16,01

Fuente: Realia



las zonas, incrementándose de media un 9,1%. En el distrito de negocio ascendió hasta los 16,01 euros por m<sup>2</sup> al mes de media.

### Alquiler de centros comerciales

España cuenta con 549 Centros y Parques Comerciales en 2015, con una superficie alquilable de 15,55 millones de m<sup>2</sup>, lo que supone un ligero ascenso frente a los 15,44 millones de m<sup>2</sup> del año anterior.

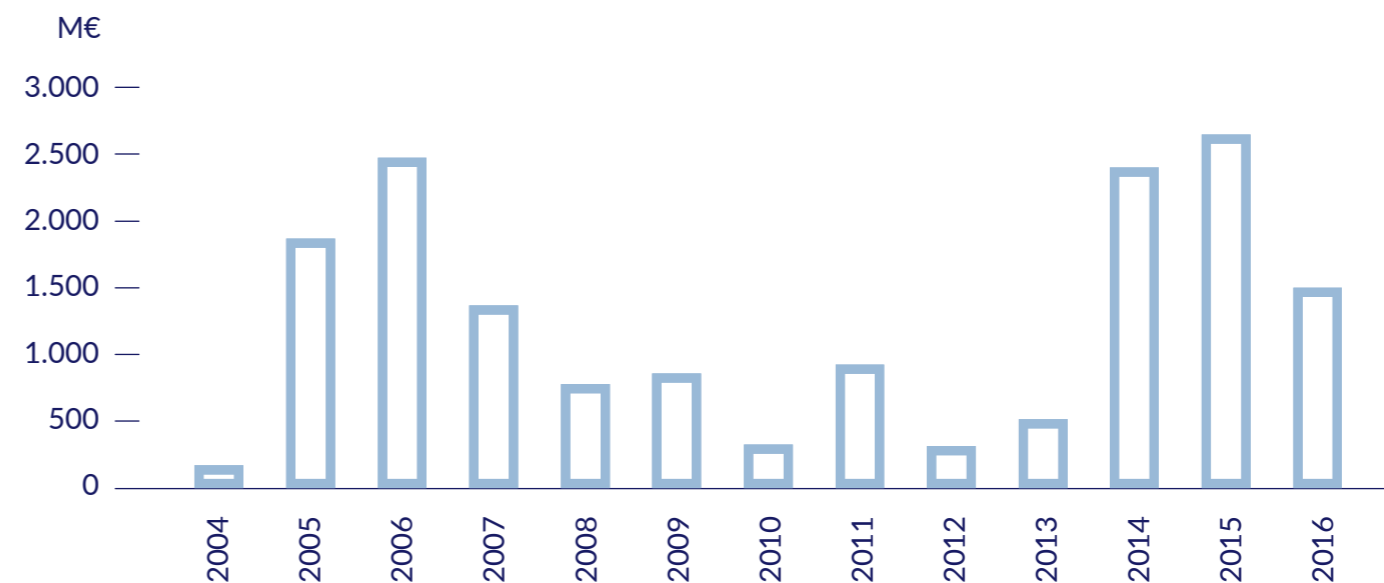
Entre 2013 y 2015 se han realizado 17 actuaciones, 14 nuevos centros que han creado 334.346 m<sup>2</sup> de SBA y tres ampliaciones que generaron otros 20.100 m<sup>2</sup> de SBA. La previsión de la Asociación Española de Centros y Parques Comerciales, en el horizonte temporal 2016-2018, es de 24 nuevos centros y seis ampliaciones.

Algunos centros comerciales tienen ambiciosos planes de expansión para 2016. De hecho, la competencia por hacerse con buenos locales ya provocó una subida de entre el 5 y el 10% de las rentas prime en el año 2015 y se espera que en el 2016 la presión sobre ellas continúe.

Para CBRE, el año 2016 será un año activo en aperturas, con la adición de entre 300.00 y 400.000 m<sup>2</sup> de SBA sumando inauguraciones y ampliaciones. Gracias a la mejora de la economía, se observa un renovado interés por nuevos desarrollos.

## Evolución volumen de inversión (centros y parques comerciales)

EN MILLONES DE EUROS



Fuente: CBRE



Marqués de Duero 4, Madrid



## Mercado residencial

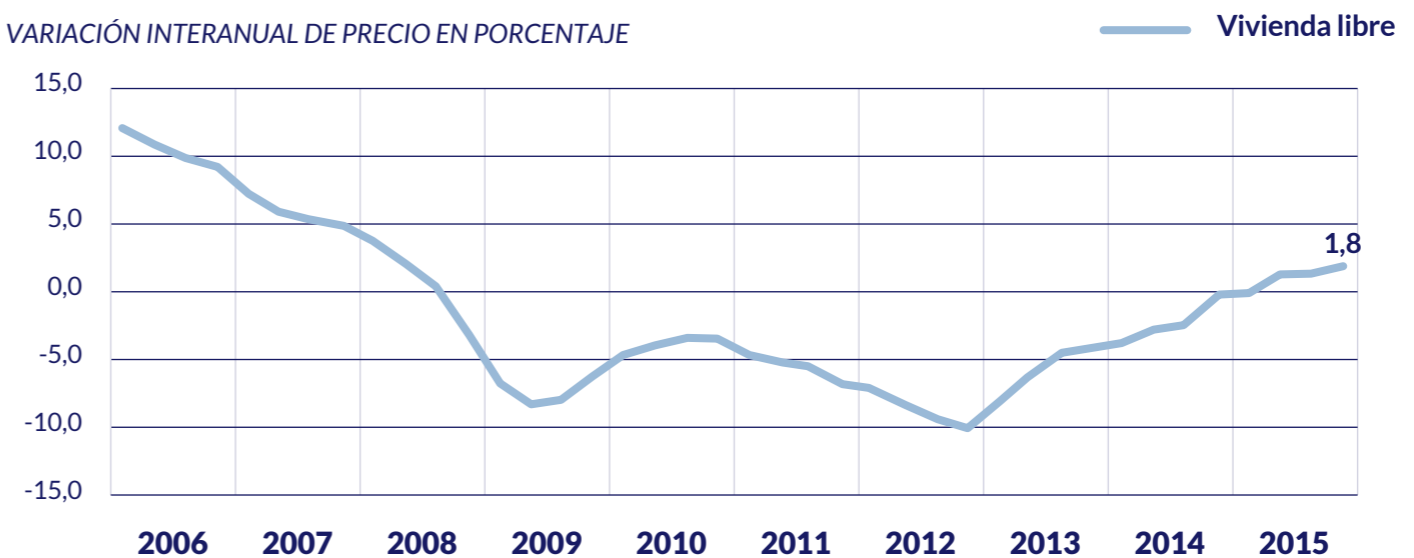
El mercado residencial ha iniciado una ligera recuperación. La compraventa de viviendas creció un 11,1% en 2015, hasta las 354.132 viviendas, según el Instituto Nacional de Estadística. Este repunte es muy superior al del 2,2% del año anterior y es el mayor registrado desde 2007, favorecido por la apertura del crédito hipotecario.

El precio de la vivienda ha crecido por primera vez desde hace ocho años. Según datos del Ministerio de Fomento, el precio medio del m<sup>2</sup> de la vivienda libre se ha situado en 1.490,1 euros en el cuarto trimestre de 2015, lo que supone un ascenso del 1,8% con respecto al año anterior.

Las previsiones de CBRE apuntan a una subida del 6,3% en tasa interanual.

## Evolución del precio de la vivienda

VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO EN PORCENTAJE



Fuente: Ministerio de Fomento



La actividad constructora está ganando ritmo, como se refleja en el crecimiento en un 42% del número de visados de obra. Como el año anterior, se mantiene en auge el modelo de autopromoción, donde cooperativas, fondos de inversión y bancos tienen el protagonismo. En este sentido, cabe destacar que la Sareb (Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de Reestructuración Bancaria) ha comunicado su intención de iniciar su actividad promotora en diferentes ciudades españolas.

No obstante, estos crecimientos medios de las ventas y de los precios encubren situaciones diferentes: mientras en las zonas "prime" metropolitanas y las zonas costeras y turísticas se está agotando el producto terminado, en otras hay un exceso de la oferta y las ventas de viviendas continúan contrayéndose.

**La actividad constructora está ganando ritmo, como se refleja el crecimiento del 42% de los visados de obra**

Actualmente, existen cerca de 389.000 viviendas nuevas desocupadas en España, según Tinsa. La sociedad de tasación afirma que, en España, este stock se absorberá en 2,5 años y que la demanda de vivienda será de unas 150.000 casas nuevas al año.

Otros analistas opinan que la demanda de viviendas seguirá creciendo, según Bankinter, hasta las 450.000 en 2017 y que la subida de precios media no superará el 3%.

### Suelo

El mercado del suelo no acaba de recuperar el pulso. El número de transacciones se ha reducido un 5,6% interanual en el cuarto trimestre de 2015, según el Ministerio de Fomento.

Los precios también cayeron, aunque menos que las ventas. Así, el precio medio del metro cuadrado del suelo se redujo un 2,4% en tasa interanual y se situó en los 151,9 millones de euros. No obstante, en los municipios de más de 50.000 habitantes, el precio medio ascendió un 4,6% hasta situarse en 300,8 euros el metro cuadrado.

La superficie transmitida en el cuarto trimestre ascendió a 6,2 millones de metros cuadrados, un 22,6% menos que en 2014, y un 10,9% menos en valor.

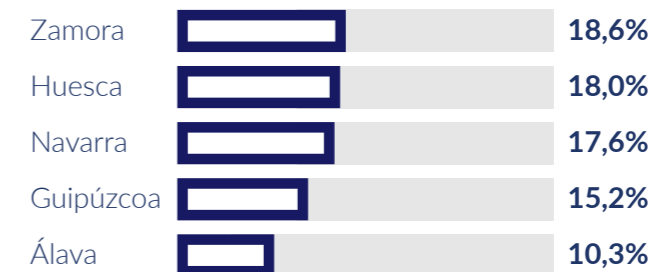
## Provincias con mayor y menor concentración relativa del stock por provincias

PORCENTAJE DE VIVIENDAS NUEVAS VACÍAS SOBRE CONSTRUIDA DESDE 2008

### Las que más



### Las que menos



Fuente: Tinsa





4.2

Estrategia

Cumplir con las obligaciones de pago de la deuda y asegurar la viabilidad del negocio a largo plazo han sido los principales ejes de actuación de REALIA durante el ejercicio 2015. A lograr estos objetivos ha contribuido la entrada de un nuevo inversor de referencia, Inversora Carso, que después del cierre del ejercicio ha anunciado una OPA sobre el 100% del grupo. Para 2016, se espera optimizar la rentabilidad de sus activos patrimoniales y se estudiará la viabilidad de iniciar hasta tres nuevas promociones.

Todas las decisiones estratégicas de REALIA en 2015 han tenido un objetivo fundamental y urgente: conseguir la estabilidad financiera para asegurar el futuro de la compañía.

Tras la búsqueda de nuevos inversores que se hicieran cargo de su importante deuda vinculada al negocio residencial, Inversora Carso ha entrado en el capital social comprando el 24,96% de la participación de Bankia, una vez que logró frenar la OPA que la socimi Hispania había lanzado sobre la compañía.

A la llegada de Inversora Carso, ha seguido una renovación del Consejo de Administración que, entre otras medidas,

ha decidido contabilizar sus activos en las cuentas anuales por su "valor razonable" en el mercado, en vez de por su coste de adquisición, como se venía haciendo hasta la fecha. Este cambio en la aplicación contable contribuyó a elevar el patrimonio neto de REALIA hasta los 515 millones de euros.

En el marco de la renegociación vinculada a la deuda residencial, la compañía anunció en noviembre una ampliación de capital por importe de 87 millones de euros, que posteriormente se ha elevado hasta 89 millones para hacer frente a parte de los pagos. Esta ampliación de capital estaba garantizada por Inversora Carso y, al término de la

CC Ferial Plaza



Torre REALIA, Barcelona



misma, en enero de 2016, FCC elevó su participación hasta el 36,911% e Inversora Carso, hasta el 30,458%.

### Acuerdo de refinanciación

El 10 de diciembre, REALIA firmó un acuerdo de novación con los acreedores financieros del préstamo sindicado por la deuda existente, que a la fecha de la firma del contrato ascendía a 802,8 miles de euros. El acuerdo supone adelantar el vencimiento al 30 de mayo, una quita del 9% sobre esta cantidad y establecimiento de un nuevo calendario de pagos.

A fecha de elaboración de este informe se han abonado los cuatro pagos previstos, por lo que se ha consolidado la quita total de 72,4 millones de euros pactada con las entidades financiadoras.

Por otra parte, Inversora Carso ha adquirido a Sareb el préstamo participativo concedido a Realia el día 30 de septiembre de 2009 por importe inicial de 50 millones de euros, que presentaba un saldo de 61,3 millones a la fecha de adquisición. Dicho préstamo puede ser cobrado o capitalizado mediante su conversión en 29.994.610 acciones.

Posteriormente al cierre del ejercicio, Inversora Carso, anunció su intención de lanzar una OPA sobre el 100% de REALIA, a un precio de 0,80 euros la acción. Esta OPA está admitida por la CNMV, pendiente de la aprobación del folleto y de no capitalizar el préstamo participativo.

### Orientación del negocio

En el negocio patrimonial, ha continuado manteniendo una política de optimización del coste de mantenimientos de los edificios, así como la implantación de medidas de ahorro

Santa Bárbara, Valencia

energético. Paralelamente, ha seguido adelantándose al vencimiento de los contratos para garantizar una elevada ocupación.

**En el negocio residencial**, ha continuado con la venta del stock, pero ha modificado su política de venta de viviendas ante la perspectiva de recuperación de los precios y del sector. De esta forma, ha aplicado una política más restrictiva a aquellos productos que tienen recorrido al alza en precios y márgenes. En cuanto al suelo, ha continuado la gestión urbanística para incrementar su valor.

### Previsiones para el año 2016

REALIA ha fijado cuatro prioridades fundamentales para 2016:

- ▶ Optimización y racionalización de todos los gastos y costes del grupo.
- ▶ Mejora y potenciación de los ingresos.
- ▶ Mejora de la rentabilidad de todos sus activos (promoción y patrimonio).
- ▶ Finalización de la reestructuración financiera de la sociedad, basada en tres pilares: cumplimiento del acuerdo alcanzado con los actuales acreedores del negocio residencial; mejora

de los recursos propios, que se producirá por la vía de ampliaciones de capital y por capitalización del grupo; renegociación de un nuevo contrato de financiación del área de patrimonio, que finaliza en abril de 2017.

**En el negocio patrimonial**, se analizarán y pondrán en marcha aquellas actuaciones necesarias y posibles para la optimización de ingresos y gastos de todos y cada uno de los activos en renta, manteniendo elevados niveles de ocupación, incrementando sus rentabilidades y creando valor para el accionista. Además, estará atenta a cualquier oportunidad de inversión que surja.

**En el negocio residencial**, se hará una gestión activa de venta de todos aquellos productos que por su tipología y ubicación posibiliten una recuperación de precios. Asimismo, se analizará la viabilidad de acometer hasta tres proyectos de nuevos desarrollos en zonas donde existe demanda efectiva de producto.

Se continuará, además, con gestión urbanística de suelos en distintos ámbitos, que redundará positivamente en la cuenta de resultados cuando la situación de mercado adquiera una normalidad en sus transacciones.



4.3

## Resultados del ejercicio

REALIA ha vuelto a generar beneficios en 2015 tras tres años de resultados negativos. Sus cuentas arrojan un saldo positivo de 17,2 millones de euros, frente a los 77,5 millones de pérdidas del ejercicio anterior, gracias al incremento de los márgenes del negocio, a la reducción de los costes financieros y la revalorización de las inversiones inmobiliarias.

### Cuenta de resultados consolidada

EN MILLONES DE EUROS

	2015	2014*	Variación (%)
<b>Ingresos Totales Explotación</b>	<b>94,9</b>	<b>115,4</b>	<b>-17,7</b>
Alquileres	77,8	78,6	-1,0
Venta de patrimonio (resultado)	0,2	0,0	325,0
Promociones	13,1	27,4	-52,2
Suelo	0,1	7,7	-98,3
Otros	3,8	1,7	118,0
<b>Margen Bruto</b>	<b>52,2</b>	<b>42,1</b>	<b>24,0</b>
Alquileres	55,7	54,7	1,9
Venta de patrimonio	0,2	0,2	-26,1
Promociones	-3,3	-7,6	56,2
Suelo	0,0	-4,8	100,0
Otros	-0,4	-0,4	9,1
Gastos generales	-11,7	-11,2	-4,7
<b>EBITDA</b>	<b>40,5</b>	<b>30,9</b>	<b>30,9</b>
Amortizaciones	-0,4	-0,5	4,3
Provisiones	-11,6	5,2	-321,6
<b>EBIT</b>	<b>28,4</b>	<b>35,7</b>	<b>-20,4</b>
Resultado valoración Inv. Inm. V. Razonable	26,8	-0,5	5.246,2
Resultado financiero neto	-19,4	-39,7	51,0
Puesta en equivalencia	3,3	2,6	24,2
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>39,0</b>	<b>-1,9</b>	<b>2.186,6</b>
Impuestos	-13,0	-2,4	-436,0
<b>Resultado actividades interrumpidas</b>	<b>0,0</b>	<b>-107,6</b>	<b>100,0</b>
<b>Beneficio después de Impuestos</b>	<b>26,1</b>	<b>-111,9</b>	<b>123,3</b>
Socios externos	8,8	-34,4	125,7
<b>Resultado Neto Atribuible</b>	<b>17,2</b>	<b>-77,5</b>	<b>122,2</b>

Fuente: Realia

(\*) Datos reformulados conforme al cambio de criterio en la valoración de los activos por aplicación de NIC 40 a su "valor razonable"

Avenida de Bruselas 36, Madrid



REALIA ha obtenido un beneficio neto atribuible de 17,2 millones de euros en 2015, un resultado positivo que contrasta con los números rojos de 77,5 millones de euros que presentan las cuentas de 2014, una vez reformuladas conforme al cambio de criterio contable en la valoración de sus inversiones inmobiliarias para homologarlas a las del ejercicio de referencia.

Por primera vez, los estados financieros de 2015 registran una valoración de los activos inmobiliarios a su valor razonable (*fair value*) en vez de a su coste de adquisición, en aplicación de la Norma Internacional de Contabilidad N°40 (NIC 40), que permite elegir entre ambos criterios.

Los buenos resultados de 2015 son fruto de la conjunción entre el incremento de los márgenes de actividad, la mejora del resultado financiero y la revalorización de los activos inmobiliarios.

La compañía ha ingresado 94,9 millones de euros en 2015, un 17,7% menos que en el ejercicio anterior. Este descenso refleja la menor aportación del negocio residencial por el

menor dinamismo en las ventas de promociones y suelo. Los ingresos del negocio patrimonial se han mantenido estables y suponen el 82% del total del grupo

Pese al descenso de los ingresos, el EBITDA ha crecido un 30,9% hasta situarse en los 40,5 millones de euros como consecuencia del incremento de la rentabilidad de las actividades patrimonial y residencial de la compañía. Así, el margen bruto de la sociedad se elevó hasta los 52,2 millones de euros, un 24% más que 2014, por el descenso de los gastos de mantenimiento de los edificios de alquiler y el mayor margen en la venta de unidades inmobiliarias.

El beneficio neto de explotación, sin embargo, se ha visto reducido un 20,4%, hasta los 28,4 millones de euros, debido a las provisiones realizadas por deterioro de existencias, principalmente, en el suelo Valdeapa (Guadalajara), donde la ausencia de un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) del término municipal ha reducido drásticamente sus expectativas urbanísticas.

Con todo, el resultado antes de impuestos se ha elevado hasta los 39 millones de euros por dos razones: la mayor valoración de los activos y la reducción de los gastos financieros.





Serrano 21, Madrid

### Mayor valoración de los activos

Con el nuevo criterio de valoración de los activos, aprobado por el Consejo de Administración el 6 de octubre, los resultados de las inversiones inmobiliarias ofrecen un saldo positivo de 26,8 millones de euros frente a las pérdidas de 0,5 millones de euros registradas en 2014 utilizando el mismo criterio contable.

### Reducción de los gastos financieros

El resultado financiero, por su parte, mejora un 51% con respecto al ejercicio precedente, descendiendo hasta 19,4

millones frente a 39,7 millones en 2014, como consecuencia de la reducción del endeudamiento, la rebaja de los tipos de interés y el vencimiento en junio de 2014 de todas las coberturas de deuda contratadas.

Durante el ejercicio, REALIA ha alcanzado un acuerdo para refinanciar el préstamo sindicado de promoción, que supone una quita del 9% sobre el montante total del crédito, 802,7 millones de euros, si se cumplen las condiciones de pago de la deuda previstas. A fecha de elaboración de este informe se han abonado los cuatro pagos previstos, por lo que se ha consolidado la quita total de 72,4 millones de euros pactada con las entidades financiadoras.

### Prudencia en los créditos fiscales

La compañía ha contabilizado 13 millones de euros en concepto de impuestos sobre beneficios.

Continuando con su criterio de prudencia, REALIA tiene créditos fiscales sin activar por importe de 67,9 millones de euros.

Después del impacto fiscal, el resultado neto atribuible ha sido positivo en 17,2 millones de euros, frente a 77,5 millones de euros de pérdidas del año 2014 (ajustado por aplicación de la NIC 40).

## Actividad patrimonial sólida

Los ingresos por alquileres de oficinas y centros comerciales en 2015 se han mantenido en línea con el ejercicio anterior. Hasta diciembre de 2015, los ingresos totales del área patrimonial sumaron 77,8 millones, con una ligera bajada del 1%, debido a los ajustes de rentas realizados en la renegociación de contratos y a la existencia de IPCs negativos durante algunos meses del año.

El margen bruto de la actividad patrimonial mejoró, por su parte, un 1,4% debido a la reducción en un 41% en los gastos comunes no repercutibles y a un ligero ascenso en los repercutibles.

Descontando el Edificio Los Cubos, que se halla actualmente en proceso de rehabilitación, los ingresos por rentas han crecido un 0,5%, fundamentalmente por los buenos resultados de los centros comerciales, hasta los 62,3 millones de euros. El 68% de las rentas corresponden al alquiler de oficinas y el 27% al de centros comerciales y el 5% al de otros inmuebles.

Tres cuartas partes de las rentas se obtienen en Madrid (75%), donde está ubicado el 62% de la superficie alquilable; el 6% en Barcelona, donde se encuentra el 8% de la superficie alquilable, y el 19% en otras ciudades españolas, que acumulan el 30% de la superficie.

## Ingresos por rentas (superficies homogéneas)\*

EN MILES DE EUROS

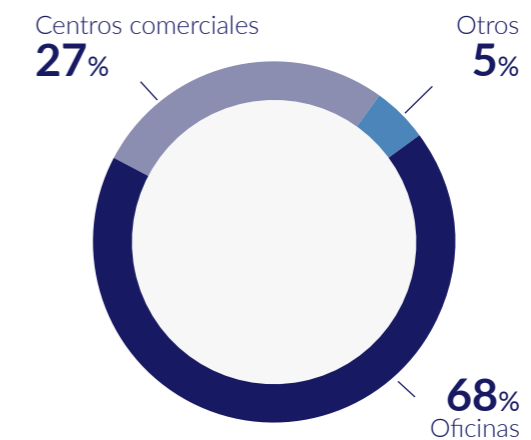
Rentas	2015	2014	Var (%)	Ocupación en 2015 (%)
- Oficinas	42.092	41.961	0,3	90,7
- Centros comerciales	17.052	16.691	2,2	90,4
- Otros	3.195	3.389	-5,7	100
<b>TOTAL</b>	<b>62.339</b>	<b>62.040</b>	<b>0,5</b>	<b>91,5</b>

Fuente: Realia

(\*) Datos agregados operativos del negocio. Los datos de la participada As Cancelas se anotan de forma proporcional (50%).

## Distribución de las rentas por usos

EN PORCENTAJE



La ocupación de los inmuebles se ha situado 91,5%, siendo la de las oficinas del 90,7%, de los centros comerciales del 90,4% y del resto de los inmuebles del 100%

El aumento de las rentas del área de Centros Comerciales en un 2,2% se debe al ligero repunte del consumo y la mejora de ocupación en este sector. Un 24% de los contratos se renegociará o vencerán en 2016.

Castellana 41, Madrid

## Mejora de los márgenes en el residencial

Aunque los márgenes de la actividad residencial siguen siendo negativos, (-25,5%), han mejorado un 8,4% con respecto al año anterior. El resultado de la actividad de venta de viviendas es positivo en 3,3 millones de euros después de descontar la reversión de provisiones de 6,6 millones en producto terminado residencial.

Los ingresos de la actividad residencial han descendido un 62,3% respecto al ejercicio 2014, merced a las menores ventas de promoción y a la ausencia de venta de suelo en comparación con el ejercicio precedente.

A lo largo del ejercicio, se han entregado 71 unidades inmobiliarias por importe de 13,1 millones de euros frente a las 152 unidades y 27,4 millones de euros del ejercicio anterior.

Por regiones, se han entregado 32 viviendas, en Madrid y zona central, 11 en Levante, 10 en Cataluña y 17 en Andalucía. Fuera de España, se ha entregado una unidad en Polonia.

Tras las ventas realizadas en 2015, REALIA contaba a 31 de diciembre con 624 unidades inmobiliarias, incluidas 57 parcelas destinadas a la venta para autopromoción.

Descontando estas últimas, cuenta con stock de 584 unidades inmobiliarias (entre viviendas, locales y oficinas), de las cuales 17 están vendidas y pendientes de entrega y 567 están a la venta.

Por áreas geográficas, el stock de unidades inmobiliarias disponible para la venta es el siguiente: 184 en Madrid y zona centro, 197 en Andalucía, 105 en Levante, 63 en Cataluña, 14 en Portugal y 4 en Polonia.

De las viviendas disponibles en stock, un 77,6% corresponden a primera vivienda y un 22,4% a segunda residencia.

**Aunque los márgenes de la actividad residencial siguen siendo negativos, han mejorado un 8,4%**





4.3.1

Situación financiera

En 2015 se despejaron las dudas sobre la viabilidad financiera de REALIA a corto y medio plazo. Tras la entrada en el capital de un nuevo inversor de referencia, Inversora Carso, la compañía ha llegado en diciembre a un acuerdo con las principales entidades acreedoras de la deuda residencial para refinanciar el préstamo sindicado del negocio residencial, que supone una quita del 9%. Como resultado de esta operación y del resto de las amortizaciones realizadas en el ejercicio, la deuda bruta bancaria se ha reducido un 26,7%, hasta situarse en los 1.254 millones de euros.

A 31 de diciembre de 2015, Realia contaba con Tesorería y equivalentes por un total de 184 millones de euros, por lo que la deuda financiera neta (con entidades de crédito y asimiladas) era de 1.070 millones de euros (frente a 1.093 millones al final del ejercicio 2014).

Tras la reducción del endeudamiento, la bajada de los tipos de interés y el vencimiento en junio de 2014 de todas las coberturas de deuda contratadas, el resultado financiero en 2015 ha mejorado un 51% con respecto al ejercicio precedente, descendiendo hasta 19,4 millones frente a 39,7 millones en 2014.

La mayor parte de la deuda de REALIA deriva de dos créditos sindicados:

**Estructura financiera**

EN MILLONES DE EUROS	REALIA Patrimonio	REALIA Business Promociones y suelo	2105	Var (%)	2014
Sindicados	750	438	1.188	-27,1	1.630
Otros Préstamos	55	13	68	-16,3	81
Intereses	0	0	0	-90,0	3
Gastos de formalización	-3	0	-3	16,7	-3
<b>Total Deuda</b>	<b>803</b>	<b>451</b>	<b>1.254</b>	<b>-26,7</b>	<b>1.711</b>
Tesorería	247	37	184	-70,2	618
<b>DEUDA NETA</b>	<b>659</b>	<b>414</b>	<b>1.070</b>	<b>-2,1</b>	<b>1.093</b>

Fuente: Realia

► **Crédito sindicado de Patrimonio:** Suscrito en 2007 por un importe máximo inicial de 1,087 millones de euros, que, tras diversas amortizaciones, al finalizar el ejercicio 2015 quedaba pendiente de amortización 750 millones de euros.

► **Crédito sindicado de Promoción:** Suscrito en 2009 por un importe máximo de 1.001 millones de euros. Antes de la suscripción del acuerdo de financiación anteriormente citado, quedaban pendientes de amortizar 802,7 millones de euros con vencimiento a 30 de junio de 2015. A finales del ejercicio el saldo era de 438 millones de euros.

Goya 8, Madrid



## Acuerdo de refinanciación de la deuda residencial

El 10 de diciembre, REALIA firmó un acuerdo de refinanciación del crédito sindicado de promoción con las entidades tenedoras de la deuda residencial (CF Aneto, Puffin Real Estate Lda y Goldman Sachs International), que estableció el adelanto de la fecha de vencimiento del préstamo al 30 de mayo de 2016, el establecimiento de cuatro hitos de pago y una quita del 9% en caso cumplirse las condiciones que se impusieron para el repago de la deuda.

Los hitos de pago acordados por las partes fueron los siguientes: el primero, de 365,2 millones, que se hizo efectivo al día siguiente del acuerdo; el segundo, de 88,9 millones, el 29 de enero de 2016; el tercero, de 94,1 millones, del 29 de febrero de 2016, y el cuarto, de 732,2 millones, el 30 de mayo de 2016.

Tras el pago del primer pago en diciembre, la compañía lanzó una ampliación de capital, cerrada en enero de 2016, por 89 millones de euros.

## Calendario de la refinanciación

EN MILLONES DE EUROS Y PORCENTAJE

	Cuantía original	Cuantía con quita	Quita	Fecha de abono
1er Hito de Pago	401,3	365,2	36,1	11/12/2015
2º Hito de Pago	97,8	89,0	8,8	29/01/2016
3er Hito de Pago	103,5	94,1	9,3	29/02/2016
4º Hito de Pago	202,1	183,9	18,2	31/05/2016
<b>Total</b>	<b>804,6</b>	<b>732,2</b>	<b>72,4</b>	

Fuente: Realia



Príncipe de Vergara 132, Madrid

Con esta inyección de capital se procedió al pago del segundo importe así como el del tercero. El último pago se ha realizado anticipadamente el 7 de abril, con lo que queda satisfecha la deuda y se consolida la quita total de 72,4 millones de euros.

Por otra parte, Inversora Carso ha adquirido a Sareb el préstamo participativo concedido a Realia el día 30 de septiembre de 2009 por importe inicial de 50 millones de euros, que presentaba un saldo de 61,3 millones a la fecha de adquisición. Dicho préstamo puede ser cobrado o capitalizado mediante su conversión en 29.994.610 acciones. Finalmente, Inversora Carso ha optado por no capitalizar el

préstamo participativo y cobrarlo en efectivo en los términos pactados en el mismo.

### Perspectivas

REALIA ha elaborado un plan de viabilidad financiera en el que se pone de manifiesto la existencia de liquidez para hacer frente a sus compromisos de pago.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para el ejercicio 2016 del grupo arrojan una previsión de cobros de 255,7 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 169,0 millones de euros, da lugar

### REALIA ha elaborado un plan de viabilidad financiera para hacer frente a sus compromisos de pago

a un cash flow neto positivo de 86,7 millones de euros que irán destinados al repago de deuda, junto con la actual posición de tesorería.

Sin embargo, el 96,2% del total del grupo vence en 2016 y 2017, lo que representa un riesgo para la compañía.

4.3.2

**Valoración de los activos**

Los activos inmobiliarios de REALIA tienen un valor de mercado de 1.859 millones de euros a 31 de diciembre, un 0,5% superior al de 2014. Del valor total de los activos, el 76% corresponde al porfolio de inmuebles en alquiler, mientras que el 24% restante compete a sus promociones residenciales y suelo.

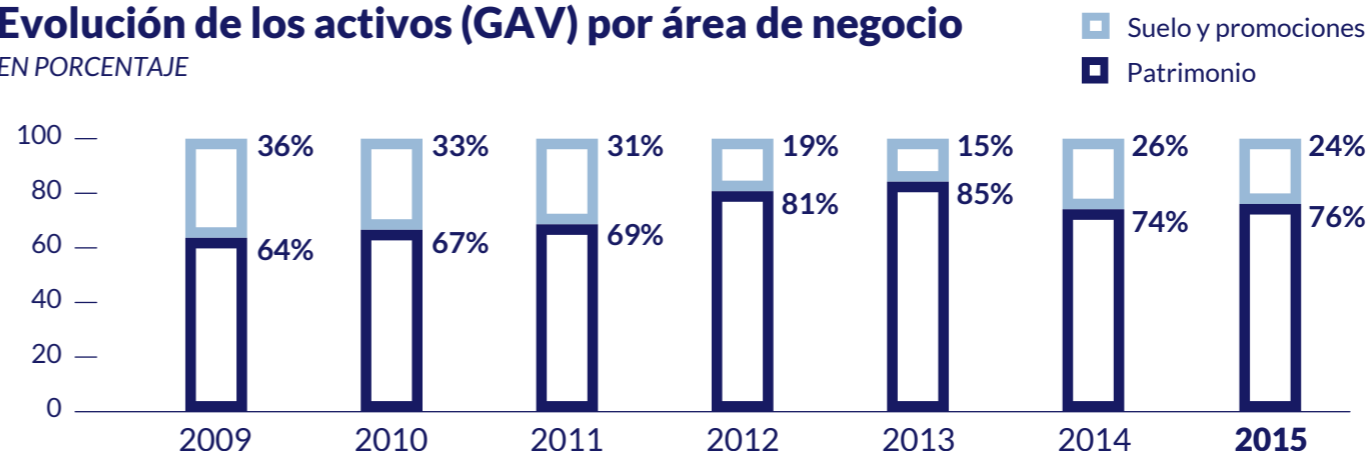
Como en años anteriores, dos expertos independientes han realizado la valoración de los activos. CBRE (CB Richard Ellis) ha valorado la cartera de activos de REALIA Patrimonio y sociedades dependientes con el criterio RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), mientras que TINSA, que utiliza el sistema ECO reglado por el Ministerio de Economía, ha valorado la cartera de activos de REALIA Business y sociedades dependientes.

Según CBRE, el valor de los activos patrimoniales de REALIA asciende a 1.409,4 millones de euros, el 2,6%

Los activos inmobiliarios de REALIA tienen un valor de mercado de 1.859 millones de euros

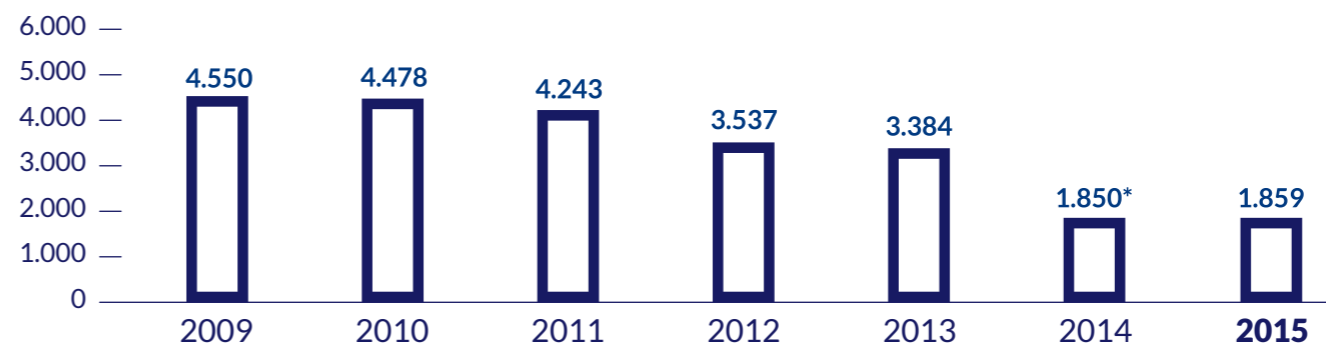
**Evolución de los activos (GAV) por área de negocio**

EN PORCENTAJE



**Evolución del Valor de mercado de los activos (GAV)**

EN MILLONES DE EUROS



Fuente: Realia

(\*) La disminución en 2014 se debe fundamentalmente a la venta de SIIC de París.

más que el año anterior. En la valoración han influido positivamente las operaciones de compra de inmuebles destinados al arrendamiento que se han materializado por distintos fondos y compañías en el ejercicio, fruto de la actual corriente inversora en la que se haya inmersa el sector inmobiliario.

Por su parte, los activos afectos a la promoción de viviendas y suelo tienen un valor, a precios de mercado, de 449,3 millones de euros, lo que representa un descenso del 5,6% con respecto al año anterior. Este descenso obedece a una caída del 11,3% del valor del producto terminado por reducción de stock y a una contracción del 3,9% de las valoraciones de suelo residencial, siendo este descenso inferior al de años anteriores.

### Cambio de criterio contable

El Consejo de Administración de REALIA decidió el 6 de octubre modificar en los estados financieros correspondientes al ejercicio 2015 el criterio de valoración de los activos según su precio de mercado. Las inversiones aparecen ahora reflejadas de acuerdo a su "valor razonable" (fair value) no a su "coste de adquisición" como sucedía hasta la fecha, en aplicación de la Norma Internacional de Contabilidad nº40 (NIC 40), que permite elegir entre ambos baremos.

Con el cambio de criterio contable, se recoge de forma más veraz el valor del patrimonio del grupo y se facilita

## Balance consolidado

EN MILLONES DE EUROS

	2015	2014		2015	2014
Inmovilizado material	5	6	Patrimonio neto atribuido	515	408
Inversiones inmobiliarias	1.354	1.321	Minoritarios	228	225
Existencias	376	403	Deuda con entidades de crédito	1.255	1.711
Deudores y cuentas a cobrar	108	18	Acreedores y cuentas a pagar	22	25
Tesorería y equivalentes	184	618	Otros pasivos	225	212
Otros activos	216	216			
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2.245</b>	<b>2.581</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>2.245</b>	<b>2.581</b>

(\*) Datos reformulados conforme al cambio de criterio en la valoración de los activos por aplicación de NIC 40 a su "valor razonable".

Fuente: Realia

la comparación con el resto de sociedades inmobiliarias cotizadas europeas, que utilizan mayoritariamente el criterio de valor de mercado.

### Aumento del patrimonio neto

La aplicación de la NIC 40, ha supuesto un importante aumento en el patrimonio neto, dado que las reservas se han incrementado en 240 millones de euros por plusvalías netas.

Las inversiones inmobiliarias se contabilizan según su valor de mercado en los estados financieros de 2015



María de Molina 40, Madrid



A esta circunstancia se une que al cierre del ejercicio se encontraba en curso una ampliación de capital con derecho a suscripción preferente 153.380.466 acciones que representaba un incremento del 50% del capital social vigente, por un importe de 88,9 millones de euros con una prima de 0,34 millones de euros por acción.

Al final del ejercicio, el patrimonio neto es de 515 millones de euros, 107 millones de euros más que en el ejercicio anterior, tras reformular los estados financieros de 2014. El crecimiento del patrimonio neto es del 202,6 si se compara con la cifra obtenida valorando los activos a su coste de adquisición.

### Valor liquidativo neto

El valor liquidativo neto después de impuestos (NNAV) de REALIA se ha situado en 551,9 millones de euros o, lo que es lo mismo, a 1,2 euros la acción. Al cierre del ejercicio, la acción de REALIA cotizaba a 0,76 euros, lo que supone un descuento del 37% sobre NNAV.

El NNAV se calcula sumando al patrimonio neto la diferencia entre de los activos netos y su valor contable, diferencia que en 2015 arrojó unas plusvalías netas latentes de 302,1 millones de euros, descontados minoritarios e impuestos.



## 4.3.3

## Parámetros económicos y financieros

### Resultados 2015 EN MILLONES DE EUROS

	2015	2014**	2013*	2012	2011
<b>Ingresos totales</b>	<b>94,9</b>	<b>115,4</b>	<b>111,3</b>	<b>217,0</b>	<b>280,2</b>
Cifra de negocio	76,0	97,6	93,3	175,8	205,2
Ingresos por venta activos	0,1	0,0	0,7	6,6	45,6
Otros ingresos	18,8	17,8	17,3	<b>34,6</b>	<b>29,4</b>
<b>Total Ebitda</b>	<b>40,5</b>	<b>30,9</b>	<b>40,4</b>	<b>124,1</b>	<b>165,5</b>
Ebitda por Promociones y suelo	-10,9	-19,2	-11,2	-5,3	-3,7
Ebitda por alquileres	51,7	50,5	51,4	123,1	123,9
Ebitda por servicios y otros	-0,4	-0,4	-0,5	-0,3	-0,3
Ebitda por venta de activos	0,1	0,0	0,7	6,6	45,6
<b>Amortizaciones y provisiones</b>	<b>-12,1</b>	<b>4,8</b>	<b>-64,4</b>	<b>304,3</b>	<b>30,3</b>
<b>Resultado financiero neto</b>	<b>-19,4</b>	<b>-39,7</b>	<b>-2,3</b>	<b>84,2</b>	<b>101,7</b>
<b>Otros resultados</b>	<b>30,0</b>	<b>2,1</b>	<b>-0,9</b>	<b>-93,6</b>	<b>-4,7</b>
<b>Beneficio antes de impuestos</b>	<b>39,0</b>	<b>-1,9</b>	<b>-27,2</b>	<b>-358,0</b>	<b>28,8</b>
<b>Impuestos</b>	<b>-13,0</b>	<b>-2,4</b>	<b>-0,8</b>	<b>34,6</b>	<b>-14,8</b>
<b>Rtdo actividades interrumpidas</b>	<b>0,0</b>	<b>-107,6</b>	<b>6,8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Beneficio después de impuestos</b>	<b>26,0</b>	<b>-111,9</b>	<b>-21,2</b>	<b>-323,4</b>	<b>43,5</b>
<b>Minoritarios</b>	<b>8,8</b>	<b>-34,4</b>	<b>29,8</b>	<b>-4,2</b>	<b>42,3</b>
<b>Beneficio neto atribuible</b>	<b>17,2</b>	<b>-77,5</b>	<b>-51,0</b>	<b>-319,2</b>	<b>1,2</b>

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

(\*\*) Datos reformulados conforme al cambio de criterio en la valoración de los activos por aplicación de NIC 40 a su "valor razonable".

Fuente: Realia

## Resultados negocio patrimonial

EN MILLONES DE EUROS

	2015	2014**	2013*	2012	2011
<b>INGRESOS</b>	<b>80,0</b>	<b>79,4</b>	<b>81,1</b>	<b>181</b>	<b>219</b>
Ingresos alquileres	62,0	61,9	64,5	145,9	145,7
Ingresos repercusión gastos	15,8	16,7	15,4	27,1	27,7
Venta de activos (Resultado)	0,1	0,0	0,7	6,6	45,6
Otros ingresos	2,1	0,8	0,5	1,4	0,0
Costes repercutibles y otros gastos	28,2	28,9	29	51,3	49,5
Costes venta activos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Ebitda Patrimonio</b>	<b>51,8</b>	<b>50,5</b>	<b>52,1</b>	<b>129,7</b>	<b>169,5</b>
Ebitda Alquileres	51,7	50,5	51,4	123,1	123,9
Venta activos	0,1	0,0	0,7	6,6	45,6
<b>Margen de alquileres</b>	<b>83,4%</b>	<b>81,6%</b>	<b>79,7%</b>	<b>71%</b>	<b>71%</b>

(\*) Datos re-expresados tras la venta de SIIC de Paris y adaptación a las nuevas Normas Internacionales de Contabilidad (NIIF).  
 (\*\*) Datos reformulados conforme al cambio de criterio en la valoración de los activos por aplicación de NIC 40 a su "valor razonable".

Fuente: Realia

## Información de gestión: negocio patrimonial

	2015	2014	2013*	2012	2011
<b>Superficie en explotación por tipología (m<sup>2</sup>)</b>	<b>400.574</b>	<b>418.856</b>	<b>413.795</b>	<b>573.834</b>	<b>553.474</b>
Oficinas	226.191	244.492	239.792	398.309	402.999
Centros comerciales	135.338	135.319	128.674	132.296	107.245
Logística, ocio y otros	39.045	39.045	45.329	45.329	45.329
<b>Plazas de aparcamiento</b>	<b>10.102</b>	<b>10.435</b>	<b>10.484</b>	<b>12.504</b>	<b>11.425</b>
<b>Ocupación (%)</b>	<b>91,5%</b>	<b>90,5%</b>	<b>91%</b>	<b>91%</b>	<b>91%</b>
<b>Renta media (€/m<sup>2</sup>/mes)</b>	<b>16,2</b>	<b>16,9</b>	<b>17,9</b>	<b>22,8</b>	<b>23,4</b>

(\*) Datos re-expresados tras la venta de SIIC de Paris y Setecampos.

Fuente: Realia

## Resultados negocio residencial

EN MILLONES DE EUROS

	2015	2014*	2013	2012	2011
<b>Total ingresos</b>	<b>14,2</b>	<b>35,3</b>	<b>28,9</b>	<b>36,0</b>	<b>58,3</b>
Ingresos promociones	14,1	27,6	25,5	32,2	52,9
Ingresos suelo	0,1	7,7	3,4	3,8	5,4
<b>Costes promociones</b>	<b>24,9</b>	<b>42,0</b>	<b>37,7</b>	<b>39,0</b>	<b>56,6</b>
<b>Costes suelo</b>	<b>0,1</b>	<b>12,5</b>	<b>2,4</b>	<b>2,3</b>	<b>5,4</b>
<b>Ebitda Promociones y Suelo</b>	<b>-10,8</b>	<b>-19,2</b>	<b>-11,2</b>	<b>-5,3</b>	<b>-3,7</b>
Ebitda promociones	-10,9	-14,4	-12,2	-6,8	-3,7
Ebitda suelo	0	-4,8	1,0	1,5	0,0
<b>Margen de venta promociones</b>	<b>-77,3%</b>	<b>-52,2%</b>	<b>-47,8%</b>	<b>-21,1%</b>	<b>-7,1%</b>
Ventas contratadas	12,6	32,0	20,2	27,7	34,9

(\*) Datos reformulados conforme al cambio de criterio en la valoración de los activos por aplicación de NIC 40 a su "valor razonable".

Fuente: Realía

## Información de gestión: negocio residencial

	2015	2014	2013	2012	2011
<b>Viviendas entregadas</b>					
Número de viviendas	71	152	131	148	274
Ingresos (Mm.€)	13,1	27,4	24,3	24,8	52,9
Precio medio (€)	184.507	180.924	185.496	168.441	193.004
Precio medio (€/m <sup>2</sup> )	1.553	1.642	1.805	1.845	1.850
<b>Viviendas entregadas por CC.AA.</b>					
Madrid	32	51	33	47	123
Cataluña	10	33	17	22	33
Castilla y León	-	13	8	12	23
Andalucía	17	21	18	10	21
Baleares	-	15	5	8	20
C. Valenciana	11	3	12	30	19
Canarias*	-	8	6	3	18
Internacional	1	8	32	16	14
Asturias	-	-	-	-	3

Fuente: Realia

## Información de gestión: suelo

EN M<sup>2</sup>

	2015	2014	2013	2012	2011
<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>					
Reserva de suelo	1.868.677	1.875.586	1.945.608	3.159.498	3.272.697
<b>Distribución por CC.AA. (m<sup>2</sup>)</b>					
Andalucía	669.977	676.907	676.852	1.541.943	1.539.639
Aragón	154.508	154.508	152.405	154.170	154.170
Baleares	9.559	9.559	9.559	12.059	12.059
C. Valenciana	99.074	98.885	98.885	98.609	98.609
Canarias	18.541	18.541	18.531	18.541	18.541
Castilla-La Mancha	222.886	222.886	222.886	506.902	616.791
Castilla y León	63.323	63.323	63.323	63.636	63.636
Cataluña	93.034	93.190	92.584	96.483	99.983
Galicia	6.184	6.184	6.184	6.184	6.184
Internacional	10.912	10.912	25.182	75.182	75.182
Madrid	479.081	479.093	487.619	544.192	546.306
Murcia	41.598	41.598	41.598	41.598	41.598

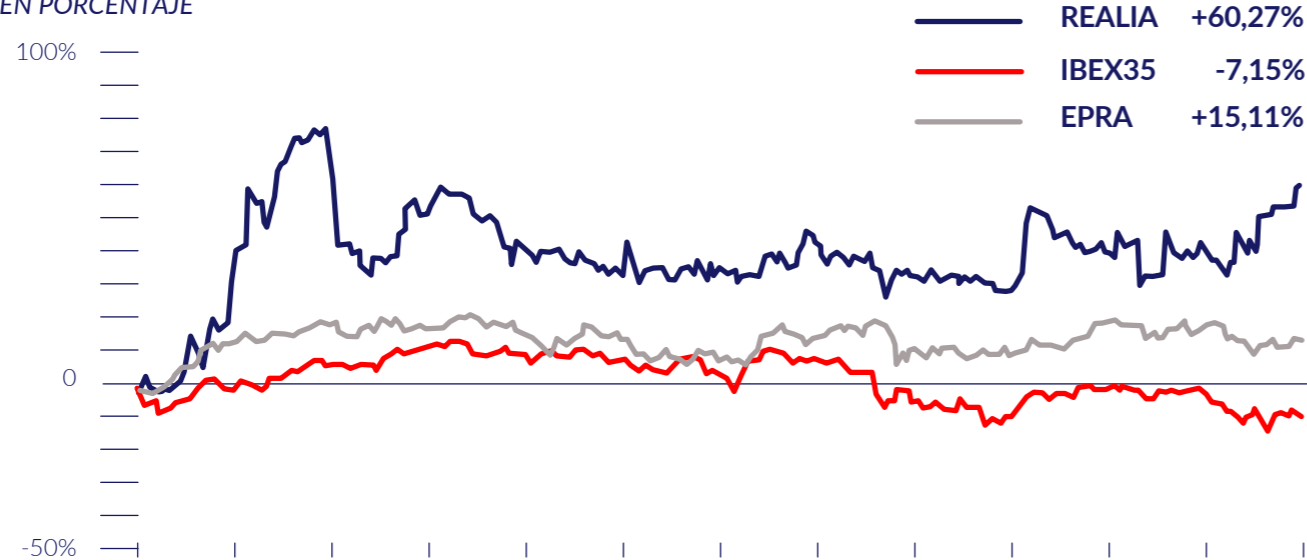
Fuente: Realia

4.4

# Evolución en Bolsa

## Realia en bolsa

EN PORCENTAJE



Los títulos de REALIA se revalorizaron un 60% en valores ajustados y un 47% sin ajustar, hasta los 0,76 euros, en 2015. El valor se vio sometido a fuertes oscilaciones, primero, por la pugna de OPAs entre Hispania e Inversora Carso (IC) y, más tarde, una vez que IC tomó el control de la compañía, por los sucesivos anuncios de cambio de método en la valoración de los activos, ampliación de capital y anuncio de OPA sobre el 100% del capital.

### Datos bursátiles 2015

Cotización al cierre (€ / acción)	0,76
Capitalización bursátil al cierre (€)	233.601.908
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	0,87
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,46
Cotización media del periodo (€ / acción)	0,66
Efectivo medio diario negociado (€)	452.928
Volumen medio diario de contratación (acciones)	637.521

Fuente: Realia



Goya 8, Madrid

En un año bursátil marcado por la caída del precio del petróleo, el colapso de mercados en China y las dificultades de los países emergentes, en el que Ibex 35 retrocedió más de un 7%, el valor de los títulos de REALIA creció, hasta alcanzar al cierre los 0,76 euros, muy por encima del índice EPRA, que creció un 15%, demostrando la confianza de los inversores en el mercado inmobiliario.

Los precios de los títulos oscilaron entre un mínimo de 0,46 euros hasta un máximo de 0,87 euros, respondiendo a los sucesivos anuncios sobre el nuevo rumbo de la compañía: presentación de una OPA por Inversora Carso, cambio en la valoración de los activos, ampliación de capital y novación del crédito sindicado de la deuda patrimonial.

A 31 de diciembre, la capitalización bursátil era de 233,6 millones de euros.

## OPAs

La primera parte del año estuvo marcada por la pugna de OPAs entre Hispania e Inmobiliaria Carso.

Hispania había anunciado en noviembre de 2014 su intención de lanzar una OPA voluntaria sobre el 100% de REALIA a 0,49 euros la acción. La oferta de la socimi venía precedida de un acuerdo con los principales acreedores para la adquisición

del 50% del préstamo sindicado con un descuento del 21%.

En el folleto de OPA, que fue presentado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) el 17 de diciembre, Hispania contemplaba la venta de numerosos activos para hacer frente al pago de la deuda. El folleto fue aprobado el 11 de marzo.

Días más tarde, el 20 de marzo, Inversora Carso presentó ante la CNMV una OPA competidora por el 100% de REALIA para su autorización, a un precio de 0,58 euros por acción, interrumpiendo el plazo de aceptación de la OPA de Hispania. Su folleto fue aprobado el 23 de junio.

A su favor, Inversora Carso tenía el acuerdo firmado con uno de los inversores de referencia, Bankia, para la compra de su participación en Realia (24,95%). En contra, el acuerdo de Hispania con los fondos tenedores de la deuda, que suponía el vencimiento anticipado de la deuda si se producía un cambio de control en la compañía.

Además, poco antes en febrero, FCC, también participada por Inversora Carso, había decidido suspender la venta de sus acciones.

Tanto la OPA de Hispania como la de Inversora Carso fueron valorados por el Consejo de Administración,



Musgo 1, Madrid



encontrando su precio “no razonable”. Ambas ofertas se encontraban muy por debajo del precio medio de la cotización durante el primer semestre del año y muy por debajo del valor liquidativo neto de la compañía de 2014.

Tras meses de incertidumbre, el 23 de julio, Hispania desistió de la OPA e Inversora Carso ratificó el precio de la suya. Durante este periodo las acciones de la compañía se mantuvieron por encima de los 0,60 euros.

El periodo de aceptación de la OPA lanzada por Inmobiliaria Carso finalizó con fecha 24 de julio de 2015, pero sólo fue aceptada por 451.940 acciones, que representan un 0,15% del capital social.

El mercado acogió positivamente una de las primeras decisiones del renovado Consejo de Administración: contabilizar en sus estados financieros de 2015 el valor de sus activos inmobiliarios a su valor de mercado y no ha su precio de coste, como hasta ahora. Tras hacerse

**El 23 de julio, Hispania desistió de lanzar su OPA e IC ratificó el precio de la suya**

pública la decisión del Consejo de Administración, los títulos se dispararon casi un 15% al inicio de la sesión del 7 de octubre.

### Ampliación de capital

El capital social estaba representado a 31 de diciembre por 307.370.932 acciones y se encontraba en curso una ampliación de capital por 153.380.466 acciones que representaba un incremento del 50% del capital social vigente, por un importe de 88,9 millones de euros con

una prima de 0,34 euros por acción. La ampliación estaba garantizada por Inversora Carso.

A 31 de diciembre de 2015, se encuentran comprometidas la suscripción de 152.950.101 acciones lo que supone un 99,72% del total de las acciones ofrecidas en el marco de la ampliación de capital acordado en el Consejo de Administración de fecha 3 de diciembre de 2015.

Las restantes acciones, 430.365, se suscribieron en los primeros días del ejercicio 2016.

Los derechos de la ampliación subieron un 87,5%, (desde 0,048 hasta 0,090 euros)

### Acuerdo de refinanciación

Asimismo, la compañía lideró las subidas de la Bolsa española con un 7,14% en la jornada del 11 de diciembre, tras anunciar el acuerdo de refinanciación del crédito ligado a la deuda residencial de 802,7 millones de euros con una quita de 72 millones.

Musgo 3, Madrid

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

## 5.1

## Órganos de Gobierno Corporativo

REALIA ha continuado mejorando su sistema de Gobierno Corporativo para facilitar el cumplimiento de sus objetivos corporativos y generar confianza en sus grupos de interés. Durante 2015, modificó sus Estatutos Sociales y los reglamentos que regulan sus principales órganos de gobierno para adaptarlos a la nueva legislación. En octubre, el Consejo de Administración nombró un nuevo Presidente no ejecutivo y un nuevo Consejero Delegado.

REALIA cuenta con una estructura organizativa sólida y flexible, que se basa en la legalidad vigente y está en línea con los modelos internacionalmente aceptados por los mercados.

Merced al desarrollo de una normativa propia, las funciones y poderes de sus principales órganos de gobierno -Junta General de Accionistas y el Consejo de Administración- están claramente definidos y limitados; sus relaciones con terceros están reguladas, y su actuación, enfocada hacia el comportamiento íntegro y eficaz de toda organización.

Durante 2015, se modificaron los Estatutos Sociales, el Reglamento de la Junta y el Reglamento del Consejo de Administración de Realia Business con la finalidad de adaptar su texto a las modificaciones introducidas en la Ley de Sociedades de Capital por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de capital para la mejora del gobierno corporativo y por la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial. Adicionalmente, se incorporaron mejoras en su redacción para facilitar su comprensión, adaptar el texto a los cambios introducidos con motivo de la Ley 31/2014 o, simplemente, para adaptarlo a la práctica de la Sociedad.



Santa Bárbara, Valencia

Como empresa que opera en el Mercado Continuo español, tiene previsto avanzar en 2016 en su ordenamiento interno para ir adaptándose, en la medida de lo posible, a las recomendaciones del nuevo Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas, añadiendo a su misión una orientación más social y sostenible.

Al mismo tiempo, el Consejo de Administración ha modificado su composición para dar entrada al nuevo accionista de referencia, Inversora Carso, S.A. de C.V., a cuya propuesta se ha nombrado al nuevo Presidente no ejecutivo, Don Juan Rodríguez Torres, y al Consejero Delegado, Don Gerardo Kuri Kaufmann.

### **Estructura organizativa**

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

El responsable del diseño y revisión de la estructura organizativa del grupo es el Consejero Delegado, bajo delegación del 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. El Consejo de Administración ordena su trabajo mediante tres comisiones: Comisión

Alfonso XII 12, Madrid

Ejecutiva, Comité de Auditoría y Control y Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

### Informes anuales

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

Además, elabora un Informe de Gestión, tanto de la Sociedad, como de su grupo consolidado, que acompaña a sendas cuentas anuales, en los que se hace una exposición fiel de la evolución de las actividades de la sociedad y de su grupo; así como un Informe de Responsabilidad Social Corporativa, también disponibles en su página web.

REALIA presenta a la CNMV diversos informes anuales, que están disponibles en su web corporativa



071

5.1.1

## Junta General de Accionistas

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

Sus funciones son, entre otras, nombrar, ratificar, reelegir 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; aprobar el aumento y 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.

En 2015, se han modificado los artículos 13º, 16º, 17º y 18º de los Estatutos Sociales relativos a la Junta General; los artículos del 21º al 26º, relativos al Consejo de Administración; los artículos del 27º al 29º, relativos a las Comisiones, y se han creado los nuevos artículos 30º y 31º relativos al Informe Anual de Gobierno Corporativo y al Informe Anual de Retribuciones del Consejo de Administración para adaptar todos ellos a la modificación de la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo. Asimismo, se han modificado los artículos 4º, 5º, 6º, 8º, 9º, 11º, 15º, 16º, 19º, 20º y 23º del Reglamento de la JGA, con la misma finalidad. Dichos artículos se refieren a las clases de

juntas, sus competencias, la convocatoria, el derecho de información, el lugar de celebración, la constitución, la intervención en la junta, votaciones, adopción de acuerdos y publicidad de estos.

### Acuerdos de la JGA de 2015

En 2015 se ha celebrado una única Junta General ordinaria el 22 de junio en Madrid.

Aparte del examen y aprobación de las Cuentas Anuales y del Informe de Gestión de la sociedad y de su grupo consolidado, correspondientes al ejercicio 2014, la JGA,



Junta General de Accionistas





Prim 19, Madrid

aprobó el resultado y la gestión social del mismo ejercicio 2014, y ratificó el nombramiento del consejero Don Gerardo Kuri Kaufmann, acordado por el Consejo de Administración en su sesión celebrada el día 27 de febrero de 2015, reeligiéndolo, además, por un período de cuatro años.

Aprobó también el aumento mediante compensación de créditos, tanto del “tramo convertible libremente” como del “no convertible voluntariamente” del Préstamo Participativo, con previsión de suscripción incompleta.

Se dio luz verde a un posible aumento de capital social por un plazo de cinco años, en una o varias veces, mediante aportaciones dinerarias y hasta un importe máximo de 36,884 millones de euros equivalente a la mitad del capital social, en los términos y condiciones que el Consejo de Administración decida en cada caso.

Asimismo, dio al Consejo la facultad de emitir obligaciones, bonos y otros valores de renta fija, tanto simples como convertibles o canjeables por acciones de la Sociedad o de otra sociedad, así como pagarés, warrants y otros instrumentos que den derecho a la adquisición de acciones de nueva emisión de la sociedad o acciones en circulación de la Sociedad o de otra sociedad.

Autorizó al Consejo de Administración y a la Comisión Ejecutiva para la adquisición derivativa de acciones propias y autorización a las sociedades filiales para que puedan adquirir acciones de Realia Business.

Y por último, aprobó con carácter consultivo, el Informe sobre las remuneraciones de los consejeros, así como la remuneración del Consejo de Administración para el ejercicio 2015, y reeligió al auditor de cuentas de la sociedad y de su grupo consolidado para dicho ejercicio 2015.

5.1.2

## Consejo de Administración

En 2015 el Consejo de Administración de REALIA ha modificado tanto su composición como el reglamento que lo regula.

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

Consejo de REALIA a 31 de diciembre de 2015

Fuente: Realia

Musgo 3, Madrid



### Nuevo Presidente no ejecutivo

El 6 de octubre, Don Juan Rodríguez Torres fue nombrado Presidente no ejecutivo del Consejo de Administración, tras la renuncia del hasta la fecha Presidente de REALIA, Don Ignacio Bayón Mariné, para dar paso a su periodo de jubilación. En la misma reunión dimitió también como Consejero Director General, Don Íñigo Aldaz Barrera.

El Consejo de Administración agradeció y resaltó públicamente la gestión realizada por ambos directivos durante su permanencia en la compañía, tanto en el periodo de su creación y crecimiento, como más tarde en su mantenimiento en el periodo de crisis.

El nuevo Presidente no ejecutivo es Ingeniero Civil por la Universidad Nacional Autónoma de México, Maestro de Matemáticos, Stage en Francia en Beton Precontraint, Estudios Maestría en Ingeniería en Planeación e Investigación de Operaciones en UNAM y Programa Alta Dirección de Empresas AD-2 del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresa (IPADE Business School). Es miembro de los Órganos de Administración de numerosas empresas de diversos sectores. Su entrada en el Consejo de Administración como consejero dominical se produce a propuesta del accionista de referencia Inversora Carso, S.A. de C.V.

En la misma reunión del Consejo de Administración del 6 de octubre, D. Carlos Manuel Jarque Uribe fue nombrado

consejero a propuesta de FCC, de la que es primer ejecutivo.

Es Licenciado en Ciencias Actuariales por la Universidad Anáhuac (Huixquilucan, México). Tiene post-gradados de la Escuela de Economía de Londres, de la Universidad de Oslo, de la Universidad Nacional de Australia y de la Universidad de Harvard.

D. Carlos Manuel Jarque ha ocupado diversos cargos en México, tanto en el sector público como privado, ha sido miembro del Consejo de Administración de Instituciones Financieras y de empresas del sector construcción, minería, sector inmobiliario y de servicios ciudadanos y es, desde agosto de 2015 Primer Ejecutivo de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.

### Nuevo Consejero Delegado

Tres días más tarde, el 9 de octubre, el Consejo, con el informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, nombró Consejero Delegado a Gerardo Kuri Kaufmann, quien entró en el Consejo de Administración a propuesta de FCC en febrero de 2015.

El nuevo primer ejecutivo de Realia es Licenciado en Ingeniería Industrial por la Universidad Anáhuac (Huixquilucan, México) y tiene una amplia experiencia en el sector inmobiliario, especialmente en el Grupo Carso, donde ha ocupado y ocupa cargos de la máxima relevancia.

*García de Paredes 94, Madrid*

## Salida de los consejeros de Bankia

Previamente a los citados nombramientos, tras la venta de Bankia a Inversora Carso de su participación del 24,9% en la sociedad, los tres consejeros designados por Banco Financiero y de Ahorros (en la que está integrada Bankia) dejaron sus cargos en junio. Las tres plazas continuaban vacantes al término del ejercicio.

## Reuniones del Consejo de Administración y de sus comisiones

Durante el año 2015, el Consejo de Administración ha celebrado once (11) reuniones, en los meses de enero, febrero, marzo, mayo, junio, julio (2), octubre (2), noviembre y diciembre. Además, ha adoptado un acuerdo por escrito y sin sesión, en diciembre de 2015.

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

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

En la sesión del Consejo de Administración celebrada el día 10 de noviembre, se aprobó la reducción del número de miembros de todas las comisiones. Asimismo, se nombró a D. Juan Rodríguez Torres Presidente de la Comisión Ejecutiva y nuevo miembro de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y del Comité de Auditoría y Control; se nombró a Meliloto, S.L. nuevo miembro de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones; y se aceptó la dimisión de esta última y de D. Gerardo Kuri Kaufmann como miembros del Comité de Auditoría y Control y del Sr. Kuri Kaufmann como miembro de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

**El Consejo de Administración de REALIA se reunió durante el año 2015 en once ocasiones.**



Goya 6, Madrid



## ● Comisión Ejecutiva

La Comisión Ejecutiva asume las funciones y competencias que le son delegadas por el Consejo de Administración, atendiendo en todo momento al interés social, entendido este en el sentido de maximización, de forma sostenible, del valor económico de la compañía.

Con carácter general, se encarga del seguimiento y supervisión de la gestión y dirección ordinaria de la Sociedad que requieren una atención continuada y, en su caso, una adecuación rápida y diligente, así como de aquellos asuntos que puedan influir en el posicionamiento y proyección de futuro de la Sociedad y de su Grupo en el Mercado.

Durante 2015 se ha reunido en cuatro ocasiones, en los meses de enero, julio, noviembre y diciembre, y ha reducido su número de miembros de ocho a cinco.

**La Comisión Ejecutiva se ha reunido en cuatro ocasiones y ha reducido a cinco el número de miembros**

## ● Comisión de Nombramientos y Retribuciones

Sus funciones o competencias pueden agruparse en las siguientes categorías:

- ▶ Retribución de los consejeros;
- ▶ Retribución de la alta dirección;
- ▶ Nombramiento y cese de los consejeros y designación de los cargos en el Consejo de Administración;
- ▶ Sucesión del Presidente y del Primer Ejecutivo;
- ▶ Verificación del carácter de los consejeros;
- ▶ Evaluación anual;
- ▶ Registro sobre la información de los consejeros y altos directivos.

En 2015 redujo el número de sus miembros de seis a cinco. Se celebraron seis reuniones a lo largo del ejercicio 2015, en los meses de enero, febrero, mayo, octubre y noviembre.

## ● Comité de Auditoría y Control

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

CC El Jardín de Serrano, Madrid



El Comité de Auditoría y Control ha celebrado nueve reuniones durante el año 2015, en los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, julio, octubre, noviembre y diciembre. El número de miembros se ha reducido de seis a tres.

El Consejo de Administración procurará que en la composición del mismo, los consejeros externos o no ejecutivos representen una amplia mayoría sobre los consejeros ejecutivos, y que dentro de aquellos, haya un número razonable de independientes.

En la composición actual del Consejo, en la que existen tres vacantes, una amplia mayoría de sus miembros (seis de siete) son externos; y dos son independientes, y solo uno

es ejecutivo. Teniendo en cuenta la estructura accionarial de la compañía, se considera que su actual composición es bastante razonable.

En cuanto al porcentaje de mujeres en el Consejo de Administración de REALIA, este es muy superior al de la media de las empresas españolas: de los siete miembros que forman el Consejo de Administración, cuatro son mujeres (el 57%).

### **Nueva regulación para el Consejo de Administración**

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 social corporativa. Además, es el encargado de aprobar el plan estratégico, los objetivos de gestión y presupuesto, y la política de retribuciones. Evalúa el desempleo de altos directivos, el control y gestión de riesgos, así como la política de dividendos.

Para adaptarse a la nueva legislación vigente, la JGA aprobó la modificación de Estatutos en los artículos relativos al Consejo de Administración. Más concretamente modificó los artículos del 21º al 29º, que versan sobre el modo en que se organiza la sociedad, la caracterización del cargo de consejero, la composición del Consejo y la elección de sus cargos, el funcionamiento del Consejo, los órganos delegados del Consejo y sus retribuciones.

5.1.3

**Comité de Dirección**

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

Además del Consejero Delegado, en él están representadas las áreas de negocio, así como las Direcciones Financiera y de Estrategia de la compañía.

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

De los cinco miembros que componen el Comité de Dirección, uno es una mujer

**Comité de Dirección**

Consejero Delegado

**D. Gerardo Kuri Kaufmann**

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**

Fuente: Realía

5.1.4

## Política de Retribuciones

La política retributiva de Realia persigue promover la rentabilidad y sostenibilidad de la compañía a largo plazo, basándose, para ello, en principios de transparencia, moderación y compensación por la dedicación.

En consecuencia, la retribución de los consejeros se aplica teniendo en cuenta los siguientes criterios: (i) debe ser adecuada para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que exija el cargo, sin comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos; (ii) debe atender a un criterio de mercado; y (iii) debe atender la dedicación y responsabilidad de los consejeros.

En 2015, la Junta General de Accionistas, en su sesión celebrada con carácter ordinario, aprobó la política de remuneraciones para los tres ejercicios siguientes al aprobado (Disposición Transitoria apartado 2.a de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, en relación con el artículo 529 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital).

En consecuencia, la retribución máxima a recibir por los miembros del Consejo de Administración por su pertenencia a dicho órgano y a sus distintas comisiones asciende a la cantidad total de 692.282,00 euros, a distribuirse por el propio Consejo entre sus miembros, en atención a sus funciones y responsabilidades en el seno del Consejo y de sus Comisiones Delegadas.

### Retribuciones del Consejo de Administración

EN EUROS

	Cantidad fija anual por consejero	Dietas por asistencia por cada reunión
Miembros del Consejo	20.843,00	1.894,00
Miembros de la Comisión Ejecutiva	10.419,00	1.158,00
Miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones	3.049,00	600,00
Miembros del Comité de Auditoría y Control	3.049,00	600,00
Miembros de la Comisión de Operaciones Vinculadas	3.049,00	600,00

Fuente: Realia

**La JGA aprobó en 2015 la política de remuneraciones para los tres ejercicios siguientes**

Todo ello, sin perjuicio de las retribuciones que reciban los Consejeros Ejecutivos por el desempeño de su labor ejecutiva o de alta dirección, para la que se previó una retribución de carácter fijo de 1,093 millones de euros, aparte de los restantes beneficios de los que gozan los empleados de la empresa, tales como las aportaciones que realiza la sociedad a los fondos y planes de pensiones que esta tiene constituidos para sus empleados, primas de seguros de vida y seguros médicos, y posibles indemnizaciones pactadas en los contratos.



Patraix, Valencia

En el ejercicio 2015 el Consejo de Administración ha distribuido dicha cantidad máxima entre sus miembros conforme al siguiente criterio: una cantidad fija se ha abonado como retribución por la pertenencia de los consejeros al propio C.A. o a las Comisiones Delegadas, y otra parte se ha abonado como retribución por dietas de asistencia.

Las retribuciones que se detallan en el cuadro son los únicos elementos que conformaron la retribución de los Consejeros, por su pertenencia al Consejo y a sus distintas Comisiones, no habiendo sido de aplicación ninguno de los otros componentes retributivos previstos en el Reglamento del Consejo de Administración. Dichas cantidades se abonaron sin perjuicio de las remuneraciones que se satisficieron a los Consejeros Ejecutivos por el desempeño de su labor ejecutiva o de alta dirección en la Sociedad durante el período 2015.

Frente a la retribución autorizada por la Junta General, durante el ejercicio 2015 se ha satisfecho la suma de 446.000 euros, lo que supone un decremento del 34,55%.

**Durante 2015 se ha retribuido con 446.000 euros al Consejo de Administración, un 34,5% menos de lo autorizado por la Junta General**



Nudo Eisenhower, Madrid

5.2

## Marco ético

REALIA desarrolla su actividad inmobiliaria de forma íntegra y respetuosa con la legislación vigente. El grupo se ha dotado de un marco ético propio formado por dos normas que guían el comportamiento de los miembros de la organización, ayudan a interiorizar sus valores y determinan cómo deben ser sus relaciones con los grupos de interés: el Código Ético y el Reglamento Interno de Conducta.

La integridad y la observancia de la legalidad vigente preside todas las actuaciones de REALIA. La compañía dispone de normas internas para asegurar el comportamiento íntegro de todos los miembros de la organización, de herramientas para monitorizar su cumplimiento y de mecanismos para el caso de incumplimiento de las citadas normas.

El Código Ético es la norma fundamental y de obligado cumplimiento para todos los empleados del Grupo, independientemente de su cargo, relación con la empresa o área geográfica donde desempeñen su labor. Para el

ámbito de las operaciones bursátiles, cuenta con un Reglamento Interno de Conducta.

A fin de monitorizar el comportamiento ético de sus empleados, dispone de diferentes instrumentos y procedimientos. Sobresale entre ellos el sistema PRINEX, un programa informático de gestión inmobiliaria diseñado a la medida de las empresas que operan en el sector que permite al área comercial identificar clientes que hayan realizado transacciones fraudulentas en el pasado y de esta forma evita realizar negocios con ellos.

Marqués de Duero 10, Madrid

5.2.1

**Código Ético**

REALIA dispone desde 2010 de un Código Ético, fundamentado en sus valores corporativos, que sirve de guía de actuación para todos los empleados de la compañía sea cual sea su función y el lugar donde la desarrolle.

El Código Ético establece normas de comportamiento 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. Además, el documento se encuentra disponible a través de la Intranet corporativa.

Si bien el Código Ético no es de obligado cumplimiento para sus proveedores, la compañía espera de los mismos un comportamiento íntegro y acorde con sus principios, por lo que se reserva el derecho de limitar la contratación de bienes y servicios a aquellas empresas que los respeten.

Para asegurar el cumplimiento de la norma entre sus empleados, cuenta con mecanismos de salvaguarda que contribuyen a preservar la reputación de la empresa.

**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



María de Molina 40, Madrid



## Canal interno de denuncias

Con el objetivo 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 corporativa, donde los empleados pueden denunciar comportamientos contrarios a la cultura corporativa, plantear dudas o sugerir mejoras.

Ofrece, además, 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.

Durante el ejercicio 2015, no se ha registrado ninguna incidencia a través del canal interno de denuncias.



5.2.2

## Reglamento Interno de Conducta

Como empresa que cotiza en el Mercado Continuo español desde 2007, REALIA dispone de un Código 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 están reguladas por el Código Interno de Conducta.

Para favorecer la transparencia en el desarrollo de las actividades del grupo y la adecuada información y protección a los inversores, 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.

### Formación periódica

Para garantizar la calidad de la información financiera y su adecuación a la legislación vigente, REALIA desarrolla

programas de formación periódica para el personal involucrado en su preparación, así como en la evaluación del SCIIF (Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera), que cubren normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.

En 2015 se han realizado varias acciones formativas relacionadas con normas contables, fiscales, laborales y mercantiles, que sumaron un total de 399 horas lectivas.

Desde el Departamento de Auditoría Interna, más concretamente, se ha asistido a jornadas y monográficos asociados a la evaluación del control interno dentro de las organizaciones realizados de forma externa.

Albasanz 12, Madrid

5.3

# Gestión de riesgos

REALIA cuenta con un sistema de gestión de riesgos, por el que es capaz de identificar, evaluar, limitar y dar respuesta a aquellas eventualidades que, de materializarse, podrían afectar a su rentabilidad económica, a su solvencia financiera, a su reputación corporativa y a la integridad de sus empleados. En esta tarea está implicada toda la organización.

El modelo de gestión de riesgos de REALIA tiene un enfoque preventivo y se basa en tres ejes:

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

El sistema de control se desarrolla en varias fases. En un primer momento se identifican tanto los procesos de negocio clave, como los riesgos críticos asociados en

función de su naturaleza. A continuación se hace un análisis de los riesgos según su posible incidencia en los objetivos de gestión y su probabilidad de ocurrencia. Finalmente, se establecen e implantan las políticas, directrices y límites asociados a los riesgos.

En este proceso se involucra toda la organización, ya que el sistema se implementa y desarrolla en cada una de las áreas funcionales.

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.



Avda de Bruselas 36, Madrid



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.

### Principales riesgos de REALIA

En el ejercicio de la actividad, tanto inmobiliaria como patrimonial, REALIA se encuentra con diferentes tipos de riesgos. Los más relevantes son los riesgos financieros, que incluyen riesgos de crédito, de tipos de interés, de tipo de cambio y de liquidez o solvencia.

▸ **Riesgo de crédito:** en el negocio residencial, es habitual conceder en la venta de suelo a los clientes determinados aplazamientos de pago. Actualmente, el importe de créditos comerciales sin el correspondiente aval es de unos 14,0 millones de euros, que la compañía ha deteriorado por el riesgo correspondiente y que ha estimado en 8,3 millones de euros. En el negocio patrimonial, el riesgo no ha sido significativo y similar al del periodo precedente.

▸ **Riesgo de tipo de interés:** el análisis comparativo del coste financiero recogido en el presupuesto y las tendencias de curvas de tipos han hecho que la compañía haya optado por no cubrir el riesgo de

tipo de interés en aras de minimizar el coste de la deuda. No obstante, la dirección sigue analizando la tendencia y no descarta la conveniencia de realizar coberturas del tipo de interés en un futuro.

▸ **Riesgo de tipo de liquidez:** El elevado endeudamiento puede tener importantes consecuencias en el negocio. El 10 de diciembre alcanzó un acuerdo con las entidades acreedoras por el que el total de la deuda por el préstamo sindicado ligado a la deuda residencial de 802,7 millones de euros, por el que quedará reducida en un 9%, una vez cumplidas las condiciones que se impusieron para el repago de la deuda.

El acuerdo estableció cuatro hitos de pago. A fecha de elaboración de este informe se han abonado los cuatro pagos previstos, el último el 7 de abril por lo que se ha consolidado la quita total de 72,4 millones de euros pactada con las entidades financiadoras..

La sociedad ha elaborado un plan de viabilidad financiera en el que se pone de manifiesto la existencia de liquidez para hacer frente a sus compromisos de pago.

▸ **Riesgo de tipo de cambio:** Dada la escasa actividad internacional del grupo fuera de la zona euro, su exposición a este riesgo es poco significativa.

CC La Noria



## Riesgos materializados en 2015

A lo largo del ejercicio, se han materializado dos tipos de riesgos

▸ **Riesgos de mercado:** La coyuntura del sector inmobiliario, en el que continua existiendo un desfase entre la oferta y la demanda existente, ha hecho que durante 2015 hayan continuado los ajustes de precios en los distintos productos inmobiliarios,

con el consiguiente impacto en los márgenes de los productos. No obstante, esta rebaja ha sido menos intensa que ejercicios anteriores, y solo en suelos y producto terminado. Se espera que esta tónica se vea nuevamente frenada en 2016 y pueda empezar la recuperación de precios y márgenes.

▸ **Reducción del valor de los activos inmobiliarios y existencias:** A diferencia de ejercicios anteriores, durante el 2015 los activos afectos a la promoción de viviendas y

suelo no han disminuido su valor de forma significativa. En concreto, las provisiones por deterioro de existencias han ascendido a 12,9 millones y han supuesto una bajada media de aproximadamente el 3,5%.

La compañía ha considerado que la valoración que refleja de forma más adecuada el valor de mercado de sus existencias es el valor razonable de los mismos, habiendo adecuado conforme al mismo las provisiones por deterioro existentes hasta la fecha.



Salvador de Madariaga 1, Madrid



## 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 las 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.

Un Órgano de Control, Información y Comunicación coordina su actividad con los empleados y con los Servicios de Prevención.

Adicionalmente, REALIA se somete a una auditoría anual sobre prevención del blanqueo de capitales e infracciones monetarias. En julio de 2015 el Comité de Auditoría y Control analizó el informe externo emitido por el auditor en materia de prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, antes de su puesta en conocimiento del Consejo de Administración, a quien propuso las actuaciones a llevar a cabo a fin de subsanar las incidencias puestas de manifiesto en el mismo. En diciembre le propuso la aprobación de las modificaciones introducidas en el Manual Interno del grupo en esta materia.

 6

# RESPONSABILIDAD CORPORATIVA

- 6.1 REALIA, empresa responsable
- 6.2 Cumplimiento de los objetivos
- 6.3 Retos para 2016
- 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

6.1

# REALIA, empresa responsable

## Valor económico generado y distribuido

EN MILLONES DE EUROS

	2015	2014*
Ingresos actividad propia	94,9	115,4
Ingresos financieros y otros	5,3	5,1
<b>1. VALOR ECONÓMICO GENERADO</b>	<b>100,2</b>	<b>120,4</b>
1.a. Valor aportado a proveedores	38,3	68,1
Sueldos y salarios	7,5	7,5
Pensiones y otras aportaciones sociales	0,5	0,6
1.b. Valor aportado a empleados	8,0	8,1
1.c. Valor aportado al capital propio y ajeno	24,7	44,7
1.d. Valor recuperado de la Sociedad	-21,1	-10,7
<b>2. VALOR DISTRIBUIDO</b>	<b>92,1</b>	<b>131,6</b>
<b>3. VALOR RETENIDO</b>	<b>8,1</b>	<b>-11,2</b>
Minoritarios	8,8	-34,4
Provisiones, amortizaciones y otros	-8,8	7,4
Resultado actividades interrumpidas	0,0	-107,6
Variación de valor inversiones inmobiliarias	26,7	-0,5
Resultado atribuible al accionista	17,2	-77,5

(\*) Datos reformulados conforme al cambio de criterio en la valoración de los activos por aplicación de NIC 40 a su "valor razonable".

Fuente: Realia

REALIA genera valor en su entorno más allá de su propia rentabilidad económica. Con el propósito de contribuir al progreso y bienestar de la sociedad, intenta dar respuesta a las expectativas de sus grupos de interés, contribuye a la protección del entorno natural y mantiene un compromiso con la ética, la integridad y el buen gobierno.

Albasanz 16, Madrid



REALIA cuenta con un Plan Director de Responsabilidad Corporativa (RC) de REALIA, aprobado en 2009, donde se establecen los principios generales que deben regir las actuaciones de la compañía en esta materia y las responsabilidades de su diseño y ejecución.

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

Para cumplir estos compromisos, cuenta con un Código Ético y con la fortaleza de sus cinco valores corporativos: liderazgo, transparencia, innovación, diálogo y servicio al cliente.

## Las oficinas de REALIA son inmuebles singulares situados en áreas de negocio consolidadas y bien conectadas

La política general de la compañía en materia de RC depende del Consejo de Administración y 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. Gracias a su modelo de negocio sostenible, contribuye a la prosperidad de sus grupos de interés a través del empleo, los contratos con proveedores, la conservación del valor de sus activos y el pago de impuestos.

Fruto de la integración de la RC en su gestión, REALIA es la única compañía del sector que presentó en 2015 un Informe Anual Integrado. El Informe Reporta calificó este informe como el mejor del sector inmobiliario español y el vigesimocuarto de las compañías que integran el Índice General de la Bolsa de Madrid.



6.2

# Cumplimiento de los objetivos

## Cumplimiento de los objetivos en 2015

CUMPLIMIENTO DE LOS RETOS EN 2015	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 ha incorporado las novedades producidas durante el ejercicio, asociadas a cambios normativos, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo

REALIA incorporó a su sistema de Gobierno Corporativo las novedades de la Ley 31/2014, que modifica a su vez la Ley de Sociedades de Capital y mantuvo actualizados los mecanismos asociados al Código Ético, dos de sus tres objetivos para 2015. No pudo, sin embargo, iniciar el proceso de homogeneización del sistema de medición de residuos, dado que hasta finales de año no se consiguió estabilizar el grupo tras la toma de control de Inversora Carso. Además, avanzó en la comunicación con los grupos de interés al estrenar una nueva página web “responsive”.

Fuente: Realia



6.3

## Retos para 2016

Para 2016, REALIA prevé comenzar el proceso de la homogeneización del sistema de medición de residuos, siempre y cuando la llegada de nuevos inversores establezca el perímetro del grupo. Se propone, además, adaptar su sistema de gobierno corporativo a las recomendaciones del nuevo Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas. Por último, mantendrá actualizados los mecanismos de control asociados con el Código Ético.

### Retos para 2016



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



ADAPTACIÓN DEL SISTEMA DE GOBIERNO A LAS RECOMENDACIONES DEL NUEVO CÓDIGO DE BUEN GOBIERNO DE LAS SOCIEDADES COTIZADAS

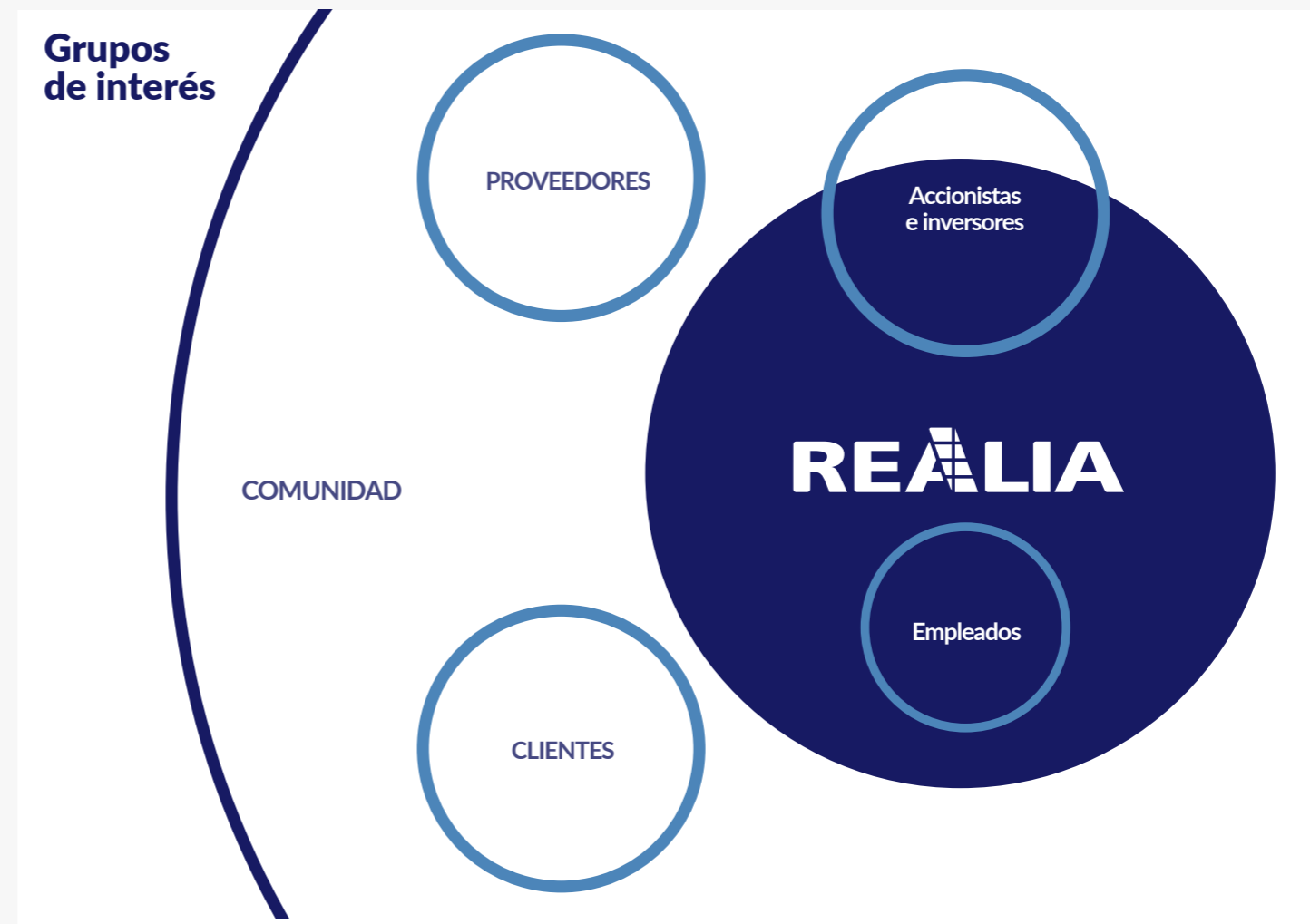
Fuente: Realia

6.4

## Grupos de interés\*

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

REALIA siguió promoviendo en 2015 el diálogo y la colaboración con sus grupos de interés: accionistas, empleados, clientes, proveedores y comunidad. La compañía mantuvo con todos ellos una comunicación abierta, que se vio reforzada por la creación de una nueva web corporativa con toda la información relevante de la sociedad, de su oferta inmobiliaria y de su evolución económica y bursátil.



Fuente: Realia

6.4.1

**Accionistas e inversores\***

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

Tras los últimos cambios accionariales, REALIA está mayoritariamente participada por FCC (36,91%) e Inversora Carso (30,46%), dos grupos de solvencia y prestigio internacionales, mientras que el 32,63% está en manos de accionistas minoritarios.

La llegada del nuevos inversores permite a la compañía afrontar con garantías de éxito los nuevos retos del mercado y cumplir uno de sus objetivos prioritarios: crear valor para los accionistas a largo plazo. A esta tarea enfoca su gestión y la ejecución del plan de viabilidad en el que está inmersa, diseñado a raíz del acuerdo de refinanciación del crédito sindicado ligado a la deuda residencial.

Entre las decisiones que más ha premiado el mercado, destaca el cambio de criterio de valoración de sus activos inmobiliarios en las cuentas de 2015.

**Actuaciones informativas**

En un ejercicio bursátil marcado por la pugna de OPAs entre Hispania e Inmobiliaria Carso, que se saldó con el triunfo de la última y el anuncio de una ampliación de capital, REALIA ha mantenido en todo momento la transparencia informativa con la comunidad inversora.

A lo largo del ejercicio, ofreció 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. Prueba de ello es el envío a la CNMV de más de medio centenar de Hechos Relevantes.

El Área de Relaciones con los Inversores, ha mantenido diez reuniones presenciales, y otras tantas conference calls con inversores o profesionales del sector y un desayuno con inversores o profesionales del sector. Ha participado, además, en el 12º Foro Medcap de empresas de mediana capitalización, realizada en la Bolsa de Madrid.

Avenida de Bruselas 36, Madrid





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

## Refuerzo de la comunicación a través de la web

REALIA mantiene una comunicación abierta con la comunidad inversora y con el público en general a través de su web corporativa, [www.realia.es](http://www.realia.es). En diciembre de 2015, renovó este portal para hacerlo más atractivo, accesible y útil a sus grupos de interés.

La nueva web, accesible desde cualquier dispositivo fijo o móvil, cumple las especificaciones técnicas y jurídicas de la Circular 3/2015, publicada el 23 de junio por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Dentro del apartado “Accionistas e inversores”, los interesados pueden consultar toda la información financiera relevante de REALIA, los contenidos de interés sobre la acción y su capital Social, las diversas magnitudes financieras,

La nueva web cumple las especificaciones técnicas y jurídicas de la Circular 3/2015 de la CNMV

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

Fuente: Realia

los datos bursátiles y los resultados de la compañía. Además, tienen acceso a los principales aspectos de “Gobierno Corporativo” y a la “Sala de prensa” de la inmobiliaria.

Accionistas e Inversores pueden ponerse en contacto con el Área de relaciones con los inversores a través de correo electrónico.

## Foro electrónico de accionistas

Con el fin de facilitar la comunicación con los accionistas previa a la Junta General, tal y como establece la Ley de Sociedades de Capital, 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.

## Reglamento Interno de Conducta

Para proteger los derechos de todos los accionistas y garantizar la integridad de sus actuaciones en el ámbito del mercado de valores, REALIA 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.



## 6.4.2

### Empleados\*

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

#### Número de empleados (a 31/12/2015)

	2015	2014
REALIA Business, SA	45	49
REALIA Patrimonio S.L.U	4	4
Hermanos Revilla	48	45
REALIA Polska	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>98</b>	<b>99</b>

#### Distribución geográfica de la plantilla

	2015	2014
Madrid	91	91
Cataluña	2	2
Valencia	1	1
Andalucía	2	2
Canarias	0	1
Castilla-León	1	1
Polonia	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>98</b>	<b>99</b>

Fuente: Realia

REALIA cuenta con profesionales experimentados y especializados en el negocio inmobiliario. La compañía intenta ofrecerles las mejores condiciones posibles, manteniendo un clima laboral que permita su desarrollo profesional y con él, la consecución de sus objetivos corporativos.

En 2015 se han firmado tres nuevos contratos en Hermanos Revilla, mientras que en Realia Bussines finalizaron cuatro contratos. El índice de rotación del grupo se ha situado en el 4,04%.

Desde su nacimiento, la compañía mantiene su compromiso con el empleo estable y de calidad. De los 98 trabajadores, sólo uno tiene un contrato temporal, 61 poseen un contrato indefinido, mientras que 36 están adscritos a contratas (dentro de la filial Hermanos Revilla).

De los 98 trabajadores, 48 desempeñan su labor en Hermanos Revilla, 45 en Realia Business, 4 en Realia Patrimonio y 1 en Realia Polska.

El grueso de la plantilla se concentra en Madrid, 91 de los 98 trabajadores, mientras que el resto desarrollan su labor profesional en las diferentes delegaciones españolas y en Polonia.

Los empleados se caracterizan por su elevada cualificación. Del total, 36 son directivos y titulados de grado superior,

As Cancelas (Santiago de Compostela)





Nudo Eisenhower, Madrid



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

9 son técnicos y titulados de grado medio; 19 son administrativos y asimilados, mientras que los 34 restantes son personal afecto a la explotación de los edificios (consejería, mantenimiento, etc.).

**Por sexos, 69 empleados son hombres y 29 son mujeres.**

La experiencia en el mercado inmobiliario es de gran importancia para REALIA, muy especialmente en los puestos de máxima responsabilidad, de ahí que el 33,7% de la plantilla supere los 50 años, el 61,2% se encuentre entre los 30 y los 50 años y solo el 5,1% de la plantilla tenga menos de 30 años.

### Distribución de la plantilla por tipo de contrato (31/12/2015)

	Hombres	Mujeres	Total
Contrato Indefinido	35	26	61
Contrato Temporal	0	1	1
Adscritos a Contrata	34	2	36
<b>TOTALES</b>	<b>69</b>	<b>29</b>	<b>98</b>

Fuente: Realia

### Derechos fundamentales

En su relación con los trabajadores, REALIA cumple la legislación vigente en materia de derechos laborales y promueve el respeto a los principios universalmente reconocidos por el Pacto Mundial de Naciones Unidas, como el derecho a la negociación colectiva y la no discriminación en el empleo, entre otros.

Consciente de que su futuro empresarial depende, en gran medida, del compromiso de sus empleados y del cumplimiento de sus legítimas expectativas, intenta fomentar un clima laboral adecuado que permita el desarrollo de sus





Prim 19, Madrid



capacidades. Para lograrlo, sigue tres líneas fundamentales de actuación: la igualdad de oportunidades, el desarrollo de sus capacidades y la salud y seguridad.

### Igualdad de oportunidades

REALIA defiende la igualdad de oportunidades entre las personas. Con este propósito, los procesos de reclutamiento y de promoción están asociados al mérito y a los requisitos inherentes a cada puesto y se realizan con la adecuada publicidad.

La compañía trabaja activamente para evitar cualquier tipo de discriminación, incluida la discriminación por sexo. Prueba de ello es que, aunque las mujeres representaban el 29,6% de los empleados en 2015, suponían el 42,6% de los contratos indefinidos.

En el Consejo de Administración se ha superado la paridad en 2015 (tres hombres y cuatro mujeres) y el Comité de Dirección está formado por tres hombres y una mujer.

### Formación laboral

Pese a las dificultades que atraviesa la empresa, continúa aportando la formación necesaria para desempeñar su cometido con éxito y en 2015 la inversión destinada a formación se elevó un 16%, hasta alcanzar los 9.829 euros.

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

### Distribución de la plantilla por sexo y categoría laboral

	2015	2014
<b>Directivos y titulados de grado superior</b>	<b>36</b>	<b>37</b>
Hombres	22	25
Mujeres	14	12
<b>Técnicos y titulados de grado medio</b>	<b>9</b>	<b>9</b>
Hombres	9	9
Mujeres	0	0
<b>Administrativos y asimilados</b>	<b>19</b>	<b>18</b>
Hombres	4	4
Mujeres	15	14
<b>Resto de personal asalariado</b>	<b>34</b>	<b>33</b>
Hombres	34	32
Mujeres	0	1
<b>TOTAL HOMBRES</b>	<b>69</b>	<b>70</b>
<b>TOTAL MUJERES</b>	<b>29</b>	<b>29</b>
<b>TOTAL</b>	<b>98</b>	<b>99</b>

Fuente: Realia

Valdebebas, Madrid



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

En total, se impartieron 743 horas lectivas en diferentes materias: jurídica, idiomas, marketing, gestión administrativa, técnico de proyectos y prevención de riesgos y seguridad laboral. Los empleados beneficiados por esta formación fueron 56.

### Seguridad y salud laboral

La seguridad y la salud de los empleados es una prioridad para REALIA. Por este motivo, la empresa tiene contratado un Servicio de Prevención externo, que, como cada año, ha realizado en 2015 una evaluación de los riesgos de los centros de trabajo y se ha ocupado de los reconocimientos médicos.

En materia de siniestralidad, no se ha producido ningún accidente con baja médica a lo largo del ejercicio.

En cuanto a la tasa de absentismo por enfermedad común, se ha situado en el 1,23% para los hombres y en el 0,31% para las

mujeres. Las horas perdidas por este concepto se redujeron a 2.109 horas, frente a las 2.367 las horas del año anterior.

En los últimos años, los trabajadores de REALIA han visto ajustado su horario laboral con el fin de facilitar la adecuada conciliación de su vida profesional y personal, además de favorecer una disminución del consumo energético. La tasa de retorno tras bajas paternidad/maternidad es del 100%.

### Comunicación interna

El respeto y la transparencia rigen las relaciones entre REALIA y sus empleados. La compañía comunica a través de la Intranet y de notas internas remitidas por correo electrónico las principales novedades y decisiones de la compañía.

La comunicación es bidireccional, ya que los empleados pueden utilizar la Intranet para hacer denuncias del incum-

plimiento del Código Ético o comunicar incidencias referidas a información económica y financiera.

### Retener el talento

REALIA intenta ofrecer a sus empleados unas condiciones laborales adecuadas para retener el talento. Pese a que desde 2008 no se ha producido ninguna subida salarial debido al proceso de reestructuración de la deuda, la compañía mantiene una serie de beneficios sociales que contribuyen a retener el talento y a elevar la antigüedad media de los trabajadores hasta los quince años.

Entre los beneficios sociales, destacan: los seguros médicos, a los que se destinaron 29.752,71 euros; los seguros de vida, por un montante de 55.739,64 euros; las ayudas de comida, por 65.628 euros; y el pago de una póliza de excesos por 90.103,08 euros. Por su parte, las aportaciones realizadas a planes de pensiones se elevaron a 244.161,01 euros en 2015.

## 6.4.3

### Clientes\*

La excelencia en los servicios y en las relaciones con los clientes son, junto a la calidad y la ubicación de sus inmuebles, signos distintivos de REALIA. Con estos atributos, aspira a ser percibida como mejor compañía inmobiliaria.

La compañía tiene tres tipos de clientes: inquilinos de oficinas y centros comerciales, compradores de viviendas e inversores en suelos y usuarios de centros comerciales. Con todos ellos mantiene una comunicación abierta, transparente y omnicanal, en la que combina el trato directo y personalizado de su red comercial y del personal de su sede central con su presencia a través de Internet.

En 2015, esta apuesta omnicanal se fortaleció con la renovación en 2015 de su página web corporativa, [www.realia.es](http://www.realia.es), para hacerla más “amigable” y facilitar su usabilidad desde cualquier dispositivo.

En la nueva página, los clientes pueden acceder de forma sencilla y directa a toda oferta inmobiliaria de la compañía, tanto de venta como de alquiler. Cada producto cuenta con una ficha técnica explicativa con imágenes y planos de gran tamaño para facilitar su comprensión.

Los usuarios pueden solicitar directamente la información haciendo clic sobre cada inmueble. 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.

Con el fin de realizar el máximo posible de interacciones con posibles clientes, la compañía envía un newsletter vía correo electrónico a los usuarios registrados en su base de datos, con artículos de interés sobre vivienda, trucos para el hogar o información relevante sobre los lugares donde están ubicadas las promociones.

El contenido principal del newsletter son los artículos del blog de REALIA, hasta tres mensuales.

#### Inquilinos

Los inquilinos de REALIA son generalmente empresas, agencias públicas y grandes cadenas de distribución de solvencia reconocida, como Marsh & McLennan, Gómez-Acebo & Pombo, British Telecom, KPMG, St. Gobain, Amadeus, DHL o Ericsson.

Para facilitar su instalación, REALIA es flexible tanto en la adaptación de los espacios como en la adecuación de las rentas a sus necesidades y a las tendencias del mercado. Realiza, además, un mantenimiento proactivo de sus edificios, y reduce los gastos de sus clientes, incorporando medidas de eficiencia energética.

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

Albasanz 12, Madrid



CC, Madrid



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

Durante el año 2015, la estrategia de modernización y mantenimiento de los inmuebles se centró en la mejora de la eficiencia energética de los mismos, los sistemas de accesos control y seguridad y en la modernización de los inmuebles. Dichas actuaciones se concretaron en los inmuebles: Príncipe de Vergara 132, Goya 29, El jardín de Serrano, Serrano 21, Acanto 22, Albasanz 16 y Salvador de Madariaga

### Compradores de vivienda

REALIA orienta su labor a satisfacer las necesidades del comprador de vivienda. Para ello, un equipo comercial altamente experimentado, les informa sobre las calidades de cada promoción, muestra las viviendas, explica las condiciones financieras y presta su apoyo para la gestión de la compra.

Para mejorar el acceso de los clientes al crédito necesario para comprar una vivienda la compañía llega a acuerdos con entidades financieras en determinadas promociones. En 2015, ha facilitado la financiación y subrogación de vivienda en colaboración con Kutxa Bank en las promociones Jardín de Vivero de Fuenlabrada (Madrid), Ronda Luz de Pinto (Madrid) y 2@Patraix (Valencia).

En el resto de promociones, ha negociado con distintos bancos condiciones de financiación ventajosas para sus clientes. Es el caso Bankinter para la promoción de REALIA Parque Valdebebas (Madrid) con o de Caja Sol para la promoción de Equmar (Mijas, Málaga).

Una vez formalizada la compra de vivienda, REALIA ofrece un servicio posventa hasta al menos un año después de la entrega de llaves.

### Usuarios de centros comerciales

Más de 19,5 millones de personas visitaron en 2015 los principales centros comerciales propiedad de REALIA, casi un millón más que en 2014. Para acoger esta significativa afluencia de público, los centros comerciales

**Más de 19,5 millones de personas visitaron en 2015 los principales centros comerciales propiedad de REALIA**

cuenta con amplias zonas comunes y espacios adecuados para la circulación y el tránsito. Pensando en facilitar la entrada a las personas con movilidad reducida, REALIA ha creado diferentes núcleos de comunicación y ha seguido rigurosamente la normativa de accesibilidad.

De cara a garantizar la seguridad y mejorar el confort de los inmuebles, en 2015 realizó diferentes mejoras en las zonas comunes de los centros comerciales.

As Cancelas de Santiago de Compostela mejoró la sala de intervenidos, reforzó barandillas interiores y señaló las zonas de evacuación de muelles de carga, entre otras garantías de seguridad y salud. Mejoró, asimismo, el mobiliario exterior e interior e instaló un sistema que permite la localización del vehículo en el parking.

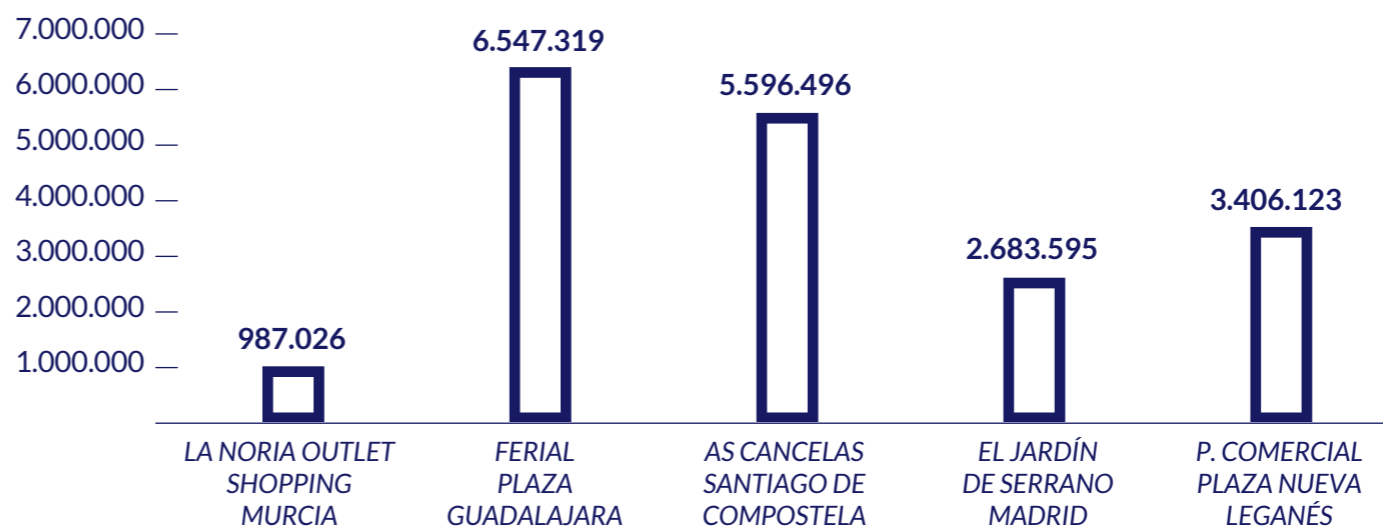
El Parque Comercial Plaza Nueva de Leganés modernizó la imagen de las fachadas principales con vinilos de grandes dimensiones, plantó árboles más frondosos en las jardineras y renovó elementos recreativos del parque infantil, además de sustituir una parte de las baldosas de la galería comercial. Además, acometió la señalización vertical de las plazas de minusválidos, bicicletas y ubicación de hidratantes y pintó pasos de cebra en zonas de mayor tránsito peatonal.

La Noria Murcia Outlet Shopping, por su parte, mejoró su sistema de megafonía y se incorporó a los servicios del centro, el acceso libre a internet vía wifi.

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

## Afluencia a los principales centros comerciales de Realia

EN NÚMERO DE PERSONAS



Fuente: Realia

En 2015, se realizaron diferentes mejoras en las zonas comunes de los centros comerciales para garantizar la seguridad y el confort



6.4.4

Proveedores\*

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

REALIA cuenta con más de 700 proveedores, que colaboran lealmente en la creación de una oferta inmobiliaria de alto valor añadido. Durante el ejercicio se realizaron compras por 29,3 millones de euros, todas ellas en un contexto local.

De esta forma, la compañía contribuye a la generación de progreso en los lugares donde tiene presencia, si bien esta aportación es menor a la de antaño debido a la suspensión de la actividad promotora de la compañía.

En 2015, el número de proveedores de productos y servicios fue de 704 frente a los 760 del año anterior.

La mayoría de los proveedores son empresas españolas que ofertan sus servicios en el territorio nacional. Fuera de España, cuenta con proveedores 13 proveedores en Portugal y 25 en Polonia, para atender las necesidades de su negocio residencial en Lisboa y Varsovia, respectivamente.

Por comunidades autónomas, 446 estaban establecidos en Madrid, donde se encuentra la sede de REALIA, y el resto se repartían entre Cataluña (47), Castilla-La Mancha (44), Castilla y León (21), Murcia (21), Comunidad Valenciana (19), Baleares (7), Canarias (4), País Vasco (2), Cantabria (2), Galicia (2), La Rioja (1) y Navarra (1).

En cuanto al valor de las compras, Madrid concentró más del 77%, mientras que Castilla-La Mancha superó el 7%;

Andalucía y Murcia, el 3% cada una, y Comunidad Valenciana y Cataluña el 2%, respectivamente.

Todos los pagos realizados a proveedores durante el ejercicio se realizaron dentro del plazo máximo legal de 60 días. El periodo medio de pago a proveedores fue de 55,1 días.

**Criterios de selección**

La selección y contratación de los proveedores de REALIA se basa en criterios de orden económico y técnico tanto en sus obras como en la rehabilitación de los edificios.

El Área de Compras se rige por los siguientes criterios:

- ▶ 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.





## 6.4.5

### Comunidad\*

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

REALIA intenta involucrar a la comunidad en la planificación y en la gestión de sus desarrollos inmobiliarios para minimizar los posibles impactos negativos que pudieran producir sobre el entorno social y natural.

En las diferentes fases de un proyecto, desde la compra de suelo hasta la inauguración de un inmueble, mantiene contactos con las partes afectadas -administraciones, asociaciones vecinales, comerciantes y diferentes colectivos- y toma en consideración sus propuestas de mejora.

Durante el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación y gestión urbanística, se relaciona con las administraciones en el marco de la legalidad vigente y con la máxima transparencia.

En la fase de planificación, fomenta la participación ciudadana a través de reuniones con los interesados para conocer los efectos que su actividad tendrá sobre la comunidad, prevenir posibles perjuicios e incorporar, en lo posible, sus iniciativas de mejora.

Una vez terminado el proyecto, toma parte en diferentes acciones de carácter social que benefician a la comunidad, especialmente en los centros comerciales.

#### Campañas en centros comerciales

Bajo la supervisión de REALIA, los gestores de los centros comerciales ceden espacios a diferentes fundaciones y

ONG para realizar proyectos sociales, culturales y científicos, así como para captar socios o sensibilizar a la población sobre determinados problemas sociales. En 2015, se produjeron una veintena de acciones de carácter comercial en los centros comerciales.

Cruz Roja, Banco de Alimentos, Fundación Humana, Ciudad Escuela Muchachos de Leganés, ACNUR, Asociación Cris Contra el Cáncer o Fundación NIPACE son algunas de las instituciones sin ánimo de lucro beneficiadas.

En el terreno de la difusión cultural, especialmente destinada a los niños destaca este año las actuaciones realizadas en As Cancelas, donde se exhibieron los grafitis ganadores del certamen Xuventude Crea o de escenario para la exposición II Guerra Mundial o para la III Xornada de Folclore Galego.

#### Acciones solidarias de los empleados

REALIA difunde las iniciativas sociales de los empleados, quienes participaron en una campaña de recogida de juguetes en la Navidad de 2015. Las instituciones beneficiadas fueron la Fundación Balia, destinada a proporcionar una alternativa a la infancia y juventud en situación de exclusión social, y el Comedor Social del Padre Ángel.

La iniciativa partió de la asociación de voluntarios de la empresa Marsh, inquilina en la Torre REALIA, quienes canalizaron las numerosas aportaciones de los empleados de REALIA.

6.5

## Gestión medioambiental

Históricamente, REALIA ha demostrado su compromiso con la conservación del entorno. En sus edificios de alquiler, implanta sistemas de eficiencia energética y realiza una gestión adecuada de los productos. En sus promociones residenciales, apuesta por la construcción sostenible. Promueve, asimismo, una conducta responsable entre clientes, empleados y proveedores. Durante, 2015 destinó 115.000 euros a gastos de naturaleza ambiental.

Hato Verde, Sevilla



107

## Principios básicos de protección del medio ambiente

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

Fuente: Realia

El Plan Director de Responsabilidad Corporativa de REALIA, aprobado en 2009, establece entre sus compromisos la exigencia de realizar una gestión ambiental que reduzca la huella de sus actividades en el entorno y garantice el uso sostenible de los recursos humanos.

En 2013 este plan se concretó en un decálogo de Principios Básicos de Protección del Medio Ambiente, recogidos en la Guía de Buenas Prácticas del grupo, referidos a la prevención, planificación, gestión y aplicación 3R (Reducción, Reutilización y Reciclado), entre otros.

A lo largo del ejercicio 2015, no ha sido necesario incorporar al inmovilizado material, sistemas, equipos o instalaciones destinados a la protección y mejora del medioambiente.

No obstante, se ha incurrido en gastos de naturaleza medioambiental por importe de 115 miles de euros.

Dada la suspensión de la actividad promotora en 2015 y la baja incidencia sobre el medio ambiente de la actividad patrimonial, no han existido ni riesgos ni contingencias relacionadas con actuaciones ambientales medioambientales y, por tanto, no existen posibles responsabilidades relacionadas con actuaciones medioambientales, por lo que no se ha dotado provisión alguna por este concepto.

## Balance medioambiental\*

	2015	2014	2013	2012	2011
<b>Consumos</b>					
- Consumo de electricidad (MWh)	16.393	16.587	16.513	16.967	18.475
- Consumo de agua (m <sup>3</sup> )	128.218	131.363	131.483	133.530	136.792
- Consumo de gas (MWh)	5.970	6.121	7.233	5.658	4.222
- Consumo de gasoil (litros)	60.959	60.860	83.693	70.342	77.187
<b>Reducción de emisiones</b>					
- Reducción de emisiones CO <sub>2</sub>	81.583	-31.008	190.697	633.433	263.989
<b>Recogida de residuos</b>					
- Recogida residuos peligrosos (kg)	642	181	369	275	791

(\*) Términos homogéneos

Fuente: Realia

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

Del mismo modo, no han sido recibidas subvenciones de naturaleza medioambiental ni se han producido ingresos como consecuencia de actividades relacionadas con el medioambiente por importes significativos.

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

6.5.3

## Eficiencia Energética

Con el propósito de minimizar el impacto negativo de su actividad sobre el entorno y reducir costes, REALIA evalúa cada año sus consumos energéticos e invierte en implantar medidas de eficiencia en los edificios que gestiona. Gracias a esta política, en los últimos cinco años ha reducido los consumos y emisiones de CO<sub>2</sub>, tal y como se detalla en la información que va a continuación.

El alcance de la información ambiental del grupo aquí expuesto cubre el 85,2% de los activos en explotación por superficie y el 72,5% por número (29 activos de 40). Además, existe un 14,8% de los activos por superficie del que no se dispone de información, o bien por tratarse de un único inquilino que gestiona sus suministros directamente (14% de los activos) o bien por afectar a comunidades de bienes donde REALIA no tiene mayoría para decidir sobre los suministros (0,8% de los activos).

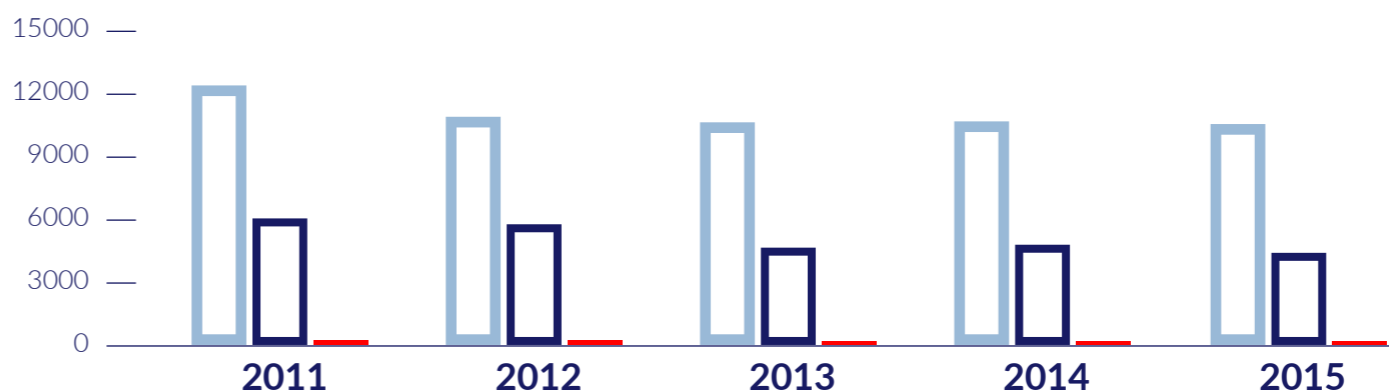
### Consumo eléctrico

El consumo total eléctrico se ha visto incrementado en un 1% con respecto a 2014, hasta los 21.013 Kwh, como consecuencia de la mayor ocupación de los inmuebles de Madrid durante el ejercicio. Esta mayor ocupación se ha traducido en un consumo de 12.778 MWh en la capital, mientras que en el resto de España el consumo eléctrico ha disminuido un 2%, hasta los 8.235 MWh.

Pese al aumento temporal registrado en 2015, durante

### Consumo eléctrico\*

En MWh



Fuente: Realia

los últimos cinco años, y tomando como referencia los inmuebles de los que se tienen datos comparables, el consumo eléctrico ha disminuido un 1,2% respecto al año anterior y un 11,3% en cinco años.

En los últimos años, los centros comerciales propiedad de REALIA han contribuido de forma decisiva a la reducción del consumo energético.

Es el caso de As Cancelas, que en 2015 realizó una auditoría energética para determinar los principales focos

de consumo de energía y los posibles ahorros. Además, la actualización de los sistemas de climatización el cambio de luminarias de la galería del hiper para hacerlas más eficientes y la mejora de la gestión del alumbrado en base a la luz exterior contribuyeron a mejorar la eficiencia.

En el Parque Comercial Ferial Plaza de Guadalajara se han conseguido ahorros del consumo energético del 6% con la sustitución de luminarias en las marquesinas, la optimización del encendido del alumbrado y con el funcionamiento del sistema de climatización.



Como en años anteriores, en La Noria Outlet (Murcia) se han cambiado las luminarias de las zonas comunes por LED, mientras que en el Centro Comercial Ferial Plaza de Guadalajara, se han optimizado los horarios de encendido de alumbrado, así como el funcionamiento de los sistemas de climatización

### Emisiones contaminantes a la atmósfera

El ahorro en los consumos acumulado en los últimos cinco años, en términos comparables, ha dado lugar a una reducción de las emisiones a la atmósfera de 81.583 kg de CO<sub>2</sub> en el año 2015 y de 1.138.694kg de CO<sub>2</sub> en el periodo 2011-2015.

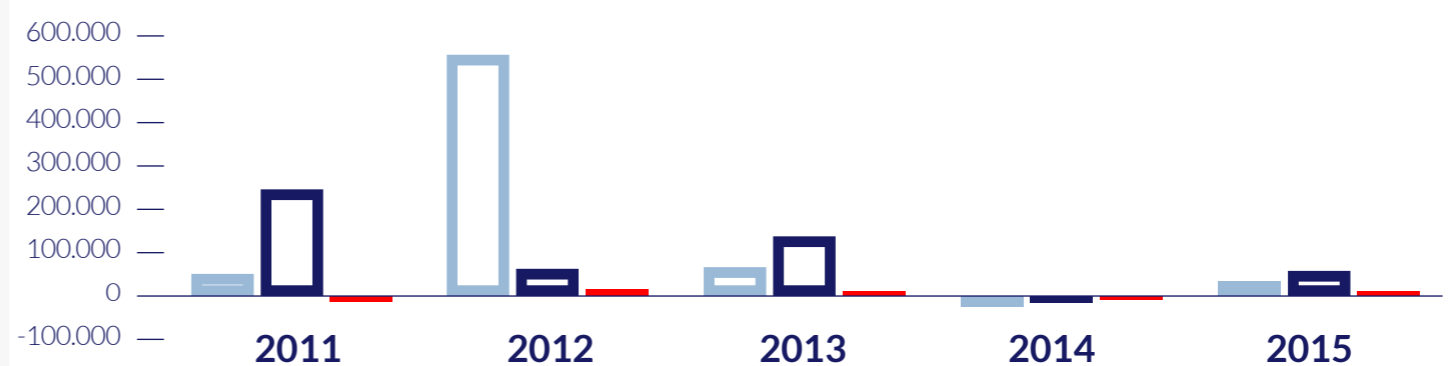
La mayor reducción se produjo en los edificios comerciales, donde las emisiones contaminantes han caído 58.233 kg de CO<sub>2</sub>, mientras que las emisiones de las oficinas han descendido en 23.300 kg y las del resto de los inmuebles 50 kg.

### Consumo de agua

Los edificios gestionados por REALIA que pueden ser analizados de forma homogénea en los últimos cinco años, el 72% del total, han consumido 128.218 m<sup>3</sup> en 2015. Esta cantidad supone un ahorro 3.145 m<sup>3</sup> (el 2,4%) respecto al año anterior y de 10.574 m<sup>3</sup> (el 6,7%) respecto al año 2011.

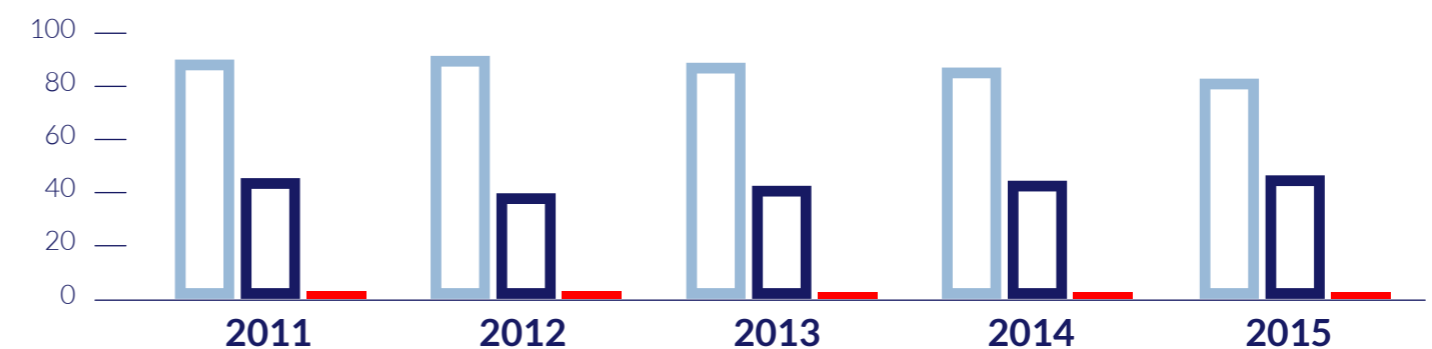
## Reducción de emisiones CO<sub>2</sub> \*

En kilogramos



## Consumo de agua\*

En miles de m<sup>3</sup>



Fuente: Realia



### Consumo de Gas

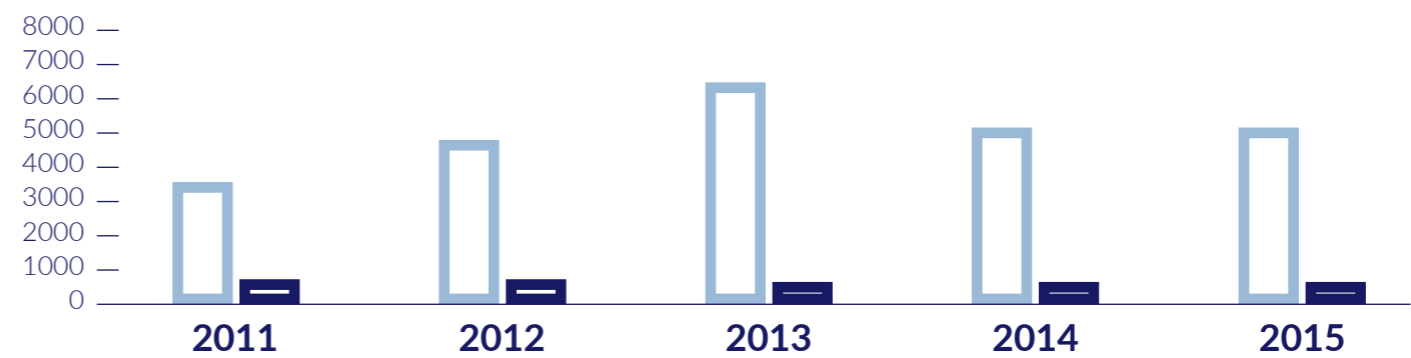
De los inmuebles objeto del estudio, existen 18, con una superficie de 236.741 m<sup>2</sup>, que tienen consumo de gas. Dicho consumo han disminuido un 2,5% % respecto al año 2014.

### Consumo de Gasoil

Sólo existen cuatro inmuebles, con una superficie sobre rasante de 16.967 m<sup>2</sup>, que consumen gasoil. Dicho consumo se ha mantenido prácticamente igual respecto al año 2014.

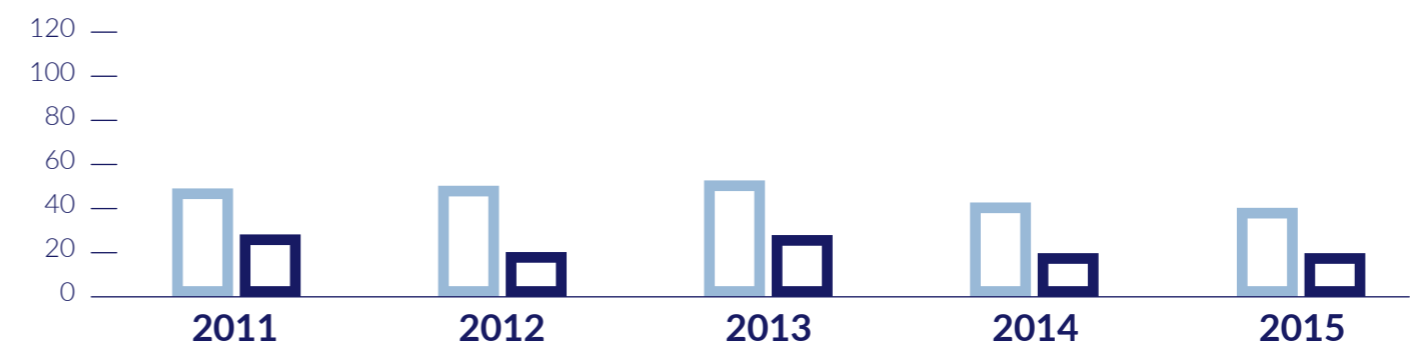
### Consumo de gas\*

En MWh



### Consumo de gasoil\*

En miles de litros



Fuente: Realia



6.5.2

## Gestión adecuada de los residuos

La gestión adecuada de los residuos que genera REALIA en el desarrollo de actividad o en la de sus inquilinos es uno de los ejes de actuación prioritarios en relación con la conservación del entorno natural.

En sus edificios de oficinas y centros comerciales, fomenta la recogida selectiva de residuos poniendo puntos limpios donde se segrega cada material para favorecer su adecuada gestión.

En sus obras de construcción o rehabilitación, aplica del principio 3R (Reducción, Reutilización y Reciclado) en los procesos de diseño, gestión y producción.

### Recogida selectiva de residuos en edificios

Dado que la composición de los residuos es heterogénea, REALIA fomenta la recogida selectiva de residuos en sus inmuebles para favorecer el reciclaje de papel, cartón y tóner. Los residuos tóxicos y peligrosos se segregan para su posterior recogida y entrega a gestores autorizados.

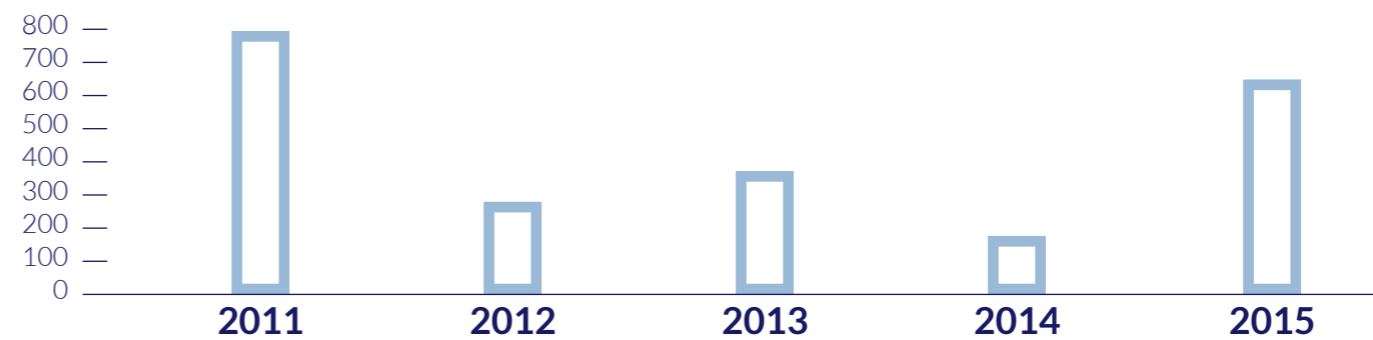
Durante 2015, en Madrid, en activos que suman 41.672 m<sup>2</sup>, REALIA cuenta con un servicio de recogida de productos tóxicos y peligrosos, que ha recogido un total de 642 kg de residuos peligrosos, frente a los 181 del año anterior.

Los únicos componentes peligrosos que se generan en los inmuebles en alquiler de REALIA son pilas y fluores-

### Consumo de residuos tóxicos y peligrosos\*

En kilogramos

(\*) Términos homogéneos



Fuente: Realia

centes. A lo largo de 2015, se recogieron 618 kg de tubos fluorescentes y 24 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.

En sus edificios de oficinas y centros comerciales, fomenta la recogida selectiva de residuos

Albasanz 14, Madrid



Además, los centros comerciales colaboran con organizaciones sin ánimo de lucro para la gestión de residuos eléctricos. Muestra de ello es la colaboración entre Ferial Plaza de Guadalajara y Ambilamp.

### **Construcción y rehabilitación**

En las obras de rehabilitación y construcción, sigue el criterio 3R a lo largo de todos los procesos:

**Dado que la composición de los residuos es heterogénea, REALIA fomenta la recogida selectiva de residuos en sus inmuebles**

- ▶ Clasificación de los residuos según su naturaleza.
- ▶ Acopio en zonas delimitadas y señalizadas para impedir que se mezclen.
- ▶ Tratamiento especial para los residuos peligrosos.
- ▶ Reutilización de los residuos procedentes de excavación en obras de construcción.
- ▶ Envío de los residuos de construcción y demolición a depósitos, plantas de machaqueo o gestores autorizados.

6.5.3

Construcción sostenible

En sus desarrollos urbanísticos, REALIA sigue los preceptos de la construcción sostenible: respeto al entorno natural, empleo de materiales de bajo impacto sobre el medio ambiente e inclusión de medidas de eficiencia energética.

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

En los proyectos residenciales, además de incluir los sistemas contemplados en el Código Técnico de la Edificación, se incorporan medidas adicionales de ahorro energético y gestión de agua. Es el caso de la promoción de 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 y luminarias LED.

En los centros comerciales ha ido incorporando las últimas tecnologías para reducir el impacto ambiental y obtener la máxima eficiencia energética. Ejemplo de ello es el Centro Comercial As Cancelas de Santiago de Compostela, que 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.

**Viviendas con energías renovables**

Todas las promociones en venta cumplen con la normativa de marzo del 2006 sobre uso de energías renovables, aplicable a los edificios de nueva construcción y rehabilitación de edificios existentes de cualquier uso en los que exista una demanda de agua caliente sanitaria y/o climatización de piscina cubierta. En España es obligatoria la utilización de energía solar térmica en al menos un porcentaje de la demanda total de agua caliente sanitaria se produzca mediante este sistema.

Asimismo, todas las viviendas cuentan con el correspondiente certificado energético que se entrega a los clientes en el momento de la firma de escritura de compra venta.

Patraix, Madrid





Prim 19, Madrid

6.5.4

## Promoción de una conducta responsable

Como empresa socialmente responsable, REALIA difunde sus principios medioambientales a todos los eslabones de su cadena de suministro. Con este fin, ha elaborado una Guía de Buenas Prácticas en materia de medio ambiente destinada a empleados, personal externo proveedores y subcontratistas.

La guía es un compendio de buenos 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 productos, el consumo de la energía y las emisiones contaminantes.

Entre los inquilinos y usuarios de los centros comerciales se fomenta un comportamiento sostenible.

En los centros comerciales, los equipos de mantenimiento informan a los comerciantes y responsables de tienda de las posibles medidas a adoptar para recortar los consumos energéticos, tales como ajustes horarios o mejoras del aislamiento. En el Parque Comercial Plaza Nueva de Leganés, por ejemplo, se han realizado reuniones informativas con los inquilinos para aumentar la concienciación medioambiental.

Entre los clientes de los centros comerciales, se fomenta comportamiento sostenible con carteles indicadores sobre el uso preferente de los ascensores o la correcta utilización de los puntos limpios, entre otras medidas. Existen, además, carteles donde se intenta concienciar a los trabajadores y clientes del consumo responsable de agua.

Entre las novedades de este año en promoción del reciclaje destacan las actividades realizadas en As Cancelas de Santiago de Compostela, donde se impartieron talleres de reciclaje a cargo de un escultor y se colocaron contenedores interactivos con pantallas táctiles donde aprender curiosidades y datos útiles sobre el reciclaje.

Entre los empleados de sus centros de trabajo, promueve la separación de residuos y el reciclado a través de contenedores en las oficinas bajo el lema "Cuando reciclas, tú ganas".





Torre REALIA, Barcelona

7

# ANEXOS

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



7.1

# Mapa de temas relevantes\*

Este Informe Anual y de Responsabilidad Corporativa 2015, elaborado de acuerdo con las directrices del Global Reporting Initiative G4, da cuenta de los temas relevantes para los grupos de interés extraídos del Estudio de Materialidad realizado en 2014. Mediante este análisis, se han identificado como sus principales preocupaciones, en este orden, los asuntos relacionados con la dimensión social de la empresa, el buen gobierno, el entorno de negocio y las preocupaciones medioambientales.

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

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

SOCIAL



GOBERNANZA



ENTORNO DE NEGOCIO



AMBIENTAL



REALIA ha identificado a través de un Estudio de Materialidad realizado por experto independiente, los asuntos más relevantes para sus grupos de interés. Este análisis ha servido de base para mejorar el contenido del informe Anual y de Responsabilidad Corporativa y puede servir como útil herramienta para el diseño de la comunicación corporativa y como orientación en la elaboración de un plan estratégico.

El Mapa de Temas Relevantes derivado del estudio se han tenido en cuenta los siguientes aspectos relacionados con la responsabilidad corporativa:

- ▶ Información que publican las compañías del sector inmobiliario.
- ▶ Los asuntos que plantean analistas e inversores institucionales.
- ▶ Las cuestiones que tienen eco en los medios de comunicación sobre los temas de RSC en el sector inmobiliario.
- ▶ Los asuntos que tienen prioridad por parte de los

prescriptores en Internet, asociaciones profesionales y asociaciones de vecinos.

Entre las cuestiones materiales para los stakeholders destacan asuntos 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.

En el ámbito del entorno de negocio, preocupan las repercusiones de la coyuntura económica y social sobre las actuaciones de la compañía y sus perspectivas a medio y largo plazo.

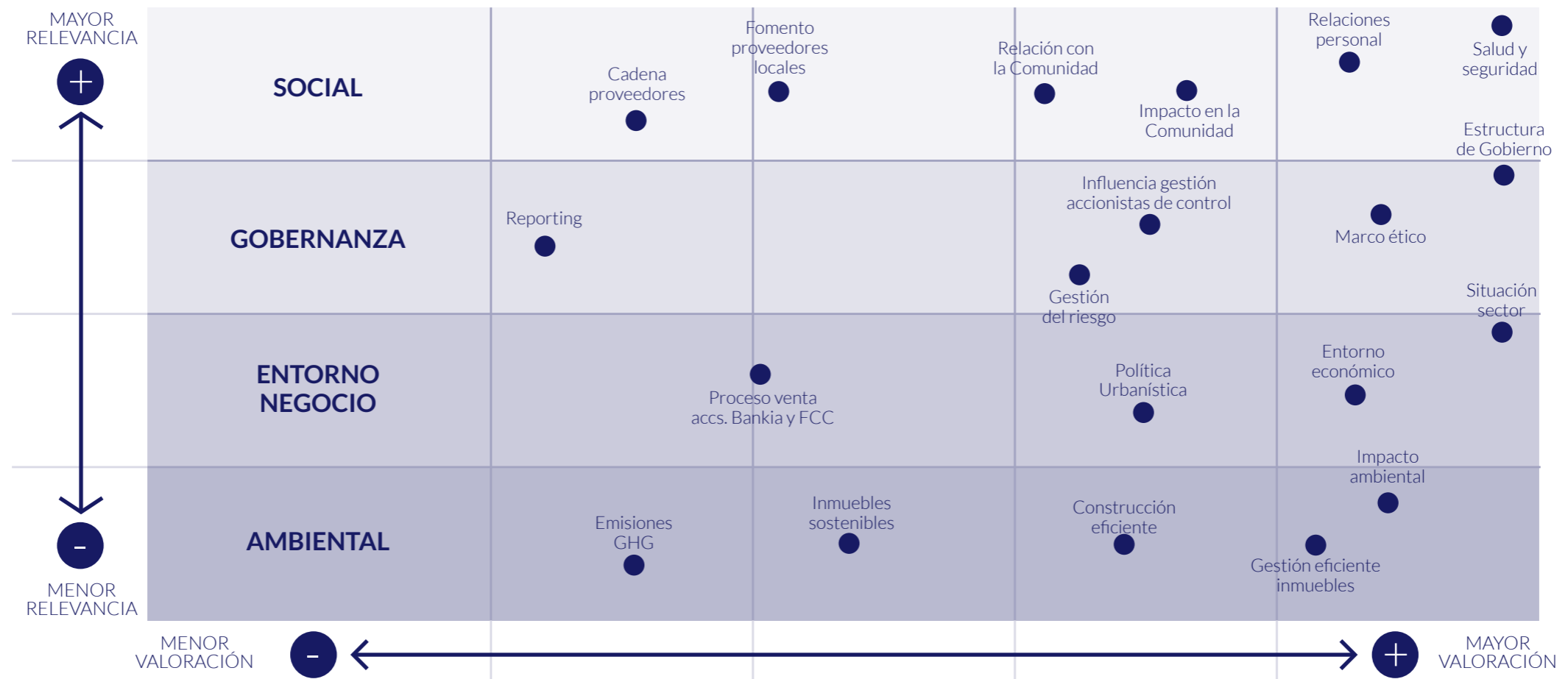
En cuanto a la dimensión ambiental, es relevante el impacto global de la actividad y los temas relativos a la eficiencia energética y la gestión de residuos.

Fuente: Realia



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

## Matriz de relevancia de los temas identificados



Fuente: Realia

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.

CC Ferial Plaza, Guadalajara







## Índice de contenidos GRI G4



PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
<b>Estrategia y análisis</b>		
<b>G4-1</b>	Declaración del máximo responsable de la toma de decisiones de la organización sobre la relevancia de la sostenibilidad para la organización y su estrategia.	<b>Completo</b> Informe Anual y de RC. Cartas, pág. 5 - 7.
<b>G4-2</b>	Descripción de los principales impactos, riesgos y oportunidades.	<b>Completo</b> Informe Anual y de RC. Innovación relacionada con Sostenibilidad pág. 27, gestión del riesgo pág. 86 - 89, análisis de materialidad pág 118 - 119.
<b>Perfil de la organización</b>		
<b>G4-3</b>	Nombre de la organización.	<b>Completo</b> Informe Anual y de RC, pág. 21.
<b>G4-4</b>	Principales marcas, productos y servicios.	<b>Completo</b> Informe Anual y de RC, pág. 21.
<b>G4-5</b>	Localización de la sede social de la organización.	<b>Completo</b> Informe Anual y de RC, pág. 21.
<b>G4-6</b>	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.	<b>Completo</b> Informe Anual y de RC, pág. 10.
<b>G4-7</b>	Naturaleza de la propiedad y forma jurídica.	<b>Completo</b> Informe Anual y de RC, pág. 21.
<b>G4-8</b>	Mercados servidos (incluyendo el desglose geográfico, los sectores que abastece y los tipos de clientes/beneficiarios).	<b>Completo</b> Informe Anual y de RC, pág. 10 y de 23 a 27.



PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
Perfil de la organización (Cont.)		
G4-9	Dimensión de la organización informante.	<b>Completo</b> Informe Anual y de RC, pág. 9 y pags. 47 a 63.
G4-10	Tipología de la plantilla.	<b>Completo</b> Informe Anual y de RC, págs. 98 a 101.
G4-11	Número de empleados cubiertos por convenios colectivos.	<b>Completo</b> 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.	<b>Completo</b> Informe Anual y de RC, pág. 105.
G4-13	Cambios significativos durante el periodo cubierto por la memoria en el tamaño, estructura y propiedad de la organización y cadena de proveedores.	<b>Completo</b> Informe Anual y de RC, págs. 12, 13, 17 y 67.
G4-14	Descripción de cómo la organización ha adoptado un planteamiento o principio de precaución medio medioambiental.	<b>Completo</b> Informe Anual y de RC, pág. 108.
G4-15	Principios o programas sociales, ambientales y económicos desarrollados externamente, así como iniciativas que la organización suscriba o apruebe.	<b>Completo</b> Página 106.
G4-16	Principales organizaciones a las que pertenece	<b>Completo</b> REALIA pertenece a ASPRIMA, la organización que agrupa a las principales empresas inmobiliarias de Madrid.



PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
Temas relevantes identificados y perímetro de información		
G4-17	Listado de las entidades incluidas en los estados financieros consolidados, especificando si están dentro del perímetro de información del informe.	<p><b>Completo</b></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. 21 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 2015, págs. 86, 87 y 88</p>
G4-18	Proceso de definición del contenido de la memoria.	<p><b>Completo</b></p> <p>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 elaboró un estudio independiente Mapa de Temas Relevantes, cuyos resultados figuran en el Anexo 1 del Informe Anual y de RSC, págs. 118 a 119.</p>
G4-19	Lista de temas relevantes identificados.	<p><b>Completo</b></p> <p>Informe Anual y de RC, Anexo 1 Mapa de Temas Relevantes pág. 118 y 119. Los aspectos materiales identificados por REALIA se han agrupado en 4 categorías:</p> <p>Social: (Salud y seguridad; Relaciones laborales; Impactos en la comunidad; Relaciones con la comunidad; Proveedores locales y Cadena de proveedores).</p> <p>Gobierno corporativo: (Estructura de gobierno; Marco ético; Influencia en la gestión de los accionistas de control; Gestión del riesgo; y Reporting).</p> <p>Entorno de negocio: Entorno sectorial; Entorno económico; Política de urbanismo.</p> <p>Ambiental: Impacto ambiental de las actividades; Gestión eficiente de los inmuebles; Edificios sostenibles y emisiones GHG.</p>
G4-20	Relevancia para la organización de los temas relevantes identificados y área de aplicación dentro de la organización.	<p><b>Completo</b></p> <p>El Informe Anual y de RC abarca todas las entidades sobre las que REALIA tiene control de gestión.</p>



PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
<b>Temas relevantes identificados y perímetro de información (Cont.)</b>		
<b>G4-21</b>	Relevancia de los temas relevantes identificados y área de aplicación fuera de la organización.	<b>Completo</b> Los temas relevantes identificados no son materiales fuera de la organización.
<b>G4-22</b>	Descripción del efecto que pueda tener la reformulación de información perteneciente a memorias anteriores, junto con las razones que han motivado dicha reformulación.	<b>Completo</b> Datos de 2014 reformulados conforme al cambio de criterio en la valoración de los activos por aplicación de NIC 40 a su "valor razonable".
<b>G4-23</b>	Cambios significativos relativos a periodos anteriores en el alcance, la cobertura o los métodos de valoración aplicados en la memoria.	<b>Completo</b> 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.
<b>Diálogo con los grupos de interés</b>		
<b>G4-24</b>	Relación de grupos de interés de la organización.	<b>Completo</b> 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. 95. La relación con cada grupo de interés figura en las siguientes páginas de informe anual y de RC. Página 96 - 97 inversores y accionistas, página 98-101 empleados, página 102 y 104 clientes, página 105 proveedores y página 106 comunidad. En el Anexo 1 en las páginas 118 y 119 figura el mapa de temas relevantes, obtenido a través del estudio de materialidad.
<b>G4-25</b>	Base para la identificación y selección de grupos de interés con los que la organización mantiene diálogo.	<b>Completo</b> 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. 95. La relación con cada grupo de interés figura en las siguientes páginas de informe anual y de RC. Página 96 - 97 inversores y accionistas, página 98-101 empleados, página 102 y 104 clientes, página 105 proveedores y página 106 comunidad. En el Anexo 1 en las páginas 118 y 119 figura el mapa de temas relevantes, obtenido a través del estudio de materialidad.



PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
<b>Diálogo con los grupos de interés (Cont.)</b>		
<b>G4-26</b>	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.	<b>Completo</b> 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. 95. La relación con cada grupo de interés figura en las siguientes páginas de informe anual y de RC. Página 96 - 97 inversores y accionistas, página 98-101 empleados, página 102 y 104 clientes, página 105 proveedores y página 106 comunidad. En el Anexo 1 en las páginas 118 y 119 figura el mapa de temas relevantes, obtenido a través del estudio de materialidad.
<b>G4-27</b>	Temas clave identificados en el proceso de diálogo con grupos de interés y respuesta de la organización.	<b>Completo</b> 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. 95. La relación con cada grupo de interés figura en las siguientes páginas de informe anual y de RC. Página 96 - 97 inversores y accionistas, página 98-101 empleados, página 102 y 104 clientes, página 105 proveedores y página 106 comunidad. En el Anexo 1 en las páginas 118 y 119 figura el mapa de temas relevantes, obtenido a través del estudio de materialidad.
<b>Parámetros de la memoria</b>		
<b>G4-28</b>	Periodo cubierto por la información contenida en la memoria (por ejemplo, ejercicio fiscal, año natural).	<b>Completo</b> Año natural terminado el 31 de diciembre de 2015.
<b>G4-29</b>	Fecha de la memoria anterior más reciente.	<b>Completo</b> El anterior Informe Anual y de RC cubre el ejercicio 2014 y fue publicado el 23 de junio de 2015.
<b>G4-30</b>	Ciclo de presentación de memorias.	<b>Completo</b> Anual, en base año natural.



PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
<b>Parámetros de la memoria (Cont.)</b>		
<b>G4-31</b>	Punto de contacto para cuestiones relativas a la memoria o su contenido.	<b>Completo</b> Maria Prieto Directora de Comunicación, Marketing y RC maria.prieto@realia.es
<b>G4-32</b>	Opción "in accordance" elegida.	"in accordance Comprehensive".
<b>G4-33</b>	Política y práctica actual en relación con la verificación externa de la memoria.	<b>Completo</b> REALIA no persigue verificación externa de la información no financiera en el Informe Anual y de RC.
<b>Gobierno corporativo</b>		
<b>G4-34</b>	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.	<b>Completo</b> Informe Anual de Gobierno Corporativo, págs. 7 a 27. 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.
<b>G4-35</b>	Informar sobre el proceso de delegación de competencias en temas económicos, sociales y medioambientales en el equipo directivo y otros empleados.	<b>Completo</b> Informe Anual y de RC, pág. 79. Informe Anual de Gobierno Corporativo pág. 13 a 16. El Consejo tiene delegadas ciertas competencias en el Comité de Dirección que preside el CEO de la compañía y del que forman parte los responsables de las áreas operativas y funcionales.
<b>G4-36</b>	Nombramiento de personas responsables de temas económicos, sociales y medioambientales que reporten directamente al Consejo de Administración.	<b>Completo</b> 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 Delegado del Grupo.



PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
Gobierno corporativo (Cont.)		
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.	<b>Completo</b> El proceso de consulta con los grupos de interés está delegado en la dirección de Comunicación y Marketing que informa de los resultados del proceso al CEO y éste, a su vez, al Consejo de Administración.
G4-38	Composición del máximo órgano de gobierno.	<b>Completo</b> Informe Anual y de RC, págs. 73 a 79. Informe Anual de Gobierno Corporativo, págs. 8 a 11.
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.	<b>Completo</b> El Presidente del Consejo de Administración no ocupa un puesto ejecutivo.
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.	<b>Completo</b> Informe Anual de Gobierno Corporativo pág. 17. 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.	<b>Completo</b> Informe Anual de Gobierno Corporativo, págs. 28 y 29. 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.	<b>Completo</b> Informe Anual de Gobierno Corporativo págs. 21 a 25. 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 el Consejero Delegado de la compañía y supervisada por el Comité de Auditoría y Control.



PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
Gobierno corporativo (Cont.)		
G4-43	Medidas adoptadas para desarrollar y potenciar el conocimiento del máximo órgano de gobierno de los temas económicos, sociales y medioambientales.	<b>Completo</b> Informe Anual de Gobierno Corporativo pág. 17 y 22 a 24. 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.	<b>Completo</b> Informe Anual y de RC, págs. 74 a 78. Informe Anual de Gobierno Corporativo págs. 19. 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.
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.	<b>Completo</b> Informe Anual y de RC, págs. 74 a 78. 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.	<b>Completo</b> Informe Anual de Gobierno Corporativo págs. 58 a 61. 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.







PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
Gobierno corporativo (Cont.)		
G4-47	Frecuencia de revisión por parte del máximo órgano de gobierno de los impactos, riesgos y oportunidades en temas económicos, sociales y medioambientales.	<b>Completo</b> Informe Anual de Gobierno Corporativo págs. 58 a 61. 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.	<b>Completo</b> 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.	<b>Completo</b> Informe Anual de Gobierno Corporativo págs. 58 a 61. 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.
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.	<b>Completo</b> Informe Anual y de RC págs. 48 a 54. El punto crítico más importante es la situación financiera de la compañía derivada de la crisis del sector inmobiliario.
G4-51	Política de remuneración para el máximo órgano de gobierno y la Alta dirección.	<b>Completo</b> Informe Anual y de RC págs. 80 y 81. Informe Anual de Gobierno Corporativo pág. 15. 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.



PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
Gobierno corporativo (Cont.)		
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.	<b>Completo</b> Informe Anual y de RC págs. 80 y 81. 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.
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.	<b>Completo</b> 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 2015 fue publicado en la página web de la compañía el 26 de febrero de 2016.
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.	<b>Completo</b> En la actualidad REALIA solo tiene operaciones significativas en España. El ratio de 2015 calculado sobre la mediana es 7,50.
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.	<b>Completo</b> Informe Anual de Retribuciones págs. 3 a 12. En 2015 no ha habido aumentos de remuneración.



PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
Ética y honradez		
G4-56	Descripción de los valores, principios, estándares y normas de conducta como códigos de conducta y códigos éticos.	<b>Completo</b> Informe Anual y de RC, pág. 20.
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.	<b>Completo</b> Informe Anual y de RC, págs. 82 a 85. Anexo del Informe Anual de Gobierno Corporativo págs. 60 a 61. 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.	<b>Completo</b> Informe Anual y de RC, págs. 69 a 71 y 82 a 85. Informe Anual de Gobierno Corporativo págs. 28 y 29.



**PARTE II**

**Enfoque de gestión**  
 (disclosures on management approach – DMA)

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. 23 et seq (Modelo de Negocio), pág. 44 et seq (Estrategia) y pág. 47 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 y de RC Gestión medioambiental, págs. 107 a 116.	
DMA-SO	Dimensión Social	1. Laboral	Informe Anual y de RC, Empleados, págs.98 a 101.
		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.98 a 101 y Comunidad pág. 106.
		4. Clientes	Informe Anual y de RC Clientes, págs.102 a 104.

PARTE III

## Indicadores de desempeño

### DIMENSIÓN ECONÓMICA

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
Desempeño económico		
G4-EC1	Valor económico directo generado y distribuido.	<b>Completo</b> Informe Anual y de RC pág. 91.
G4-EC2	Consecuencias financieras y otros riesgos y oportunidades para las actividades de la organización debido al cambio climático.	<b>No reporta</b> 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.	<b>Completo</b> REALIA tiene cubiertas adecuadamente las obligaciones debidas a programas de beneficios sociales.
G4-EC4	Ayudas financieras significativas recibidas de gobiernos.	<b>No reporta</b> 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.	<b>No reporta</b> 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.	<b>Completo</b> Las actividades de REALIA se desarrollan en territorio español.
Impactos económicos indirectos		
G4-EC7	Desarrollo e impacto de las inversiones en infraestructuras y los servicios prestados.	<b>No reporta</b> REALIA no realiza inversiones significativas en infraestructuras.
G4-EC8	Impactos económicos indirectos significativos, incluyendo el alcance de dichos impactos.	<b>No reporta</b> REALIA no tiene impactos económicos indirectos significativos.



## 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><b>Parcialmente reportado</b> Informe Anual y de RC pág. 105. 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><b>No reporta</b> 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><b>No reporta</b> 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><b>Completo</b> Informe Anual y de RC, págs. 109 a 112.</p>
G4-EN4	Consumo de energía fuera de la organización.	<p><b>Parcialmente reportado</b> La información aún no está disponible.</p>



## DIMENSIÓN AMBIENTAL (Cont.)

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
Energía (Cont.)		
G4-EN5	Intensidad energética en edificios.	<b>No reporta</b> Informe Anual y de RC, págs. 109 a 112.
G4-EN6	Reducción en consumo de energía.	<b>Completo</b> Informe Anual y de RC, págs. 109 a 112.
G4-EN7	Reducción en la necesidad de consumo de energía en productos y servicios.	<b>Completo</b> Informe Anual y de RC, págs. 109 a 112.
Agua		
G4-EN8	Captación total de agua por fuentes.	<b>No reporta</b> 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.	<b>No reporta</b> El consumo de agua es irrelevante en las actividades de REALIA.
G4-EN10	Porcentaje y volumen total de agua reciclada y reutilizada.	<b>Parcial</b> El consumo de agua es irrelevante en las actividades de REALIA.
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.	<b>No reporta</b> 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.	<b>No reporta</b> El impacto de las actividades de REALIA en la biodiversidad es mínimo o inexistente.
G4-EN13	Habitats naturales o protegidos.	<b>No reporta</b> El impacto de las actividades de REALIA en la biodiversidad es mínimo o inexistente.



**DIMENSIÓN AMBIENTAL (Cont.)**

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
<b>Biodiversidad (Cont.)</b>		
<b>G4-EN14</b>	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.	<b>No reporta</b> El impacto de las actividades de REALIA en la biodiversidad es mínimo o inexistente.
<b>Emisiones</b>		
<b>G4-EN15</b>	Emisiones directas de gas efecto invernadero (GHG) Scope 1.	<b>Parcial</b> Informe Anual y de RC, págs. 109 a 112.
<b>G4-EN16</b>	Emisiones indirectas de gas efecto invernadero (GHG) Scope 2.	<b>Parcial</b> Informe Anual y de RC, pág. 109 a 112.
<b>G4-EN17</b>	Otras emisiones de gas efecto invernadero (GHG) Scope 3.	<b>No reporta</b> REALIA está trabajando en la metodología para calcular esta información que se espera esté disponible a partir de 2016.
<b>G4-EN18</b>	Intensidad de emisiones de gas efecto invernadero (GHG).	<b>No reporta</b> REALIA está trabajando en la metodología para calcular esta información que se espera esté disponible a partir de 2016.
<b>G4-EN19</b>	Reducción de emisiones de gas efecto invernadero (GHG).	<b>No reporta</b> Informe Anual y de RC, pág. 109.
<b>G4-EN20</b>	Emisiones de sustancias destructoras de la capa de ozono (ODS).	<b>No reporta</b> Las emisiones de sustancias destructoras de la capa de ozono (ODS) de REALIA son irrelevantes.
<b>G4-EN21</b>	Emisiones de NOx, SOx y otras emisiones significativas.	<b>No reporta</b> Las emisiones de NOx, SOx y otras emisiones de REALIA son irrelevantes.





## DIMENSIÓN AMBIENTAL (Cont.)

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
<b>Vertidos y residuos</b>		
G4-EN22	Vertidos totales de aguas residuales, según su naturaleza y destino.	<b>No reporta</b> No es aplicable dada la naturaleza de las actividades de REALIA.
G4-EN23	Peso total de residuos gestionados, según tipo y método de tratamiento.	<b>No reporta</b> Informe Anual y de RC, pág. 113. Se indica el peso total de residuos peligrosos, del resto no hay datos.
G4-EN24	Número total y volumen de los derrames accidentales más significativos.	<b>No reporta</b> No es aplicable dada la naturaleza de las actividades de REALIA.
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.	<b>No reporta</b> 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.	<b>No reporta</b> No es aplicable dada la naturaleza de las actividades de REALIA.
<b>Productos y servicios</b>		
G4-EN27	Impacto de iniciativas para mitigar los impactos ambientales de los productos y servicios.	<b>No reporta</b> No es aplicable dada la naturaleza de las actividades de REALIA.
G4-EN28	Porcentaje de productos vendidos, y sus materiales de embalaje, que son recuperados al final de su vida útil.	<b>No reporta</b> No es aplicable dada la naturaleza de las actividades de REALIA.
<b>Cumplimiento normativo</b>		
G4-EN29	Coste de las multas significativas y número de sanciones no monetarias por incumplimiento de la normativa ambiental.	<b>Completo</b> REALIA no ha sido multada ni sancionada por incumplimiento de regulaciones ambientales.



## DIMENSIÓN AMBIENTAL (Cont.)

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
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.	<b>No reporta</b> No es aplicable dada la naturaleza de las actividades de REALIA.
General		
G4-EN31	Desglose por tipo del total de gastos e inversiones ambientales.	<b>No reporta</b> 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.
Medioambiente en la cadena de proveedores		
G4-EN32	Porcentaje de nuevos proveedores que han sido homologados utilizando criterios medioambientales.	<b>Completo</b> Informe Anual y de RC pág. 79. 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.	<b>Completo</b> 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.	<b>Completo</b> No se han producido quejas medioambientales en 2015.



## DIMENSIÓN SOCIAL RECURSOS HUMANOS

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
<b>Empleo</b>		
G4-LA1	Total trabajadores, tasa de nuevas contrataciones y tasa de rotación por tipo de empleo, por contrato, por región y por sexo.	<b>Completo</b> Informe Anual y de RC, pág. 99 a 101. Ratio de Rotación bajas/media año: 4,04%. En 2015 de ha producido una baja neta (4 bajas y 3 altas).
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.	<b>Completo</b> Informe Anual y de RC pág. 98 a 101. Los beneficios sociales que ofrece REALIA son iguales para todos.
G4-LA3	Niveles de reincorporación al trabajo y de retención tras la baja por maternidad o paternidad, desglosados por sexo.	<b>Completo</b> Informe Anual y de RC pág. 98 a 101. La tasa de reincorporación al trabajo es del 100%.
<b>Relaciones empresa/trabajadores</b>		
G4-LA4	Período(s) mínimo(s) de preaviso relativo(s) a cambios organizativos, incluyendo si estas notificaciones son especificadas en los convenios colectivos.	<b>Completo</b> No existe un periodo concreto determinado de la antelación de aviso de cambios organizativos.
<b>Salud y seguridad en el trabajo</b>		
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.	<b>Completo</b> 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.	<b>Completo</b> Informe Anual y de RC, pág. 101.
G4-LA7	Número de trabajadores con alta incidencia o alto riesgo de enfermedad relacionadas con su trabajo.	<b>No reporta</b> No es de aplicación, dada la actividad y localización de REALIA.
G4-LA8	Asuntos de salud y seguridad cubiertos en acuerdos formales con sindicatos.	<b>No reporta</b> No es de aplicación, dado el tamaño de la plantilla y la actividad de REALIA.



## DIMENSIÓN SOCIAL

### RECURSOS HUMANOS (Cont.)

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
<b>Formación y educación</b>		
G4-LA9	Promedio de horas de formación al año por empleado, desglosado por sexo y por categoría de empleado.	<b>Completo</b> Informe Anual y de RC, págs. 100 y 101.
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.	<b>No reporta</b> 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.	<b>No reporta</b> No se considera relevante dado el tamaño de la plantilla de REALIA.
<b>Diversidad e igualdad de oportunidades</b>		
G4-LA12	Composición de los órganos de gobierno corporativo y plantilla, desglosado por categoría de empleado, sexo, grupo de edad, pertenencia a minorías.	<b>Completo</b> Informe Anual y de RC pág. 69 a 71 y 99 a 100. Informe Anual de Gobierno Corporativo pág. 10 y 11.
<b>Igualdad de remuneración para hombres y mujeres</b>		
G4-LA13	Relación entre salario base de los hombres con respecto al de las mujeres, desglosado por categoría profesional y región.	<b>Completo</b> 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.
<b>Prácticas laborales en la cadena de proveedores</b>		
G4-LA14	Porcentaje de nuevos proveedores homologados utilizando criterios de prácticas laborales.	<b>Completo</b> Informe Anual y de RC págs. 105. 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.	<b>Completo</b> No hay impactos negativos de prácticas laborales en la cadena de proveedores.



## DIMENSIÓN SOCIAL RECURSOS HUMANOS (Cont.)

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
Procedimientos para tratamiento de quejas laborales		
G4-LA16	Número de quejas laborales recibidas, gestionadas y resueltas a través de procedimientos formales establecidos.	<b>Completo</b> Informe Anual y de RC, págs. 98 a 101. No ha habido quejas laborales en 2015.

## 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.	<b>No reporta</b> 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.	<b>No reporta</b> 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.	<b>Completo</b> Informe Anual y de RC, pág. 98 y 101. No se han registrado incidentes de discriminación.





## DIMENSIÓN SOCIAL

### DERECHOS HUMANOS (Cont.)

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
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.	<b>No reporta</b> 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.	<b>No reporta</b> 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.	<b>No reporta</b> REALIA desarrolla su actividad comercial en países en los que el trabajo forzado u obligado está estrictamente prohibido.
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.	<b>No reporta</b> 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.	<b>No reporta</b> 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.	<b>No reporta</b> 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.



## DIMENSIÓN SOCIAL

### DERECHOS HUMANOS (Cont.)

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
Derechos Humanos en la cadena de proveedores		
G4-HR10	Porcentaje de nuevos proveedores homologados utilizando criterios de respeto a los Derechos Humanos.	<b>No reporta</b> 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.	<b>No reporta</b> 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.	<b>Completo</b> No ha habido quejas en materia de derechos humanos en 2014.

## 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.	<b>No reporta</b> 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.	<b>No reporta</b> El impacto negativo de las actividades de REALIA sobre las comunidades no es relevante.



## DIMENSIÓN SOCIAL

### SOCIEDAD (Cont.)

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
<b>Corrupción</b>		
G4-SO3	Porcentaje y número total de unidades de negocio analizadas con respecto a riesgos relacionados con la corrupción.	<b>Completo</b> 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.	<b>Completo</b> Informe Anual y de RC, págs. 82 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.	<b>Completo</b> No se han constatado incidentes de corrupción en 2015.
<b>Participación en asuntos públicos</b>		
G4-SO6	Valor total de las aportaciones financieras y en especie a partidos políticos o a instituciones relacionadas, por países.	<b>Completo</b> REALIA no efectúa ni ha efectuado nunca aportaciones a partidos políticos o instituciones relacionadas.
<b>Comportamiento anti libre competencia</b>		
G4-SO7	Número total de acciones legales relacionadas con prácticas monopolísticas y contra la libre competencia, y sus resultados.	<b>Completo</b> En 2015 no se han producido acciones de este tipo.
<b>Cumplimiento normativo</b>		
G4-SO8	Valor monetario de sanciones y multas significativas y número total de sanciones no monetarias derivadas del incumplimiento de las leyes y regulaciones.	<b>Completo</b> En 2015 no se han producido sanciones de este tipo.







## DIMENSIÓN SOCIAL

### SOCIEDAD (Cont.)

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
Impactos en la sociedad en la cadena de proveedores		
G4-SO9	Porcentaje de nuevos proveedores homologados utilizando criterios por impactos en la sociedad.	<b>Completo</b> Informe Anual y de RC pág. 105. 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.	<b>Completo</b> 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.	<b>Completo</b> No ha habido quejas en 2015.

## 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.	<b>No reporta</b> 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.	<b>No reporta</b> 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.





## RESPONSABILIDAD DEL PRODUCTO (Cont.)

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
<b>Etiquetado de productos y servicios</b>		
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.	<b>No reporta</b> 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.	<b>Completo</b> Durante 2013 no se han registrado incidentes esta naturaleza.
G4-PR5	Resultados de los estudios de satisfacción del cliente.	<b>Completo</b> No se realizan encuestas de Satisfacción ni en Residencial ni en Patrimonio.
<b>Comunicación de marketing</b>		
G4-PR6	Venta de productos prohibidos o controvertidos.	<b>No reporta</b> 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.	<b>Completo</b> Durante 2015 no se han registrado incidentes esta naturaleza.
<b>Privacidad de clientes</b>		
G4-PR8	Número total de reclamaciones debidamente fundamentadas en relación con el respeto a la privacidad y la fuga de datos personales de clientes.	<b>Completo</b> No se han producido reclamaciones en 2015.
<b>Cumplimiento normativo</b>		
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.	<b>Completo</b> Durante 2015 no se han registrado incidentes de esta naturaleza.

