

INFORME ANUAL Y DE RESPONSABILIDAD CORPORATIVA

EJERCICIO 2010





00_

Índice

01_ Carta del Presidente	4
02_ Órganos de Gobierno	6
03_ El Grupo REALIA	8
3.1_ El Grupo	9
3.2_ Misión, Visión y Valores	11
3.3_ Hechos destacados	12
3.4_ Áreas de Negocio	16
Patrimonio	16
Oficinas en España	21
SICC de Paris	26
Centros Comerciales	32
Residencial	38
Promoción de viviendas	45
Gestión de Suelo	49
3.5_ Parámetros económicos	52
3.6_ Estructura financiera	58
3.7_ Valoración de activos	63
3.8_ Accionistas e inversores	74
04_ Buen Gobierno e Integridad	78
4.1_ Política de Gobierno Corporativo	79
4.2_ Código Ético	82
4.3_ Gestión Integrada de Riesgos	85
05_ Responsabilidad Corporativa	92
5.1_ Estrategia Responsabilidad Corporativa	93
5.2_ Satisfacción del cliente	95
5.3_ Gestión de personas	100
5.4_ Impacto en el entorno	111
5.5_ Gestión de proveedores	119
Anexo I: Índice GRI	125
Anexo II: Acerca de este informe	162
Anexo III: Certificado GRI	167

01_

Carta del Presidente

Señoras y señores accionistas:

Es ampliamente conocido que la economía afronta una crisis que dura ya varios años. Esta difícil situación ha obligado a las empresas a replantearse los negocios, ralentizar o aplazar proyectos, reducir estructuras y revisar constantemente costes y márgenes. En definitiva, adoptar medidas que garanticen la supervivencia de las compañías.

En estos momentos es cuando resulta más importante, si cabe, apostar por el futuro que queremos, discernir lo importante de lo accesorio y focalizar nuestra atención en aquellos aspectos que nos permitirán pervivir más allá de la crisis.

El sector inmobiliario ha llegado al final de un ciclo y hay que prepararse para el nuevo escenario. Habrá mercado, desde luego, pero habrá cambiado. La demanda y los precios estarán más ajustados y habrá nuevos operadores que sustituyan a los que se hayan ido.

Nuestra apuesta ha de ser la de una empresa Patrimonial y más europea.

En REALIA ya contamos con un considerable Patrimonio de edificios de oficinas y centros comerciales en zonas *prime* de alta demanda, que seguiremos reforzando en el futuro. Por otra parte, estamos ajustando los costes a la nueva realidad del mercado. De esta forma, mantendremos ingresos recurrentes por alquileres y, a medio plazo, liquidaremos el *stock* de viviendas terminadas y acometeremos la construcción de nuevas promociones con márgenes más ajustados.

Durante el ejercicio 2010, REALIA tuvo unos ingresos de 317,5 millones de euros con un Ebitda de 147,6 millones y un resultado neto atribuible de 1,1 millones de euros.

En Francia, el Grupo logró un importante éxito al afrontar una operación por la que la filial SIIC de París recupera el estatuto de las sociedades francesas SIIC (*sociétés d'investissements immobiliers cotées*). Este hito se consiguió mediante la ampliación de capital que facilitó la entrada de Société Foncière Lyonnaise (SFL), con el 29,99% de las acciones y diluyó la participación de REALIA por debajo del 60%.

Esta operación ha supuesto importantes ventajas estratégicas. Ha reforzado la presencia del Grupo en los negocios patrimonial e internacional, ya que SFL aportó dos importantes edificios de oficinas en París, y ha permitido recuperar el régimen SIIC, más beneficioso que el régimen fiscal normal. También ha mejorado la estructura de capital y se ha incorporado a un socio estratégico en el mercado francés, uno de los más importantes de Europa.

REALIA también ha logrado avances significativos en su estrategia de rotación de activos con la venta con plusvalías del edificio Diagonal 640 de Barcelona, y la puesta en explotación de nuevos inmuebles. Entre estos, hay que destacar Trait d'Union en París, alquilado en su totalidad recién finalizada su construcción y Torre REALIA BCN, obra significativa del arquitecto japonés Toyo Ito. La nueva torre, referente del mercado de oficinas de Barcelona, ha cerrado el ejercicio con una ocupación del 67%, apenas un año y medio después de acabada su construcción.

En la actividad de Promoción debo destacar la buena marcha del Plan de Negocio y el inicio en 2010 de nuevas promociones con un doble objetivo: generar liquidez en el futuro y poner en valor los activos de Suelo. Respecto a la situación financiera, cabe mencionar la reducción del endeudamiento bruto, la mejora de la tesorería y de los ratios financieros.

Por su parte, nuestra apuesta por el Buen Gobierno y la Integridad se ha visto materializada con la aprobación del Código Ético, el pasado 16 de Noviembre. Este código está basado en las mejores prácticas internacionales y sus principios son de obligada aplicación para administradores, directivos y empleados del Grupo.

También en el sentido del Buen Gobierno, REALIA mantiene su compromiso con la mejora de la información que ofrece a los Grupos de Interés, entre ellos, accionistas, Administración Pública, clientes, proveedores y, por supuesto, empleados. Es por ello, que en línea con las mejores prácticas internacionales, este año integramos en un solo informe nuestros impactos en los terrenos económico, social y ambiental.

A través de esta iniciativa, la Dirección pretende evidenciar la integración de la Responsabilidad Corporativa (RC) en su estrategia de negocio y demostrar su transversalidad en la organización, así como facilitar la lectura y comprensión del Informe.

En nombre del Consejo de Administración, Dirección, empleados y colaboradores de REALIA quiero, asimismo, agradecer a los accionistas su apoyo y afrontar, de esta manera, el futuro con garantías de éxito y permanencia.

Ignacio Bayón Marín
Presidente

02_

Órganos de Gobierno

Consejo de Administración

Presidente

D. Ignacio Bayón Maríné (1) (4)

Vocales

Cartera Deva, S.A. (D. José Aguinaga Cárdenas) (1)
EAC Inversiones Corporativas, S.L. (D^a. Esther Alcocer Koplowitz) (1) (2)
D. Iñigo Aldaz Barrera (1) (4)
Valoración y Control, S.L. (D. Jesús Rodrigo Fernández)
D. Fernando Falcó Fernández de Córdova.(3)
Participaciones y Cartera de Inversión, S.L. (D. Jorge Gómez Moreno) (1)
D^a. Maria Antonia Linares Liébana (3) (4)
D.^a Carmen Iglesias Cano (2) (3) (4)
D. José María Mas Millet (2) (4)
D. Rafael Montes Sánchez (1) (2)
Mediación y Diagnóstico, S.A. (D. Mariano Pérez Claver) (1) (2) (3)
Inmogestión y Patrimonios, S.A. (D. Matías Amat Roca) (1) (2) (3)
D. José Eugenio Trueba Gutiérrez (3)

Secretario (No Miembro)

D. Jesús Rodrigo Fernández

Vicesecretario (No Miembro)

D. José María Richi Alberti

(1) Miembros de la Comisión Ejecutiva

(2) Miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

(3) Miembros del Comité de Auditoría y Control

(4) Miembros de la Comisión de Operaciones Vinculadas

Equipo de Dirección

Presidente

D. Ignacio Bayón Maríné (*)

Director General

D. Íñigo Aldaz Barrera (*)

Subdirector General, Director de Administración y Finanzas

D. Juan Antonio Franco Díez (*)

Subdirector General, Director de Estrategia Corporativa y Relaciones con Inversores

D. Jaime Lloréns Coello (*)

Subdirector General, Director de Patrimonio

D. Agustín González Sánchez (*)

Directora de Promociones

D^a. Ana Hernández Gómez (*)

Director de Asesoría Jurídica y Secretario del Comité de Dirección

D. José María Richi Alberti (*)

Directora de Marketing y Comunicación

D^a. María Prieto Peña

(*) Miembros del Comité de Dirección en 2010

Área de Patrimonio

Director de Oficinas y Centros Comerciales

D. Arturo Villar Sourroulle

Director de Oficinas

D. Ignacio Alonso Montoya

Área de Promociones

DELEGACIONES

Andalucía

D. Pedro Salvador Albiñana

Centro

D. José Manuel de Álvaro García

Cataluña

D^a. Marta Miró Sierra

Levante

D. Javier Pinilla García

Polonia

D. Nicolás Ramírez García

ÁREAS FUNCIONALES

Expansión Internacional y Activos Adjudicados

D. Luís Alaejos García

Departamento Técnico

D. Antonio Nuñez Barbero

Departamento Urbanismo

D^a. María de Salas Lasagabaster

Departamento Proyectos

D. Antonio Pulido Vico

Departamento Comercial

D. José Luis Del Real Martino

SIIC de París

Presidente Ejecutivo

D. Ignacio Bayón Maríné

Director General

D. Jorge Sanz Marcelo

Director Financiero

D. Lionel Riviére

03_

El Grupo REALIA



3.1. El Grupo

REALIA inició su trayectoria como sociedad anónima en el año 2000, aunque su presencia en el sector comienza en la década de los años ochenta. La sociedad matriz se constituyó el 14 de agosto de 1997, tras la escisión de la sociedad Proyectos y Desarrollos Urbanísticos (Produsa), propietaria de las torres Puerta de Europa, en dos sociedades limitadas: Produsa Este –propietaria de la actual sede de REALIA- y Produsa Oeste.

En el año 2000, Produsa Este se transformó en sociedad anónima, con la denominación REALIA, tras la aportación de activos inmobiliarios de los grupos FCC y Caja Madrid, accionistas de referencia de la empresa.

El Grupo REALIA tiene dos líneas principales de negocio: actividad de Patrimonio, que genera ingresos a través del alquiler de edificios en propiedad de Oficinas y Centros Comerciales, y actividad Residencial, con ingresos en Promoción, por la venta de viviendas, y gestión de Suelo.

En Francia, la actividad patrimonial se realiza a través de SIIC de Paris, filial que cotiza en la Bolsa francesa y gestiona, fundamentalmente, edificios de oficinas en zonas *prime*.

En estas actividades, REALIA trabaja con el objetivo de consolidarse como el grupo de referencia en el diseño y prestación de soluciones inmobiliarias, orientadas a ciudadanos y empresas.

Estrategia

Desde el ejercicio 2006, REALIA ha implementado una exitosa estrategia basada en aumentar los ingresos recurrentes de Patrimonio, para lo cual invierte en activos situados en áreas *prime*, reforzar la internacionalización de los negocios y reducir significativamente su exposición a la actividad residencial en España.

El crecimiento en activos patrimoniales tiene efectos positivos en la valoración de REALIA. Desde 2007, el valor bruto de los activos (GAV) de Patrimonio supera al GAV de Residencial y esta diferencia se ha acrecentado con los años de tal forma que, en los últimos ejercicios, la actividad principal del Grupo es el alquiler de activos patrimoniales.

A 31 de diciembre de 2010, Patrimonio aporta el 67% de la valoración de los activos en el mercado y Residencial, el 33% restante. En 2006, esta proporción era del 48% y 52%, respectivamente.

Evolución del valor de mercado de los Activos

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Patrimonio	39%	37%	48%	53%	61%	64%	67%
Promoción y Suelo	61%	63%	52%	47%	39%	36%	33%
Valor de Mercado de los Activos (GAV, en millones de euros)	3.147	3.964	6.386	6.342	5.145	4.550	4.478

En Patrimonio, REALIA tiene activos con una superficie alquilable de 571.362 metros cuadrados (m²) y una ocupación del 93,2%. Esta tasa es dos puntos más alta que la ocupación de 2009.

En relación a la actividad internacional, REALIA se hizo con el control de SIIC de Paris en 2006, aunque en 2010 diluyó su participación por debajo del 60% para adaptarse al nuevo régimen de las sociedades 'SIIC' francesas. SIIC de Paris aporta el 22% de los ingresos al Grupo.

Resultados

En 2010, el Grupo REALIA tuvo unos ingresos de 317,5 millones de euros, un 17% menos que en 2009.

La actividad de Patrimonio continúa dando estabilidad y solidez a la cuenta de resultados, ya que aporta más del 94% del margen bruto de la compañía. Los ingresos por alquileres sumaron 170,9 millones en 2010 y el margen bruto de esta actividad ascendió a 134,9 millones. A esta cifra se añaden los ingresos procedentes de la rotación de activos, que aportaron otros 150 millones a los ingresos con una plusvalía de 28 millones.

Por su parte, los ingresos por la venta de viviendas sumaron 103,4 millones y los de suelo, 9,1 millones. En relación al margen bruto, la aportación a la cuenta de resultados fue de 6,9 y 3,6 millones, respectivamente.

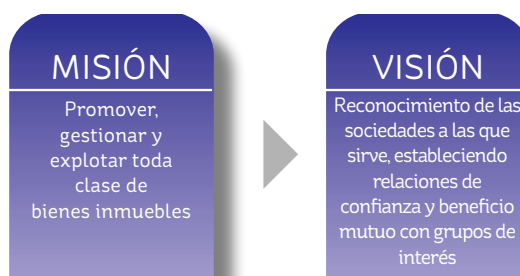
El balance consolidado del Grupo, a 31 de diciembre de 2010, presenta un Ebitda de 147,6 millones y un resultado neto atribuible de 1,1 millones de euros.

3.2. Misión, Visión y Valores

El Grupo REALIA aspira a ser un grupo de referencia y proporcionar soluciones inmobiliarias que contribuyan al bienestar de la sociedad. Trabaja como un grupo integrado, valora a sus empleados y crea valor para sus accionistas a través de su actividad en el sector inmobiliario.

El trabajo diario de REALIA se asienta sobre una Misión, Visión y Valores sólidos, que fundamentan la actuación responsable de la Compañía y de todos sus miembros.

En esta tarea, resulta fundamental para las personas que forman el Grupo REALIA la búsqueda de la eficiencia, la innovación y compromiso con la sociedad, integridad personal, responsabilidad y el trabajo en equipo en pos de la excelencia.



REALIA dispone de una cultura corporativa basada en cinco valores que buscan hacer posible el cumplimiento de su misión y soportar la visión, estableciendo los fundamentos del comportamiento de todos aquellos que forman parte de la compañía.



3.3. Hechos destacados

Hitos

En el ejercicio 2010, el Grupo REALIA ha puesto en marcha nuevos proyectos, tanto en la actividad Patrimonial como en la Residencial, que permitirán reforzar los ingresos del Grupo y afrontar el futuro con éxito.

En la actividad de Patrimonio, el Grupo REALIA ha realizado dos operaciones de rotación de activos que han permitido, por un lado obtener importantes plusvalías por la venta de Diagonal 640 y, por otro, reforzar el peso internacional con la incorporación de dos nuevos edificios a SIIC de Paris: Coface y Les Miroirs.

Pese a la actual crisis económica, en la gestión comercial del Patrimonio, el Grupo ha conseguido otros dos importantes hitos al alquilar el edificio Trait d'Union, inmediatamente después de finalizar su desarrollo por SIIC de Paris, y alcanzar una tasa de ocupación del 67% en Torre REALIA Barcelona apenas un año y medio después de finalizar su construcción. Por su parte, en la actividad de Centros Comerciales, ha puesto en marcha los pilares para reactivar el proyecto As Cancelas.

Nuevos activos

En diciembre de 2010, la Junta de Accionistas de SIIC de Paris ha aprobado la ampliación de capital que permite a REALIA reducir su participación del 84,28% del capital (84,83% de los derechos de voto) hasta el 59,74%. Con esta operación, la compañía patrimonial francesa cumple la reciente normativa fiscal francesa de las sociedades SIIC, que exige al accionista mayoritario reducir su participación por debajo del 60%.

En la ampliación se ha incorporado Société Foncière Lyonnaise (SFL), filial francesa de Colonial, al accionariado de SIIC de Paris con el 29,99% de las acciones. SFL ha aportado a la ampliación dos edificios de oficinas, Les Miroirs y Coface, ambos situados en la zona de negocios La Défense de París.

Coface tiene una superficie alquilable de 28.418 metros cuadrados, lo que le convierte en el segundo más grande del Grupo REALIA y el mayor de SIIC de Paris. Les Miroirs tiene una superficie de 22.375 m².

Esta aportación refuerza la apuesta patrimonial de SIIC de Paris. Por otra parte, la incorporación de estos activos se ha realizado sin añadir deuda a la compañía lo que, de hecho, permite reducir el ratio de endeudamiento LTV (*loan to value*, o relación entre la deuda y el valor de los activos) en 9,3 puntos.

Según la consultora Cushman & Wakefield, el edificio Coface tiene un valor de mercado de 159,7 millones mientras que Les Miroirs está valorado en 126,3 millones.

Rotación de activos

En agosto de 2010, REALIA ha vendido el edificio de oficinas Diagonal 640 al fondo de inversión alemán Deka Immobilien Cristalia, S.L.U. por 145 millones de euros. La operación, que se enmarca en la tradicional política de rotación de activos de las inmobiliarias patrimonialistas, ha generado una plusvalía de 26,5 millones.

Diagonal 640 tiene nueve plantas sobre rasante y una superficie alquilable de 28.500 m². Situado en la zona noble de la Avenida Diagonal de Barcelona, está considerado el edificio más representativo del área *prime*-CBD (distrito de negocios) de la Ciudad Condal.

Comercialización

En abril de 2010, SIIC de Paris ha logrado un importante hito comercial al alquilar el edificio de oficinas Trait d'Union al grupo editorial Mondadori durante un periodo de 9 años para la instalación de su sede social.

La firma del acuerdo se ha producido el mismo mes en el que el edificio se puso en explotación, tras haber invertido SIIC de Paris un total de 47,5 millones de euros en su construcción durante los últimos años.

Trait d'Union está situado entre las calles François Ory y Louis Lejeune, en Montrouge, cerca de la Porte d'Orleans y de las más importantes vías de comunicación de París.

Tiene una superficie alquilable de 14.038 m², 304 plazas de aparcamiento y 1.300 m² de terrazas.

Por su parte, en Barcelona también se ha obtenido un importante hito comercial. En esta ciudad se encuentra el último edificio de oficinas que REALIA ha desarrollado en España: Torre REALIA BCN. Este representativo edificio de oficinas, situado en la puerta de entrada sur de la Ciudad Condal, ha sido desarrollado por el arquitecto japonés Toyo Ito y salió al mercado en septiembre de 2009, en plena desaceleración del sector. A pesar de ello, Torre REALIA ha cerrado el ejercicio con una tasa de ocupación del 67%.

Entre los inquilinos de este inmueble figuran KPMG, Cofely-GDF Suez, Gallina Blanca Star, Barimueble, GroupM, Arval Service Lease y Chiesi.

Nuevos proyectos

En diciembre de 2010, REALIA ha dado un importante paso adelante en la actividad de centros comerciales al constituir As Cancelas Siglo XXI. Con la creación de esta nueva sociedad se reactiva el proyecto As Cancelas, ya que será la sociedad a través de la que instrumentará el desarrollo del nuevo centro.

En los primeros meses de 2011, Nasozena, filial en un 75% de REALIA, y Carrefour Property han firmado una alianza para terminar el desarrollo y gestionar conjuntamente el nuevo centro comercial de Santiago de Compostela a través de As Cancelas Siglo XXI.

As Cancelas es uno de los proyectos en centros comerciales más significativos del grupo REALIA. A finales del año 2008, ante la persistencia de la crisis económica y su incidencia en el sector comercial, se decidió ralentizar el ritmo de desarrollo de las obras. Sin embargo, a partir de la segunda mitad del año 2010, amparados en las previsiones de la vuelta al crecimiento de la economía española a medio plazo, se inició la búsqueda de un socio referente para potenciar el desarrollo del centro.

Tras el acuerdo con Carrefour Property, se prevé inaugurar el centro comercial durante el segundo semestre de 2012. Este centro tendrá una superficie bruta alquilable de 50.300 m², 2.000 plazas de aparcamiento y 140 locales comerciales. Se prevé que generará unos ingresos anuales

por rentas de 11,4 millones de euros, una vez alcance el 100% de ocupación en su velocidad de crucero. En los primeros meses de 2011, las reservas de los operadores suponen ya el 60% del espacio comercial.

Nuevas promociones

También en 2010, el Grupo REALIA ha decidido iniciar el desarrollo de cinco nuevas promociones en cuatro ciudades (Sevilla, Madrid, Valencia y Valladolid), con el objetivo de generar liquidez, poner en valor el suelo y obtener margen bruto positivo por la venta de viviendas. Las nuevas promociones son la quinta fase de Hato Verde, en Guillena (Sevilla); Jardín del Vivero II, en Fuenlabrada (Madrid); las urbanizaciones 2@ Patraix y Altos de Santa Bárbara, en Masarrochos, ambas en Valencia y Soto de la Encomienda en Arroyo de la Encomienda (Valladolid).

RC

En relación a la Responsabilidad Corporativa, los dos hitos más importantes del Grupo REALIA han sido la aprobación del Código Ético, en noviembre de 2010, y la adopción de nuevas medidas para la prevención del blanqueo de capitales.

El Código Ético tiene como objetivo delimitar los criterios de actuación de los directivos y empleados. Este Código, cuyo cumplimiento es obligado, establece los valores que deben guiar las actuaciones en el Grupo REALIA, que espera de sus empleados un comportamiento honesto, recto, transparente y alineado con los principios que en él se recogen.

Por su parte, en materia de Prevención Blanqueo de Capitales, el Grupo ha adoptado nuevas medidas internas, que complementan a las ya existentes, para adaptarse a la Ley 10/2010.



3.4. Áreas de Negocio

Patrimonio



Situación actual

En conjunto, la superficie de Patrimonio suma 778.293 m², un 3,5% más que en 2009. Este aumento procede fundamentalmente de la incorporación de los 2 nuevos edificios de oficinas, Les Miroirs y Coface, al portfolio de SIIC de Paris, filial de REALIA en Francia, que suman 50.793 m².

El 73% de esta superficie está actualmente en explotación y el 11% en desarrollo. Por su parte, la reserva de suelo representa un 16%.

En explotación, el Grupo REALIA cuenta con 75 edificios. De éstos, 36 se encuentran en Paris, 31 en Madrid, dos en Barcelona y seis en otras ubicaciones.

En Oficinas, REALIA tiene en Francia 33 edificios, que gestiona a través de la filial SIIC de Paris; y otros 30 en España.

También cuenta con ocho centros comerciales y cuatro inmuebles destinados a otros usos.

El 76% del valor de los activos de Patrimonio se concentra en las áreas CBD –zona central de negocios- y BD –area metropolitana, excluida la zona CBD-, principalmente de Madrid y Paris. Dada la excelente ubicación y calidad de los activos de REALIA, muchos de los edificios están alquilados por compañías multinacionales para sus sedes corporativas. Por otra parte, 34 de estos edificios están ocupados por un único inquilino: 19 en Paris, 13 en Madrid, uno en Barcelona y otro en Logroño.

Distribución de los activos de Patrimonio por zonas

En m²

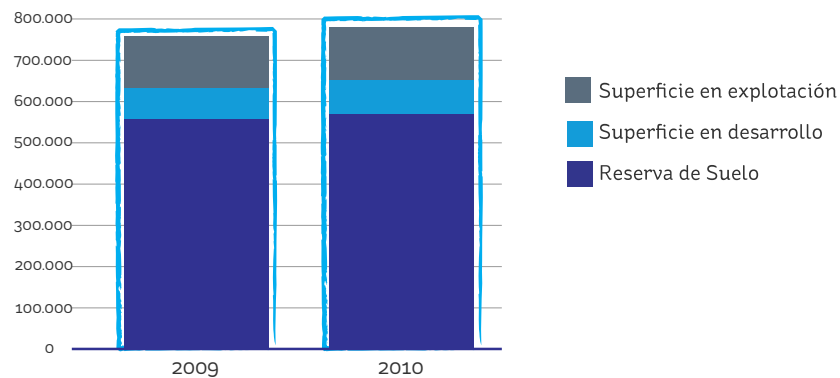
	Edificios	Superficie alquilable
Zona CBD ⁽¹⁾		
Oficinas España	14	80.999
Oficinas Francia	23	67.764
Otros usos	1	2.000
Total CBD	40	150.763
Zona BD ⁽²⁾		
Oficinas España	6	61.183
Oficinas Francia	6	76.418
Otros usos	0	0
Total BD	15	137.601
Otras Zonas		
Oficinas España	10	90.516
Oficinas Francia	4	22.659
Otros usos	3	36.639
Total Otras Zonas	20	149.814
Centros Comerciales y Ocio	8	133.184
Total	75	571.362

(1) Zona central de negocios

(2) Área metropolitana, excluida la zona CBD

Evolución de la superficie de Patrimonio

En m²



Estrategia

La tipología de activos patrimoniales del Grupo REALIA –la mayoría en zonas *prime*– han permitido contar en 2009 y 2010 con elevados niveles de ocupación, tanto en oficinas como centros comerciales. Para el ejercicio 2011, REALIA espera mantener niveles similares de ocupación y rentas.

El Grupo REALIA seguirá con la política de rotación de aquellos activos en alquiler que han alcanzado su madurez en la creación de valor para el accionista y que contribuyan al resultado del Grupo. Paralelamente, con el objetivo de consolidar la apuesta patrimonialista, REALIA espera afrontar nuevas inversiones en 2011 que sustituyan a los activos rotados en 2010.

Ingresos

Los ingresos por alquileres en 2010 sumaron 170,9 millones de euros, un 5,2% menos en relación a 2009. Buena parte de la reducción de los ingresos se debe a la disminución de las rentas por la desinversión en el centro comercial Nervión Plaza, en diciembre de 2009, y del edificio de oficinas Diagonal 640, en agosto de 2010. De hecho, si la comparación se realiza en términos homogéneos (variación *like for like*), la variación sería negativa en sólo un 0,3%.

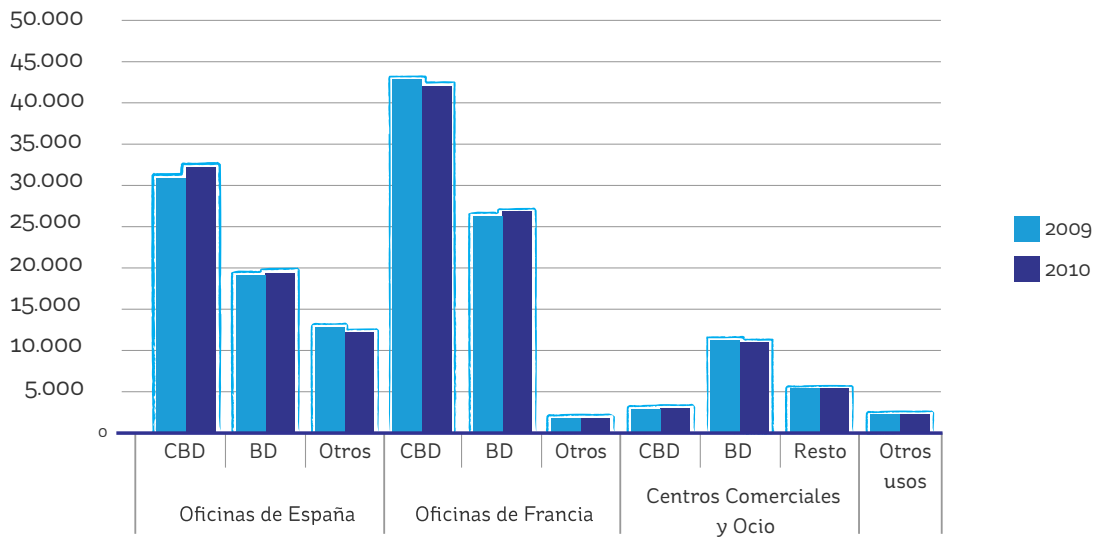
Por otra parte, el 84% de la facturación corresponde a Oficinas, principalmente en Madrid y París. Por ubicaciones el 48% de la facturación se produce en inmuebles situados en la zona CBD de las ciudades y el 34% en la zona BD.

Las zonas CBD y BD son más estables que el resto de las áreas urbanas y se resienten menos en épocas de crisis.

En relación a la rotación de activos, la reducción de los resultados por la venta de activos de Patrimonio fue del 46,9%.

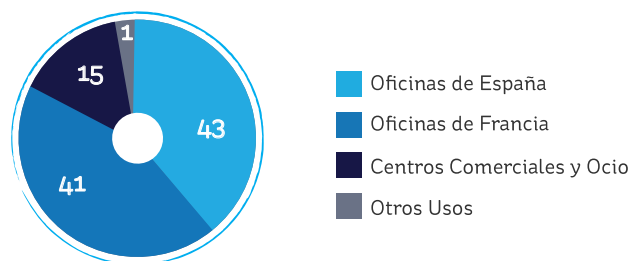
A pesar de todo ello, el Ebitda de esta actividad ascendió a 152,2 millones.

Evolución de la facturación de alquileres por superficies homogéneas



Distribución de los activos por facturación

En %



Proyectos

Actualmente están en desarrollo cinco edificios que suman una superficie alquilable de 86.990 m²:

- El centro comercial As Cancelas (Santiago de Compostela), con una SBA aproximada de 50.344 m².
- Un edificio de oficinas de 8.790 m² situado en Albasanz 14, que se ha demolido y se está construyendo un moderno edificio en la misma ubicación.
- La rehabilitación del edificio de oficinas Les Miroirs, situado en el distrito de negocios La Défense de París, con una superficie alquilable de 22.375 m².
- También en París, la rehabilitación integral del edificio de oficinas 163 Malesherbes, con una superficie de 1.613 m², y el inmueble de la calle Quatre Septembre, con una superficie de 3.868 m².

Ocupación

El Grupo REALIA mantiene altos niveles de ocupación debido a la calidad y excepcional ubicación de sus activos. Al cierre de 2010, la tasa de ocupación de Patrimonio, excluida Torre REALIA BCN, es del 94,8%.

El edificio de oficinas diseñado por Toyo Ito, Torre REALIA BCN, fue inaugurado a mediados de 2009 y aún está en periodo de comercialización. A finales de 2010, su tasa de ocupación es del 67%. Si se incluye este activo, la tasa de ocupación de Patrimonio sería del 93,2%.

Arrendatarios

REALIA tiene 638 arrendatarios. De ellos, 278 son en Oficinas en España, 211 en Centros Comerciales, 144 en Oficinas en París y cinco en activos destinados a otros usos.

La tipología de los contratos y arrendatarios de REALIA aporta una gran estabilidad a los ingresos de Patrimonio, ya que gran parte de las oficinas de París y los locales de los centros comerciales tienen contratos con vencimientos superiores a cinco años.

Buena parte de los inquilinos de oficinas son grandes grupos, sólidos y solventes. Los 15 arrendatarios con mayor superficie representan el 44% de la superficie total alquilada.

Oficinas en España

Situación actual

REALIA tiene 30 edificios de oficinas en España, con una superficie alquilable de 232.698 m², ubicados principalmente en zonas *prime* de Madrid y Barcelona.

El valor bruto de mercado (GAV) de Oficinas en España asciende a 1.007,5 millones de euros, lo que supone el 33% del valor total de Patrimonio. Este valor es un 15,7% inferior al de 2009, entre otras razones por la reducción de la superficie alquilable por la venta del edificio Diagonal 640 de Barcelona. Si el GAV se analiza en términos homogéneos (*like for like*), la variación es negativa en sólo el 3,2%.

Entre los inmuebles más representativos figura Torre REALIA, sede del grupo REALIA, un edificio que destaca por su trazado con la silueta inclinada. La torre, que cuenta con una superficie sobre rasante de 28.425 m² distribuidos en 24 plantas y 351 plazas de garaje, está situada en la Plaza de Castilla, uno de los centros neurálgicos de Madrid.



En Barcelona se encuentra Torre REALIA BCN, el mayor edificio de oficinas del Grupo, con una superficie alquilable de 31.959 m². El inmueble forma parte del complejo Porta Fira, al que también pertenece un hotel de la cadena Santos, y ha sido diseñado por el arquitecto vanguardista Toyo Ito. Tiene una altura de 117 metros y 24 plantas, de las que 21 se destinan al alquiler de oficinas. Estas plantas tienen una superficie entre 1.324 y 1.334 m², muy diáfanas, lo que facilita la racionalización de los espacios.

Principales edificios

En m²

Edificios	Superficie alquilable
Torre REALIA BCN	31.959
Puestra de Europa Este	28.425
(1) Salvador de Madariaga, 1	28.850
(1) Albasanz, 16	19.549
C.N. Eisenhower	19.071
Edificio Los Cubos	18.324
C.N. Méndez Álvaro	13.248
(1) María de Molina, 40	9.604
Av. Bruselas 36	8.856
(1) Príncipe de Vergara, 132	8.780
C.N. Kansas City	8.735
(1) Musgo, 1 y 3	5.382
(1) Paseo de la Castellana, 41	4.583
(1) Albasanz, 12	4.160
(1) Serrano, 21	3.864
(1) Goya	3.828
(1) Alfonso XII	3.803
(1) Goya, 6	3.688
(1) Marqués de Duero, 4	3.000
(1) Prim, 19	2.786
(2) Otros	6.202
Total	232.698

(1) A través de Hermanos Revilla, S.A.

(2) 20 edificios con superficie alquilable de menos de 2.000 m²

Sector

Durante 2010, el estancamiento económico se ha traducido en una reducción de las tasas de ocupación en determinados tipos de activos y una reducción de los alquileres medios por metro cuadrado, lo que ha afectado a las cuentas de explotación, rentabilidades y valor de los activos del sector.

En Madrid, el año 2010 cerró con un stock de oficinas de 14,7 millones de m² y una tasa de disponibilidad ligeramente superior al 10%.

En el cuarto trimestre se produjo una desaceleración de la caída de los precios más altos en el mercado de oficinas en Madrid. En muchos casos se han realizado concesiones importantes por parte de los propietarios, como carencias y ayudas en obras. Los precios mantienen una tendencia a suavizar la caída en las zonas más activas, en función de la calidad de las oficinas y los acuerdos con los propietarios. Por su parte, los ocupantes de los edificios en las zonas CBD continuarán apostando por esta zona gracias a los incentivos ofrecidos y las bajadas de rentas de los últimos trimestres.

La oferta de oficinas nuevas en 2011 y 2012 será más limitada que en 2010, con niveles similares a los años noventa.

Por otra parte, los edificios de oficinas situados en las mejores ubicaciones de las zonas *prime* y CBD continúan despertando el interés de los inversores. También interesan los edificios situados en zonas secundarias, dentro del área de la M-30, y zonas periféricas cercanas muy consolidadas.

En Barcelona, el *stock* de oficinas supera ligeramente los 5,9 millones de m² y la disponibilidad se acerca al 13,5%. Las rentas medias ha descendido un 8,3% de media durante 2010, si bien la zona que ha sufrido la mayor caída en rentas ha sido la periferia, con un descenso acumulado del 12,5%.

En 2010, los propietarios de edificios nuevos han realizado esfuerzos para atraer inquilinos, lo que ha dado sus frutos en zonas como Plaza Europa y Cornellá, que han alcanzado índices de ocupación muy aceptables dada la actual conyuntura.

Buena parte de la actividad promotora se ha centrado en las nuevas zonas de negocio, como los distritos 22@ y Plaza de Europa, en L'Hospitalet del Llobregat. En estas zonas han promovido edificios modernos con plantas de mayor tamaño, buenas comunicaciones y precios más asequibles. Esto ha permitido que en estas nuevas áreas de negocio se hayan firmado más del 50% de las operaciones con superficies mayores de 1000 m².

En los próximos años, se pasará de un escenario de alta oferta a un contexto más escaso.

Por su parte, la zona CBD mantiene su atractivo por la representatividad del distrito, abundancia de servicios y comunicaciones.

Estrategia

En línea con la estrategia de rotación de activos, REALIA analiza las distintas propuestas de desinversión en activos no estratégicos con plusvalías y lleva a cabo una activa búsqueda de activos de primer nivel en zonas *prime* que refuercen el valor del negocio patrimonial.

REALIA ha centrado su expansión en oficinas en España en las ciudades de Madrid y Barcelona, particularmente en las zonas consideradas *prime* y en los distritos de desarrollo de negocios.

De igual forma, se cuida en extremo el nivel de calidad de los edificios que formarán parte activa de dicha cartera, tanto desde el punto de vista arquitectónico como de su funcionalidad, así como en aspectos técnicos y medioambientales, entre otros.

El objetivo es, en todo momento, ofrecer superficies emblemáticas, bien ubicadas y con amplios niveles de servicios, lo cual permite mantener unas expectativas de ingresos altos y muy consolidados, dentro de la franja de rentas más alta del mercado en sus entornos de influencia.

En relación a la estrategia comercial, el objetivo es la fidelización de los arrendatarios mediante la calidad en la relación con los inquilinos y la oferta de modernas superficies, seleccionando minuciosamente dichos inquilinos, facilitando una gran flexibilidad para su adaptación y ajuste a sus necesidades. Todo ello permite su fidelización, y la obtención de contratos a largo plazo, cualidades estas que dan un perfil de gran solidez al portfolio de oficinas de REALIA.

Gestión

El negocio de alquiler de Oficinas en España generó unos ingresos por alquileres de 72,8 millones en 2010, un 3,2% menos que en 2009.

Actualmente, excluida Torre REALIA BCN, inaugurada en el segundo semestre del ejercicio pasado y aún en fase de comercialización, la tasa de ocupación de Oficinas en España equivale al 96,3% de la superficie alquilable. Si se incluye

la Torre, la tasa es del 92,3%. Pese a que en 2011 continuará la actual crisis –aunque más atenuada que en 2009 y 2010–, la citada política comercial permitirá afrontar mejor el riesgo potencial de desocupación de las oficinas en España, ya que el 90,2% de los vencimientos de contratos sobre rentas anualizadas se producen a partir de 2012.

Para el bienio 2011 a 2012, REALIA prevé rehabilitar el edificio de oficinas Albasanz 14, lo que supondrá una inversión de 20,1 millones, de los que 7,1 millones ya han sido desembolsados. La rehabilitación de este edificio permitirá poner en el mercado una superficie de 8.790 m² alquilables en una zona de Madrid con amplia demanda de nuevas oficinas. Una vez alcance la velocidad de crucero, con el 100% de ocupación, este activo generará unos ingresos por rentas de 1,7 millones.



SIIC de Paris

Situación actual

Tras la ampliación de capital de 2010, por la que el Grupo REALIA diluyó su participación al 59,74%, SIIC de Paris ha recuperado el régimen fiscal especial de las sociedades francesas SIIC (*sociétés d'investissements immobiliers cotées*) con fecha 1 de enero de 2011.

Esta participación está por debajo del 60% que la actual normativa francesa exige a estas sociedades patrimonialistas para tener determinadas exenciones fiscales.

Además de recuperar el régimen fiscal SIIC, esta operación aporta otras tres ventajas estratégicas:

- Société Foncière Lyonnaise (SFL) ha entrado en el capital de SIIC de Paris con el 29,99% del capital. De esta forma, la filial del Grupo REALIA incorpora a un socio estratégico en el mercado francés.
- El Grupo REALIA refuerza su peso en el negocio patrimonial e internacional, ya que SFL aporta dos importantes edificios de oficinas, situados en el distrito de La Défense, al portfolio de SIIC de Paris.
- La filial de REALIA ha mejorado la estructura de capital y sus ratios financieros, ya que aumenta el GAV por la incorporación de los dos edificios y éstos no conllevan deuda aparejada.

Tras esta operación, al cierre del año 2010, el Grupo SIIC de Paris cuenta con un patrimonio de 39 activos inmobiliarios en régimen de alquiler. El número de inquilinos es de 137, la mayoría empresas que tienen arrendadas grandes superficies de oficinas. El mayor arrendatario del Grupo aporta el 16% de los alquileres anuales.

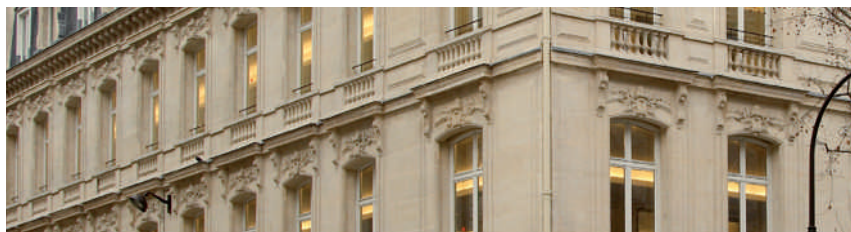
Durante el ejercicio 2010, SIIC de Paris obtuvo unos ingresos consolidados netos por alquileres de 62,6 millones de euros, según las normas IFRS, con un resultado neto de 11,8 millones, contra unas pérdidas de 5,9 millones en 2009. En 2010, la filial francesa redujo en un 18% el coste de endeudamiento y en un 57% las amortizaciones y provisiones por activos.

Principales edificios de SIIC de París

En m²

Inmueble	Ubicación	Superficie alquilable
Torre Coface - 12, cours Michelet	París (La Défense)	28.418
Torre Les Miroirs - 18, quai d'Alsace	París (La Défense)	22.375
85-89, quai André Citroën	París	21.797
8, rue François Ory	París (Montrouge)	14.038
22, rue de Capitaine Guynemer	La Défense	12.008
61-63, rue des Belles Feuilles	París	11.653
2, place Maurice Quentin	París	10.033
10-12-14, rue de Tilsitt	París	7.428
9, avenue Percier	París	5.844
145 à 151, rue de Courcelles	París	4.838
52, avenue des Champs Pierreux	Nanterre	4.631
2, rue de Quatre Septembre	París	4.514
47, rue de Monceau	París	3.676
8, rue Lavoisier	París	2.860
92, avenue de Wagram	París	2.563
191, avenue du Général Leclerc	Viroflay	2.540
39, avenue Pierre 1er de Serbie	París	2.491
124-126, rue de Provence	París	2.472
22-24, place Vendôme / 31-33, rue Danielle Casanova	París	2.334
191, rue d'Aubervilliers	París	2.275
36, rue de Naples	París	2.252
142, Boulevard Haussmann	París	2.101
12, Boulevard Malesherbes	París	2.000
(1) Otros		17.757
Total		193.188

(1) Edificios con superficie alquilable de menos de 2.000 m²



Sector

La tasa de desocupación de oficinas en las zonas geográficas de París Centro Oeste e Île de France se sitúa entre el 5,6% y 6,8%.

En la región de Île-de-France (París y departamentos limítrofes), las inversiones en edificios de oficinas han experimentado un fuerte repunte, con un alza de más del 59%, al pasar de 5.200 millones de euros en 2009 a 8.300 millones en 2010.

En relación a la demanda de superficie alquilable, ha aumentado de 1,8 millones de m² en 2009 a 2,2 millones en 2010. Paralelamente, la oferta de superficie en alquiler ha permanecido prácticamente inalterada en los volúmenes de 2009. Esto ha supuesto que, tras un descenso de los alquileres de 2009, en 2010 el mercado ha asistido a una revalorización de los alquileres del 2%.

En el caso de los alquileres *prime*, el alza de los precios es del 11%.

Para el ejercicio 2011, se prevé un volumen de transacciones de entre 2 y 2,5 millones de m². Los motores que influirán en esta demanda continuarán siendo la reducción de costes y racionalización de las superficies.

Estrategia

El objetivo estratégico a medio y largo plazo de SIIC de París es mantener su política de inversiones en edificios de oficinas situados en los mejores distritos de las zonas de negocios de París. Durante 2010, esta política se ha materializado en el acuerdo con SFL por el que esta sociedad ha aportado dos nuevos inmuebles al portfolio de SIIC de París: las torres Les Miroirs y Coface.

Al igual que en años anteriores, el foco principal de la estrategia comercial es asegurar los contratos de alquiler a largo plazo y priorizar las relaciones comerciales duraderas con inquilinos de calidad, notoriedad y solidez financiera.

A tal fin, SIIC de París mantiene una relación muy estrecha con cada uno de los arrendatarios para prevenir o minimizar cualquier baja. Asimismo afronta de forma regular obras de mejora y renovación de los edificios e instalaciones para atender a las necesidades presentes y futuras de sus clientes.

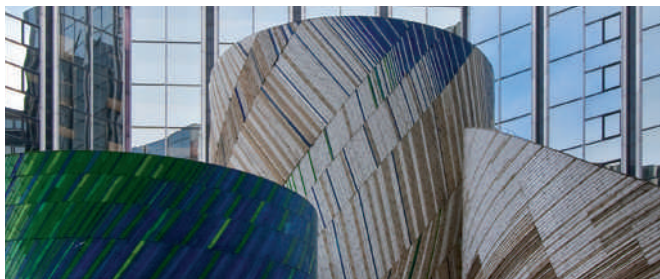
Desde el punto de vista financiero, el objetivo es mantener el endeudamiento en niveles sostenibles y acordes con el desarrollo futuro del Grupo y generar retornos razonables a los accionistas.

Gestión

El valor de mercado (GAV) del Patrimonio de SIIC de Paris ha mejorado en un 25%, hasta 1.428,5 millones de euros, según el informe de la consultora independiente CB Richard Ellis. Esta mejora del GAV se debe fundamentalmente a la incorporación de los edificios Les Miroirs y Coface, que suman un valor de 286,4 millones de euros. Sin estos dos edificios, la mejora del GAV en términos homogéneos (*like for like*) hubiera sido de 9,3 millones.

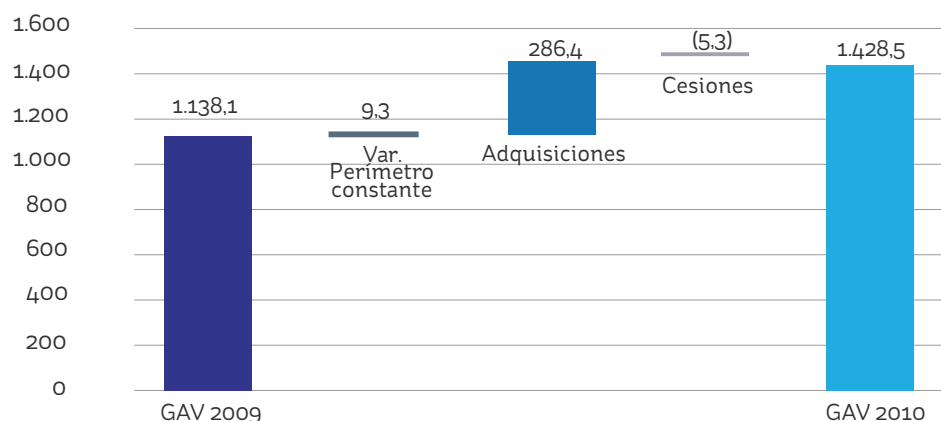
Dentro de su política de renovación de los activos, SIIC de Paris ha invertido 10,6 millones de euros en obras de mejora de cinco edificios durante 2010. El objetivo para 2011 es renovar tres edificios con una inversión estimada en más de 31 millones. De esta cifra, la mayor parte se destinará a la renovación técnica de Les Miroirs, con una inversión de entre 24 y 25 millones. Estas obras permitirán no sólo mejorar la calidad y valor patrimonial de los activos, sino generar ingresos suplementarios en los alquileres de 14 millones anuales.

SIIC de Paris ha reducido su deuda bruta el 0,8%, de 542,8 millones de euros al cierre de 2009 a 538,4 millones en 2010. Debido al aumento de la tesorería, también ha reducido la deuda neta, que ha pasado de 524,7 millones a 518,7 millones en este mismo periodo. Al tiempo que ha reducido su endeudamiento, el GAV de los activos se ha revalorizado. Estos factores, junto con la incorporación de Les Miroirs y Coface, han permitido mejorar el ratio de endeudamiento LTV (*loan to value*) del 43,5% en 2009 al 34,3% en 2010.



Evolución del GAV de SIIC de Paris

En millones de euros



Accionistas e Inversores

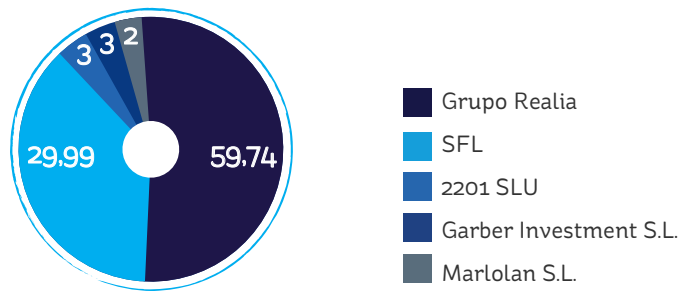
Tras la ampliación de capital por la que SFL entró en el accionariado de SIIC de Paris, el capital social está formado por 42.565.130 títulos, de los que el 59,74% corresponden al Grupo REALIA y el 29,99% a SFL.

La cotización de SIIC de Paris ha cerrado el ejercicio 2010 con una mejora del 5,5%, al pasar de 16,35 euros por acción al principio del año a 17,25 euros por título. Durante el ejercicio 2010, el volumen medio mensual de las transacciones en Bolsa fue de 3.368 títulos con un volumen de unos 55.000 euros. A 31 de diciembre, la capitalización superaba los 734,2 millones de euros.

Esta buena evolución del valor se ha producido en un año de una relativa estabilidad de los valores inmobiliarios en Europa. El índice Euronext IEIF SIIC France ha registrado un alza del 4,4% y el índice europeo EPRA-Nareit ha mejorado en un 10,6%.

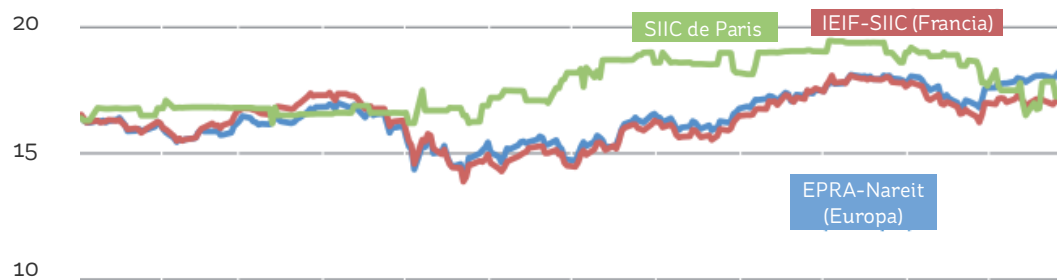
Principales accionistas

Datos en %



Evolución en Bolsa de SIIC de Paris

En %



Centros Comerciales

Situación actual

REALIA tiene ocho centros comerciales y de ocio en explotación, con una superficie bruta alquilable (SBA) de 133.184 m² y un valor de mercado (GAV) de 308,5 millones de euros.

Estos centros están bien ubicados y tienen un buen mix de operadores, entre los que se encuentran las principales firmas de moda, hogar, restauración y ocio. La casi totalidad de estos centros se encuentra en España, aunque también cuenta con una participación del 50% en el complejo Twin Towers en Lisboa (Portugal).

El último centro abierto por REALIA, y el de mayores dimensiones, es Plaza Nueva Leganés, inaugurado en mayo de 2009 con una SBA de 51.603 m². Plaza Nueva tiene el formato comercial de parque de medianas superficies, lo que permite a los operadores y firmas presentar la oferta más amplia y sugerente para el potencial comprador en un único espacio de gran dimensión.



Otro centro destacado es Ferial Plaza, en Guadalajara. Tiene una SBA de 31.896 m² y más de cien locales, en los que se encuentran firmas de prestigio. El edificio cuenta como copropietario y locomotora adicional con Hipercor y Tiendas El Corte Inglés.

En Murcia se encuentra el único centro especializado en los formatos *outlet* (descuentos generalizados durante todo el año en productos y firmas de primera calidad). Inaugurado en 2008, La Noria Murcia Outlet Shopping cuenta con operadores como Carolina Herrera, Purificación García, Adolfo Domínguez, Nike y Desigual, entre otros.

Por su singularidad, en Madrid destacan La Vaguada, con 19.263 m², y Jardín de Serrano, con 2.115 m².

Portfolio de Centros Comerciales

En m²

Centro Comercial	SBA
Plaza Nueva Parque Comercial (Leganés, Madrid)	51.603
C.C. Ferial Plaza (Guadalajara)	31.896,5
(1) La Vaguada (Madrid)	19.263
La Noria Factory Outlet (Murcia)	13.806,8
Manuel Becerra Centro Wellness (Madrid)	6.645,5
(2) Twin Towers Galerías (Lisboa, Portugal)	4.354,5
(1) Espolón, 10 (Soria)	2.900
(1) Goya, 6 y 8 (Madrid)	2.115
Total	133.184

(1) A través de Hermanos Revilla, S.A.

(2) A través de Setecampos, Sociedade Imobiliária, LDA.

Sector

El panorama del sector de centros comerciales apenas ha variado en relación al ejercicio 2009. Los operadores mantienen sus planes de crecimiento, aunque de forma mucho más meditada y reflexiva.

Así, en 2010, al igual que ocurriera en el ejercicio anterior, los promotores han ajustado los calendarios de finalización de las obras en función de la evolución de la crisis y han reducido progresivamente sus expectativas de crecimiento.

Aunque inicialmente estaba previsto ampliar el *stock* de SBA comercial en unos 440.000 m², tanto en nuevos desarrollos como en ampliaciones de los centros existentes, finalmente esta cifra se ha reducido a unos 360.000 m². Esta última cifra no es sólo más baja de la prevista inicialmente, sino inferior en un 10% al volumen desarrollado en 2009 y en un 66% al de 2008.

Con esta ampliación de la superficie comercial, el *stock* actual del sector se sitúa en 13,85 millones de m².

En estos desarrollos, los promotores han apostado fundamentalmente por los parques comerciales. De hecho, este formato comercial concentra casi la mitad de la nueva SBA. Por comunidades autónomas, la que ha recibido un mayor volumen de inversión es Cataluña, con un 26% de la nueva superficie.

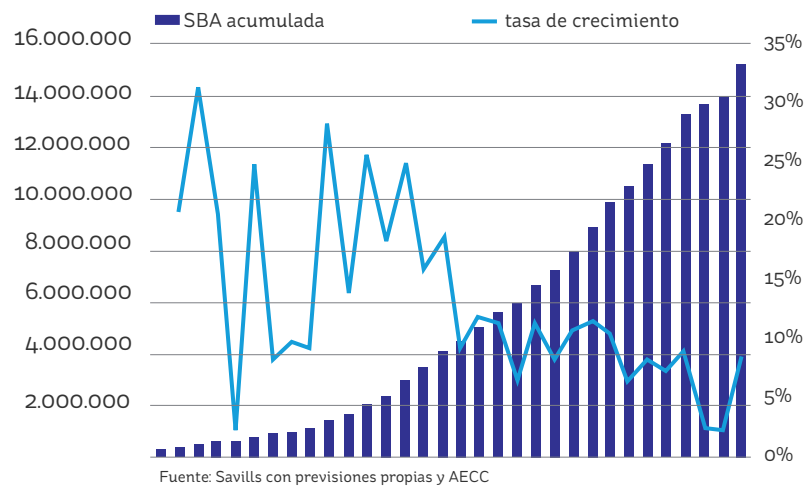
Para los ejercicios 2011 y 2012, las previsiones apuntan a un volumen de inversión de unos 540 millones en nuevos desarrollos.

En relación a las rentabilidades, el mercado marca una tendencia de ajuste a la baja. En los centros comerciales de primer nivel *prime* la rentabilidad bruta inicial está entre el 6,5% y 6,75%, según Savills Research.

Por su parte, en los centros consolidados, el *yield* se sitúa entre el 7% y 7,5%. En relación a los parques comerciales, la rentabilidad de los activos *prime* está entre el 7% y 7,25%, y la de los consolidados, entre el 7,5% y 8%.

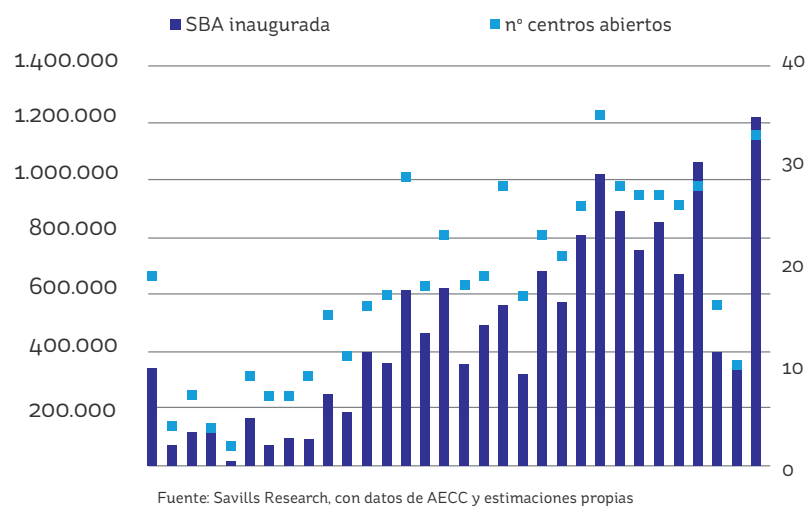
Evolución de la SBA acumulada en España

En m² y %



Apertura de nuevos centros y SBA

En m² y %





Estrategia

La reducción del consumo privado por parte de las familias afecta al sector de los centros comerciales. Por este motivo, REALIA ha adoptado una estrategia enfocada a mantener su apuesta por el sector pero preservando al mismo tiempo la solvencia del Grupo.

Esta estrategia se traduce en tres líneas básicas de actuación:

1. Redefinición de los planes de desarrollo en función de los planes de expansión de las enseñas comerciales que deban incorporarse a los mismos.
2. Rotación de activos que han alcanzado un alto grado de maduración.
3. Reforzamiento de la gestión comercial para mantener los ratios de ocupación e ingresos de los activos en explotación.

Gestión

Además de los centros comerciales en explotación, REALIA mantiene su apuesta estratégica por el desarrollo de centros comerciales. Por ello, avanza en el desarrollo de nuevos proyectos en curso, como As Cancelas, situado en Santiago de Compostela, que aumentará la superficie comercial del Grupo en 50.300 m².

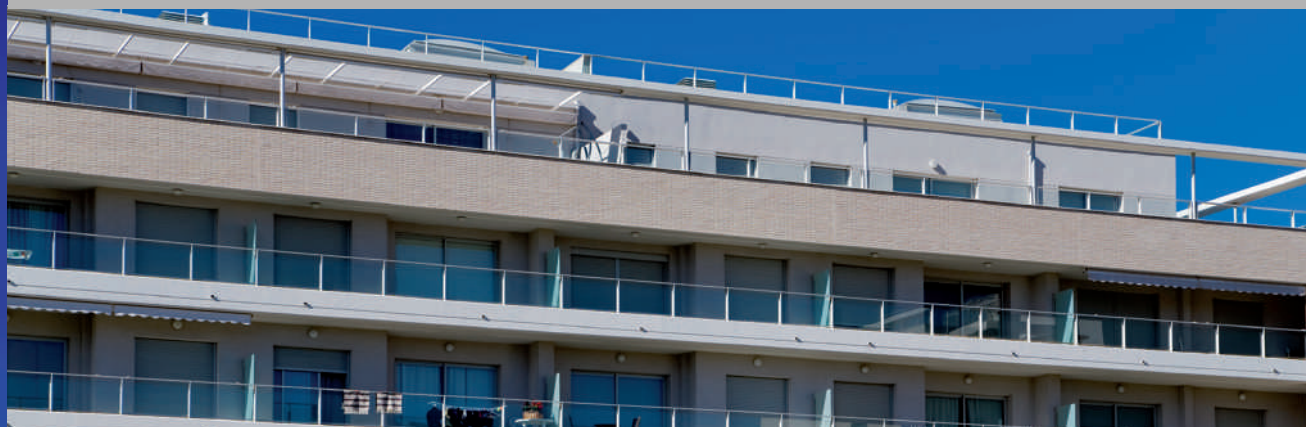
Actualmente, el valor de mercado de los activos (GAV) de los centros comerciales en explotación equivale al 10% del GAV total de Patrimonio, aunque en términos de rentas anualizadas, la aportación aumenta al 13%.

Durante el ejercicio 2010, los ingresos por alquileres (incluidos gastos repercutidos) de estos centros han disminuido en un 18,9%, hasta 26 millones. Esta reducción se debe fundamentalmente al impacto en las cuentas de la venta del centro comercial Nervión Plaza de Sevilla, realizada en diciembre de 2009.

De hecho, si se compara la evolución de los ingresos en términos homogéneos (variación *like for like*), la reducción sería de sólo el 0,6%.

El negocio del alquiler de locales en los centros comerciales tiene una gran estabilidad en el Grupo REALIA, ya que la gran parte de los contratos tienen un vencimiento superior a cinco años. De hecho, los vencimientos previstos para 2011 apenas suponen el 3,6% del total.

Residencial



Situación actual

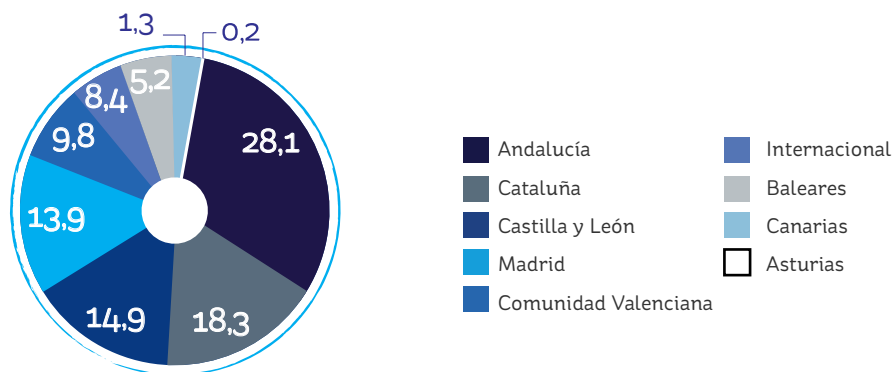
A 31 de diciembre de 2010, el Grupo REALIA cuenta con 985 viviendas terminadas a la venta. El 30% de esta cifra se encuentra en las promociones de Madrid, Valladolid y Asturias.. En Andalucía está situado el 28% y en Cataluña y Levante, el 18% y 15%, respectivamente.

Por su parte, en Portugal y Polonia, REALIA tiene a la venta el 9% de la cartera.

En Suelo, el Grupo cuenta con una reserva de suelo bruto de 3,3 millones de metros cuadrados edificables (m²), que se reduce a 2,7 millones de m² una vez descontados los suelos en curso y el suelo atribuible a los socios minoritarios.

Oferta disponible de viviendas

En %



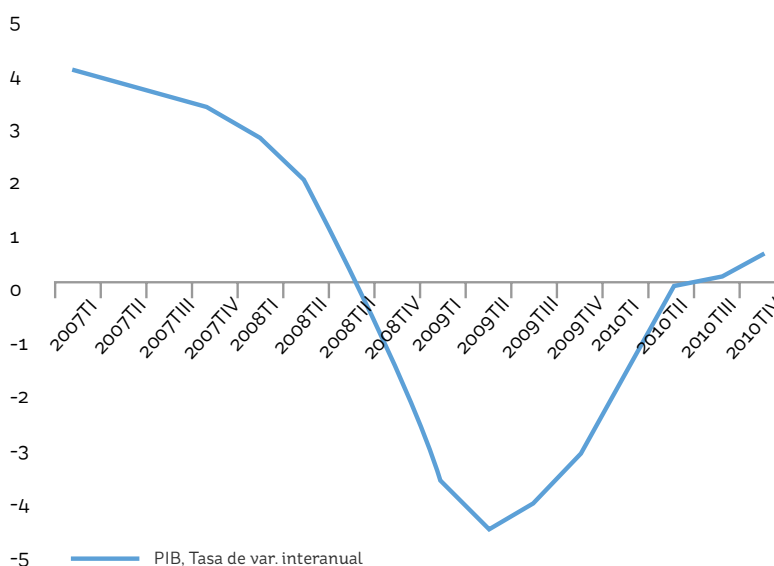
Sector

En España, la cultura de la vivienda en propiedad está profundamente arraigada. De hecho, se calcula que el 82,7% de las familias tienen una vivienda en propiedad y el valor medio de estos activos es de 180.300 euros. Por otra parte, el 23,3% de los hogares tienen una segunda vivienda y un 9,8% tiene solares y fincas.

La crisis financiera y económica, que se inició en 2007, continúa perjudicando a la economía española y especialmente al sector inmobiliario residencial. El Producto Interior Bruto (PIB) fue negativo en 2009 y en 2010 cerró prácticamente plano (-0,1%), aunque en el segundo semestre salió de la recesión al contabilizar dos trimestres seguidos en positivo, con mejoras inter trimestrales del 0,2% y 0,6%.

Evolución del PIB

En %



Fuente: INE

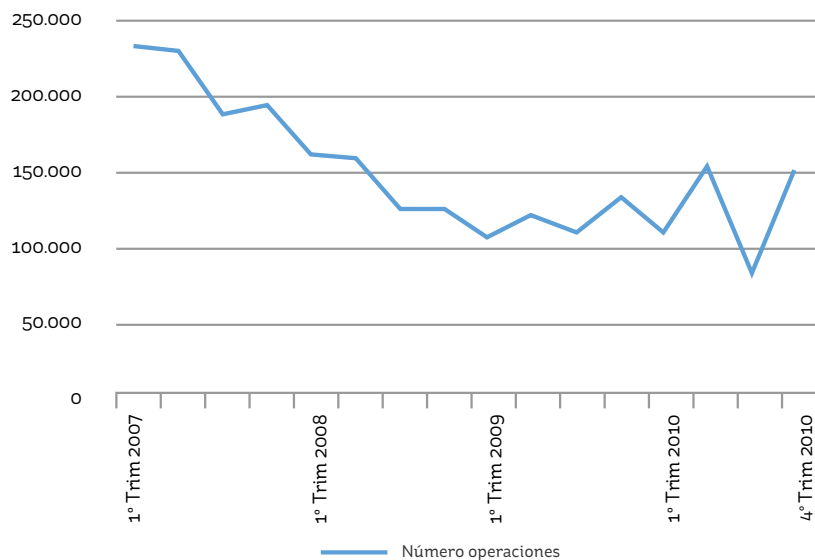
La crisis económica ha perjudicado especialmente al sector residencial. Hasta 2007, la inversión en vivienda alcanzó el 9,5% del PIB en términos nominales, mientras que en 2010 este porcentaje ha caído al 4%, según los datos del Banco de España.

En el sector residencial se ha producido un desfase de la oferta frente a la demanda, lo que ocasiona ajustes de precios en las ventas, con el consiguiente impacto en los márgenes de las mismas. Las primeras señales del retraimiento de la demanda comenzaron a observarse en 2007. En el primer trimestre de ese año se contabilizaron 230.755 transacciones inmobiliarias en vivienda libre y protegida, según datos del ministerio de Fomento. Sin embargo, a partir del siguiente trimestre las ventas comenzaron a caer de forma prácticamente ininterrumpida.

En 2010, el volumen total de transacciones fue de 491.061 viviendas, un 41% menos en relación a las 836.871 operaciones del conjunto de 2007. El ejercicio se inició con un volumen de transacciones de 107.079 unidades, cifra sólo ligerísimamente por encima del mismo periodo de 2009. En el segundo y cuarto trimestres, las ventas se han situado por encima de las 150.000 unidades. Sin embargo, este repunte podría estar relacionado con dos factores de índole fiscal: la subida del IVA de mediados de año y la eliminación de las deducciones fiscales en 2011.

Venta de viviendas

Número de operaciones



Fuente: Ministerio de Fomento, Transacciones inmobiliarias de viviendas

Ante esta caída de la demanda, los promotores han reaccionado aplazando los proyectos menos consolidados. Aún así, se han desarrollado algunos proyectos previstos antes de la crisis, ya que en este sector hay un decalaje de al menos un año y medio entre el inicio de una obra y su finalización.

Este desfase entre la oferta y la demanda se agudizó en 2009, ejercicio en el que el *stock* de la vivienda por vender superó el nivel de 1,5 millones de viviendas, si bien en 2010 se habría reducido a una cifra entre 700.000 y 1,1 millones, lo que equivale a entre el 2,8% y 4,6% del parque estimado de viviendas. Sin embargo, en la Comunidad Valenciana y en Murcia, este porcentaje supera el 6%.

En relación a los precios, la fuerte demanda de los años del boom de la construcción provocó una subida de los precios finales de la vivienda, que con el tiempo se trasladó también al coste del suelo. La revalorización del precio de la vivienda inició su desaceleración en 2005, aunque hasta 2008 no se produjo una reducción de los precios.

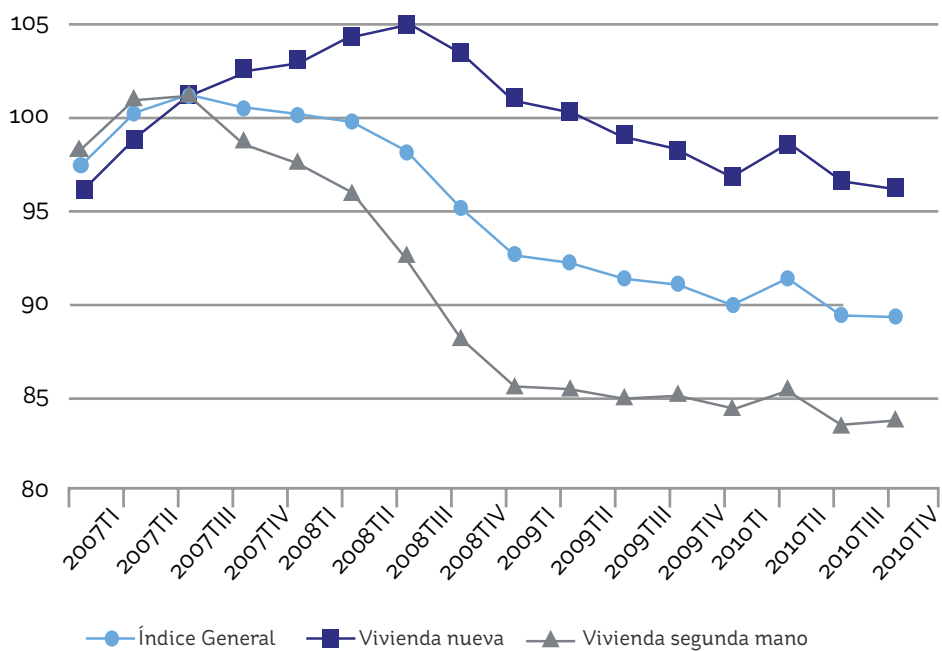
Desde el momento álgido del ciclo, el precio de la vivienda ha experimentado una caída de entre el 10%, según el Instituto Nacional de Estadística, y el 13%, según el ministerio de Fomento. Por su parte, los expertos y empresas del sector

consideran que la reducción de los precios de las viviendas ha sido mayor: entre el 22% y 25% desde abril de 2007.

En 2011, la mayor neutralidad fiscal entre la compra de vivienda y el alquiler -por la eliminación de la deducción fiscal por compra de vivienda- y el previsto aumento del Euribor y, por tanto, del coste de las hipotecas, podrían afectar a la evolución de los precios.

Evolución del índice de la vivienda en España

(2007=Base 100)



Fuente: INE



Gestión

El área residencial representa el 37% de los ingresos del Grupo, si bien ha reducido su aportación en 20,4 puntos respecto a 2009 por tres motivos:

- La reducción en un 29,4% de la entrega de viviendas, debido a la desaceleración de las ventas del sector por la crisis económica.
- Haber incrementado el descuento medio en la venta de viviendas para facilitar la rotación de activos y la generación de tesorería.
- La paralización del mercado del suelo dada la dificultad para cerrar operaciones debido al endurecimiento en las condiciones del acceso al crédito de la economía española, tanto al empresario como al particular.

En 2010, los ingresos del Grupo REALIA en el negocio Residencial fueron de 112,5 millones de euros, de los que 103,4 millones correspondieron a la facturación de Promoción y 9,1 millones a ventas de suelo.

Por su parte, el margen bruto de Residencial ha mejorado en seis puntos, al aumentar del 0,5% sobre ingresos en 2009 al 6,6% en 2010. Pese a la mejora del margen bruto, el Ebitda en Residencial es negativo en 4,1 millones.

Las zonas con un mayor volumen de actividad son Centro, que genera el 36% de los ingresos por la venta de promociones y suelo; Cataluña, Valencia y Andalucía, que aportan porcentajes de entre el 15% y el 12%. Por su parte, el negocio internacional, particularmente Portugal y el este de Europa, supone un 9%.

Distribución geográfica de los ingresos (*)

En %



* Venta de Promociones y Solares. En suelo, incluye una partida de terrenos de Patrimonio por 0,3 millones.



Promoción de Viviendas

Situación actual

REALIA inicia el ejercicio 2011 con una cartera de viviendas de 1.205 unidades, de las que 220 están vendidas, pendientes de entrega, mientras que 985 unidades se encuentran a la venta. Estas unidades se complementan con los planes para el desarrollo de nuevas promociones. De éstas, cinco ya están iniciadas.

En Promoción, los activos de REALIA tienen un valor de mercado (GAV) de 212,5 millones de euros, según la valoración del experto independiente CB Richard Ellis. De este valor, 152,3 millones corresponden a la valoración de las promociones terminadas y 60,2 millones a las promociones en curso.

El GAV de las promociones terminadas se ha reducido en un 38,7%, en relación a 2009, debido fundamentalmente a la reducción del *stock*. Por su parte, el valor de las promociones en curso se ha más que duplicado por el inicio de los nuevos proyectos.



Estrategia

El efecto de la crisis en el sector inmobiliario ha producido un desfase de la oferta frente a la demanda, lo que ocasiona ajustes de precios en las ventas, con el consiguiente impacto en los márgenes de las mismas.

Ante esta situación, REALIA ha realizado durante 2009 y 2010 una ofensiva en precios con descuentos medios del 25%. Estos descuentos permitieron aumentar las ventas, aunque también afectaron a la cuenta de resultados, tanto por la reducción de los márgenes como por las provisiones que tuvo que realizar para ajustar los valores del activo a los del mercado.

De esta forma, en REALIA se ha ajustado el coste de las viviendas a los valores medios de venta, por lo que no es previsible que en 2011 deban realizarse ajustes de forma sustancial.

Proyectos

Por otra parte, REALIA prevé liquidar la mayor parte del actual *stock* de viviendas a la venta en 2012. Por este motivo, ha decidido iniciar nuevas promociones con precios ajustados al actual mercado. El objetivo es obtener liquidez y poner en valor los activos de suelo del Grupo.

En este sentido, ha iniciado el desarrollo de cinco nuevas promociones en Madrid, Sevilla, Valencia y Valladolid, que suponen un total de 425 viviendas con una superficie edificable de más de 48.000 m².

En Fuenlabrada (Madrid) se ha iniciado la comercialización de la promoción Jardín del Vivero II, que consta de 60 viviendas en régimen de venta libre y 30 VPPL (viviendas protegidas de precio limitado). Esta promoción se beneficia de la inercia comercial generada por la promoción Jardín del Vivero I, a escasa distancia, cuyas viviendas están vendidas en su totalidad y se entregarán en 2011.

En la localidad sevillana de Guillena, ha puesto en marcha la quinta fase de Hato Verde V, una promoción situada junto a un

campo de golf, en la que se desarrollan 123 viviendas. De éstas, 80 son en altura, 30 son unifamiliares adosadas y 13, unifamiliares aisladas.

En Valencia, durante el mes de agosto de 2010 se ha iniciado la construcción de 2@ Patraix, una promoción que contará con 40 viviendas y dos locales comerciales. Además, dentro de la propia Valencia, en el enclave de Masarrochos, se han adjudicado ya las obras de urbanización de la futura promoción Altos de Santa Bárbara, que contará con 64 viviendas en régimen de VPPC (viviendas protegidas de precio concertado), que se empezarán a comercializar a principios de 2011.

Por su parte, en septiembre de 2010 se han iniciado las obras de la promoción Soto de la Encomienda, en la localidad vallisoletana de Arroyo de la Encomienda, donde, en 2011, se inaugurará el primer IKEA de Castilla y León. La promoción constará de 106 viviendas cuya comercialización ha arrancado en julio de 2010.

Gestión

En 2010, REALIA ha entregado 447 viviendas, lo que ha permitido ingresar 103,4 millones de euros con un margen del 6,6%. Del total de entregas, 152 viviendas (el 32% del total del año) corresponden a la zona Centro, que engloba a Madrid, Valladolid y Asturias, fundamentalmente. Por su parte, en Levante se han entregado 98 unidades, en Andalucía 59 y en Cataluña, 70 viviendas.

Viviendas entregadas

En millones de euros

Ubicación	Unidades	Facturación
Alicante	59	11.264
Almería	13	2.015
Asturias	20	3.013
Barcelona	4,5	1.497
Gerona	66	14.083
Gran Canaria	21	2.938
Baleares	26	7.163
Madrid	105	31.450
Málaga	16	3.355
Sevilla	30	7.996
Valencia	13	4.386
Valladolid	27	3.431
Polonia	38	6.413
Portugal	9	3.850
Total	448	102.852

Promociones en curso

En unidades (*)

Jardín del Vivero I. Fuenlabrada (Madrid)	113
Centro	113

Promociones iniciadas

En unidades (*)

Jardín del Vivero II. Fuenlabrada (Madrid)	90
Soto de la Encomienda. Arroyo de la Encomienda. (Valladolid)	106
Centro	196
Hato Verde F-V Guillena (Sevilla)	123
Andalucía	123
2@Patriaix. (Valencia)	42
Altos de Santa Bárbara. (Valencia)	64
Levante	106
Total	425

(*) Unidades: Viviendas + locales + oficinas.

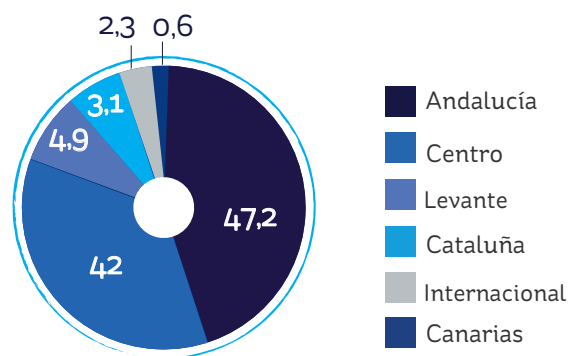
Gestión de Suelo

Situación actual

Al cierre del ejercicio 2010, el Grupo REALIA dispone de una cartera de suelo con una superficie bruta de 7,4 millones de m² y una edificabilidad de 3,3 millones de m².

Distribución geográfica del suelo

Superficie edificable en m²



En 2010, el valor bruto de mercado (GAV) de Suelo se redujo en un 8,1%, hasta 1.253 millones de euros, si bien en términos comparables con el ejercicio 2009 (variación *like for like*), la disminución fue del 5%.

El 65% de la cartera de suelo, en términos de valor, está concentrado en zonas de alta demanda de viviendas, como Madrid y Sevilla. La zona Centro (que comprende, además de Madrid, las comunidades de Castilla y León, Castilla la Mancha y Aragón) tiene una superficie edificable de 1,5 millones de m². En Andalucía, la superficie edificable suma 1,4 millones de m².

El negocio internacional cuenta con una superficie de 75.182 m², de los que 50.000 m² corresponden a Polonia y el resto a Rumanía.

Por otra parte, atendiendo a su valor, el 39% del suelo se encuentra en las últimas fases de desarrollo, tanto proyecto como urbanización, y el 55% está en fase de planeamiento.

En las primeras fases de desarrollo –las que generan menor valor para la empresa– tan sólo se encuentra el 6% del suelo.

Sector

La evolución del sector de Suelo residencial está marcada por la financiación y la promoción de viviendas. En relación a la financiación, las dificultades para acceder al crédito perjudican tanto a las empresas promotoras, muy dependientes de los créditos para poder acometer operaciones, como a los clientes finales que, en una proporción muy elevada, recurren a los préstamos hipotecarios para poder sufragar la compra de viviendas.

Además, la demanda de viviendas y, por tanto, la actividad promotora se mantendrán en niveles muy contenidos en tanto no se recupere la creación de empleo y, por tanto, desaparezca la incertidumbre que, actualmente, lastra las decisiones de compra.

No obstante, a finales de 2009 y en 2010, se han detectado movimientos en la demanda de suelo, aunque en productos muy maduros y principalmente destinados a vivienda protegida.

Estrategia

REALIA considera la gestión urbanística de Suelo como un factor estratégico y un negocio inmobiliario recurrente que redundará en la cuenta de resultados cuando la situación del mercado mejore. Por este motivo, en los suelos en fase de planeamiento y ordenación continuará con su gestión y desarrollo del planeamiento con el fin de consolidar los derechos urbanísticos correspondientes.

Al mismo tiempo, analizará la posibilidad de desinversión de determinados suelos maduros, especialmente los destinados a usos no residenciales y a vivienda protegida, en los que REALIA no tenga intención de promover directamente.

Gestión

En 2010, REALIA ha formalizado operaciones de venta de suelo por un importe de 9,1 millones y plusvalías de 3,6 millones.

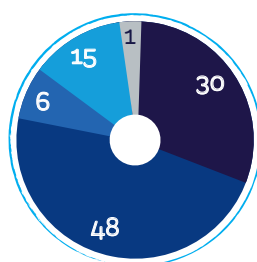
Situación urbanística

Superficie en m²

	Superficie Bruta	Edificabilidad
Ordenación	3.346.631	973.962
Planeamiento	3.428.794	1.553.870
Urbanización	125.649	210.399
Finalistas	523.577	486.506
Otros	19.302	42.351
Total	7.443.954	3.267.088

Edificabilidad de los Suelos

Datos en %



- Ordenación
- Planeamiento
- Urbanización
- Finalistas
- Urbano (*)

(*) Suelo pendiente de edificar

3.5. Parámetros Económicos

Grupo REALIA

Resultados 2010: General

En millones de euros

	2010	2009	2008	2007	2006
Cifra de Negocio	258,3	298,5	402,3	751,6	728,8
Venta Activos	28,0	52,8	25,3	33,3	43,5
Otros Ingresos	31,2	31,2	41,1	28,2	31,2
Ingresos Totales	317,5	382,6	468,8	813,0	804,0
EBTIDA	147,6	176,0	211,7	366,2	294,3
Promociones y Suelo	-4,1	-14,7	47,3	224,6	168,9
Alquiler	123,9	137,2	128,7	106,1	82,8
Servicios y otros	-0,3	2,0	10,9	3,0	0,0
Venta de activos	28,0	51,5	24,7	32,4	42,6
Amortizaciones y provisiones	29,9	143,4	160,2	38,7	22,8
Financieros	98,1	97,7	87,8	89,7	41,3
Otros resultados	-11,5	-2,8	-4,2	2,3	30,4
Beneficios antes de impuestos	8,0	-67,9	40,5	240,1	260,6
Impuestos	-1,7	-14,1	-11,9	70,4	81,9
Resultados actividades interrumpidas				-0,6	-2,8
Beneficios después de impuestos	9,7	-53,8	-28,6	169,1	176,0
Minoritarios	8,6	0,4	17,2	28,6	15,1
Beneficio neto atribuible	1,1	-54,2	-45,8	140,4	160,9
ROE				17%	20%

RESULTADOS 2006, 2007, 2008, 2009 Y 2010. CRITERIO ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS

Resultados 2010: Patrimonio

En millones de euros

	2010	2009	2008	2007	2006
Ingresos alquileres	144,4	152,2	150,2	130,1	94,7
Ingresos repercusión de gastos	26,5	28,0	26,7	24,8	16,6
Venta activos	28,0	52,8	25,3	33,3	43,5
Otros ingresos			12,8		3,6
Ingresos Totales Patrimonio	198,9	233,0	215,0	188,1	158,4
Costes alquileres	46,9	43,0	61,0	48,7	32,1
Costes venta activos	0,0	1,4	0,6	0,9	0,9
Ebitda Patrimonio	151,9	188,7	153,4	138,6	125,4
Alquileres	123,9	137,2	128,7	106,1	82,8
Venta activos	28,0	51,5	24,7	32,4	42,6
Margen de alquileres	73%	76%	73%	69%	74%

Información de Gestión: Patrimonio

En millones de euros

	2010	2009	2008	2007	2006
Superficie Alquilable por productos	571.362	563.153	498.581	493.295	480.138
Oficinas	399.539	384.064	360.369	367.737	368.117
Centros comerciales y ocio	133.185	132.586	98.897	85.175	71.578
Otros	38.639	46.504	39.315	40.382	40.443
Plazas de aparcamiento	11.276	11.287	9.183	7.505	6.892
Porcentaje de ocupación %	93	91	97	96	97
Renta media / m² / mes	23,2	24,6	25,4	24,2	21,9

RESULTADOS 2006, 2007, 2008, 2009 Y 2010 CRITERIO ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS



Resultados 2010: Residencial

En millones de euros

	2010	2009	2008	2007	2006
Ingresos Promociones	103,4	142,0	203,6	323,4	457,9
Ingresos Suelo	9,1	0,0	48,5	294,7	187,1
Ingresos Totales	112,5	142,0	252,1	618,1	645,0
Costes promociones	111,1	156,7	186,0	266,6	350,0
Costes suelo	5,5	0,0	18,8	126,8	126,1
EBITDA Promociones y Suelo	-4,1	-14,7	47,3	224,6	168,9
Promociones	-7,7	-14,7	17,6	56,7	107,9
Suelo	3,6	0,0	29,7	167,9	61,0
Margen de Ventas Promociones (%)	-7,4	-10,4	8,7	17,5	23,6
Ventas Contratadas	100,7	96,2	99,9	407,8	576,0



Información de Gestión: Promoción

	2010	2009	2008	2007	2006
Viviendas Entregadas (nº)	447	634	786	1.107	1.604
Millones Euros ¹	03,41	42,0	203,6	323,4	457,9
Precio medio (Euros)	231.375	224.183	259.054	292.128	285.525
Precio medio / m ² (Euros)	1.868	1.714	2.300	2.225	2.337
Distribucion Viviendas por Comunidad Autónoma (nº)					
Madrid	1051	55	100	451	369
C. Valenciana	72	1471	04	95	225
Cataluña	70	79	111	37	247
Andalucía	59	1501	65	261	303
Internacional	47	19	23	48	
Castilla y León	27	28			
Baleares	26	12	66	114	73
Canarias ²	12	47	82	06	8
Asturias	20	19	80	83	19
Castilla la Mancha		16	07	4	
Promociones en curso (nº)	5	2	11	34	46
Nº viviendas	474	216	957	2.616	3.778
Distribución por Comunidad Autónoma (nº)					
Madrid	203	113	392	424	873
Andalucía	1231		23	388	862
Castilla y León	1066		61	46	80
C. Valenciana	42			341	217
Aragón				1511	51
Asturias				1201	20
Baleares			12	152	294
Canarias ¹			2027	12	70
Castilla la Mancha				61	128
Cataluña			156	533	676
Internacional		1038	82	91	07

	2010	2009	2008	2007	2006
Reserva de suelo (m²)	3.298.878	3.334.415	3.469.910	4.027.999	4.409.246
Distribucion Superficie por Comunidad Autónoma (m²)					
Andalucía	1.541.067	1.563.357	1.569.357	1.766.535	1.903.611
Aragón	154.170	153.251	153.250	152.369	89.326
Asturias				10.896	10.896
Baleares	12.059	12.059	58.739	79.807	115.443
C. Valenciana	105.063	108.539	110.910	133.916	133.972
Canarias	18.541	18.541	18.541	36.545	32.086
Castilla la Mancha	616.791	616.791	616.791	616.677	610.145
Castilla y León	64.275	73.408	81.432	81.432	122.627
Cataluña	100.289	101.409	112.807	194.039	194.561
Galicia	6.184	6.184	6.184	6.184	
Internacional	75.182	75.182	84.666	231.870	258.918
Madrid	563.659	564.098	615.637	676.130	896.063
Murcia	41.598	41.598	41.598	41.598	41.598

Resultados 2006, 2007, 2008, 2009 y 2010

Criterio actividades interrumpidas

La reserva de suelo 2006 incluye el suelo de las promociones en curso

Las promociones en curso 2006 son las promociones que se encuentran en comercialización



3.6. Estructura Financiera



Situación Actual

Al cierre del ejercicio 2010, el Grupo REALIA tiene una deuda bancaria bruta de 2.374,7 millones de euros, un 2,7 % menos en relación al mismo periodo de 2009. De esta partida, destacan los créditos sindicados, por 2.178,7 millones. Estos créditos financian las actividades de Patrimonio en España y Francia, así como el negocio residencial en España.

Los vencimientos de la deuda son a largo plazo. En 2011 sólo vence el equivalente al 5,3% de la deuda bruta y a partir de 2014 se concentran los vencimientos de más de la mitad de la deuda: el 58,2% del total.

Por su parte, la deuda bancaria neta se ha reducido en un 4,7%, hasta 2.144,3 millones. Esta mejora se ha producido por el incremento de la liquidez del Grupo (instrumentos de tesorería) que, al cierre del ejercicio, suma 230,4 millones.

En 2010, el ratio de endeudamiento LTV (*loan to value* o relación entre el valor de los activos (GAV) y la deuda financiera neta) ha mejorado en un punto, al reducirse del 49% de 2009 al 47,9%, al cierre del ejercicio.

Estructura de la deuda

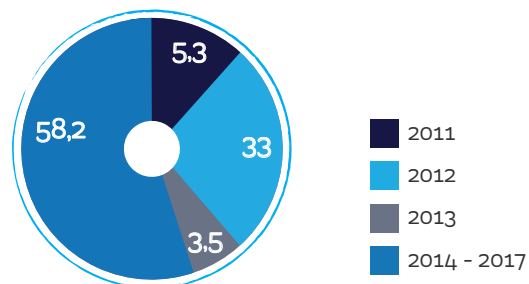
En millones de euros

	2010	2009
Préstamo Sindicado Patrimonio	1.466,9	1.495,9
Préstamo Sindicado Promociones	711,8	725,6
Créditos/prestamos bilaterales	70,3	85,5
Préstamos hipotecario	125,7	132,9
Total deuda bancaria bruta	2.374,7	2.439,9
Tesorería	187,4	160,3
Equivalentes de tesorería	43,0	28,7
Total deuda bancaria neta	2.144,3	2.250,9
Prestamos empresas asociadas	105,1	101,3
Total deuda financiera neta	2.249,4	2.352,2

Por su parte, el ratio de cobertura (relación que mide la proporción entre el Ebitda y el resultado financiero) del Grupo REALIA se sitúa en 1,43 veces.

Vencimientos de la deuda bruta

En %



Sector

La situación del mercado inmobiliario residencial se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. El retraimiento de la demanda de viviendas, especialmente segundas residencias, el exceso de oferta y la crisis financiera internacional, han provocado un endurecimiento de las condiciones de financiación al tiempo que han restringido el acceso a la misma. Esto ha generado problemas financieros a una parte de las empresas del sector.

Estrategia

La estrategia financiera de REALIA se basa en tener una deuda controlada y con vencimientos a largo plazo, el mantenimiento del equilibrio entre la deuda y los fondos propios, la elaboración de planes de negocio que garanticen una liquidez constante, así como líneas de financiación diferenciadas para las distintas áreas de negocio. *[Más información, Informe Cuentas Anuales Consolidadas].*

La posición financiera de REALIA ha mejorado respecto a 2009 debido a las desinversiones efectuadas y la política de generación de *cash flow*.

REALIA gestiona su capital para asegurar que las compañías del Grupo sean capaces de continuar como negocios rentables y mantener el equilibrio óptimo entre la deuda y fondos propios. Para llevarlo a cabo, el área financiera revisa semestralmente la estructura de capital así como el ratio de deuda neta sobre GAV.

Para eliminar incertidumbres sobre el comportamiento de los tipos de interés, REALIA contrata distintas operaciones de cobertura de riesgo de tipo de interés (*interest rate swap*), cuyo objetivo es cambiar cotizaciones de tipo de interés variable por cotizaciones fijas o limitadas en un rango limitado.



En relación a la gestión de riesgos, los principios básicos definidos por el Grupo REALIA se basan en cumplir el sistema normativo del Grupo y mantener la coherencia entre los riesgos establecidos en cada negocio o área corporativa con la estrategia. Otro de los principios básicos es el establecimiento de controles de gestión de riesgos para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con los procedimientos del Grupo.

Préstamos Sindicados

Los dos préstamos sindicados que financian la actividad de Patrimonio presentan un saldo de 1.466,9 millones al cierre del ejercicio 2010.

Por su parte, la actividad de Promoción cuenta con la financiación de otro crédito sindicado, del que se han dispuesto 711,8 millones a la misma fecha.

Financiación de Patrimonio

En la actividad de Patrimonio, el Grupo tiene cubiertas sus necesidades financieras en España y Francia mediante los dos préstamos sindicados que suscribió en abril de 2007 por un importe global de 1.466,9 millones de euros. Estos créditos tienen vencimiento en 2017 y amortizaciones parciales de sólo el 17,7% del principal.

En España, el crédito sindicado lo suscribió REALIA Patrimonio en abril de 2007 con 16 entidades financieras de primer orden. En el ejercicio 2010, REALIA Patrimonio ha reducido el importe del crédito sindicado de un máximo de 1.087 millones a 962 millones.

En Francia, también en abril de 2007, SIIC de Paris suscribió otro crédito sindicado con 16 entidades para reestructurar su deuda y obtener financiación adicional. Este crédito es por 545 millones de euros. Al cierre de 2010, el importe dispuesto asciende a 504,6 millones.

Financiación de la actividad Residencial

En relación a la actividad de Promoción, REALIA suscribió en 2009 un crédito sindicado con nueve entidades bancarias. Asimismo se ha establecido un Plan de Negocio de Promoción para el periodo 2009-2012 y una serie de garantías para las entidades financieras. Entre estas garantías figura mantener el ratio VTL (*value to loan*) por encima de 125%.

En 2010, REALIA ha cerrado el ejercicio con una mejora de las provisiones establecidas en el citado Plan de Negocio. La liquidez al final del año supera en 247,2 millones a la prevista en el citado plan, lo que supone tener un endeudamiento real inferior en un 25,8% al previsto.

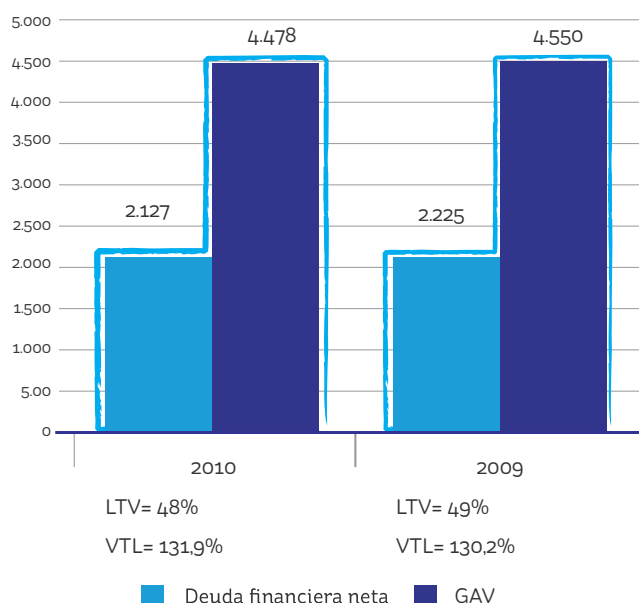
Ante esta evolución, REALIA ha reducido el límite del préstamo sindicado en 60 millones, hasta 941 millones.

Al cierre del ejercicio 2010, el importe dispuesto asciende a 711,8 millones.

Por otra parte, el ratio VTL al cierre del año también está por encima del límite establecido en el crédito, con una relación de 131,9%. Este ratio mejora en 1,7 puntos el VTL de 2009: 130,2%.

Situación financiera

En millones de euros



3.7. Valoración de activos



Situación actual

El valor bruto de los activos (GAV) del Grupo REALIA asciende a 4.478 millones de euros al cierre del ejercicio 2010, según el informe realizado por el experto independiente CB Richard Ellis. Destacan los activos del negocio patrimonial, que aportan 3.013 millones. Por su parte, los activos de promoción están valorados en 212 millones y los activos de suelo suman 1.253 millones.

Valor bruto de los activos

En millones de euros

GAV	2010	2009	Var. %	Var. LfL %
Activos Patrimonio	3.013	2.910	3,5	(1,9)
Activos Promoción ⁽¹⁾	212	276		
Activos Suelo	1.253	1.364	(8,1)	(5)
Valor Activos	4.478	4.550		

(1) Impacto de las viviendas entregadas

Sector

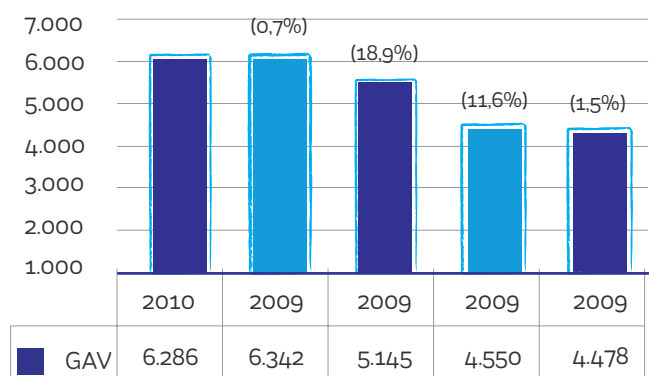
Durante el ejercicio 2010 se ha aminorado la caída de las valoraciones del mercado de los activos del Grupo REALIA. La reducción del GAV de 2010 es del 1,5%, una disminución sensiblemente inferior a las de 2008 (año en que el GAV sufrió una caída del 18,8% en relación al ejercicio anterior) y 2009, ejercicio en el que la caída fue del 11,6%.

En la reducción del GAV en 2010 influyen varios factores, como la reducción del valor de los suelos destinados a promoción inmobiliaria y desinversión de algunos activos patrimoniales. Estos factores se han visto compensados en buena medida por la incorporación de los nuevos activos en París, principalmente los edificios Coface y Les Miroirs, que aportan un valor de 286 millones.

Por otra parte, en los activos patrimoniales, ha habido una variación negativa en las valoraciones por el repunte en los *yields* (rentabilidades exigidas a los activos) y la corrección en las rentas de mercado.

Evolución del GAV

En millones de euros



Estrategia

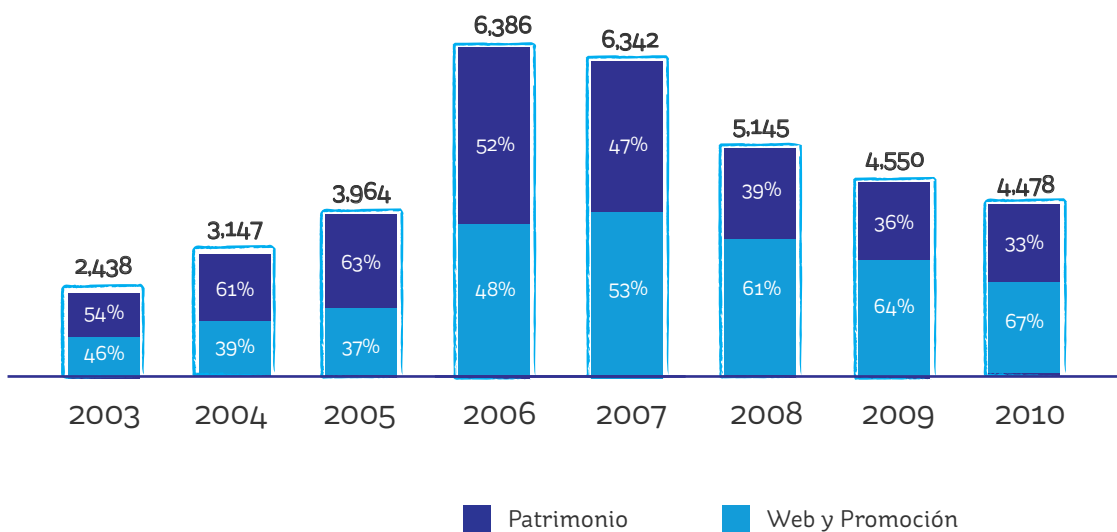
En 2006, antes del inicio de la crisis inmobiliaria, REALIA afrontó un cambio estratégico por el que en los últimos años ha reforzado sus inversiones en activos patrimoniales, cuyas rentas generan ingresos anuales de carácter recurrente.

El nuevo plan estratégico se basa en incrementar el peso de los activos de patrimonio sobre el GAV, reforzar la expansión internacional mediante la inversión en activos patrimoniales *prime* y reducir significativamente su exposición a la actividad residencial.

En los cinco últimos años, el peso de los valores de Patrimonio y Residencial han dado un espectacular vuelco. En 2006, Patrimonio aportaba el 37% del valor de los activos mientras que en 2010 este porcentaje ascendía al 67%. Paralelamente, el porcentaje que aportan Promoción y Suelo se ha reducido del 63% al 33%.

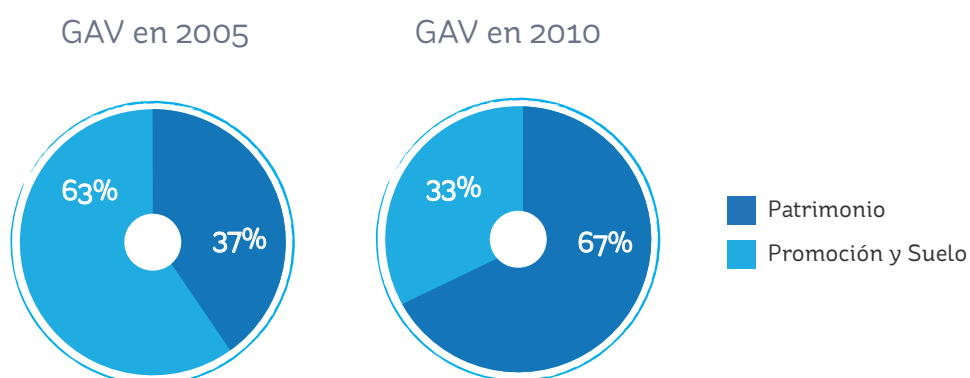
Evolución del GAV

En millones de euros



Distribución del GAV

En %



Gestión

Al cierre del ejercicio 2010, el Grupo REALIA cuenta con unos activos valorados en 4.478 millones de euros, de los que el 67% corresponden al negocio de alquiler de edificios terciarios en Patrimonio, y el resto a la actividad residencial, particularmente Promoción y Suelo en España.

Valoración en Patrimonio

Los edificios de oficinas suponen el 79% del GAV del Patrimonio del Grupo REALIA. De esta cifra, SIIC de Paris aporta el 46% del GAV y el negocio de Oficinas en España, el 33%. Por su parte, Centros Comerciales aporta un 10% y los proyectos en curso, tanto de oficinas como centros comerciales, suponen otro 10%. El 1% residual corresponde a actividades terciarias no relacionadas con las anteriores.



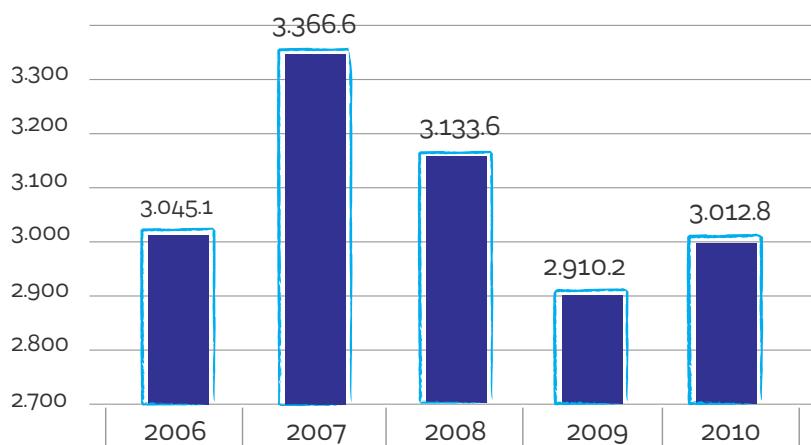
Durante 2010, el Grupo ha compensado la reducción de las valoraciones del sector terciario con el incremento de superficie alquilable en Patrimonio, principalmente con la incorporación de los edificios de oficinas Les Miroirs y Coface al *stock* de la filial SIIC de París. La incorporación de estos edificios ha neutralizado también, en términos de valoración GAV, la venta del edificio de oficinas Diagonal 640 en Barcelona.

El GAV de Patrimonio ha aumentado en un 3,5%, al pasar de 2.910 millones a 31 de diciembre de 2009 a 3.013 millones, al cierre del ejercicio 2010. Si se elimina el efecto de las altas y bajas en el stock de Patrimonio, la variación en términos homogéneos supone una reducción del GAV del 1,9%.

Actualmente, el valor de los activos de Patrimonio es similar al valor del año 2006.

Evolución de la valoración de Patrimonio

En millones de euros



Valoración de los negocios de Patrimonio

En millones de euros

	Superficie en m²	GAV 2010	GAV 2009	Var. %	Var. LfL (%) ⁽¹⁾	Valor €/m²
Oficinas	399.539	2.363,5	2.286,7	3,4	(1,5)	5.916
España	232.698	1.007,5	1.194,7	(15,7)	(3,2)	4.330
CBD ⁽²⁾	80.999	505,9	677,9	(25,4)	(2,9)	6.246
BD ⁽³⁾	61.183	240	247,3	(2,9)	(2,9)	3.923
Periferia/Otros	90.516	261,6	269,5	(2,9)	(4,8)	2.890
Francia	166.841	1.356	1.092	24,2	(0,1)	8.127
CBD	67.764	725,1	709,2	2,2	0,8	10.700
BD	76.418	518,8	354,8	46,2	(1,6)	6.789
Periferia/Otros	22.659	112,1	27,9	301,6	(4,2)	4.949
C. Comerciales	133.185	308,5	320,1	(3,6)	(5)	2.316
Otros activos ⁽⁴⁾	38.639	30	75,1	(60,1)	(2,4)	776
Proyectos en curso	206.931	310,8	228,3	36,1	-	1.502
Total	778.293	3.012,8	2.910,2	3,5	(1,9)	3.871

¹ Compara activos homogéneos diciembre de 2010 versus diciembre de 2009.

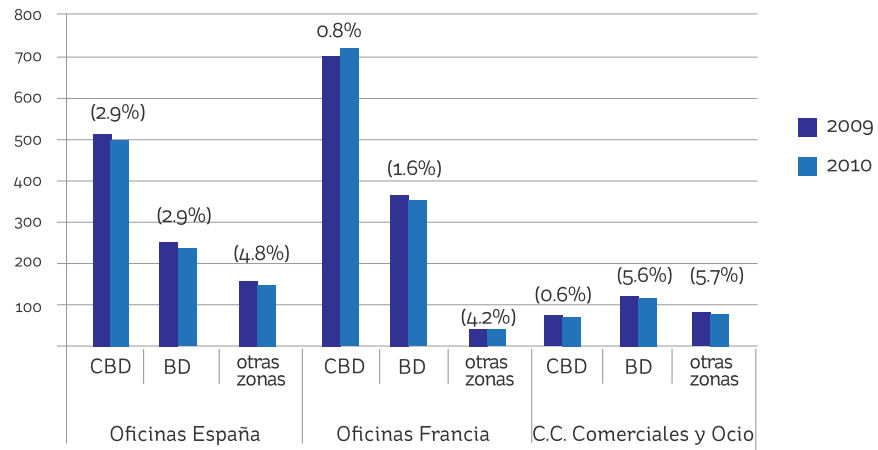
² CBD: Zona central de negocios.

³ BD: Área metropolitana, excluida la zona CBD.

⁴ Fundamentalmente una nave industrial en Logroño y un hotel en París.

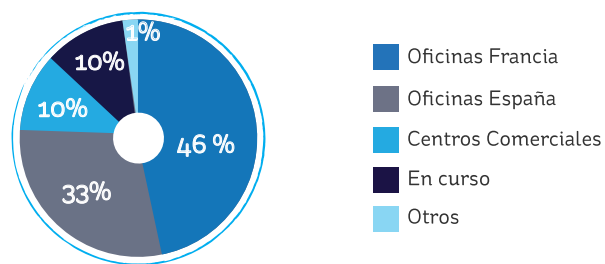
Evolución de la valoración por activos homogéneos

En millones de euros



Clasificación de los activos de Patrimonio

En %



Valoración de Oficinas

En España, el GAV de los edificios de Oficinas se ha reducido en un 15,7%, hasta 1.007,5 millones, fundamentalmente por la venta del edificio Diagonal 640. En términos comparables (*like for like*), la reducción de las valoraciones es del 3,2%

Por su parte, SIIC de París concentra en el segmento *prime* el 35% del GAV de los activos de REALIA. Estos activos han alcanzado 1.511 millones, un 8,8 % más. Este repunte se debe fundamentalmente a la incorporación de los edificios de oficinas Les Miroirs y Coface así como la recuperación del mercado de oficinas en Francia.

De esta valoración, los activos destinados específicamente a oficinas aportan 1.356 millones mientras que el resto lo aportan activos destinados a otros usos. En términos *like for like*, el valor de las oficinas en Francia se ha mantenido prácticamente estable con una reducción del 0,1%.

Valoración de Centros Comerciales

En Centros Comerciales, la reducción del GAV es del 3,6%, hasta 308,5 millones. En esta actividad, REALIA cuenta con una superficie en explotación de 133.185 m² y entre sus proyectos en curso se encuentra As Cancelas, en Santiago de Compostela. El desarrollo de este centro comercial aumentará la superficie de esta actividad.

Valoración en Residencial

El negocio Residencial ha sido valorado en 1.465,5 millones de euros, un 10,6% inferior a la valoración de 2009, debido a los ajustes en el valor de mercado de la cartera de suelo y el impacto de las viviendas entregadas durante el ejercicio 2010, que ha reducido significativamente el *stock* de viviendas terminadas.

Valoración de Promoción y Suelo

En millones de euros

	2010	2009	Var. (%)	Var. LfL (%)
Cartera de suelo	1253,0	1363,9	(8,1)	(5)
Promociones en curso ¹	60,2	27,1	122	
Promociones terminadas ²	152,3	248,4	(38,7)	
Valor activos Residencial	1.465,5	1.639,4	(10,6)	

(1) Impacto del inicio de nuevas promociones

(2) Impacto de las viviendas entregadas en 2010

En 2010 ha continuado la reducción del peso del área Residencial, con la venta de varios activos en Suelo y la reducción de la cartera de viviendas terminadas. El valor de la reserva de suelo se ha reducido de 1.391 millones en diciembre de 2009 a 1.313 millones al cierre del ejercicio 2010.

Una vez descontada la valoración del suelo correspondiente a las promociones en curso, así como los suelos que pertenecen a socios minoritarios, el valor de este activo es de 1.150 millones en 2010, un 9,8% inferior a los 1.276 millones del cierre de 2009.



Valoración de la cartera de Suelo

En millones de euros

	Dic. 2010		Dic. 2009	
	Valor	Valoración por m ² (euros)	Valor	Valoración por m ² (euros)
Reserva de suelo	1.313	392	1.391	414
Suelo promociones en curso	60	1.107	27	1.180
Suelo atribuible a minoritarios	103	188	88	172
Reserva de suelo ajustada	1.150	418	1.276	452

En función del estado de maduración de la reserva de suelo ajustada, el 39% del valor de estos activos se encuentra en las últimas fases de desarrollo (proyecto y urbanización). Por su parte, el valor del suelo en las fases de planeamiento y ordenación supone el 55%, mientras que apenas un 6% está en las primeras fases de desarrollo.

El 65% de la cartera de suelo, en términos de valor, se concentra en Madrid y Sevilla, mientras que el resto se divide fundamentalmente entre Cataluña, Levante y Zaragoza.

Plusvalías

El balance del Grupo REALIA cuenta con importantes plusvalías latentes. Esto se debe a que tradicionalmente el Grupo valora sus activos a coste histórico y el valor de mercado actual supera con creces estos valores. A 31 de diciembre de 2010, el valor del conjunto atribuible a la sociedad dominante de sus activos es de 3.395 millones, lo que supone unas plusvalías latentes de mil millones sin aflorar en las cuentas. Una vez descontados los impuestos y la parte de los socios minoritarios, las plusvalías después de impuestos ascienden a 586 millones.

De esta plusvalía neta, 359 millones corresponden a Patrimonio y 227 millones a Promoción y Suelo.

Valor liquidativo neto

El valor neto patrimonial (NNAV) de REALIA a 31 de diciembre de 2010 es de 1.077 millones, que equivale a 3,91 euros por acción. Este valor es un 9,9% inferior al valor del cierre de 2009 debido principalmente al ajuste en el valor de los activos residenciales.

Valoración del NNAV

En millones de euros

	Patrimonio		Promoción		Total		
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	Var%
Valor de mercado (GAV)	3.013	2.910	1.466	1.639	4.478	4.550	(1,6)
Minoritarios	971	586	112	104	1.083	690	57
Valor mercado participación REALIA	2.042	2.324	1.353	1.536	3.395	3.860	(12)
Valor contable	1.613	1.841	1.029	1.150	2.643	2.991	(11,6)
Plusvalías	428	483	324	386	753	869	(13,4)
Impuestos	70	79	97	116	167	195	(14,3)
Plusvalías después de impuestos	359	404	227	270	586	674	(13,1)
Ajustes					10	12	(18,7)
Recursos propios					481	509	(5,4)
NAV antes de impuestos					1242	1386	(10,5)
NAV después de impuestos					1.077	1.195	(9,8)
Nº de acciones (millones) (1)					275,8	275,5	
NAV antes de impuestos por acción					45	503	(10,6)
NAV después de impuestos por acción					3,91	4,34	(9,9)

(1) ajustado por la autocartera



3.8. Accionistas e inversores

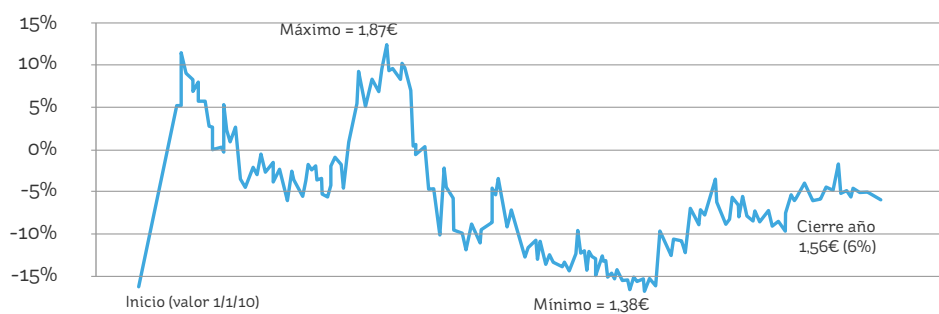


Situación actual

REALIA tiene un capital social de 277,4 millones de acciones, con un valor nominal de 24 céntimos por título, lo que supone un capital social de 66,6 millones de euros.

Las acciones de REALIA han cerrado el ejercicio 2010 con un precio de 1,56 euros, el 6% menos en relación al ejercicio anterior.

Evolución bursátil de REALIA



Inicio año 2010 = 1'66

Sector

La Bolsa cerró en España con un fuerte descenso durante el ejercicio 2010. El índice Ibex-35, que sigue la evolución de las principales empresas cotizadas, cayó un 17,4%, uno de los peores resultados de las bolsas del mundo. La banca ha sido uno de los sectores más afectados por las tensiones vividas en los mercados ante la desconfianza en la recuperación económica.

El sector inmobiliario también ha sufrido en Bolsa y han mantenido la estela de caídas de los últimos cuatro años. Entre 2006 y 2010, el sector ha pasado de sumar una capitalización en Bolsa de 41.000 millones a sólo 3.700 millones en 2010; esto es, un 91% menos.

Sin embargo, en Europa, el comportamiento del sector ha sido mejor. El índice Epra, que mide el comportamiento de las principales inmobiliarias europeas, ha registrado un alza del 11,7% durante el año.

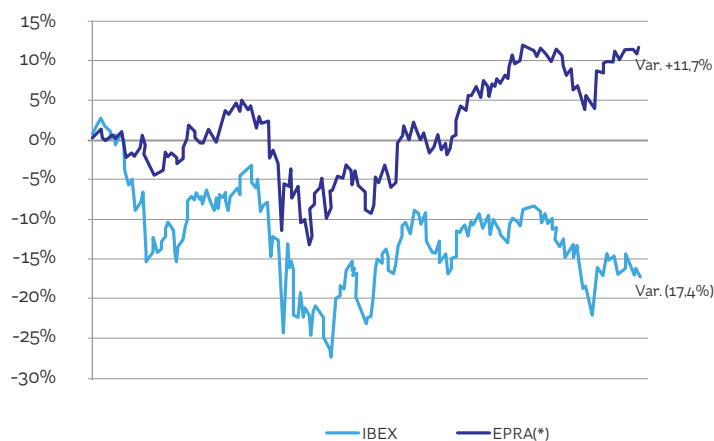
La caída de la Bolsa española se debe, fundamentalmente, a la desconfianza y las tensiones que se han vivido en los mercados de deuda soberana. Las dudas sobre la viabilidad de las finanzas públicas elevaron el diferencial sobre la deuda alemana de 58,5 puntos básicos, al arranque del ejercicio 2010, a 249,4 al cierre del año. La rentabilidad del bono a diez años pasó del 3,97% al 5,44%, mientras que la rentabilidad del *Bund* alemán –el bono de referencia en Europa– pasó del 3,39% al 2,95%.

Tan sólo en tres países el comportamiento de la Bolsa fue peor: Venezuela, que cayó el 35,7%; Grecia, con una disminución del 35,2%, y Chipre, con un descenso del 34,3%.

Por el contrario, la Bolsa alemana ganó el 16% y la francesa retrocedió sólo el 2,2%.

Por su parte, el euro también ha sufrido durante el año 2010 debido a la debilidad económica de los países periféricos de la Zona Euro; particularmente Grecia, Irlanda, Portugal, España e Italia.

Evolución del sector en Bolsa



*El índice EPRA recoge la evolución de las principales inmobiliarias en Europa

El difícil año bursátil del 2010 también ha afectado a REALIA, aunque en menor medida que al conjunto de la media de la bolsa española. A lo largo del ejercicio, la cotización de la empresa ha oscilado entre un máximo de 1,87 euros por acción y un mínimo de 1,38 euros, con un volumen medio diario de contratación de 116.186 títulos.

Al cierre del ejercicio, REALIA contaba con una autocartera de cerca de 1,6 millones de acciones, que equivalen a un 0,575 % del capital, a un precio medio de 1,747 euros por acción.

Accionistas

REALIA cuenta con accionistas de referencia que aportan estabilidad a la gestión del Grupo.

Los principales accionistas de REALIA, que forman parte del Consejo de Administración, son los grupos FCC, que cuenta con el 30,02% de las acciones, y Caja Madrid, con el 27,65% del capital. Entre sus accionistas significativos también figuran tres importantes grupos del sector: Inmobiliaria Lualca S.L.; Pra, S.A e Interprovincial S.L, con participaciones ligeramente superiores al 5%, respectivamente.

Durante 2010, REALIA ha aumentado su *free float* en Bolsa, tras haber reducido los grupos Noriega y Compañía Meridional de Inversiones su participación por debajo del 3% del capital.

[Más Información, Informe Anual de Gobierno Corporativo]

04_

Buen Gobierno e Integridad



4.1. Política de Gobierno Corporativo

Retos para 2010	Nivel de Cumplimiento	Hitos	Retos para 2011
Aprobación del Código Ético de REALIA por el Consejo de Administración	Alto 	Aprobación del Código Ético por parte del Consejo de Administración	Implantación del Código Ético
Mantener actualizada la definición de los riesgos reputacionales, sociales y ambientales.	Alto 	Implantación del Código Ético, así como los mecanismos de control y un canal de comunicación de incidencias confidencial y no anónimo	Revisión de la Política de Gobierno Corporativos en relación a la normativa legal vigente
Implantación del Código Ético, de los mecanismos de control y de los canales de comunicación confidencial a través la Intranet	Alto 		Mantener actualizados los mecanismos de control asociados al Código Ético y el canal de comunicación de incidencias
Cumplido No Cumplido			

El modelo de Gobierno Corporativo de REALIA está diseñado para dar soporte al cumplimiento de los objetivos generales corporativos. Al mismo tiempo asegura un comportamiento íntegro e intachable por parte de la compañía generando confianza entre los grupos de interés que interactúan con REALIA, asegurando la defensa de los intereses de los accionistas minoritarios.

REALIA ha culminado la adaptación de sus prácticas de gobierno corporativo a las recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno elaborado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores. El Informe de Gobierno Corporativo de la compañía se elabora y es aprobado por el Consejo de Administración según las Normas dictadas por la CNMV. Asimismo el Reglamento del Consejo de Administración está adaptado al Código Unificado, constatando la responsabilidad del Consejo de asumir de manera efectiva las facultades de supervisar, dirigir, controlar y representar a REALIA.

Además, la compañía sigue actualizando sus reglamentos y políticas para avanzar hacia una mayor transparencia. En este sentido durante el año 2010 se han actualizado las condiciones para llevar a cabo adquisiciones o transmisiones de acciones propias y se ha mantenido una política de retribuciones en la que cabe destacar la congelación de los sueldos del Consejo de Administración, reflejo del compromiso con la austeridad en el que está situándose la Compañía a tenor del contexto financiero actual.

Los dos principales órganos de gobiernos de REALIA son la Junta General de Accionistas y el Consejo de Administración. La Junta es el máximo órgano de representación del capital social de REALIA. Se reúne dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio y tiene entre sus funciones evaluar la gestión de la compañía, aprobar las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado y aprobar las cuentas consolidadas.

El Consejo de Administración, tiene como principal misión aprobar la estrategia corporativa y disponer la estructura precisa para ponerla en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumpla los objetivos marcados. Asimismo, el Consejo vela para que en las relaciones con los distintos grupos de interés la empresa respete las leyes y reglamentos y respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerce su actividad. El Consejo cuenta con comisiones especializadas entre las que destaca por su carácter innovador en el sector la de operaciones vinculadas.

En noviembre de 2010 el Consejo de Administración de la Compañía aprobó el Código Ético del Grupo, siendo su objetivo delimitar los criterios de actuación de los directivos y empleados del Grupo REALIA. Este Código, de obligado cumplimiento, establece los valores que deben guiar las actuaciones en el Grupo, esperando de sus empleados un comportamiento honesto, recto, transparente y alineado con los principios que en él se recogen.



4.2. Código Ético

El 16 de Noviembre de 2010, el Grupo REALIA aprobó la puesta en funcionamiento de un Código Ético de Conducta de obligado cumplimiento para todos los administradores, directivos y empleados del Grupo, cuya supervisión, junto con la gestión de un canal de comunicación de incidencias relacionadas con el Código Ético, es llevada a cabo por parte del Comité de Auditoría y Control. Las normas de este Código se han elaborado en concordancia con los objetivos de la Responsabilidad Social Corporativa y los principios éticos de sus accionistas.

El crecimiento ético y sostenible a largo plazo es una prioridad para el Grupo REALIA. De esta manera, se pretende que los grupos de interés relacionados con la compañía acepten y se impliquen en el cumplimiento y respeto a los valores y procedimientos establecidos en este Código

En la búsqueda de la excelencia y diversidad, en REALIA se trabaja para mantener y respetar los principios y valores de este Código. Así, se cuenta con garantías para asegurar la defensa de la reputación corporativa, tanto del propio Grupo como de los accionistas, proveedores y otros grupos de interés.

El compromiso del Grupo REALIA es respetar y hacer respetar este Código Ético. Para ello, sus normas y principios básicos se aplicarán en todas las acciones empresariales, siempre sometiéndolas al más estricto cumplimiento de las leyes y normas sociales aplicables en todos los ámbitos de actuación de la empresa.

El Grupo REALIA no se ha limitado únicamente a promover un comportamiento ético dentro de la compañía, sino que pertenece a una red de asociaciones empresariales en las que se trabaja para, entre otros asuntos, asegurar que en el sector se impongan comportamientos éticos y transparentes.

El compromiso de REALIA con el comportamiento ético se refuerza a través de herramientas que fomentan y aseguran un comportamiento responsable. Cuenta desde 2007 con un Reglamento Interno de Conducta, de acuerdo a los criterios establecidos por la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Así, quedan establecidos criterios de

comportamiento y de actuación que deben seguir todos los destinatarios en relación con las operaciones, así como con el tratamiento, utilización y divulgación de información relevante, favoreciendo la transparencia en el desarrollo de las actividades y la adecuada información y protección de los inversores.

El ámbito de aplicación de este Reglamento alcanza al menos a los Administradores y Directivos de REALIA, a los Asesores externos y al personal integrado en los Departamentos de Bolsa y Relaciones con los Inversores. El Secretario del Consejo de Administración es el responsable de informar de sus obligaciones y responsabilidades a todas las personas sometidas al Reglamento.

Asimismo, REALIA asume su responsabilidad en la lucha contra el blanqueo de capitales en colaboración con las autoridades. Para ello ha confeccionado unas Normas de Procedimiento y Control para la Prevención del Blanqueo de Capitales obligatorias para todo el personal, en las que se especifican, entre otros, la obligación de identificación de clientes, el examen de las operaciones (en especial las complejas o inusuales) y la obligatoriedad de conservación de documentos.



Para la aplicación de esta Norma, REALIA cuenta con un Órgano de Control, Información y Comunicación que mantiene las relaciones tanto con los empleados de la Compañía como con los Servicios de Prevención.

Por otro lado, REALIA utiliza el Sistema PRINEX, un software de gestión empresarial diseñado a la medida de las empresas que operan en el sector inmobiliario. A través de este software, el área comercial puede identificar clientes que hayan realizado transacciones fraudulentas en el pasado y de esta forma prescindir de los mismos, evitando así posibles transacciones que contravengan la ética empresarial.

Reafirmando su compromiso con la ética empresarial, REALIA pertenece a distintas asociaciones empresariales como Asprima (Asociación de Promotores de Madrid), APCV (Asociación Provincial de Promotores Inmobiliarios y Agentes Urbanizadores de Valencia), Gaesco (Asociación Empresarial Sevillana de Constructores y Promotores de Obras), APCE (Asociación de Promotores de Barcelona) y el Grupo 14 Inmobiliarias por la Excelencia, en las que trabaja en red para, entre otros asuntos, asegurar que en el sector se impongan los comportamientos éticos y transparentes.

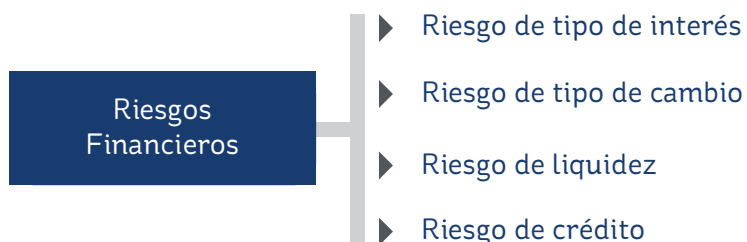
4.3. Gestión integrada de riesgos

La gestión de riesgos en REALIA está directamente relacionada con un comportamiento responsable. Con este fin, los riesgos en la actividad inmobiliaria de la compañía se han identificado y gestionado de manera efectiva, constituyéndose en:



Riesgos financieros

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



Riesgo de crédito

El Grupo no presenta un riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido y se trata con entidades de elevada solvencia.

El riesgo de crédito del Grupo es atribuible principalmente a sus deudas comerciales y, en su caso, a deudas por arrendamientos. Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 13,7 M€ sobre los que la compañía ha provisionado el riesgo correspondiente, el cual ha estimado en 8,2 M€. Respecto a provisiones por insolvencia dentro del área de patrimonio, el Grupo ha dotado 1,8 M€, siguiendo una política prudente de análisis del riesgo y atendiendo a la normativa contable.

Riesgo de tipo de interés

El Grupo REALIA emplea operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. El objetivo de la gestión de este riesgo es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda.

Por lo que respecta a la matriz, REALIA Business, S.A. no posee operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés, decisión tomada tras analizar las expectativas de los mercados financieros y la estructura de su deuda tras la refinanciación de Septiembre de 2009. No obstante, el Grupo analiza la evolución de dichos mercados que hagan necesario la contratación de coberturas de tipo de interés.

Las coberturas de tipo de interés están realizadas en al área Patrimonial, concretamente en las participadas REALIA Patrimonio, SIIC de Paris y Hermanos Revilla, en conjunto alcanzan un importe global de 959,5 M€, que representa un 40,41 % del total de la deuda bancaria bruta.

Riesgo de liquidez

El Grupo REALIA mantiene una política de liquidez consistente e inversiones financieras temporales. Durante el ejercicio 2009 REALIA Business, S.A. refinanció sus líneas crediticias, asegurándose la financiación de su plan de Negocio 2009-2012, quedando a salvo de las futuras incertidumbres de los mercados financieros. El grado de cumplimiento del citado plan ha hecho que la liquidez prevista en el Plan de Negocio se supere en 247,2 M€ y el endeudamiento real sea un 25,8% menor que el previsto.

El área patrimonial (REALIA Patrimonio y sus sociedades dependientes) tienen cubiertas todas sus necesidades financieras con el préstamo sindicado por importe global de 1.466,9 M€ con vencimiento en 2017 y con amortizaciones Parciales pendientes en este periodo de solo el 17,74 % del principal.

Riesgo de tipo de cambio

El Grupo REALIA no presenta un riesgo de tipo de cambio significativo.

Riesgos de mercado

El Grupo REALIA actúa en dos segmentos del mercado inmobiliario: la promoción de viviendas y el arrendamiento de inmuebles.

En 2010, REALIA estimó que no era necesario ajustar sus márgenes operativos y promover nuevos recortes en su cuenta de explotación, pues todos los productos van ajustando su coste al valor medio de venta en que se ha materializado durante 2010.

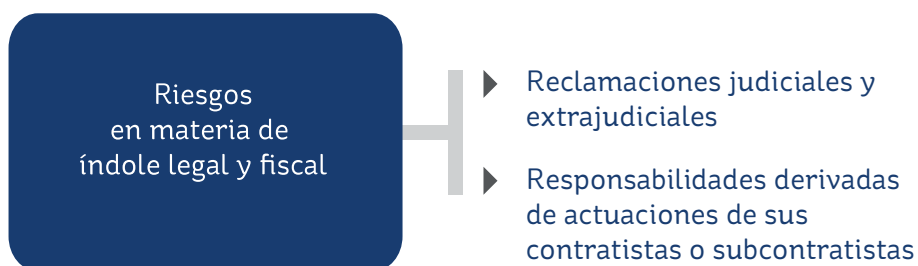
Al mismo tiempo, el Grupo REALIA mitiga dichos riesgos mediante la diversificación geográfica (tanto a nivel local como internacional) y de producto y un gestión proactiva de la actividad comercial.

Riesgos económicos.

Estos riesgos intentan controlarse en las adquisiciones, mediante meticolosos análisis de las operaciones. En las enajenaciones el principal riesgo está en la falta de cobro de los precios pactados en los contratos, como consecuencia de incumplimiento por parte de los compradores de los mismos. Estos riesgos intentan controlarse mediante la constitución de garantías de todo tipo que permitan, llegado el caso, la percepción del precio Total o la recuperación de la propiedad objeto de enajenación.

Riesgos en materias de índole legal y fiscal.

Las actividades del Grupo están sometidas a disposiciones legales, fiscales y a requisitos urbanísticos. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales y de la U.E. pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Un cambio en este entorno legal y fiscal puede afectar a la planificación general de las actividades de la compañía, por lo que desde varios departamentos internos, vigila, analiza y adopta medidas.



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

a) Reclamaciones judiciales y extrajudiciales

La actividad de REALIA puede originar acciones judiciales en relación con los inmuebles vendidos, aún derivados de actuaciones de terceros contratados por REALIA (arquitectos, ingenieros, contratistas y subcontratistas de la construcción).

Para mitigar este tipo de riesgo, se cuenta con los Seguros de Responsabilidad Decenal cuya contratación es obligatoria para los promotores inmobiliarios. Asimismo, en todos los contratos de obra se pacta una retención del 5% de cada certificación que emitan los contratistas, para responder del exacto cumplimiento de sus obligaciones y, en particular, de los defectos observados en la recepción provisional y de los gastos de reparación que se deriven de una eventual ejecución negligente.

Por otro lado, durante la ejecución de las obras los técnicos de REALIA llevan a cabo un seguimiento de los trabajos con objeto de comprobar que se están llevando a cabo de acuerdo a los diferentes criterios estipulados.

b) Responsabilidades derivadas de actuaciones de sus contratistas o subcontratistas

Es el caso de que los contratistas o subcontratistas incurran en un incumplimiento de compromisos, el retraso en las entregas o atraviesen dificultades financieras. Para reducir este riesgo, REALIA ha limitado la contratación para la ejecución de las obras a entidades de reconocida solvencia.

c) Pérdida del estatus SIIC de la sociedad francesa SIIC de Paris

REALIA, a través de su filial 100% REALIA PATRIMONIO, S.L.U., poseía una participación efectiva del 84,83% en la SIIC de Paris. Por normativa francesa, fue preciso reducir esa participación por debajo del 60% para seguir disfrutando de los beneficios fiscales de exoneración de impuestos de la actividad patrimonial. De esta manera, durante el ejercicio 2010 se llevaron a cabo negociaciones con diferentes entidades, que culminaron con la reducción de la participación por debajo de los límites legales y consecuente mantenimiento del régimen SIIC.

Riesgos en materia de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias.

Estos riesgos se controlan mediante un sistema de prevención y control, de conformidad con la legislación aplicable, contando con el correspondiente Manual y con un Órgano de Control, Información y Comunicación.

En el ejercicio 2010, con motivo de la nueva Ley en materia de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo, se ha llevado a cabo una actualización de de todos los procedimientos implantados.

Riesgos en materia de Protección de Datos de Carácter Personal.

Estos riesgos se controlan mediante cláusulas especiales y normalizadas a incluir en los contratos, las cuales permiten limitar e incluso extinguir cualquier tipo de responsabilidad de REALIA Business, S.A. Asimismo, el Grupo REALIA cuenta con ficheros dados de alta en la Agencia de Protección de Datos, que cuentan con los medios de seguridad pertinentes, así como con un responsable en esta materia.



Riesgos en materia de Protección de los Consumidores y Usuarios.

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

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

El **Reglamento Interno de Conducta** se centra en materias relativas a los Mercados de Valores y determina los criterios de comportamiento y de actuación para favorecer la transparencia en el desarrollo de las actividades y la adecuada información y protección de los inversores. El Reglamento se aplica como mínimo a los Administradores y Directivos del Grupo REALIA, a los Asesores externos y al personal integrado en los Departamentos de Bolsa y Relaciones con los Inversores.

El Código Ético fue aprobado en noviembre de 2010 por el Consejo de Administración de la Compañía, siendo su objetivo delimitar los criterios de actuación de los directivos y empleados del Grupo REALIA.

El **Sistema PRINEX** es una solución global de negocio que permite al área comercial identificar clientes que hayan realizado transacciones fraudulentas en el pasado y tomar las medidas correspondientes.

05_

Responsabilidad Corporativa



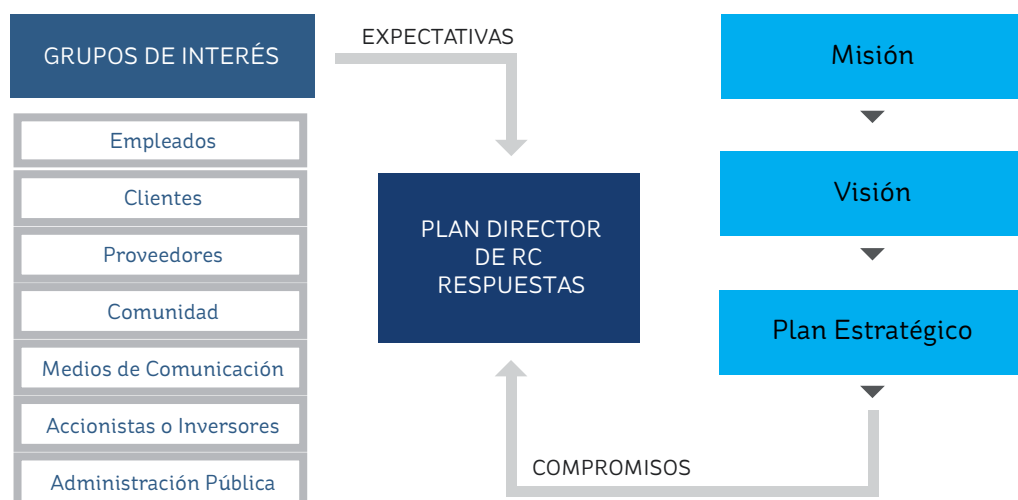
5.1. Estrategia Responsabilidad Corporativa

El primer compromiso de REALIA con la responsabilidad corporativa es la sostenibilidad financiera, para ello la compañía ofrece un modelo equilibrado en el marco del sector inmobiliario, basado en:

- La captación de negocio
- Las sinergias cruzadas entre áreas
- La habilidad para integrar nuevos negocios.
- Su gestión interna.
- Un decidido enfoque hacia la calidad.
- Una sólida construcción de marca.

La experiencia y la planificación otorgan a REALIA un conocimiento detallado del sector, en el cual los activos intangibles son claves para competir con éxito y asume el importante reto que supone generar confianza en el entorno. Para ello, REALIA centra su estrategia en lograr que las relaciones con sus grupos de interés concurrentes alcancen un nivel óptimo tal que sus acciones, servicios y la información elaborada satisfagan las necesidades y expectativas de los distintos grupos y resuelvan las posibles inquietudes de las distintas partes interesadas.

De este modo, REALIA entiende como sus grupos de interés aquellos que tienen capacidad de influir en la consecución de sus objetivos.



El Plan Director de Responsabilidad Corporativa de REALIA, aprobado en 2009, está estructurado en torno a los cuatro compromisos que definen el modelo de gestión responsable de REALIA: respeto a la ética, integridad y Buen Gobierno, orientación al cliente, compromiso con las personas y Protección del Medio Ambiente y entorno.

Estos cuatro compromisos sirven también para estructurar el presente Informe.

Compromisos que definen el modelo de Gestión de REALIA

Compromiso con el Medio Ambiente y protección del entorno

Compromiso con las personas

Compromiso con los clientes

Compromiso con la ética, integridad y Buen Gobierno

5.2. Satisfacción del cliente

Retos para 2010	Nivel de Cumplimiento	Hitos 2010	Retos 2011
Definir objetivos corporativos de satisfacción de cliente	Alto 	Desarrollo de nuevas promociones.	Inicio promociones de protección pública en Madrid y Valencia.
Ampliación de la oferta de viviendas en régimen de VPPL	Alto 	Diseño oferta nuevas promociones de protección pública	Inclusión de cláusulas más ventajosas para los clientes en los contratos
Incrementar la calidad de la atención y los servicios ofrecidos al cliente	Alto 		
		 Cumplido	 No Cumplido

La satisfacción del cliente de REALIA

El compromiso de REALIA con sus clientes está estrechamente ligado a la entrega de la vivienda, si bien la compañía vela por la integridad de todo el proceso y ofrece altos estándares de calidad que aseguran la satisfacción del cliente:

- REALIA es especialmente exigente en el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación desde el comienzo del proyecto. Por ello, la compañía se auto impone soluciones constructivas de alta calidad desde la fase de diseño, cuando se exige a los arquitectos el estricto cumplimiento de todas las obligaciones incluidas en el Código Técnico de Edificación.
- Asimismo, se lleva a cabo un minucioso control de calidades antes de la entrega de la vivienda.

- Después de la entrega, REALIA proporciona un servicio post venta hasta al menos un año después de la entrega de las llaves e intenta facilitar las gestiones del cliente relacionadas con su nueva vivienda.

El 'Decálogo de Atención al Cliente' recoge el compromiso de REALIA con la calidad y los clientes. Este documento fue finalmente elaborado gracias a la participación de todos los empleados a través de una encuesta interna.

REALIA trabaja para satisfacer todas las expectativas y necesidades del cliente. Para ello apuesta decididamente por la máxima transparencia en sus relaciones, haciendo partícipe al cliente de todos los criterios de calidad en la construcción a través de la detallada memoria de calidades que se le entrega.

Por otro lado, el cliente dispone junto con las llaves de la vivienda, de una completa documentación, así como un manual de la vivienda que incluye su propia lista de repasos para que esta se ajuste a las expectativas del cliente.

Gracias a todos estos procedimientos implantados y la experiencia recabada, en 2010 no han existido incidentes o violaciones de cláusulas contractuales que reportar.

Uno de los principales indicadores de los que dispone la compañía para valorar la calidad de sus servicios es la satisfacción de sus clientes. Para ello, REALIA ha establecido una metodología de análisis de satisfacción de los clientes, en el que se evalúan hasta nueve aspectos tanto de la calidad de la atención prestada al cliente como de la información que se le proporciona a lo largo de su relación con la compañía. El análisis de los resultados obtenidos permite disponer de más información y detectar posibles aspectos de mejora.

En las últimas encuestas de satisfacción los aspectos mejor valorados fueron aquellos relacionados con oficina de ventas y la firma del contrato y la escritura, mientras que los ámbitos a mejorar son los relacionados con las reparaciones y la información sobre el avance de la obra.

Los resultados reflejan que en los últimos tres años el nivel de satisfacción de los clientes tanto en la atención como en la información recibida se mantiene prácticamente constante en todos los aspectos analizados y con la mayoría de ellos

ampliamente por encima del aprobado, por ello se optó por la no realización de la encuesta durante 2010 de cara a mejorar el proceso de recogida de la información e invertir en mejorar índices específicos de desempeño recabados a partir de la información de encuestas previas.

Asimismo, REALIA cuida especialmente la protección de todos los datos relativos a sus clientes. A partir de la entrada en vigor de la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal (LOPD), implantó todos los procedimientos necesarios, de forma que en los tres últimos años no ha habido ninguna sanción, ni incidente relativos a este aspecto.

Productos y servicios atentos a las necesidades de nuestros clientes

Estrategia

Su solidez financiera, debida a la participación del Grupo FCC y Caja Madrid, le permite ofrecer a sus clientes ventajas adicionales como son, un seguro decenal, que cubre posibles defectos de resistencia mecánica y de estabilidad del edificio y una póliza de cantidades avaladas que facilita el acceso a la vivienda.

En julio de 2009, REALIA comenzó la construcción de la promoción de Viviendas de Protección Pública de Precio Limitado (VPPL) denominada 'Jardín del Vivero' en el municipio de Fuenlabrada, a 20 kilómetros de Madrid capital. La promoción se encuentra en una nueva zona en expansión, situada junto al hospital de Fuenlabrada y la Universidad Rey Juan Carlos y consta de 108 viviendas, 226 plazas de garaje y cinco locales comerciales.

Así, durante 2010 se completó la construcción de las viviendas de la Fase I de 'Jardín del Vivero' y fue vendida en su totalidad para comenzar a entregarse en marzo de 2011. Asimismo, a lo largo de 2010 se ha comercializado la segunda fase de esta promoción, donde ya se han vendido 28 de las 30 viviendas protegidas que hay en la promoción. El comienzo de las obras será marzo de 2011. Asimismo, la compañía tiene la intención de ir más allá y mejorar el convenio, ofreciendo sus viviendas a un precio inferior a los máximos previstos.

Siguiendo en esta línea de promoción de la vivienda, se ha iniciado la comercialización de la promoción 'Altos de Santa Bárbara' en Valencia. Esta promoción, aun siendo vivienda de precio concertado, tiene valores añadidos como cocina amueblada y aire acondicionado instalado

Ferias

A lo largo de 2010, REALIA participó en diferentes ferias inmobiliarias con el objeto de reducir el stock de viviendas. El modelo de participación elegido fue el de Stands Llave en mano, que permitieron rentabilizar la inversión realizada.

Entre estas ferias destacan:

- OUTLET RESIDENCIAL: 19 al 21 de febrero de 2010 en IFEMA (Madrid) Se realizó una selección de 34 viviendas y se aplicaron descuentos de hasta un 40 %.
- LOW COST BARCELONA: 23 al 25 de abril de 2010: Feria organizada por Barcelona Meeting Point y celebrada en La Fira de Barcelona. Se seleccionaron 30 inmuebles con descuentos hasta el 30%.
- INMO DISCOUNT (IBIZA): 30 de abril a 2 de mayo de 2010 se contó con la promoción Albor Residencial (Ibiza).
- SALÓN INMOBILIARIO DE MADRID (SIMA 2010): 20 al 23 de mayo de 2010. Organizada por Planner Reed y celebrada en IFEMA. Se seleccionaron 49 viviendas con descuentos de hasta el 40%.
- OUTLET RESIDENCIAL: 24 al 26 de Septiembre de 2010 en recinto ferial IFEMA. Se hizo una selección de 29 viviendas en las que se aplicaron descuentos de hasta un 50 %.

Además de los descuentos, se incluyeron exclusivas ventajas para la adquisición de los inmuebles como amueblamiento de la vivienda o electrodomésticos, así como facilidades para la firma de las arras, pudiendo reservar la vivienda con una cantidad mínima (600 euros) y garantía de devolución. El resultado de estas ferias fue de un total de 21 arras firmadas.

Satisfacción del cliente: REALIA en constante adaptación.

El compromiso de REALIA con la satisfacción de cliente pasa por un proceso continuo de mejora, en el que año tras año se tratan de mejorar los servicios prestados y ofrecer mayores facilidades a sus clientes. En este ámbito, se ha proyectado adoptar una de las medidas en 2011 para agilizar las ventas de

las promociones en curso y paliar así los principales motivos de los clientes para retrasar o desestimar su decisión de compra. Para ello se han elaborado unas cláusulas que se utilizarán en los contratos, no con carácter general sino a propuesta del cliente o bajo el criterio de los jefes de venta de cada delegación.

Estas cláusulas son:

- Posible situación de desempleo desde la firma del contrato de compraventa a la entrega de llaves: En este caso, acreditando fehacientemente la situación de desempleo, el comprador podrá solicitar la resolución del contrato con la devolución de la totalidad de las cantidades abonadas hasta la fecha
- Tratamiento de clientes en contrato de compraventa si se realizan descuentos posteriormente. Garantía de precio -descuento
- Clientes de reposición.
- Además de estas medidas, en algunos casos especiales, se puede estudiar "suavizar" la forma de pago de las cantidades a entregar a la firma del contrato.



5.3. Gestión de personas

Retos para 2010	Nivel de Cumplimiento	Hitos 2010	Retos 2011
Ampliar el canal interno de comunicación de incidencias respecto a otros aspectos del Código Ético.	Alto 	Aplicación del Canal de incidencias relacionado con el Código Ético	Gestionar el canal de Incidencias
Mantener los bajos índices de accidentabilidad de los tres últimos años	Alto 		Mantener los bajos índices de accidentabilidad de los últimos años
Continuar desarrollando los cursos on-line para maximizar el impacto reduciendo los costes	Alto 		Seguir desarrollando cursos on-line
 Cumplido  No Cumplido			

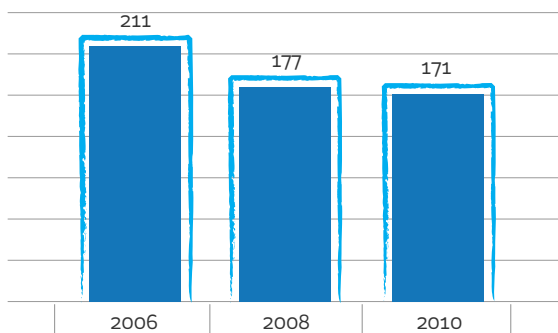
Para REALIA las personas poseen una importancia capital y son las claves para el éxito en la gestión y el servicio al cliente. De esta manera, la gestión de recursos humanos focaliza sus actuaciones en tres áreas.

- Fomentar la diversidad en la plantilla
- Priorizar la seguridad laboral, ofreciendo un entorno de trabajo seguro y saludable.
- Atracción y retención de profesionales destacados

A final del año 2010, el Grupo REALIA presenta un número total de 171 empleados, en unos valores similares a los presentados en 2009, demostrando así la estabilidad en este ámbito. Los empleados se encuentran distribuidos entre España, Francia y Polonia, aunque la mayoría se concentran en España, principalmente en la sede corporativa de Madrid.

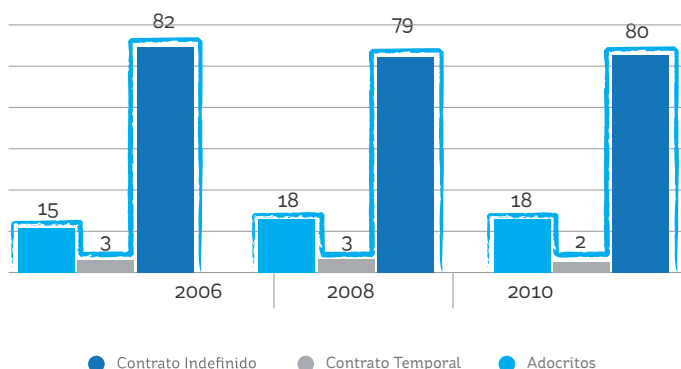
Evolución de la Plantilla

Número



Tipología de Contratación

En €



Reconocimiento y valoración del talento.

Una de las prioridades de REALIA es la satisfacción de sus trabajadores. De esta manera, existe un claro compromiso por la estabilidad laboral a través de la contratación indefinida y la promoción del desarrollo de todos sus profesionales.

De esta manera, la retención y desarrollo del talento disponible dentro de la compañía ofrecen una capacidad de respuesta inherente a los retos presentes y futuros que del mercado, disponiendo de una alta calidad en sus servicios. En este sentido, el compromiso de la empresa se demuestra en la tendencia de disminución de las tasas de rotación registradas desde 2008.

La estrategia de REALIA parte de un principio de igualdad entre empleados, con retribuciones basadas en su desempeño.

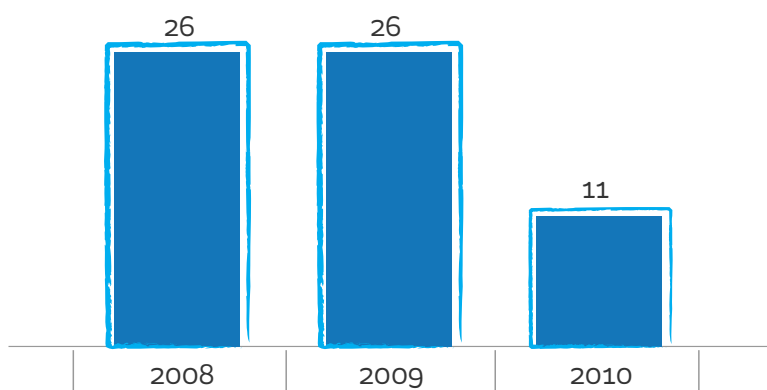
REALIA enfatiza su compromiso con los criterios de justicia y otorga una gran importancia a que no se den situaciones de discriminación en la remuneración o el reconocimiento por ningún tipo de razón o circunstancia. Asimismo, la compañía entiende que la igualdad de oportunidades maximiza la contribución de los empleados a la compañía, promoviendo un valor añadido.

Consciente de que la retribución monetaria no es la única aspiración de sus empleados, REALIA contribuye con ayudas y beneficios sociales como planes de pensiones, seguros de vida y cobertura médica, que son ofrecidos a los empleados con contrato indefinido y a la mayor parte de los trabajadores con contrato temporal.

Beneficios sociales 2010

	Exigido por Ley		Coste total (millones de €)	Coste asumido por la empresa %	Coste asumido por el empleado %
	SÍ	NO			
Plan de pensiones		X	0,47	100	0
Seguro de vida		X	0,009	100	0
Seguro médico		X	0,05	50	50
Ayuda de comidas		X	0,137	100	0
Total			0,666		

Rotacion (número de personas que causan baja sobre el total de la plantilla en %)



Gestión del conocimiento en REALIA

En REALIA, las políticas de Recursos Humanos tienen como objetivo asegurar la satisfacción de sus trabajadores así como su desarrollo profesional. De esta manera, la formación de sus empleados se constituye como una herramienta vital para el éxito presente y futuro de la compañía.

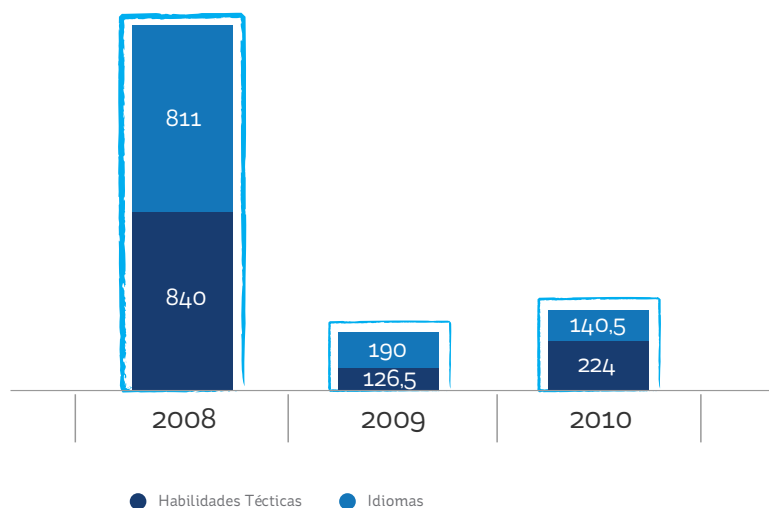
Durante el año 2010 REALIA ha invertido 123 euros por empleado en formación, tanto de habilidades técnicas como de idiomas. Pese a la complicada coyuntura económica actual, REALIA ha mantenido su compromiso con la formación, aumentando la inversión casi un 22% con respecto a 2009.

En sintonía con los avances actuales en tecnología y comunicación, REALIA apuesta por la formación online. En este sentido, se prioriza la formación vinculada a la Plataforma de Formación Online de la compañía, la cual es depositaria de una gran cantidad de contenidos accesibles:

- Consejos para trabajar en el día a día en REALIA (herramientas de gestión y aspectos prácticos). Incluye un curso dedicado en exclusiva a la herramienta de gestión comercial
- Conceptos legales (fiscalidad, contratos, escrituración, etc)
- Conceptos técnicos inmobiliarios (actividad urbanística, fases y agentes del proceso inmobiliario, lectura de planos, análisis de un edificio).
- Estudio de proyectos (conocimiento de la zona y del entorno, del conjunto arquitectónico, de la tipología de viviendas y de las calidades).
- Argumentarios de venta y técnicas de venta.

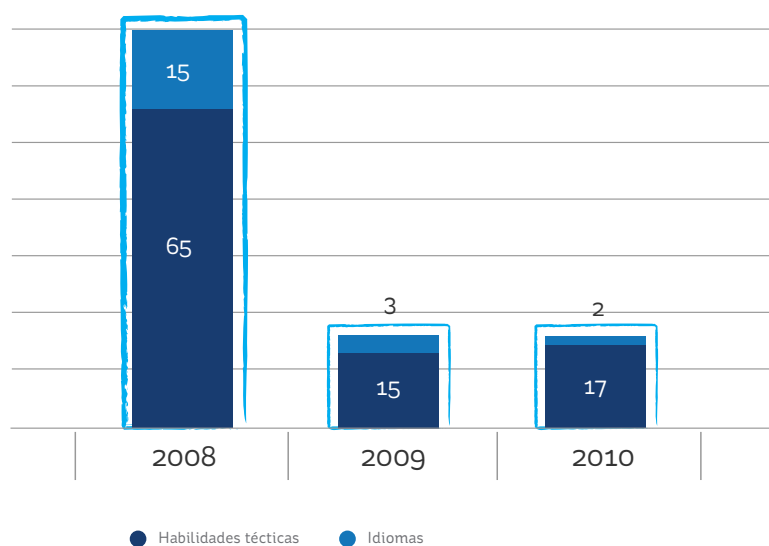
Formacion por materias

(Horas de formación)



Formacion por materias

(Número de participantes)



INVERSIÓN EN FORMACIÓN

(Euros por empleados)

CATEGORÍA PROFECIONAL	2010	2009	2008
Directivos y titulados de grado superior	117	86	329
Directivos y titulados de grado medio	424	227	346
Administrativos y asimilados	0	0	93
Total	123	101	244

Con vistas a conservar un clima laboral adecuado, REALIA promueve una comunicación abierta con sus empleados, ya que se trata de un medio eficaz para aportar valor a la compañía y gestionar el conocimiento. De esta manera, se encuentran a disposición de los empleados los siguientes canales de comunicación:

- Un canal interno, que permite comunicar incidencias o irregularidades de tipo económico-financiero y cuyas notificaciones llegan al auditor interno. En 2010 se ha ampliado para otras incidencias relacionadas con aspectos recogidos en el Código ético.
- Las notas internas remitidas mediante correo electrónico, en las que se comunican todos aquellos cambios significativos acaecidos y la intranet del grupo. Durante 2010 se ha modificado por completo, haciéndola más útil y atractiva y ganando en funcionalidad en cuanto a comunicaciones internas se refiere.

El valor de la diversidad

La diversidad en la plantilla ha permitido a REALIA mejorar su desempeño, favoreciendo su integración en la sociedad y su acercamiento a las expectativas tanto de sus clientes como de sus grupos de interés.

De esta manera, la política de recursos humanos ha determinado unos criterios de promoción de nuevos profesionales basados en la igualdad de oportunidades y el respeto a la diversidad; estos criterios, a su vez, se aplican en procesos de reclutamiento y selección de personal.

Como prueba de este esfuerzo, REALIA presenta un adecuado balance en lo referente a la igualdad de sexos, manteniéndose en el entorno de los límites de paridad, establecidos en el ratio de 40 / 60.

Además, dentro de sus órganos de gobierno destaca el porcentaje de mujeres en el Consejo de Administración, que alcanza un 21 %, situándose así por encima de la media de las empresas españolas.

REALIA asume como principio fundamental el rechazo a la discriminación laboral por motivo de género, raza, edad, pertenencia a minorías o cualquier otra naturaleza.

En línea con este compromiso, se han elaborado medidas especiales para favorecer el acceso de grupos de personas al mercado laboral que estén en situaciones de especial dificultad para encontrar un trabajo. En ese sentido, REALIA favorece la incorporación de personas con discapacidad al mercado laboral a través de su colaboración con centros especiales de empleo, a la vez que cumple así con lo establecido por la ley de contratación de personas con discapacidad (LISMI – Ley de Integración Social de los Minusválidos).

Cabe destacar que en 2010 no se produjo ningún incidente por discriminación. Además, con la finalidad de prevenir cualquier tipo de discriminación y posibles situaciones de acoso laboral y sexual, REALIA cuenta con un canal de incidencias dentro del Código Ético. Con este instrumento, los empleados pueden poner en conocimiento del Responsable las posibles violaciones de los principios definidos en el Protocolo, en cuestiones tales como la prevención de las prácticas de acoso, la obligación de respeto y de tratamiento equitativo y no arbitrario o la igualdad de oportunidades de formación y promoción.

Los empleados podrán hacer llegar sus notificaciones a través de dos canales: la intranet y una dirección de correo. REALIA se compromete a preservar la confidencialidad, en todos sus extremos, de las comunicaciones y no tolerará represalias sobre aquellas personas que hayan hecho uso del procedimiento de comunicación. Al mismo tiempo, REALIA considera la edad como un factor más de diversidad y busca un equilibrio en su plantilla entre experiencia y juventud.

Conciliación de la vida familiar y laboral.

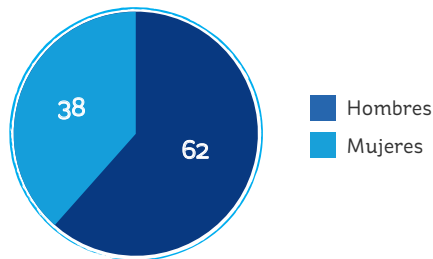
REALIA entiende que en la sociedad actual, el fomento de la conciliación de la vida familiar y laboral de los empleados es uno de los pilares que fomentan la diversidad dentro de la compañía. Entre las medidas adoptadas destacan la concesión de permisos o la reducción de jornada por maternidad.

En 2010 los empleados que están trabajando con jornada Parcial han alcanzado el 7,02 por ciento de la plantilla, lo que supone prácticamente doblar el porcentaje de años anteriores.

Evolución de empleados por sexo

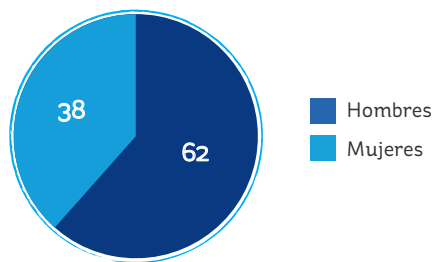
2010

Datos en %



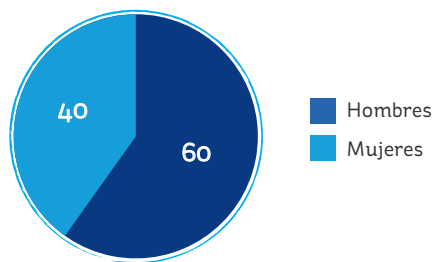
2009

Datos en %



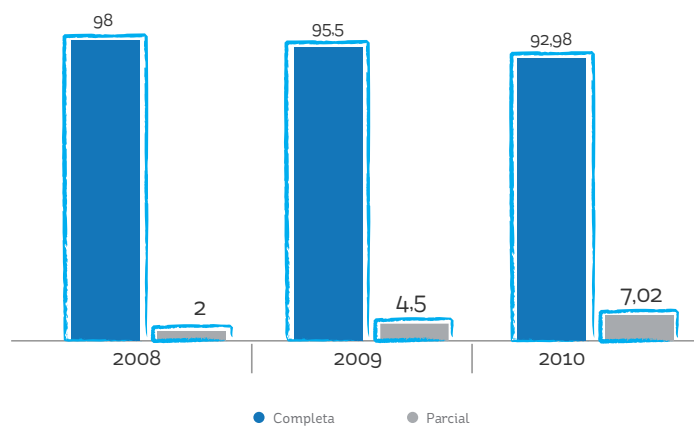
2008

Datos en %



Tipología de jornada laboral

En %



EVOLUCIÓN POR CATEGORÍA PROFESIONAL

Número

	2010		2009		2008	
	H	M	H	M	H	M
Directivos y titulados de grado superior	49	19	50	19	54	21
Directivos y titulados de grado medio	20	11	21	11	28	10
Administrativos y asimilados	6	35	8	38	15	53
Resto de personal adscrito a contrata	31	0	30	0	30	0
Total	106	65	109	68	127	84

ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y DE GOBIERNO

En %

	2010		2009		2008	
	H	M	H	M	H	M
Consejo de Administración	79	21	79	21	77	23
Comité de Dirección	100	0	100	0	100	0

DESGLOSE DE EMPLEADOS

Número

	2010	2009	2008
Menos de 30 años	4	6	11
De 30 a 50 años	129	133	163
Más de 50 años	38	38	37

COMITÉ DE DIRECCIÓN

Número

	2010	2009	2008
Menos de 30 años	0	0	0
De 30 a 50 años	1	1	0
Más de 50 años	6	6	7

Salud y seguridad laboral

El Servicio de Prevención Ajeno, implantado por REALIA, materializa el compromiso de la empresa con la salud y seguridad laboral. Por ello, garantizar un entorno de trabajo seguro y saludable es un tema prioritario.

El Servicio de Prevención está optimizado a las actividades de la empresa, prestándose especial atención al cuidado de la ergonomía, higiene industrial y actividades de vigilancia de la salud, dado que la actividad diaria de la gran mayoría de los trabajadores se lleva a cabo en un entorno de oficina. Asimismo, se realiza una evaluación de riesgos acorde a los diferentes puestos de trabajo junto a reconocimientos médicos anuales y de forma especial con los nuevos empleados en el momento de la incorporación a la compañía.

Con el objeto de poder analizar la evolución del desempeño en materia de salud y seguridad de forma consistente, se lleva un registro detallado de las cifras relativas a los datos de siniestralidad y se calculan los índices estadísticos de prevención.

En 2010, al igual que en 2009, REALIA ha conseguido alcanzar el objetivo de cero accidentes. Una vez alcanzado el objetivo deseado por toda empresa responsable que es el de cero accidentes y cero incidentes, REALIA es consciente de que debe seguir trabajando en proporcionar un entorno seguro a sus empleados y especialmente en la concienciación de todos sus empleados para que se mantengan alerta ante los distintos riesgos laborales que pueden aparecer.

Se ha entregado a cada empleado un Manual de Seguridad y Salud, en el que se recoge información pertinente sobre la prevención de riesgos laborales en los distintos puestos de trabajo, de esta manera todo el personal dispone de esta herramienta para contribuir a la salud y seguridad laboral.

El logro alcanzado de cero accidentes se refleja en los tres índices utilizados por el servicio de prevención:

- El índice de gravedad, que representa el número de jornadas perdidas por cada mil horas trabajadas y que se ha mantenido en cero por tercer año consecutivo.
- Índice de Frecuencia (IF), que representa el número de accidentes con baja ocurridos por cada millón de horas trabajadas, que se ha mantenido en cero en 2009 y 2010.




- Índice de Incidencia (II), que representa el número de accidentes ocurridos por cada mil trabajadores y que al igual que el resto de los índices ha sido cero en 2009 y 2010.



Implicación con las necesidades de la sociedad

El compromiso de REALIA con las personas trata de generar valor tanto para sus empleados como para la sociedad. Para ello, la empresa colabora en proyectos que ofrecen respuestas reales a problemas reales, promoviendo cambios sociales a través de una inversión responsable. Ello se traduce, fundamentalmente, en la promoción y desarrollo de viviendas de protección pública en distintas zonas del territorio nacional.



5.4. Impacto en el entorno

Retos para 2010	Nivel de Cumplimiento	Hitos 2010	Retos 2011
Desarrollar una metodología eficiente para cuantificar las emisiones de CO2 de la compañía.		Reducción significativa de Consumos, especialmente en Centros Comerciales	Continuar con la implantación de medidas para la mejora de reducción de consumos energéticos y disminución de emisiones.
Ampliar el perímetro de reporte de los indicadores de consumo de agua, electricidad y combustibles.			
Fomentar la comunicación con los clientes de REALIA para el uso eficiente de los recursos y divulgar buenas prácticas ambientales.			

 Cumplido  No Cumplido

REALIA eco-eficiente

En REALIA, la eco-eficiencia es parte de la estrategia corporativa, pasando así a formar parte de su cultura, de las operaciones y de las rutinas de trabajo. REALIA entiende que su estrategia empresarial debe incidir, además de sobre aspectos como la diversificación y la gestión rigurosa, sobre la eficiencia en los procesos y en el uso de recursos naturales. Por este motivo, se trabaja en la consecución de dos objetivos clave dentro de la compañía: la reducción de costes y la minimización del impacto ambiental.

En línea con las directrices del desarrollo sostenible, REALIA está realizando un importante esfuerzo de colaboración en conocimiento, inversión en tecnologías ambientales y mejora de la gestión para crecer de forma sostenible. En este sentido, las mejoras realizadas en tecnologías ambientales se centran en el diagnóstico de los impactos en todas las fases del ciclo productivo: diseño, construcción y venta. Para de esta forma controlar los consumos y minimizar las emisiones producidas.

El cuidado en la gestión de todos los posibles impactos ha permitido que en 2010, en REALIA no se haya producido ninguna sanción relacionada con aspectos medioambientales.

Fase de diseño

En la fase de diseño, REALIA fue una de las pioneras en aplicar las mejoras tecnológicas recogidas en el Código Técnico de Edificación, que es especialmente exigente en lo que se refiere a requisitos de eficiencia energética de los edificios. De hecho, REALIA se adelantó en algunos aspectos a la entrada en vigor del Código, y es especialmente exigente en la aplicación de criterios de eficiencia y reducción del impacto ambiental en todas las etapas del proceso inmobiliario.

Aplica su gestión basada en las 3R's, "Reducir, Reutilizar y Reciclar" tanto al diseño arquitectónico, como a la elección de materiales y el diseño urbanístico. REALIA es especialmente cuidadosa en la incidencia que su actividad pueda tener sobre los recursos naturales, la gestión del suelo o la alteración de paisajes. En este sentido REALIA lleva a cabo estudios de viabilidad ambiental antes de afrontar la urbanización de cualquier terreno, donde tiene en cuenta todos los aspectos ambientales y su impacto en el medio.

La Compañía presta especial cuidado en los proyectos que se desarrollan o puedan hacerlo en las cercanías de áreas de especial protección ambiental. En la actualidad REALIA dispone de un suelo de 41,2 hectáreas dentro del Plan General de Ordenación Urbana de San Roque en Cádiz, calificado de no urbanizable (protección especial por dunas).

Durante esta fase de diseño también se puede acometer la reducción del impacto acústico, ámbito de especial relevancia en contextos urbanos. De esta forma, REALIA cumple con las exigencias de la ley en cuanto a reducción de ruido, incrementando las medias de aislamiento y evaluando los resultados al finalizar las obras.

Puesto que el consumo de energía es uno de los principales impactos de las viviendas, REALIA trabaja para que en sus promociones se reduzca el consumo de energía. Las principales soluciones que puede aportar pasa por, en la fase de diseño, potenciar la instalación de energías renovables para cubrir las necesidades energéticas de los edificios, mejorar los aislamientos y fomentar soluciones que faciliten la iluminación con luz natural y la ventilación natural

En concreto REALIA aplica rigurosamente las medidas que el Código Técnico de la Edificación ha establecido para reducir la demanda energética, entre otras el establecimiento de valores límite para los cerramientos de los edificios (fachadas, vidrios, cubiertas, etc.), la definición de requisitos mínimos de eficiencia energética en las instalaciones de iluminación y la obligatoriedad del uso de energía solar para la producción de agua caliente sanitaria.

Según las estimaciones del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE), la implantación de las exigencias energéticas introducidas en el CTE supondrá, para cada edificio, un ahorro de un 30-40% y una reducción de emisiones de CO₂ por consumo de energía de un 40-55%.

Fase de construcción

Hasta donde alcanza su capacidad de influencia en el proceso de construcción, REALIA promueve la racionalización en el uso de materiales, prestando especial atención para que la elección se realice de acuerdo a los criterios de sostenibilidad. Hace un especial hincapié en que se lleve a cabo una correcta planificación de todo el proceso de construcción, pues permite una significativa reducción en la generación de residuos y una mejora en la posible valorización de dichos residuos.

Fase de venta

REALIA realiza un detallado seguimiento de los datos de consumo de energía, consumo de electricidad y consumo de agua en sus edificios en propiedad destinados a alquiler. Este año se ha logrado reducir los consumos de energía directa e indirecta y también el consumo de agua, en cualquier caso se continúa trabajando para definir indicadores que permitan medir el consumo relacionándolo con los metros cuadrados ocupados, permitiendo de esta forma evaluar las mejoras obtenidas en la eficiencia de la gestión

Trabajando en centros verdes

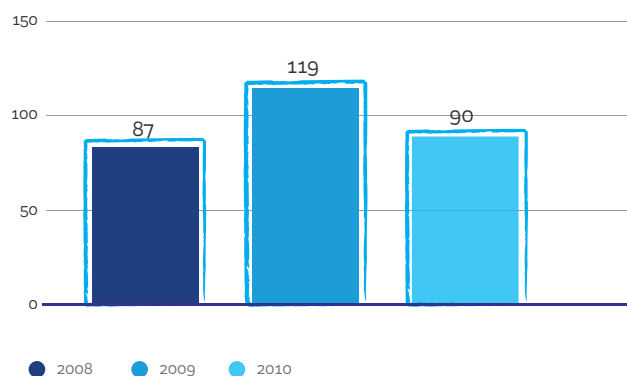
En el trabajo diario de los empleados se encuentra integrado el compromiso de REALIA con la eficiencia. De esta manera, se promueven comportamientos y hábitos responsables y respetuosos con el medioambiente. Uno de los ejes de actuación de REALIA es la campaña "Cuando tú reciclas, tú ganas", que con su consolidación ha promovido una responsabilidad en los hábitos de los empleados, gracias a la sensibilización y a la facilitación del reciclaje a través de los correspondientes contenedores en las oficinas para recoger los residuos.

El reciclaje de todos los residuos que se generan en la actividad de una oficina: vidrio, papel, cartón, envases, plásticos, tóneres, cartuchos, pilas y materia orgánica, ya se encuentra integrado en la cultura corporativa y así lo demuestra el creciente volumen de residuos gestionados tanto en las oficinas de REALIA como en los edificios gestionados por patrimonio.

En 2010, se muestra una tendencia de reducción en la generación de residuos no peligrosos (papel y cartón principalmente) recogidos. Este hecho refleja los esfuerzos de la empresa en el reciclaje y la reducción de residuos así como la circunstancia de que existió un menor número de inquilinos en los edificios. De esta manera el volumen de papel y cartón recogido en 2010 supone un descenso del 25% por ciento respecto al volumen recogido en 2009.

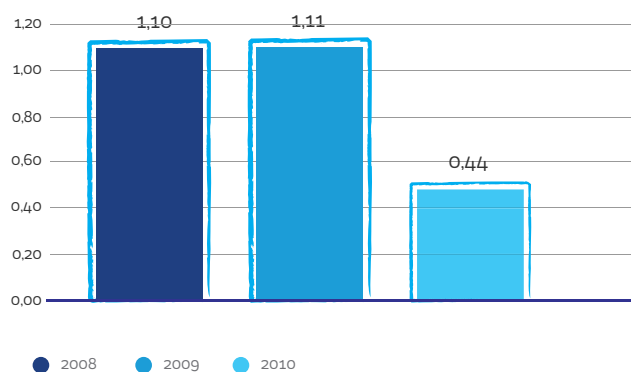
Residuos no peligrosos recogidos

(Toneladas de papel y cartón)



Residuos peligrosos recogidos

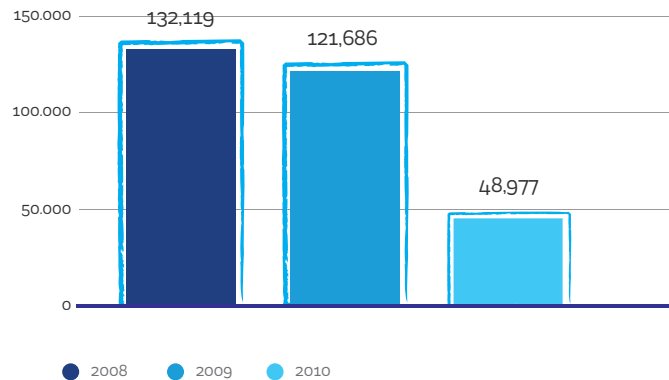
(Toneladas de papel, cartón y fluorescentes)



Asimismo, es muy reseñable el éxito conseguido por REALIA en la reducción de consumo de agua, llegando a registrar una reducción mayor de casi un 60% con respecto a los niveles de 2009.

Cosumo de agua

En m³



REALIA y la lucha contra el cambio climático

Implicaciones en el negocio

El cambio climático es una preocupación creciente de toda la sociedad y REALIA se hace partícipe de dicha preocupación. En este sentido, REALIA lucha contra el cambio climático centrándose en dos prioridades de actuación; la construcción sostenible y la eficiencia energética. Ambos aspectos han sido integrados en la estrategia de negocio de REALIA, incorporando la eficiencia energética como un valor añadido que la compañía aporta a sus clientes. De esta forma REALIA ha sabido convertir un reto en una oportunidad.

Gracias a una planificación eficiente, REALIA ha conseguido poder ofrecer en la actualidad una experiencia contrastada en la construcción de edificios sostenibles. La compañía ha mostrado una ventaja competitiva al haber sabido adelantarse a la entrada en vigor del Código Técnico de Edificación en la aplicación de criterios de edificación sostenible en la promoción de viviendas.

Este compromiso contra el cambio climático se traduce en la aplicación de criterios de eco-eficiencia para favorecer el ahorro de energía a través de:

- Ventilación natural cruzada
- Iluminación natural,
- Utilizando de diversas fuentes de energía según los distintos usos
- Reducción del consumo de electricidad promoviendo la instalación de dispositivos de aprovechamiento de energías renovables

Por otro lado, REALIA actúa de forma proactiva con respecto a la legislación. Por ello, persigue una activa vigilancia para adaptarse y si es posible adelantarse a cualquier nueva norma que se promulgue a nivel nacional o internacional, especialmente las referidas a edificación sostenible.

Implicaciones financieras

Al mismo tiempo, el cambio climático también una importancia estratégica dado que presenta potenciales implicaciones financieras y de negocio para REALIA y el sector de la promoción inmobiliaria.

En la coyuntura actual, donde el factor precio es determinante a la hora de promover las ventas, el incremento de coste que supone este tipo de construcción no siempre puede ser repercutido en el precio final. La Compañía es consciente de este riesgo, y lo asume y cuantifica junto a sus posibles implicaciones.

Reducción de emisiones CO2

La reducción de emisiones es la principal herramienta para frenar el cambio climático.

REALIA apuesta por reducir las emisiones de dióxido de carbono que ella misma genera en su actividad diaria y en la gestión de patrimonio.

En 2010, REALIA ha conseguido reducir tanto el consumo de energía primaria, gas natural y gasóleo, como el de electricidad en una gran medida con respecto a 2009, lo que conlleva una importante reducción en sus emisiones de CO2 y la materialización del compromiso de REALIA con el medio ambiente y la calidad de vida de todas las personas.

Iniciativas en Centros Comerciales

Asimismo, merecen especial mención las iniciativas llevadas a cabo en el ámbito de las superficies comerciales propiedad de la compañía en los que se están registrando ahorros en el consumo energético y disminución de la cantidad de emisiones gracias a la implantación de una serie de medidas:

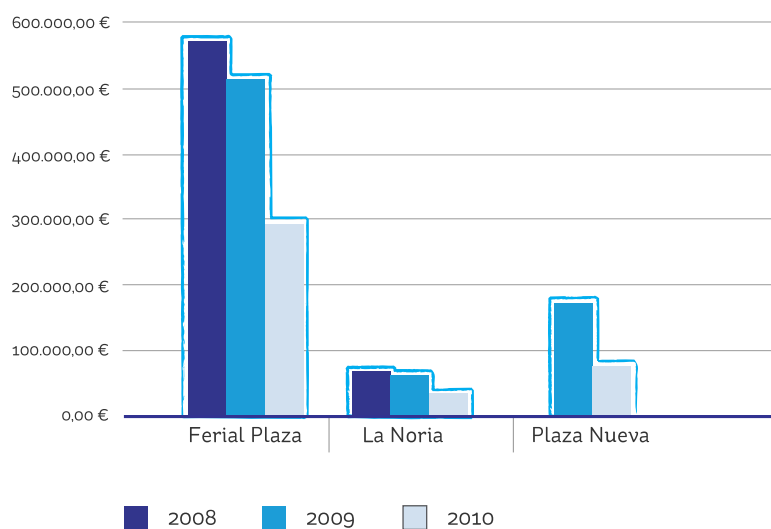
- Ajuste de horarios de iluminación a necesidades.
- Reordenación de circuitos para hacer más versátil la instalación.
- Apertura de aparcamientos en función de afluencia.
- Ajuste de temperaturas de consigna.
- Ajuste de funcionamiento de equipos ornamentales a fechas de máxima ocupación.

- Aumento de la eficiencia en la gestión de instalaciones por la experiencia de los equipos de gestión basado en el conocimiento del edificio.

Centro Comercial		Kw consumidos
	2009	2010
Ferial Plaza	4.700.032	4.434.002
La Noria Outlet Shopping	481.922	478.106

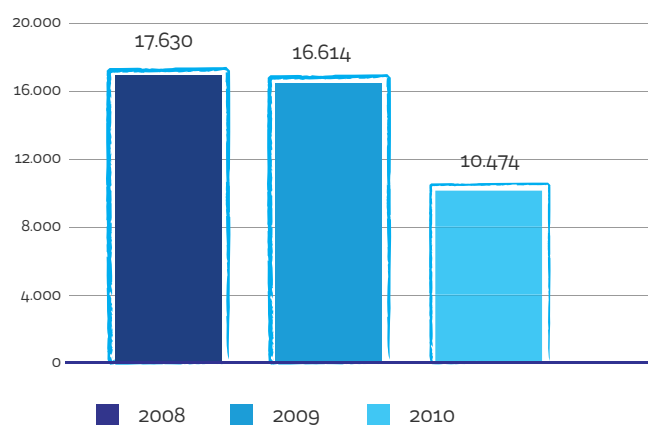
Centro Comercial		ahorros	
	Ahorro (%)	Kw ahorrados	Kg de CO2 ahorrados
	2010	2010	2010
Ferial Plaza	5,66	266.030	131.685
La Noria Outlet Shopping	0,79	3.816	1.889
Total ahorrado	6,45	269.846,24	133.573,89

Inversión en mejoras ambientales Centros Comerciales



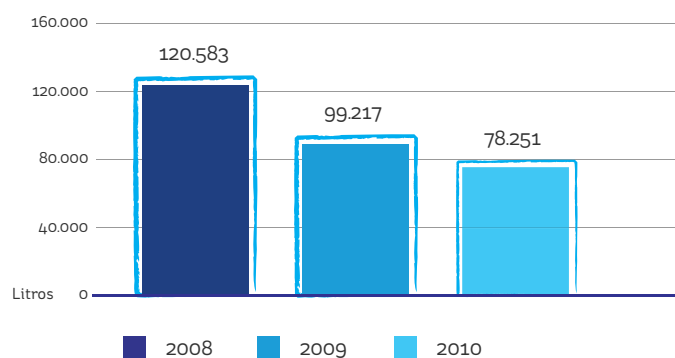
Consumo de electricidad

Miles de KWh



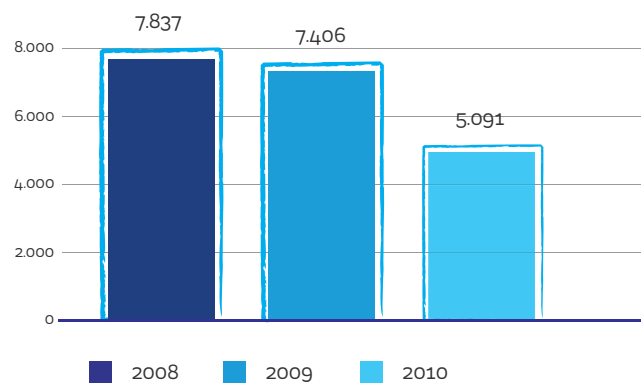
Consumo de gasoil

Litros



Consumo de gas natural

Miles de KWh



5.5. Gestión de proveedores

Gestión de proveedores y cadena de suministro

Para REALIA, la gestión de proveedores y cadena de suministro posee una importancia capital. De esta manera, dependiendo del Departamento y de la contratación que se haga existen diferentes procesos de selección, gestión y contratación de proveedores. La gestión más detallada y representativa es la que se realiza para seleccionar a las Empresas para ejecutar la construcción de un conjunto residencial promovido por REALIA.

Por ello, se han definido unas condiciones generales para la licitación de obras y también existen pliegos de condiciones para la licitación y contratación de trabajos.

Proceso de licitación de obras

A la hora de valorar la presentación de las ofertas, se fijan plazos y se estipulan las condiciones que deben reunir dichas ofertas, teniendo la consideración de precio cerrado y se valorarán separadamente del presupuesto de obras el capítulo de seguridad y salud en el trabajo.

De este modo, las constructoras ofertantes facilitarán muestras y documentaciones precisas donde se reflejarán las marcas, modelos certificados de calidad y D.I.T. señalados en la memoria de calidades y en las mediciones de los proyectos valorados.

El documento que rige estas condiciones es el pliego de condiciones particulares para la licitación de obras

Objeto de la licitación		Muestras a presentar	
Alcance de las ofertas	PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES PARA LA LICITACIÓN DE OBRAS	Plazo para la realización de obras	
Documentación necesaria		Condiciones particulares	
Presentación de las ofertas		Adjudicación de las obras	
Proceso de selección		Control de calidad	

Pliego de condiciones generales para la contratación de las obras

El documento contractual que rige la relación entre la propiedad y el contratista es el pliego de condiciones generales para la contratación de las obras.

En lo que a la contratación y adjudicación de obras se refiere, existen diversos actores involucrados en la obra. Así, se entiende por PROPIEDAD a REALIA BUSINESS S.A. y como CONTRATISTA a cada una de las empresas a las que REALIA ha encargado la ejecución de las diferentes partes de la obra.

Por otro lado, existe la figura de un coordinador de obra, encargado de supervisar y controlar la actuación del contratista o contratistas intervinientes en la obra, actuando como representante de REALIA en la obra.

Asimismo, existe la posibilidad de encargar al constructor la ejecución de parte de la obra a subcontratistas, siempre y cuando cuente con la aprobación de la PROPIEDAD y cumpla con las prescripciones que, a tales efectos, se establecen en el Pliego de condiciones generales.

Documentos contractuales		
Ejecución de la obra	PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES PARA LA CONTRATACIÓN DE OBRAS	Régimen jurídico
Obligaciones del contratista		Resolución
Plazos de ejecución de obra		Recepción
Precio		Garantías

Las condiciones generales se desglosan en las siguientes categorías:

Documentación: conjunto de normas jurídicas de carácter estatal, autonómico o local, que resulten aplicables a la Obra y al Contrato de Obra, durante todo su desarrollo, desde la firma del Contrato de Obra hasta la obtención de cuantos permisos y licencias resulten necesarios para la apertura y funcionamiento de la edificación, y que el CONTRATISTA se obliga a respetar. El CONTRATISTA está obligado a informar a REALIA de todas aquellas disposiciones relativas a la construcción o a instalaciones que se promulguen con posterioridad a la formalización del Contrato de Obra.

El CONTRATISTA deberá conocer perfectamente los documentos que se anexen al Contrato de Obra, así como la normativa vigente. Asimismo, se presupone que los documentos contractuales son completos y que recogen todo lo necesario para realizar la Obra con arreglo a las buenas prácticas de la construcción y respondiendo a toda normativa de obligado cumplimiento en el momento de presentación de oferta. Las contradicciones, omisiones o errores que el CONTRATISTA pudiera advertir en los documentos contractuales, deberán consignarse necesariamente en el Acta de Replanteo.

• **Ejecución de la obra:** en este apartado se establecen las responsabilidades para los contratistas en relación con los procedimientos, gestión y seguimiento de los trabajos acordados. En este sentido, destacan:

- El CONTRATISTA llevará a cabo la total realización de la Obra "llave en mano", debiendo entregar la misma en pleno funcionamiento a satisfacción de la PROPIEDAD, quedando incluida la ejecución de todas las obras, hasta su completa terminación, que sean necesarias para la realización total de los edificios (incluso acometidas definitivas de servicios) y de la urbanización.

- Asimismo, El CONTRATISTA debe declarar expresamente que ha inspeccionado y estudiado tanto la Zona de Obra como sus accesos y realizar una evaluación de todos los factores previsibles que de algún modo pueden condicionar o influir, en la ejecución de las obras que le son encargadas.

- Con el objetivo de determinar el avance de la obra en relación a la obra total, se llevan a cabo mediciones mensuales del desarrollo de los trabajos. De esta forma, para reafirmar los criterios de calidad a lo largo de todo el proceso, REALIA estipula que se podrán exigir cuantos controles o pruebas complementarias se estimen a lo largo de la ejecución de la Obra por parte del CONTRATISTA.

- Adicionalmente, la limpieza de las vías de acceso a la Zona de Obra (lavado, barrido...) será efectuada por el CONTRATISTA con la frecuencia que el Coordinador de obra crea necesaria, de acuerdo a los requerimientos establecidos por REALIA.

- Igualmente, la eventual reparación de las vías de acceso exteriores y interiores a la Obra, así como de cualquier vía, acera, servicios de saneamiento, de abastecimiento de aguas, gas, telecomunicaciones u otros similares, que se hubiese deteriorado como consecuencia de la actuación del CONTRATISTA, será a su exclusivo cargo, debiendo proceder de inmediato a su ejecución.

- EL CONTRATISTA queda obligado a vigilar y proteger la Zona de Obra contra todo deterioro y daño durante el período de construcción y hasta la recepción provisional en plena conformidad de la Obra, disponiendo de todos los medios necesarios que garanticen la adecuada protección de las obras, incluso si por cualquier circunstancia se requiriesen medidas especiales de protección y vigilancia, sin que la adopción de estas medidas pueda ser motivo de incremento en el precio o plazo pactado. Las medidas de seguridad se reforzarán los fines de semana y festivos.

• **Obligaciones del contratista:** en este apartado se especifican múltiples y detallados artículos en los que se recogen las obligaciones suscritas por el contratista. Entre ellas,

- EL CONTRATISTA es responsable de las condiciones de seguridad y salud en la Obra, estando obligado a cumplir y a hacer cumplir a los SUBCONTRATISTAS todas las disposiciones vigentes sobre esta materia durante toda la vigencia del Contrato de Obra, y a adoptar las medidas que ordenen el COORDINADOR DE OBRA, la Inspección de Trabajo y demás Organismos competentes. Especialmente el CONTRATISTA se obliga a cumplir la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, con atención particular a su artículo 24, regulador de la coordinación empresarial; a sus Reglamentos de desarrollo; y al Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, sobre disposiciones mínimas de seguridad en las obras.

- La elaboración del Plan de Obra

- El contratista, asimismo, se hará responsable de cualquier incumplimiento. Responsabilizando a sus contratistas y proveedores, REALIA asegura unos altos estándares de calidad en todos sus proyectos.

- Cumplimiento de las disposiciones de la legislación vigente en materia de Medio Ambiente

• **Plazos de ejecución de la obra:** el CONTRATISTA deberá ejecutar la Obra encomendada en el plazo convenido en el Contrato de Obra.

- Las obras se entenderán terminadas cuando el CONTRATISTA concluya los trabajos contratados y se proceda a la recepción provisional de las mismas, sin perjuicio del posterior arreglo o subsanación de defectos existentes.

- **Precio:** se establece un precio cerrado que debería incluir todos los gastos que resulten necesarios, directa o indirectamente, para la ejecución y puesta en marcha de la Obra y/o sus instalaciones. Entre estos gastos figurarían gastos generales, gastos de materiales, seguros, gastos de personal, etc.

- **Garantías:** REALIA establece una garantía de calidad para sus clientes en la que el CONTRATISTA garantiza la Obra objeto de este contrato por un período de un año contado a partir de la fecha de recepción provisional en conformidad. Durante dicho plazo de un año el CONTRATISTA estará obligado a subsanar los defectos que puedan aparecer en la Obra por él ejecutada.

En cuanto a las instalaciones de la Obra, el CONTRATISTA garantiza su buen funcionamiento por un periodo de dos años a partir de la recepción provisional en conformidad, quedando obligado a reparar todas las averías que puedan producirse durante dicho período.

- **Recepción de la obra:** queda establecido que la recepción provisional coincidirá con la finalización del plazo pactado para la ejecución de la Obra encomendada y, en su caso, de las prórrogas que hayan procedido de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Obra y demás documentos contractuales. Quedan fijados, a su vez, los supuestos de entrega así como la delimitación de responsabilidades de cara a la entrega final de las viviendas.

- **Resolución**

- **Régimen jurídico:** REALIA dispone que para todas aquellas circunstancias no recogidas en los pliegos, se aplicarán supletoriamente las normas mercantiles, civiles y administrativas que sean de guarden relación con la naturaleza y características de la Obra objeto del Contrato.

Volumen de compras Grupo REALIA

Con objeto de facilitar la comprensión sobre la política de compras en el Grupo REALIA, se han establecido una serie de parámetros con los que se han confeccionado las tablas que se muestran a continuación. Un dato básico de estos parámetros, ha sido la Promoción, tomada como referencia y entendiendo que todas las compras efectuadas tienen su origen en la provincia o Comunidad Autónoma a la que pertenece, por lo que el 100% de las compras efectuadas por el Grupo tendrían origen en un contexto local.

Compras del Grupo REALIA por Comunidades Autónomas

(En euros)

	2008	2009	2010
Andalucía	39.247.148,15	9.119.922,48	6.313.627,24
Cataluña	34.926.357,10	128.887.278,12	4.050.290,80
Comunidad de Madrid	167.493.724,38	60.534.421,80	43.394.643,75
Aragón	2.213.398,74	1.067.011,21	449.669,69
Islas Canarias	5.325.901,07	2.673.520,05	321.505,45
Castilla-León	8.320.022,00	1.092.054,67	2.542.006,08
Castilla la Mancha	8.514.124,39	2.648.764,76	3.549.728,32
Principado de Asturias	4.614.168,39	166.141,78	405.949,34
Galicia	24.274.104,11	4.569.806,82	984.468,37
Comunidad Valenciana	21.111.393,13	2.109.424,91	2.014.506,21
Islas Baleares	881.237,56	775.475,34	358.968,31
Murcia	7.016.524,71	1.358.350,35	1.287.099,70
La Rioja	15.079,22	6.485,28	15.623,23
Bucarest - Rumanía	841.973,36	434.672,07	83.089,29
Lisboa - Portugal	526.959,50	334.187,57	275.239,50
Varsovia - Polonia	4.634.662,63	6.006.454,62	569.857,79
París - Francia	30.577.349,52	47.714.826,80	24.479.815,66
TOTAL	360.534.127,96	269.498.798,63	91.096.088,73

ÍNDICE GRI

CONTENIDO BÁSICO PARTE I: Perfil

1. ESTRATEGIA Y ANÁLISIS

Perfil	Descripción	Reportado	Página/Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Razón por omisión	Explicación
1,1	Declaración del máximo responsable de la toma de decisiones de la organización sobre la relevancia de la sostenibilidad para la organización y su estrategia.	Total	Página 4. Carta del Presidente			
1,1	Descripción de los principales impactos, riesgos y oportunidades	Total	Páginas 79-88. Buen Gobierno Corporativo y riesgos. Páginas 111-114. Impactos en el entorno. Página 163. Temas materiales.			

2. PERFIL DE LA ORGANIZACIÓN

Perfil	Descripción	Reportado	Página/Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Razón por omisión	Explicación
2,1	Nombre de la organización.	Total	Página 166. Acerca de este informe			
2,2	Principales marcas, productos y/o servicios.	Total	Página 9. El Grupo REALIA			
2,3	Estructura operativa de la organización, incluidas las principales divisiones, entidades operativas, filiales y negocios conjuntos (JVs)	Total	Página 7. El Grupo REALIA			

Perfil	Descripción	Reportado	Página/Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Razón por omisión	Explicación
2.4	Localización de la sede principal de la organización	Total	Página 166. Acerca de este informe			
2.5	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	Total	Páginas 16. Áreas de negocio			
2.6	Naturaleza de la propiedad y forma jurídica	Total	Página 31. Principales accionistas			
2.7	Mercados servidos (incluyendo el desglose geográfico, los sectores que abastece y los tipos de clientes/beneficiarios)	Total	Páginas 16. Áreas de negocio			
2.8	Dimensiones de la organización informante, incluido: <ul style="list-style-type: none"> • Número de empleados • Ventas netas (para organizaciones sector privado) o ingresos netos (para organizaciones sector público) • Capitalización total, desglosada en términos de deuda y patrimonio neto (organizaciones sector privado) • Cantidad de productos o servicios prestados 	Total	Páginas 7-8. El Grupo REALIA Páginas 16-51. Áreas de negocio			

Perfil	Descripción	Reportado	Página/Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Razón por omisión	Explicación
2,9	<p>Cambios significativos durante el periodo cubierto por la memoria en el tamaño, estructura y propiedad de la organización, incluidos</p> <ul style="list-style-type: none"> • La localización de las actividades o cambios producidos en las mismas, aperturas, cierres y ampliación de instalaciones; y • Cambios en la estructura del capital social y de otros tipos de capital, mantenimiento del mismo y operaciones de modificación del capital (para organizaciones del sector privado) 	Total	Páginas 12-15. Hechos destacados en 2010			
2,10	Premios y distinciones recibidos durante el periodo informativo	Total	REALIA no ha recibido premios en 2010			

3. PARÁMETROS DE LA MEMORIA

Perfil	Descripción	Reportado	Página/Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Razón por omisión	Explicación
3.1	Periodo cubierto por la información contenida en la memoria (por ejemplo, ejercicio fiscal, año natural)	Total	Páginas 162-166. Acerca de este informe.			
3.2	Fecha de la memoria anterior más reciente (si la hubiere).	Total	Páginas 162-166. Acerca de este informe.			
3.3	Ciclo de presentación de memorias (anual, bienal, etc.).	Total	Páginas 162-166. Acerca de este informe.			
3.4	Punto de contacto para cuestiones relativas a la memoria o su contenido	Total	Páginas 166 Acerca de este informe.			
3.5	Proceso de definición del contenido de la memoria, incluido: <ul style="list-style-type: none"> • Determinación de la materialidad • Prioridad de los aspectos incluidos en la memoria • Identificación de los grupos de interés que se prevé que utilicen la memoria. 	Total	Páginas 162-166. Acerca de este informe.			
3.6	Cobertura de la memoria (p. ej. países, divisiones, filiales, instalaciones arrendadas, negocios conjuntos, proveedores)	Total	Página 162. Acerca de este informe.			
3.7	Indicar la existencia de limitaciones del alcance o cobertura de la memoria	Total	Páginas 162-166. Acerca de este informe.			

Perfil	Descripción	Reportado	Página/Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Razón por omisión	Explicación
3,8	La base para incluir información en el caso de negocios conjuntos (joint ventures), filiales, instalaciones arrendadas, actividades subcontratadas y otras entidades que puedan afectar significativamente a la comparabilidad entre periodos y/o entre organizaciones.	Total	Página 30-31. Accionistas e inversores. Páginas 162-166. Acerca de este informe. Página 3. Informe Anual Gobierno Corporativo 2010			
3,9	Técnicas de medición de datos y bases para realizar los cálculos, incluidas las hipótesis y técnicas subyacentes a las estimaciones aplicadas en la recopilación de indicadores y demás información de la memoria.	Total	Páginas 163-166. Acerca de este informe.			
3,10	Descripción del efecto que pueda tener la reformulación de información perteneciente a memorias anteriores, junto con las razones que han motivado dicha reformulación (por ejemplo, fusiones y adquisiciones, cambio en los periodos informativos, naturaleza del negocio, o métodos de valoración)	Total	Páginas 163-166. Acerca de este informe.			

Perfil	Descripción	Reportado	Página/Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Razón por omisión	Explicación
3.11	Cambios significativos relativos a periodos anteriores en el alcance, la cobertura o los métodos de valoración aplicados en la memoria	Total	Páginas 163-166 Acerca de este informe.			
3.12	Tabla que indica la localización de los Contenidos básicos en la memoria	Total	Páginas 125 Índice GRI			
3.13	Política y práctica actual en relación con la solicitud de verificación externa de la memoria.	Total	REALIA no ha verificado el Informe 2010, en los próximos años se volverá a plantear la posibilidad de verificar el informe.			

4. GOBIERNO, COMPROMISOS Y PARTICIPACIÓN GRUPOS INTERÉS

Perfil	Descripción	Reportado	Página/Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Razón por omisión	Explicación
4,1	La estructura de gobierno de la organización, incluyendo los comités del máximo órgano de gobierno responsable de tareas tales como la definición de la estrategia o la supervisión de la organización.	Total	Páginas 6-7. Órganos de Gobierno. Páginas 79-81. Política de Gobierno Corporativo. Páginas 35-42 Informe Anual Gobierno Corporativo 2010			
4,2	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).	Total	Páginas 6-7. Órganos de Gobierno. Página 24 Informe Anual Gobierno Corporativo 2010			
4,3	En aquellas organizaciones que tengan estructura directiva unitaria, se indicará el número de miembros del máximo órgano de gobierno que sean independientes o no ejecutivos.	Total	Páginas 6-7 y 9. Órganos de Gobierno y Grupo REALIA. Página 3 Informe Anual Gobierno Corporativo 2010			
4,4	Mecanismos de los accionistas y empleados para comunicar recomendaciones o indicaciones al máximo órgano de gobierno.	Total	Páginas 54-55 Informe Anual Gobierno Corporativo 2010			

Perfil	Descripción	Reportado	Página/Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Razón por omisión	Explicación
4.5	Vínculo entre la retribución de los miembros del máximo órgano de gobierno, altos directivos y ejecutivos (incluidos los acuerdos de abandono del cargo) y el desempeño de la organización (incluido su desempeño social y ambiental).	Total	Páginas 18-22 Informe Anual Gobierno Corporativo 2010			
4.6	Procedimientos implantados para evitar conflictos de intereses en el máximo órgano de gobierno.	Total	Páginas 45-47 Informe Anual Gobierno Corporativo 2010			
4.7	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.	Total	Páginas 23 y 31-32 Informe Anual Gobierno Corporativo 2010			
4.8	Declaraciones de misión y valores desarrolladas internamente, códigos de conducta y principios relevantes para el desempeño económico, ambiental y social, y el estado de su implementación.	Total	Página 11. Misión, Visión y Valores. Páginas 93-94. Responsabilidad Corporativa. Páginas 82-84. Código Ético			

Perfil	Descripción	Reportado	Página/Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Razón por omisión	Explicación
4.9	Procedimientos del máximo órgano de gobierno para supervisar la identificación y gestión, por parte de la organización, del desempeño económico, ambiental y social, incluidos riesgos y oportunidades relacionadas, así como la adherencia o cumplimiento de los estándares acordados a nivel internacional, códigos de conducta y principios.	Total	Páginas 65-73. Buen Gobierno e Integridad.			
4.10	Procedimientos para evaluar el desempeño propio del máximo órgano de gobierno, en especial con respecto al desempeño económico, ambiental y social.	Total	Páginas 23 y 31-32 Informe Anual Gobierno Corporativo 2010			
4.11	Descripción de cómo la organización ha adoptado un planteamiento o principio de precaución.	Total	Páginas 155-159. Acerca de este informe.			
4.12	Principios o programas sociales, ambientales y económicos desarrollados externamente, así como cualquier otra iniciativa que la organización suscriba o apruebe.	Total	Páginas 79-84. Buen Gobierno e Integridad. Página 111-113. REALIA ecoeficiente			

Perfil	Descripción	Reportado	Página/Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Razón por omisión	Explicación
4,13	<p>Principales asociaciones a las que pertenece (tales como asociaciones sectoriales) y/o entes nacionales e internacionales a las que la organización apoya y:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Esté presente en los órganos de gobierno • Participe en proyectos o comités • Proporcione una financiación importante que exceda las obligaciones de los socios • Tenga consideraciones estratégicas 	Total	Página 82-84. Compromiso con la ética empresarial.			
4,14	Relación de grupos de interés que la organización ha incluido.	Total	<p>Páginas 93-94. Responsabilidad Social Corporativa.</p> <p>Páginas 162-166. Acerca de este informe.</p>			
4,15	Base para la identificación y selección de grupos de interés con los que la organización se compromete.	Total	<p>Páginas 93-94. Responsabilidad Social Corporativa.</p> <p>Páginas 162-166. Acerca de este informe.</p>			

Perfil	Descripción	Reportado	Página/Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Razón por omisión	Explicación
4,16	Enfoques adoptados para la inclusión de los grupos de interés, incluidas la frecuencia de su participación por tipos y categoría de grupos de interés.	No reportado				REALIA no ha llevado a cabo ninguna consulta con grupos de interés en el marco de la elaboración del presente Informe Anual y de Responsabilidad Corporativa
4,17	Principales preocupaciones y aspectos de interés que hayan surgido a través de la participación de los grupos de interés y la forma en la que ha respondido la organización a los mismos en la elaboración de la memoria.	No reportado				Realia no ha llevado a cabo ninguna consulta con grupos de interés en el marco de la elaboración del presente Informe Anual y de Responsabilidad Corporativa

CONTENIDO BÁSICO PARTE II: ENFOQUE DE GESTIÓN: INDICADORES DEL DESEMPEÑO ECONÓMICO

G3 DMA	Descripción	Reportado	Página/Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Razón por omisión	Explicación	Se reportará en
DMA EC	Enfoque de Gestión EC	Total	Páginas 52-57 Parámetros económicos				
Aspecto	Desempeño económico	Total	Páginas 52-5 Parámetros económicos				
	Presencia de mercado	Total	Páginas 52-57 Parámetros económicos				
	Impactos económicos indirectos	No			No Aplica	REALIA únicamente comercialización de viviendas, oficinas y espacios comerciales	
DMA EN	Enfoque de Gestión EN	Total	Páginas 9-10. El Grupo REALIA				
Aspecto	Materiales	No			No Aplica	REALIA únicamente lleva a cabo operaciones inmobiliarias	
	Energía	Total	Páginas 115-117. REALIA y la lucha contra el cambio climático.				
	Agua	Total	Páginas 113-115. Trabajando en centros verdes				
	Biodiversidad	No			No material	REALIA únicamente lleva a cabo operaciones inmobiliarias	
	Emisiones, vertidos y residuos	Total	Páginas 111-115. Impactos en el entorno.				
	Productos y servicios	Total	Página 9. El Grupo REALIA				

G3 DMA	Descripción	Reportado	Página/Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Razón por omisión	Explicación	Se reportará en
	Cumplimiento	Total	Página 11. Misión, Visión y Valores. Páginas 93-94. Estrategia Responsabilidad Social Corporativa.				
	Transporte	No reportado	Página 9. El Grupo REALIA Página 11. Misión, Visión y Valores.		No aplica	REALIA únicamente lleva a cabo operaciones inmobiliarias	
	Total	Total	Páginas 111-115. Impactos en el entorno.				
DMA LA	Enfoque de Gestión LA	Total	Páginas 100-102. Gestión de personas				
Aspecto	Empleo	Total	Páginas 100-102. Gestión de personas				
	Relaciones laborales / gestión	Total	Páginas 100-102. Gestión de personas				
	Salud y seguridad laboral	Total	Páginas 100-102. Salud y seguridad laboral				
	Formación y educación	Total	Páginas 100-102. Gestión de personas				
	Diversidad e igualdad de oportunidades	Total	Páginas 100-102. Gestión de personas				
DMA HR	Enfoque de Gestión HR	Parcial	Páginas 100-102. Gestión de personas				
Aspecto	Prácticas de inversión y contratación	Total	Páginas 100-102. Gestión de personas				
	No discriminación	Total	Páginas 100-102. Gestión de personas				

G3 DMA	Descripción	Reportado	Página/Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Razón por omisión	Explicación	Se reportará en
	Libertad de asociación y negociación colectiva	Total	Páginas 100-102. Gestión de personas				
	Trabajo infantil	No			No aplica	REALIA opera en la Unión Europea: riesgo mínimo en este aspecto.	
	Trabajos forzados	No			No aplica	REALIA opera en la Unión Europea: riesgo mínimo en este aspecto.	
	Prácticas de seguridad	Total	Páginas 109. Gestión de personas				
	Derechos indígenas	No			No aplica	REALIA opera en la Unión Europea	
DMA SO Enfoque de Gestión SO		Total					
Aspecto	Comunidad	Total	Página 79. Buen Gobierno e integridad				
	Corrupción	Total	Página 79. Buen Gobierno e integridad				
	Políticas públicas	Total	Página 82. Buen Gobierno e integridad				
	Comportamiento anti competitivo	No	Página 79. Buen Gobierno e integridad				
	Cumplimiento	No	Página 79. Buen Gobierno e integridad				

G3 DMA	Descripción	Reportado	Página/Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Razón por omisión	Explicación	Se reportará en
DMA PR	Enfoque de Gestión PR	Total					
Aspecto	Salud y seguridad de clientes	No				No aplica	
	Etiquetado de productos y servicios	No				No aplica	
	Comunicaciones de marketing	Total	Página 79 Buen Gobierno e integridad				
	Privacidad del cliente	Total	Página 79 Buen Gobierno e integridad				
	Cumplimiento	Total	Página 79 Buen Gobierno e integridad				

CONTENIDO BÁSICO PARTE III: INDICADORES DE DESEMPEÑO

ECONÓMICO

Indicador	Descripción	Reportado	Página/Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Razón por omisión	Explicación	Se reportará en
Desempeño Económico							
EC1	Valor económico directo generado y distribuido, incluyendo ingresos, costes de explotación, retribución a empleados, donaciones y otras inversiones en la comunidad, beneficios no distribuidos y pagos a proveedores de capital y a gobiernos.	Total	Páginas 52-57. Parámetros económicos. REALIA decidió suprimir su programa de intervención social debido al delicado momento económico por el que atraviesa su sector.				
EC2	Consecuencias financieras y otros riesgos y oportunidades para las actividades de la organización debido al cambio climático.	No reportado			No Disponible	Realia está trabajando para poder responder a este indicador	2013
EC3	Cobertura de las obligaciones de la organización debidas a programas de beneficios sociales.	Total	Página 102. Beneficios sociales 2010				
EC4	Ayudas financieras significativas recibidas de gobiernos.	No reportado			No Aplica	REALIA no recibe ninguna ayuda monetaria significativa por parte de las administraciones públicas.	

Indicador	Descripción	Reportado	Página/Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Razón por omisión	Explicación	Se reportará en
Presencia en el Mercado							
EC5	Rango de las relaciones entre el salario inicial estándar y el salario mínimo local en lugares donde se desarrollen operaciones significativas.	No reportado				No Disponible	De acuerdo a las políticas de RRHH de REALIA esta información no es pública.
EC6	Política, prácticas y proporción de gasto correspondiente a proveedores locales en lugares donde se desarrollen operaciones significativas.	Total	Páginas 87 y 119-123. Gestión de proveedores. Página 123-124. Compras en el Grupo REALIA.				
EC7	Procedimientos para la contratación local y proporción de altos directivos procedentes de la comunidad local en lugares donde se desarrollen operaciones significativas.	Total	REALIA prima la contratación local de personal en su expansión internacional, pues responde a su compromiso con la diversidad y redunda en una mejor gestión				
Impactos Económicos Indirectos							
EC8	Desarrollo e impacto de las inversiones en infraestructuras y los servicios prestados principalmente para el beneficio público mediante compromisos comerciales, pro bono, o en especie.	No reportado			No Disponible	La compañía decidió suprimir su programa de intervención social debido al delicado momento económico por el que atraviesa su sector.	2014
EC9	Entendimiento y descripción de los impactos económicos indirectos significativos, incluyendo el alcance de dichos impactos.	No reportado			No Disponible	El negocio de REALIA se centra en la comercialización de viviendas, oficinas y espacios comerciales-satrávies su sector.	2014

AMBIENTAL

Indicador	Descripción	Reportado	Página/Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Razón por omisión	Explicación	Se reportará en
Materiales							
EN1	Materiales utilizados, por peso o volumen.	No reportado			No Aplica	El negocio de REALIA se centra en la comercialización de viviendas, oficinas y espacios comerciales.	
EN2	Porcentaje de los materiales utilizados que son materiales valorizados.	No reportado			No Aplica	El negocio de REALIA se centra en la comercialización de viviendas, oficinas y espacios comerciales.	
Energía							
EN3	Consumo directo de energía desglosado por fuentes primarias.	Total	Páginas 115-117. REALIA y la lucha contra el Cambio Climático				
EN4	Consumo indirecto de energía desglosado por fuentes primarias.	Total	Páginas 115-117. REALIA y la lucha contra el Cambio Climático			Dato aportado en consumo eléctrico; las fuentes primarias dependen del mix de la empresa distribuidora de electricidad	

Indicador	Descripción	Reportado	Página/Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Razón por omisión	Explicación	Se reportará en
EN5	Ahorro de energía debido a la conservación y a mejoras en la eficiencia.	Total	Página 116-117. Iniciativas en Centros Comerciales				
EN6	Iniciativas para proporcionar productos y servicios eficientes en el consumo de energía o basados en energías renovables, y las reducciones en el consumo de energía como resultado de dichas iniciativas.	Total	Página 116-117. Iniciativas en Centros Comerciales				
EN7	Iniciativas para reducir el consumo indirecto de energía y las reducciones logradas con dichas iniciativas	No Reportado			No Aplica	El negocio de REALIA se centra en la comercialización de viviendas, oficinas y espacios comerciales.	
Agua							
EN8	Captación total de agua por fuentes.	Total	Página 115. Consumo de agua.			Todo el consumo se realiza a través de la red pública de abastecimiento.	
EN9	Fuentes de agua que han sido afectadas significativamente por la captación de agua.	No Reportado			No Material	El negocio de REALIA se centra en la comercialización de viviendas, oficinas y espacios comerciales. El agua utilizada proviene del suministro público	

Indicador	Descripción	Reportado	Página/Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Razón por omisión	Explicación	Se reportará en
EN10	Porcentaje y volumen total de agua reciclada y reutilizada	No Reportado			No Material	El negocio de REALIA se centra en la comercialización de viviendas, oficinas y espacios comerciales. El agua utilizada proviene del suministro público	
Biodiversidad							
EN11	Descripción de terrenos adyacentes o ubicados dentro de espacios naturales protegidos o de áreas de alta biodiversidad no protegidas. Indíquese la localización y el tamaño de terrenos en propiedad, arrendados, o que son gestionados de alto valor en biodiversidad en zonas ajenas a áreas protegidas.	Parcial	Página 112. Fase de diseño	Cuantificación del valor de la biodiversidad	No Material	El negocio de REALIA se centra en la comercialización de viviendas, oficinas y espacios comerciales, no afecta directamente la biodiversidad.	
EN12	Descripción de los impactos más significativos en la biodiversidad en espacios naturales protegidos o en áreas de alta biodiversidad no protegidas, derivados de las actividades, productos y servicios en áreas protegidas y en áreas de alto valor en biodiversidad en zonas ajenas a las áreas protegidas.	Total	Páginas 112 y 113. Fases de diseño y construcción				

Indicador	Descripción	Reportado	Página/Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Razón por omisión	Explicación	Se reportará en
EN13	Hábitats protegidos o restaurados	No Reportado			No Material	El negocio de REALIA se centra en la comercialización de viviendas, oficinas y espacios comerciales, no afecta directamente la biodiversidad.	
EN14	Estrategias y acciones implantadas y planificadas para la gestión de impactos sobre la biodiversidad.	No Reportado			No Material	El negocio de REALIA se centra en la comercialización de viviendas, oficinas y espacios comerciales, no afecta directamente la biodiversidad.	
EN15	Número de especies, desglosadas en función de su peligro de extinción, incluidas en la Lista Roja de la IUCN y en listados nacionales y cuyos hábitats se encuentren en áreas afectadas por las operaciones según el grado de amenaza de la especie.	No Reportado			No Material	El negocio de REALIA se centra en la comercialización de viviendas, oficinas y espacios comerciales, no afecta directamente la biodiversidad.	
Emisiones, vertidos y residuos							
EN16	Emisiones Totales, directas e indirectas, de gases de efecto invernadero, en peso.	No Reportado			No Aplica	Las emisiones producidas por REALIA en el desempeño de su actividad no son consideradas significativas.	

Indicador	Descripción	Reportado	Página/Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Razón por omisión	Explicación	Se reportará en
EN17	Otras emisiones indirectas de gases de efecto invernadero, en peso.	No Reportado			No Aplica	Las emisiones producidas no son significativas.	
EN18	Iniciativas para reducir las emisiones de gases de efecto invernadero y las reducciones logradas.	Total	Páginas 111-114. Impactos en el entorno.				
EN19	Emisiones de sustancias destructoras de la capa ozono, en peso.	No Reportado			No Aplica	El negocio de REALIA se centra en la comercialización de viviendas, oficinas y espacios comerciales, por lo que no emite este tipo de sustancias en su actividad comercial.	
EN20	NOx, SOx y otras emisiones significativas al aire por tipo y peso.	No Reportado			No Aplica	El negocio de REALIA se centra en la comercialización de viviendas, oficinas y espacios comerciales, por lo que no emite este tipo de sustancias en su actividad comercial.	
EN21	Vertidos Totales de aguas residuales, según su naturaleza y destino.	No Reportado			No Aplica	El negocio de REALIA se centra en la comercialización de viviendas, oficinas y espacios comerciales, por lo que no realiza vertidos en su actividad comercial.	

Indicador	Descripción	Reportado	Página/Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Razón por omisión	Explicación	Se reportará en
EN22	Peso total de residuos gestionados, según tipo y método de tratamiento.	Parcial	Página 114. Residuos peligrosos y no peligrosos recogidos.		No Disponible	Realia está trabajando para poder responder a este indicador	2014
EN23	Número Total y volumen de los derrames accidentales más significativos.	No Reportado			No Aplica	El negocio de REALIA se centra en la comercialización de viviendas, oficinas y espacios comerciales.	
EN24	Peso de los residuos transportados, importados, exportados o tratados que se consideran peligrosos según la clasificación del Convenio de Basilea, anexos I, II, III y VIII y porcentaje de residuos transportados internacionalmente.	No Reportado			No Aplica	El negocio de REALIA se centra en la comercialización de viviendas, oficinas y espacios comerciales, por lo que no transporta residuos	
EN25	Identificación, tamaño, estado de protección y valor de biodiversidad de recursos hídricos y hábitats relacionados, afectados significativamente por vertidos de agua y aguas de escorrentía de la organización informante	No Reportado			No Aplica	REALIA no realiza vertidos	

Productos y servicios

EN26	Iniciativas para mitigar los impactos ambientales de los productos y servicios, y grado de reducción de ese impacto.	Parcial	Página 116-117. Inversiones ambientales en Centros Comerciales	Iniciativas para mitigar los impactos de productos y servicios en uso de agua, materiales, ruido, residuos y su cuantificación.	No Material	REALIA está trabajando para poder responder a este indicador de viviendas, oficinas y espacios comerciales.	2014
------	--	---------	--	---	-------------	---	------

Indicador	Descripción	Reportado	Página/Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Razón por omisión	Explicación	Se reportará en
EN27	Porcentaje de productos vendidos, y sus materiales de embalaje, que son recuperados al final de su vida útil, por categorías de productos.	No reportado			No aplica	El negocio de REALIA se centra en la comercialización de viviendas, oficinas y espacios	
Cumplimiento normativo							
EN28	Coste de las multas significativas y número de sanciones no monetarias por incumplimiento de la normativa ambiental.	Total	Página 113-115. Trabajando en centros verdes.			No se produjeron sanciones en 2010	
Transporte							
EN29	Impactos ambientales significativos del transporte de productos y otros bienes y materiales utilizados para las actividades de la organización, así como del transporte de personal.	No Reportado			No aplica	El negocio de REALIA se centra en la comercialización de viviendas, oficinas y espacios comerciales.	
General							
EN30	Desglose por tipo del total de gastos e inversiones ambientales.	Parcial	Página 116-117. Inversiones ambientales en Centros Comerciales		No disponible	REALIA está trabajando para poder dar respuesta a este indicador	2014

SOCIAL: PRÁCTICAS LABORALES

Indicador	Descripción	Reportado	Página/Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Razón por omisión	Explicación	Se reportará en
Empleo							
LA1	Desglose del colectivo de trabajadores por tipo de empleo, por contrato y por región.	Parcial	Páginas 101. Gestión de personas	Desglose por región	No disponible	Esta trabajan- do para poder responder a este indicador	2014
LA2	Número Total de empleados y rotación media de empleados, desglosados por grupo de edad, sexo y región.	No reportado	Página 101-102. Reconocimiento y valoración del talento.			REALIA publica la composición de su plantilla desglosada por sexo y categoría profesional. dado el tamaño de su plantilla considea que la rotación es un parámetro del que se debe realizar un seguimien- to de forma agregada para que su valor sea significa- tivo en la gestión de los recursos humanos.	2012
LA3	Beneficios sociales para los empleados con jornada comple- ta, que no se ofrecen a los empleados temporales o de media jornada, desglosado por actividad principal.	Total	Página 102. Beneficios sociales 2010.				

Indicador	Descripción	Reportado	Página/Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Razón por omisión	Explicación	Se reportará en
Relaciones empresa/ trabajadores							
LA4	Porcentaje de empleados cubiertos por un convenio colectivo.	No reportado			No disponible	Información confidencial	
LA5	Período(s) mínimo(s) de preaviso relativo(s) a cambios organizativos, incluyendo si estas notificaciones son especificadas en los convenios colectivos.	No reportado			No disponible	El medio utilizado en la comunicación de cambios organizativos suele ser el correo electrónico. Así, todo el personal tiene conocimiento de manera simultánea. No está determinado un número concreto de días para realizar la comunicación.	
Seguridad y salud en el trabajo							
LA6	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.	No reportado			No aplica	De acuerdo a las políticas corporativas de REALIA, los asuntos de salud y seguridad laboral no son tratados con los sindicatos.	
LA7	Tasas de absentismo, enfermedades profesionales, días perdidos y número de víctimas mortales relacionadas con el trabajo por región.	Parcial	Páginas 100-109-119 y 123. Gestión de personas. Páginas 103-105. Gestión de proveedores		No disponible	REALIA esta trabajando para poder responder a este indicador	2014

Indicador	Descripción	Reportado	Página/Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Razón por omisión	Explicación	Se reportará en
LA8	Programas de educación, formación, asesoramiento, prevención y control de riesgos que se apliquen a los trabajadores, a sus familias o a los miembros de la comunidad en relación con enfermedades graves.	Parcial	Páginas 103-105 y 109-110. Formación por materias		No disponible	REALIA está trabajando para poder responder a este indicador	2014
LA9	Asuntos de salud y seguridad cubiertos en acuerdos formales con sindicatos.	No reportado			No aplica	No existen acuerdos con los sindicatos en esta materia	
Formación y educación							
LA10	Promedio de horas de formación al año por empleado, desglosado por categoría de empleado.	No reportado	Página 105. Inversión en formación		No disponible	Se está trabajando para incorporar esta categoría desglosada en futuros informes.	2012
LA11	Programas de gestión de habilidades y de formación continua que fomenten la empleabilidad de los trabajadores y que les apoyen en la gestión del final de sus carreras profesionales.	No reportado			No aplica	De acuerdo a las políticas de Recursos Humanos de REALIA no se llevan a cabo acciones en este sentido.	
LA12	Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones regulares del desempeño y de desarrollo profesional.	No reportado			No disponible	REALIA está trabajando para poder responder a este indicador	2014

Indicador	Descripción	Reportado	Página/Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Razón por omisión	Explicación	Se reportará en
-----------	-------------	-----------	------------------	---	-------------------	-------------	-----------------

Diversidad e igualdad de oportunidades

LA13	Composición de los órganos de gobierno corporativo y plantilla, desglosado por sexo, grupo de edad, pertenencia a minorías y otros indicadores de diversidad.	Parcial	Páginas 105-108 Gestión de personas.	Información relativa a minorías.	No material	Los datos sobre minorías en los órganos de gobierno no es un asunto relevantes de acuerdo a las políticas de REALIA.	
------	---	---------	---	----------------------------------	-------------	--	--

LA14	Relación entre salario base de los hombres con respecto al de las mujeres, desglosado por categoría profesional.	No reportado			No disponible	Los salarios base de los empleados de REALIA se fijan de acuerdo a los convenios colectivos, los cuales aplican debidamente los principios y legislación referentes a la igualdad salarial	
------	--	--------------	--	--	---------------	--	--

SOCIAL: DERECHOS HUMANOS

Indicador	Descripción	Reportado	Página/Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Razón por omisión	Explicación	Se reportará en
-----------	-------------	-----------	------------------	---	-------------------	-------------	-----------------

Prácticas de inversión y abastecimiento

HR1	Porcentaje y número total de acuerdos de inversión significativos que incluyan cláusulas de derechos humanos o que hayan sido objeto de análisis en materia de derechos humanos.	Total	<p>Todos los acuerdos de inversión incluyen cláusulas de cumplimiento con la legislación española vigente, cuyos preceptos acogen los principios de esta naturaleza.</p> <p>Constitución Española; TITULO I: De los derechos y deberes fundamentales. Artículo 10: 1. La dignidad de la persona, los derechos inviolables que le son inherentes, el libre desarrollo de la personalidad, el respeto a la ley y a los derechos de los demás son fundamento del orden político y de la paz social.</p> <p>2. Las normas relativas a los derechos fundamentales y a las libertades que la Constitución reconoce, se interpretarán de conformidad con la Declaración Universal de Derechos Humanos y los tratados y acuerdos internacionales sobre las mismas materias ratificados por España.</p>				
-----	--	-------	--	--	--	--	--

Indicador	Descripción	Reportado	Página/Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Razón por omisión	Explicación	Se reportará en
HR2	Porcentaje de los principales distribuidores y contratistas que han sido objeto de análisis en materia de derechos humanos, y medidas adoptadas como consecuencia.	Total	Todos los acuerdos de inversión incluyen cláusulas de cumplimiento con la legislación española vigente, cuyos preceptos acogen los principios de esta naturaleza.				
HR3	Total de horas de formación de los empleados sobre políticas y procedimientos relacionados con aquellos aspectos de los derechos humanos relevantes para sus actividades, incluyendo el porcentaje de empleados formados.	No reportado			No aplica	REALIA está presente en países de la Unión Europea en los que existe un riesgo mínimo de vulneración de los derechos humanos.	
No discriminación							
HR4	Número total de incidentes de discriminación y medidas adoptadas.	Total	En el año 2010 no se han producido incidentes de discriminación				
Libertad de asociación y convenios colectivos							
HR5	Actividades de la compañía en las que el derecho a libertad de asociación y de acogerse a convenios colectivos pueda correr importantes riesgos, y medidas adoptadas para respaldar estos derechos.	No reportado			No aplica	REALIA está presente en países de la Unión Europea en los que la libertad de asociación está asegurada por la ley	

Indicador	Descripción	Reportado	Página/Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Razón por omisión	Explicación	Se reportará en
Explotación infantil							
HR6	Actividades identificadas que conllevan un riesgo potencial de incidentes de explotación infantil, y medidas adoptadas para contribuir a su eliminación.	No reportado			No aplica	REALIA está presente en países de la Unión Europea en los que la explotación infantil está erradicada	
Trabajos forzados							
HR7	Operaciones identificadas como de riesgo significativo de ser origen de episodios de trabajo forzado o no consentido, y las medidas adoptadas para contribuir a su eliminación.	No reportado			No material	REALIA está presente en países de la Unión Europea en los que el trabajo forzado no consentido está erradicado.	
Prácticas de seguridad							
HR8	Porcentaje del personal de seguridad que ha sido formado en las políticas o procedimientos de la organización en aspectos de derechos humanos relevantes para las actividades.	No reportado			No material	REALIA está presente en países de la Unión Europea en los que el respeto a los derechos humanos está garantizado por ley	

Indicador	Descripción	Reportado	Página/Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Razón por omisión	Explicación	Se reportará en
-----------	-------------	-----------	------------------	---	-------------------	-------------	-----------------

Derechos de los indígenas

HR9	Número Total de incidentes relacionados con violaciones de los derechos de los indígenas y medidas adoptadas.	No reportado			No material	REALIA está presente en países de la Unión Europea en los que no existen comunidades indígenas	
-----	---	--------------	--	--	-------------	--	--

SOCIAL: SOCIEDAD

Indicador	Descripción	Reportado	Página/Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Razón por omisión	Explicación	Se reportará en
-----------	-------------	-----------	------------------	---	-------------------	-------------	-----------------

Comunidad

SO1	Naturaleza, alcance y efectividad de programas y prácticas para evaluar y gestionar los impactos de las operaciones en las comunidades, incluyendo entrada, operación y salida de la empresa.	No reportado			No aplica	REALIA decidió suprimir su programa de intervención social debido al delicado momento económico por el que atraviesa su sector.	
-----	---	--------------	--	--	-----------	---	--

Corrupción

SO2	Porcentaje y número total de unidades de negocio analizadas con respecto a riesgos relacionados con la corrupción.	Total	Páginas 79-81. Política de Gobierno Corporativo				
SO3	Porcentaje de empleados formados en las políticas y procedimientos anti-corrupción de la organización.	No reportado			No disponible	REALIA ha aprobado su Código Ético en el año 2010 y espera impartir formación sobre el mismo en los próximos años.	2012
SO4	Medidas tomadas en respuesta a incidentes de corrupción.	Total	En 2010 no se ha producido ningún incidente de corrupción acorde a las políticas corporativas de REALIA				

Indicador	Descripción	Reportado	Página/Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Razón por omisión	Explicación	Se reportará en
Políticas públicas							
SO5	Posición en las políticas públicas y participación en el desarrollo de las mismas y de actividades de "lobbying".	Total	Páginas 79-81. Política de Gobierno Corporativo. Página 110. Implicación con las necesidades de la sociedad.				
SO6	Valor total de las aportaciones financieras y en especie a partidos políticos o a instituciones relacionadas, por países.	No reportado			No aplica	De acuerdo a las políticas corporativas de Realia, la compañía no lleva a cabo aportaciones a partidos políticos.	
Comportamiento anti-competitivo							
SO7	Número total de acciones por causas relacionadas con prácticas monopolísticas y contra la libre competencia, y sus resultados.	Total	Durante el año 2010 no ha habido acciones por causas relacionadas con prácticas monopolísticas y contra la libre competencia				
Cumplimiento normativo							
SO8	Valor monetario de sanciones y multas significativas y número total de sanciones no monetarias derivadas del incumplimiento de las leyes y regulaciones.	Total	En el año 2010 no se produjeron sanciones relacionadas con el incumplimiento de leyes y regulaciones				

SOCIAL: RESPONSABILIDAD SOBRE PRODUCTOS

Indicador	Descripción	Reportado	Página/Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Razón por omisión	Explicación	Se reportará en
-----------	-------------	-----------	------------------	---	-------------------	-------------	-----------------

Salud y seguridad de clientes

PR1	Fases del ciclo de vida de los productos y servicios en las que se evalúan, para en su caso ser mejorados, los impactos de los mismos en la salud y seguridad de los clientes, y porcentaje de categorías de productos y servicios significativos sujetos a tales procedimientos de evaluación.	No reportado			No material	El negocio de REALIA se centra en la comercialización de viviendas, oficinas y espacios comerciales, por lo que no realiza manufactura de productos.	
-----	---	--------------	--	--	-------------	--	--

PR2	Número total de incidentes derivados del incumplimiento de la regulación legal o de los códigos voluntarios relativos a los impactos de los productos y servicios en la salud y la seguridad durante su ciclo de vida, distribuidos en función del tipo de resultado de dichos incidentes	No reportado			No material	El negocio de REALIA se centra en la comercialización de viviendas, oficinas y espacios comerciales.	
-----	---	--------------	--	--	-------------	--	--

Etiquetado de productos y servicios

PR3	Tipos de información sobre los productos y servicios que son requeridos por los procedimientos en vigor y la normativa, y porcentaje de productos y servicios sujetos a tales requerimientos informativos.	Total	Páginas 95-99. Clientes Páginas 119-123. Gestión de proveedores				
-----	--	-------	--	--	--	--	--

Indicador	Descripción	Reportado	Página/Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Razón por omisión	Explicación	Se reportará en
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	No reportado			No aplica	El negocio de REALIA se centra en la comercialización de viviendas, oficinas y espacios comerciales, por lo que no realiza manufactura de productos.	
PR5	Prácticas con respecto a la satisfacción del cliente, incluyendo los resultados de los estudios de satisfacción del cliente.	Parcial	Páginas 95-99. Satisfacción del cliente en REALIA				
Comunicaciones de marketing							
PR6	Programas de cumplimiento de las leyes o adhesión a estándares y códigos voluntarios mencionados en comunicaciones de marketing, incluidos la publicidad, otras actividades promocionales y los patrocinios.	Total	REALIA cumple escrupulosamente las leyes en sus comunicaciones de marketing y publicidad. No está adherida a ningún estándar voluntario relacionado con estos temas.				
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	Total	No se dieron incidentes en 2010 relacionados con comunicaciones.				

Indicador	Descripción	Reportado	Página/Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Razón por omisión	Explicación	Se reportará en
-----------	-------------	-----------	------------------	---	-------------------	-------------	-----------------

Privacidad de clientes

PR8	Número total de reclamaciones debidamente fundamentadas en relación con el respeto a la privacidad y la fuga de datos personales de clientes.	Total	Página 96. Satisfacción del cliente en REALIA				
-----	---	-------	--	--	--	--	--

Cumplimiento normativo

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.	Total	Página 96. Satisfacción del cliente en REALIA				
-----	--	-------	--	--	--	--	--

























Anexo II: Acerca de este informe

A través de este informe, REALIA pretende ofrecer a los grupos de interés información equilibrada sobre el desempeño de la compañía en el ámbito económico, ambiental y social durante 2010. Como propuesta novedosa, se han integrado la información sobre Responsabilidad Corporativa y el Informe Anual, representando así una visión integrada de los asuntos materiales para la compañía.

Su elaboración se ha llevado a cabo en base a la guía G3 del Global Reporting Initiative (GRI), con un nivel A según los niveles de aplicación definidos por GRI. Se han tenido en cuenta a su vez los tres principios de la Norma AA1000AS de Accountability : materialidad, inclusividad y capacidad de respuesta a los grupos de interés.

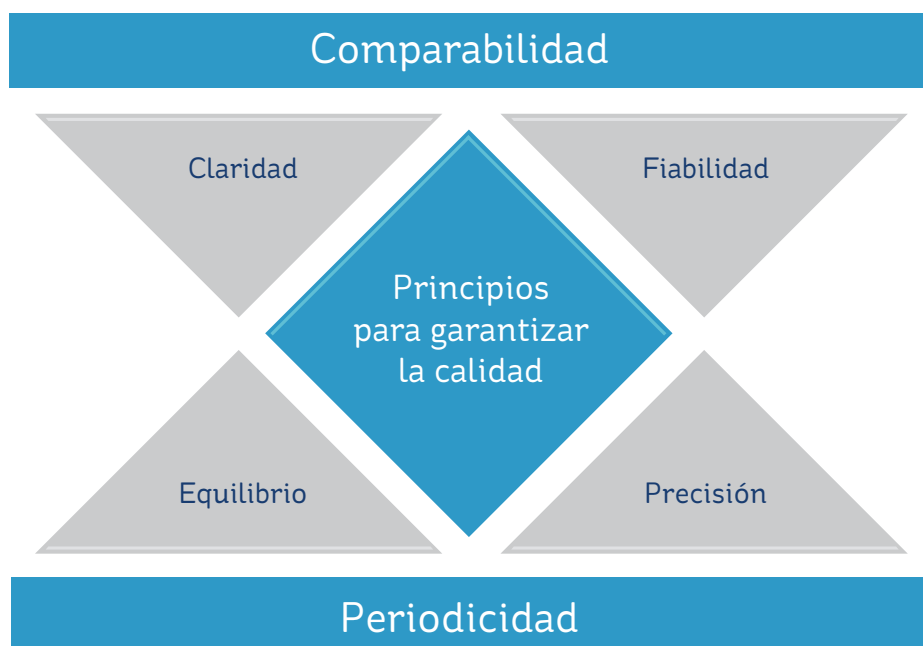
Gracias a su consolidada experiencia en la materia, REALIA considera que se han recogido en este Informe todas aquellas cuestiones que son consideradas relevantes para sus grupos de interés, informando de ellas de forma consistente y de acuerdo a las expectativas depositadas en la compañía.

Adicionalmente, REALIA mantiene canales de comunicación que permiten un diálogo honesto, abierto y transparente con sus grupos de interés. En este sentido, se han establecido un mínimo de dos canales para cada uno de los seis grupos de interés que ha identificado como colectivos relevantes para la compañía, con capacidad de impacto sobre ella.

Canales de comunicación	Accionistas	Clientes	Empleados	Adm. Pública	Proveedores	Comunidad	Medios de comunicación
Reuniones							
Página Web							
Canal de reclamaciones o sugerencias							
E-mail							
Notas y comunicados							

¹Si desea conocer más información sobre Accountability visite: <http://www.Accountability21.net>

PRINCIPIO	DEFINICIÓN	APLICACIÓN EN REALIA
Materialidad	La información contenida en la memoria debe cubrir aquellos aspectos e indicadores que reflejen los impactos significantes de la organización o aquellos que podrían ejercer una influencia sustancial en las evaluaciones y decisiones de los grupos de interés	<p>En 2010 se ha mantenido vigente el estudio de materialidad realizado en años anteriores, basado en el estándar AA1000 de Accountability, que permite identificar y categorizar los asuntos más relevantes para los grupos de interés de REALIA.</p> <p>En el estudio se contrastan los temas materiales relacionando su madurez en el sector, con su relevancia para inversores institucionales, prescriptores sociales y sectoriales y medios de comunicación.</p>
Participación de los grupos de interés	La organización informante debe identificar a sus grupos de interés y describir en la memoria cómo ha dado respuesta a sus expectativas e intereses razonables	Se ha continuado analizando la información que sobre los distintos temas materiales, proporcionan los grupos de interés a través de los canales que la compañía dispone para cada uno de ellos.
Contexto de sostenibilidad	La organización informante debe presentar su desempeño dentro del contexto más amplio de la sostenibilidad	<p>En este Informe de Responsabilidad Corporativa, se recoge el desempeño de REALIA en cada una de las tres dimensiones de la sostenibilidad: económica, social y ambiental.</p> <p>Esta gestión, enfocada a la sostenibilidad, responde a los retos que plantea un contexto cada vez más exigente con las empresas y su alineación con las preocupaciones de sus grupos de interés.</p>
Exhaustividad	La cobertura de los indicadores y aspectos materiales y la definición de la memoria deben aspirar a reflejar los impactos sociales, económicos y ambientales significativos y permitir que los grupos de interés puedan evaluar el desempeño de la organización informante durante el periodo de cobertura de la memoria	En la elaboración del Informe han participado los responsables de las áreas de gestión de la compañía implicadas en los distintos temas materiales identificados, garantizando que la información de los aspectos esenciales de la actividad de REALIA ha sido incluida.



PRINCIPIO	DEFINICIÓN	APLICACIÓN EN REALIA
Equilibrio	La memoria deberá reflejar los aspectos positivos y negativos del desempeño de la organización para permitir una valoración razonable del desempeño general	El compromiso con la transparencia de REALIA implica que los contenidos del Informe incluyan tanto los resultados favorables como desfavorables, de forma que los grupos de interés puedan realizar una valoración razonable y precisa del desempeño de la Compañía.
Comparabilidad	Se deben seleccionar, recopilar y divulgar los aspectos y la información de forma consistente, de modo que los grupos de interés puedan analizar los cambios experimentados por la organización con el paso del tiempo, así como con respecto a otras organizaciones	En este Informe integrado Anual y de Responsabilidad Corporativa, se ha mejorado la comparabilidad, pues ya se puede cotejar la evolución de los indicadores durante los últimos años. Así, los grupos de interés a los que va dirigido el Informe pueden interpretar y evaluar el progreso en el desempeño de la actividad de REALIA.
Precisión	La información que contiene la memoria debe ser precisa y suficientemente detallada para que los diferentes grupos de interés puedan valorar el desempeño de la organización informante.	El presente Informe incluye tablas, gráficos y esquemas que proporcionan información clara y detallada sobre los aspectos reportados por REALIA y que permiten una sencilla y directa comprensión de la información reportada.
Periodicidad	La información se presentará a tiempo y siguiendo un calendario periódico de forme que los grupos de interés puedan tomar decisiones con la información adecuada	Con este informe integrado, REALIA confirma su compromiso de informar anualmente sobre su desempeño económico, ambiental y social, abriendo una nueva etapa en el reporte del desempeño de la compañía.
Claridad	La información debe exponerse de una manera comprensible y accesible para los grupos de interés que vayan a hacer uso de la memoria	El firme compromiso con la transparencia de REALIA exige que la información que se incluye en este Informe sea divulgada con la mayor claridad posible. De esta manera, se ha trabajado para confeccionar un informe que resulte comprensible, accesible y utilizable para el conjunto de grupos de interés de la compañía.

Principales temas materiales en REALIA

Buen gobierno y
comportamiento ético

Lucha contra el fraude

Gestión de impacto ambiental
de las actividades

Lucha contra el cambio climático

La prioridad de la Salud y Seguridad

Gestión de las personas

Implicación en la sociedad

Para todas aquellas personas que tengan dudas o deseen enviar preguntas, aportaciones, sugerencias, o comentarios sobre el presente Informe, pueden hacer llegar sus consultas a través de los siguientes canales:

REALIA
Pº de la Castellana, 216
28046 (Madrid)

Por correo electrónico: rsc@realia.es
Por teléfono: 91-353-44-00
Por fax: 91-353-44-17



Declaración de Control del Nivel de Aplicación de GRI

Por la presente GRI declara que **REALIA** ha presentado su memoria "Informe anual de gobierno corporativo 2010" a los Servicios de GRI quienes han concluido que la memoria cumple con los requisitos del Nivel de Aplicación A.

Los Niveles de Aplicación de GRI expresan la medida en que se ha empleado el contenido de la Guía G3 en la elaboración de la memoria de sostenibilidad presentada. El Control confirma que la memoria ha presentado el conjunto y el número de contenidos que se exigen para dicho Nivel de Aplicación y que en el Índice de Contenidos de GRI figura una representación válida de los contenidos exigidos, de conformidad con lo que describe la Guía G3 de GRI.

Los Niveles de Aplicación no manifiestan opinión alguna sobre el desempeño de sostenibilidad de la organización que ha realizado la memoria ni sobre la calidad de su información.

Amsterdam, 4 de mayo

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Nelmara Arbex".

Nelmara Arbex
Subdirectora Ejecutiva
Global Reporting Initiative



Global Reporting Initiative (GRI) es una organización que trabaja en red, y que ha promovido el desarrollo del marco para la elaboración de memorias de sostenibilidad más utilizado en el mundo y sigue mejorándola y promoviendo su aplicación a escala mundial. La Guía de GRI estableció los principios e indicadores que pueden emplear las organizaciones para medir y dar razón de su desempeño económico, medioambiental y social. www.globalreporting.org

Descargo de responsabilidad: En los casos en los que la memoria de sostenibilidad en cuestión contenga enlaces externos, incluidos los que remiten a material audiovisual, el presente certificado sólo es aplicable al material presentado a GRI en el momento del Control, en fecha 11 de abril 2011. GRI excluye explícitamente la aplicación de este certificado a cualquier cambio introducido posteriormente en dicho material.

