

REALIA



Informe Anual y
de Responsabilidad
Corporativa 2012



Informe Anual
y de Responsabilidad
Corporativa 2012





ÍNDICE

1. EL GRUPO REALIA

- 1.1. Carta del Presidente pág. 5
- 1.2. Estructura del Grupo pág. 7
- 1.3. Misión, Visión y valores pág. 9

2. GOBIERNO CORPORATIVO

- 2.1. Órganos de Gobierno Corporativo pág. 12
- 2.2. Política de Gobierno Corporativo pág. 14

3. EL NEGOCIO

- 3.1. Análisis del sector pág. 19
- 3.2. Modelo de negocio pág. 23
- 3.3. El ejercicio pág. 42
- 3.4. Accionistas e inversores pág. 56

4. RESPONSABILIDAD CORPORATIVA

- 4.1. Modelo de RC pág. 59
- 4.2. Integridad y gestión de riesgos pág. 61
- 4.3. Grupos de Interés pág. 68
- 4.4. Gestión del entorno pág. 94

5. ANEXOS

- 5.1. Acerca de este informe pág. 105
- 5.2. Principales riesgos pág. 106
- 5.3. Índice de contenidos GRI pág. 112
- 5.4. Certificado GRI pág. 143

1 El Grupo REALIA

REALIA

1.1 Carta del Presidente

Durante 2012, REALIA ha continuado con la actividad iniciada hace más de 30 años por las filiales inmobiliarias de FCC y Bankia, y continuada posteriormente con la constitución de REALIA Business.

Los últimos años no han sido fáciles. Desde agosto de 2008, tras la quiebra de Lehman Brothers, la crisis ha saltado por continentes y sectores, hasta alcanzar especial virulencia en la Europa del sur.

En España, la profundidad de la misma ha alcanzado niveles que muy pocos, en muy contadas ocasiones, hayamos podido vislumbrar.

Futuro

Los expertos y autoridades vaticinan que pronto veremos luz al final del túnel. La economía volverá a crecer, al principio tímidamente, pero de forma sostenible, y a medio plazo se generará empleo y consumo.

Pero para salir adelante, tanto las empresas como los particulares debemos adoptar las medidas adecuadas, sin esperar a que la recuperación económica haga nuestros deberes. Debemos fortalecernos para el futuro.

Para REALIA, la adaptación al cambio no es una asignatura nueva. En 2006 iniciamos la estrategia de reforzar el negocio de alquiler, a través de la adquisición de SLIC de Paris y un importante programa de inversiones en activos patrimoniales.

Con el agravamiento de la crisis, hemos reforzado esta estrategia, hemos reducido nuestra estructura y ajustado nuestros costes.

El ejercicio

En términos contables, el ejercicio 2012 no ha sido bueno. Los ingresos se redujeron en un 22%, hasta 217 millones, por la disminución de las ventas de viviendas y activos no estratégicos. De igual forma, el margen bruto y Ebitda bajaron en proporciones similares.

Estos datos, por sí solos, no explicarían las pérdidas del año (319 millones), si no fuera por el fuerte ajuste en provisiones. Éstas se deben a haber adoptado un criterio muy estricto en la valoración de los activos, tras haber seguido las directrices marcadas por el Gobierno y el Banco de España, lo que ha afectado fundamentalmente a nuestra cartera de promociones y suelo; y en mucha menor medida a los activos patrimoniales.



Debo matizar, no obstante, que las provisiones son un apunte contable que no supone una salida de caja.

Credibilidad

Por otra parte, la nueva valoración y las provisiones aportan credibilidad, porque los inversores y entidades financieras son conscientes de que nuestros activos están ajustados a los precios actuales de mercado. Y cuando éste se recupere, nosotros creceremos.

En Francia ya estamos asistiendo a esta recuperación. En 2012, nuestra filial patrimonial francesa, SIIC de Paris, mejoró el valor de mercado de sus activos en un 4%, en términos homogéneos, y mejoró su beneficio neto en un 8%.

En el ejercicio 2012, y lo que llevamos de 2013, hemos vivido, sin duda, momentos complicados. En este periodo hemos afrontado una negociación de la deuda de la actividad residencial con las entidades financieras del sindicato bancario.

Han sido meses de largas negociaciones en las que todos hemos buscado lo mejor para nuestras empresas y accionistas.

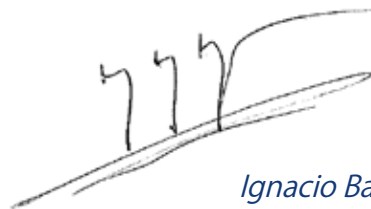
Reestructuración

El resultado final nos llevará a una reestructuración de la compañía, que la hará más patrimonialista, financieramente estable y sostenible en el tiempo.

Esta reestructuración, junto con la fortaleza de nuestro patrimonio y el apoyo de todos los accionistas, nos permitirá sobrevivir en un entorno aún complicado.

Permítanme destacar dos elementos que afectan a este informe. REALIA es la única inmobiliaria que integra la Información Económica y de Responsabilidad Corporativa en su Memoria Anual, según destacó el 2012 el Informe Reporta. Además, en 2012, SIIC de Paris ha verificado los indicadores de RC con PricewaterhouseCoopers Audit.

En nombre del Consejo de Administración, Dirección, empleados y colaboradores de REALIA, quiero agradecer a todos los accionistas, grandes y pequeños, su apoyo y confianza.



Ignacio Bayón Marín
Presidente



1.2 Estructura del Grupo

1.2.1. Perfil del Grupo

REALIA es un grupo inmobiliario con dos líneas principales de negocio:

- Negocio de alquiler, que genera ingresos recurrentes a través del arrendamiento y gestión de edificios en propiedad de oficinas y centros comerciales; así como ingresos extraordinarios mediante rotación de activos.
- Negocio residencial, con ingresos por la venta de viviendas y gestión de suelo.

El germen de las sociedades que conformaron el grupo se formó en la década de los ochenta. Fue el 14 de agosto de 1997 cuando la sociedad Proyectos y Desarrollos Urbanísticos (Produsa), propietaria de las torres Puerta de Europa, se escindió en dos sociedades limitadas: Produsa Oeste y Produsa Este.

Produsa Este era la propietaria del edificio de oficinas Torre REALIA, actual sede corporativa del grupo. El 16 de junio de 2000, Produsa Este se transformó en sociedad anónima con la denominación Realia Business, S.A.. En esta operación, los grupos FCC y Bankia (antes, Caja

Madrid) aportaron los activos inmobiliarios de sus sociedades, FCC Inmobiliaria y Centro Inmobiliario Caja Madrid.

El 5 de febrero de 2007, Realia Business escindió la actividad patrimonial y constituyó Realia Patrimonio S.L.U.. El 6 de junio de ese mismo año, Realia Business salió a cotizar en el Mercado Continuo de la Bolsa española.

Datos societarios

REALIA Business, S.A. es la matriz del grupo inmobiliario. La sociedad cotiza en la Bolsa española con un capital social, a 31 de diciembre de 2012, de 277,4 millones de títulos con un valor nominal de 0,24 euros por acción.

El objetivo social es promover, gestionar y explotar toda clase de bienes inmuebles; más concretamente, edificios de oficinas, centros comerciales, viviendas y suelo.

La sede está situada en el Paseo de la Castellana, 216, en Madrid. La empresa cuenta con una página web: www.realia.es



DATOS SOCIETARIOS	
Denominación	Realia Business, S.A.
Dirección	Pº Castellana 216, 28046 Madrid
Teléfono	913534400
Página web	www.realia.es
Capital social	66.570.317 Mm.€
Nº acciones	277.376.322
Nominal	0,24 €
Actividad	Patrimonio-residencial
Mercados	España, Francia, otros.

1.2.2. Estructura societaria

Las principales sociedades del Grupo son REALIA Business, S.A. (sociedad matriz) y REALIA Patrimonio, S.L.U.

De REALIA Business depende la actividad residencial y suelo. Por su parte, REALIA Patrimonio aglutina el negocio de alquiler en edificios de oficinas y centros comerciales.

El perímetro de REALIA Patrimonio consta de inmuebles de titularidad directa y participaciones en otras sociedades patrimonialistas: SIIC de Paris, Hermanos Revilla S.A., Porfolio y Nasozena, entre otras.

Internacional

El Grupo apuesta por la internacionalización de los negocios. En 2006, REALIA Patrimonio se hizo con el control de Société d'Investissement Immobilier Cotée de Paris (SIIC de Paris). En 2010 diluyó su participación por debajo del 60% por un cambio normativo en Francia, para adaptarse al nuevo régimen de las sociedades 'SIIC' francesas.

El 1 de junio de 2012, las juntas generales de accionistas de SIIC de Paris y de su filial, SIIC de

Paris 8^{ème}, aprobaron la fusión de las dos sociedades, con efecto retroactivo al 1 de enero. El objetivo de la fusión ha sido simplificar la estructura societaria y optimizar costes.

Por su parte, Realia Business cuenta con filiales en Polonia, Rumanía y Portugal.

PRINCIPALES SOCIEDADES

SOCIEDAD	ACTIVIDAD
REALIA BUSINESS S.A.	Promoción de viviendas Gestión de suelo
REALIA PATRIMONIO	Oficinas y Centros Comerciales
Hermanos Revilla	Oficinas- España C.C. España
SIIC de Paris	Oficinas Francia
As Cancelas Siglo XXI	C.C. As Cancelas
Setecampos S.l.	C.C. Twin Towers (Lisboa)
REALIA Business Portugal	Promoción Portugal
REALIA Polska Inwestycje	Promoción Polonia
REALIA Zarea	Promoción Rumanía
Valaise	Gestión activos a terceros

1.3 Misión, Visión y Valores

1.3.1. Misión, Visión

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

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

Eficiencia

En esta tarea, resulta fundamental la búsqueda de la eficiencia, la innovación y compromiso con la sociedad, integridad personal, responsabilidad y trabajo en equipo en pos de la excelencia.

El permanente esfuerzo en su capacidad de adaptación y en hacer sus productos más atractivos para los clientes permite incrementar el valor de la compañía y fidelizarlos, desde una vocación de excelencia en el servicio, sea cual sea el escenario económico en cada momento.

Mediante la ética empresarial, la eco-eficiencia y las políticas medioambientales, se pretende seguir trabajando la confianza de los grupos de interés más relevantes para la compañía, como son sus accionistas, clientes, inversores nacionales e internacionales y la sociedad, allí donde REALIA desarrolla sus operaciones.

Misión

Creación de valor en el mercado inmobiliario para los accionistas, empleados y clientes

Visión

Reconocimiento de las sociedades a las que sirve, mediante relaciones de confianza y beneficio mutuo con los Grupos de Interés

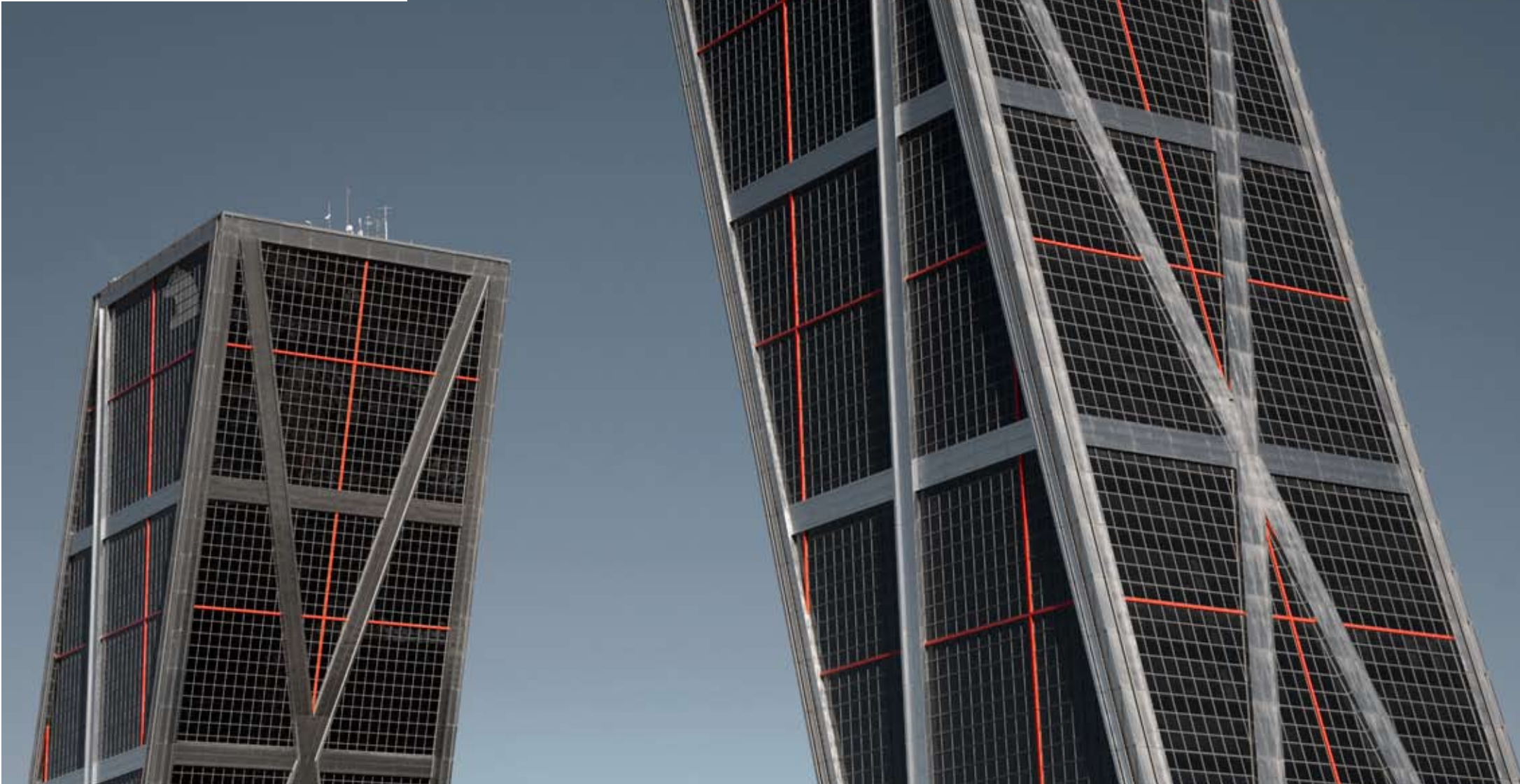
1.3.2. Valores

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.

VALORES



2 Gobierno Corporativo



2.1 Órganos de Gobierno Corporativo

2.1.1. Consejo de Administración

PRESIDENTE

D. Ignacio Bayón Mariné ^{(1) (4)}

VOCALES

D. Íñigo Aldaz Barrera ^{(1) (4)}

EAC Inversiones Corporativas, S.L. ^{(1) (2)}
Repres. por Dña. Esther Alcocer Koplowitz

D.ª Carmen Iglesias Cano ^{(2) (3) (4)}

Inmogestión y Patrimonios, S.A. ^{(1) (2) (3)}
Repres. por D. Juan Martín Bartolomé Pasaro

D.ª Maria Antonia Linares Liébana ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾

Mediación y Diagnósticos, S.A. ^{(1) (2) (3)}
Repres. por D. Manuel Galarza Pont

Meliloto, S.L. ^{(1) (3)}
Repres. por Dña. Alicia Alcocer Koplowitz

D. Rafael Montes Sánchez ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾

Participaciones y Cartera de Inversión, S.L. ⁽¹⁾
Repres. por D. Antonio Zafra Jiménez

SECRETARIO (No Miembro)

D. Jesus Rodrigo Fernandez

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

2.1.2 Equipo de Dirección

Comité de Dirección

PRESIDENTE

D. Ignacio Bayón Marín

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

Área de Patrimonio

Dirección de Oficinas y Centros Comerciales

D. Arturo Villar Sourroulle

Director de Oficinas

D. Ignacio Alonso Montoya

SIIC DE PARIS

Director General Delegado

D. Jorge Sanz Marcelo

Director Financiero

D. Santiago de Graeve

Áreas Funcionales

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

Área de Promociones

DELEGACIONES

Andalucía

D. Pedro Salvador Albiñana

Canarias

Resp. Tec. D. Ghassan Hussein Hage

Centro

D. José Manuel de Álvaro García

Cataluña

D^a. Marta Miró Sierra

Levante

D. Francisco Rodríguez Arellano

INTERNACIONAL

Polonia

D. Nicolás Ramírez García

2.2 Política de Gobierno Corporativo

2.2.1 Modelo de Gobierno Corporativo

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, lo que genera confianza entre los Grupos de Interés (Gdl) que interactúan con REALIA y aseguran la defensa de los intereses de todos los accionistas.

El máximo responsable del diseño y revisión de la estructura organizativa del Grupo es la Presidencia, bajo delegación del Consejo de Administración.

La organización del Grupo fue actualizada en diciembre de 2011 a través de la emisión de una circular por parte de la Presidencia en la que se definían, específicamente, las responsabilidades de la Alta Dirección en lo referente a la gestión de los sistemas de control interno de la información financiera (Sciif).

Órganos de Gobierno

Los dos principales órganos de gobierno de

REALIA son la Junta General de Accionistas y el Consejo de Administración.

- La Junta General de Accionistas es el máximo órgano de representación del capital social. Ésta se reúne, al menos, una vez al año, dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio. Entre sus funciones figuran aprobar la gestión de la compañía, las cuentas del ejercicio anterior, tanto de la compañía como de su grupo consolidado, y resolver sobre la aplicación del resultado.
- El Consejo de Administración tiene como 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.

Obligaciones

Las obligaciones del Consejo de Administración se encuentran reguladas en el Reglamento del Consejo de Administración, entre ellas se encuentra la evaluación de su propio

PRINCIPALES ÓRGANOS DE GOBIERNO

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Máximo órgano de representación.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Principales misiones:

- ▶ Aprobar la estrategia corporativa.
- ▶ Establecer la estructura.
- ▶ Controlar el cumplimiento de los objetivos.

funcionamiento durante el ejercicio, así como la contribución de los miembros en el desempeño de sus funciones y, en su caso, la corrección de aquellos aspectos que se hayan revelado poco funcionales.

Asimismo, el Consejo vela para que en las relaciones con los distintos Gdl, la empresa respete las leyes y reglamentos, así como los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerce su actividad.

El Consejo cuenta con comisiones especializadas, entre las que destaca la de Operaciones Vinculadas.

La función principal de la Comisión de Operaciones Vinculadas es controlar las operaciones que pueda realizar la compañía con personas o entidades cercanas a la misma, tales como accionistas significativos, directivos o consejeros.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: COMISIONES



2.2.2 Modificaciones del Consejo de Administración

El Código Ético del Grupo, aprobado por el Consejo de Administración en 2010, tiene como 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, y de los empleados. El código está disponible en la intranet para todos los empleados y éstos son signatarios de este compromiso de REALIA con la ética.

REALIA ha llevado a cabo un proceso de 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 (CNMV).

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, lo que constata la responsabilidad del

Consejo de asumir de manera efectiva las facultades de supervisar, dirigir, controlar y representar a REALIA.

Retribución

Adicionalmente, la compañía sigue actualizando sus reglamentos y políticas para avanzar hacia una mayor transparencia.

En este sentido, el Consejo de Administración, en la sesión celebrada el 5 de junio del 2012, con carácter previo a la Junta, acordó supeditar el cobro de la retribución variable, a dos factores:

- Generación de un Ebitda (Resultado antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones) de 120 millones de euros, sin resultados extraordinarios.
- Resultado después de impuestos, atribuible a la sociedad dominante, positivo.

En este último ejercicio, no se ha devengado retribución variable del Consejo de Administración.



Asimismo, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo existe un apartado específico en el que se detalla el grado de cumplimiento de REALIA respecto a las recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno.

MODIFICACIONES DEL REGLAMENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Artículo 6º	Composición Cuantitativa.
Artículo 8º	Equilibrio en el desarrollo de las funciones del Consejo de Administración.
Artículo 12º	Relaciones con los accionistas.
Artículo 13º	Información a los accionistas con ocasión de las Juntas Generales.
Artículo 15º	Relaciones con los Auditores.
Artículo 16º	Nombramiento de Consejeros.
Artículo 25º	Conflictos de intereses y operaciones vinculadas.
Artículo 37º	Funciones del Presidente
Artículo 39º	Funciones del Secretario del Consejo y Vicepresidente del Consejo.
Artículo 43º	La Comisión Ejecutiva



Acanto 22 (Madrid).

3 El negocio



3.1 Análisis del sector

En 2012, el Producto Interior Bruto (PIB) cayó en España el 1,42%, fundamentalmente por la contracción de la demanda interna, según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE). De esta forma, la economía rompió el ligero crecimiento de 2011, en que mejoró un 0,42%, y al igual que en 2009 y 2010, presentó números rojos.

Las previsiones para el conjunto del año 2013 son negativas (-1,3% de PIB), con una mejora a partir de 2014 (+0,5% de PIB). A medio plazo, la reactivación permitirá generar consumo y empleo.

La desaceleración de 2012 proviene de la contracción de la demanda nacional, tanto de las Administraciones como de las empresas y particulares, que no se ha podido compensar con la mejora del sector exterior ni el turismo.

El gasto en consumo final de los hogares se ha reducido por la disminución de los salarios e incremento del IVA, entre otras razones. De esta forma, el gasto familiar arrastra siete trimestres de decrecimiento.

Por su parte, la inversión en construcción (viviendas e infraestructuras) mantuvo la tónica contractiva por el proceso de ajuste en el segmento residencial y la menor inversión en obra civil.

Oficinas

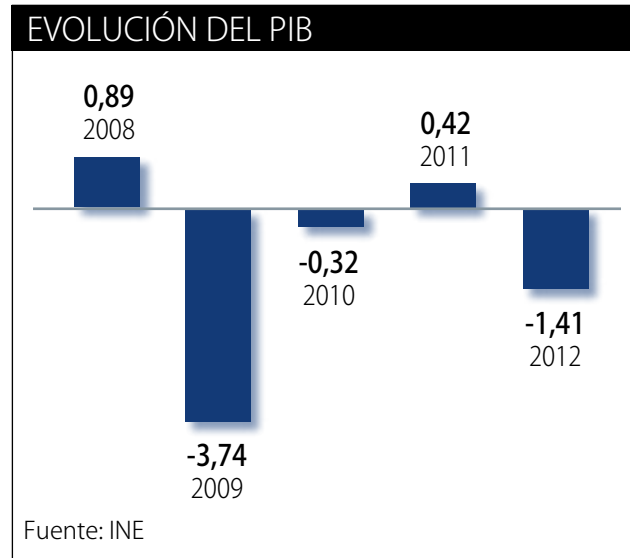
Durante el ejercicio 2012, las empresas mantuvieron la cautela y racionalizaron los espacios disponibles. En los dos principales mercados españoles, Madrid y Barcelona, se alcanzaron tasas de desocupación de entre el 12% y 14%, respectivamente; porcentajes similares a los años noventa.

A pesar de ello, las oficinas de las mejores calidades y zonas mantienen una demanda relativamente resistente.

Madrid

En 2012, el stock de oficinas en la capital se mantuvo en 14,9 millones de metros cuadrados (m²), cifra muy similar a la de 2011.

La contratación de espacios se situó en cotas bajas (unos 270.000 m²), nivel que no se recordaba desde 1994.



Por su parte, la tasa de disponibilidad alcanzó un 12,1%, debido a la reducción de espacios ocupados por parte de las empresas y la puesta en explotación de nuevos activos.

Barcelona

En la Ciudad Condal, el stock de oficinas se situó en 5,9 millones de m² y el volumen de contratación en 200.000 m², cifra inferior a los 267.000 m² de 2011.

La tasa de disponibilidad media se mantuvo estable, en porcentajes del 13,8%.

Por su parte, las rentas de las zonas 'prime', fundamentalmente en el Paseo de Gracia y Diagonal, no variaron en el último año, debido al escaso volumen de operaciones.

París

El mercado de oficinas francés destaca por su estabilidad, calidad de infraestructuras y su liquidez.

Por otra parte, su economía está en crecimiento. Se prevé que el PIB francés crecerá un 0,3% en 2013 y un 0,9% en 2014, si bien la necesidad de rebajar el déficit presupuestario del 4,5% en 2012 al 3% en 2013 podría afectar a la presión fiscal y al crecimiento económico.

Con todo, Francia, y más concretamente la región parisina, se mantendrán como destinos privilegiados tanto para inversores como para usuarios.

La zona de Île de France tiene un parque de más de 50 millones de m² y ha mostrado una buena resistencia frente a la coyuntura adversa.

La tasa de desocupación se ha situado en el 6,6%, si bien en la zona central de negocios se reduce al 4,7%.

París sigue siendo uno de los mercados más atractivos y rentables.

En relación al mercado de inversión, las transacciones han superado los 15.000 millones de euros en 2012. De esta cifra, 9.000 millones corresponden al mercado de inversión de Île de France. De éstos, más del 60 % corresponden a París intramuros.



Edificio Los Cubos (Madrid).

STOCK DE OFICINAS

Datos en Mm m².

Ciudad	Stock
París	50
Madrid	14,9
Barcelona	5,9

Fuente: Jones Lang Lasalle, BNP Paribas.

Centros comerciales

En 2012, la reducción en el consumo de los hogares ha provocado una caída de ventas a los operadores comerciales. Éstos han reaccionado con ajustes, redimensionamiento de los planes de expansión y renegociaciones de las rentas.

A lo largo del año se han abierto 12 nuevos centros comerciales (entre ellos, As Cancelas, propiedad de REALIA y Carrefour Property) y se han ampliado otros 3 centros. Estas inversiones han aumentado la superficie bruta alquilable (SBA) en 605.415 m², hasta 15,9 millones de m².

En la actualidad, la densidad comercial en España es de 342 m² de SBA por cada 1.000 habitantes, un 3,8% más que en 2011. Por otra parte, los centros han mantenido en 2012 unos niveles de desocupación similares a 2011: el porcentaje de locales vacíos se mantuvo en 2012 en el 9% de la SBA o el 16% del total de locales.

La tasa de rentabilidad que exigen los inversores en los centros 'prime' se ha situado entre el 6,7% de los centros comerciales y el 7,7% de los Parques Comerciales. En los activos secundarios, la rentabilidad ha llegado de media hasta el 8,5%.

Vivienda

Según datos del Ministerio de Fomento, 2012 arrancó con un stock de vivienda nueva sin vender de 676.038 unidades, un 1,7% menos sobre los máximos de 2009 (688.044 unidades).

Las tres provincias con mayor acumulación de stock forman parte del arco mediterráneo: Barcelona (8,9% del total), Castellón (8%) y Alicante (7,3%). En la comunidad de Madrid, el stock acumulado es el 6,7% del total.

En 2012, la inversión residencial siguió cayendo debido a la disminución gradual del número de viviendas iniciadas. Por otra parte, a lo largo del año se ha mantenido la tendencia a la reducción en el número de compraventas, debido al actual contexto económico: desempleo, difícil acceso a la financiación, incertidumbre económica...

En el año 2012 se transmitieron un total de 1,6 millones de fincas, según datos de transmisiones de derechos de la propiedad, recogidos por el INE.

De esta cifra, las compraventas de viviendas ascendieron a 319.058 viviendas, un 11,3% menos en relación a 2011 (359,8 miles de vi-

CENTROS COMERCIALES

	2012	2011
Nº aperturas	12	13
Nº ampliaciones	3	1
SBA abierta	580.715	427.313
SBA ampliaciones	24.700	8.064
Total centros	670	658
Total SBA	15.916.331	15.310.916

Fuente: Jones Lang Lasalle.



CC Ferial Plaza (Guadalajara).

viendas) y un 42% menos en relación a 2008 (552,1 miles de viviendas). De las viviendas transmitidas en 2012, el 88% (280.816) fueron de régimen libre y el resto (38.242) viviendas protegidas.

Asimismo, se redujo el número de hipotecas, hasta 274.715, y el importe medio de los préstamos, hasta 103.192 euros, un 7,8% menos en relación a 2011.

Precios

Los expertos estiman que el ajuste en precios de 2012 fue del 13% y el acumulado, desde máximos de 2008, del 29%.

Por su parte, según los datos del Ministerio de Fomento, el precio medio de la vivienda libre se redujo en un 10%, hasta 1.531 €/m², y se sitúa al mismo nivel del segundo trimestre de 2004.

Las perspectivas para 2013 apuntan a que se mantendrán los mismos condicionantes: seguirá habiendo un reducido número de compraventas y continuará el ajuste de precios.

Por otra parte, a finales de 2012 y principios de 2013, ha surgido un nuevo operador en el mercado: la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria

(Sareb), que ha asumido los créditos inmobiliarios y activos 'tóxicos' de las entidades financieras con problemas.

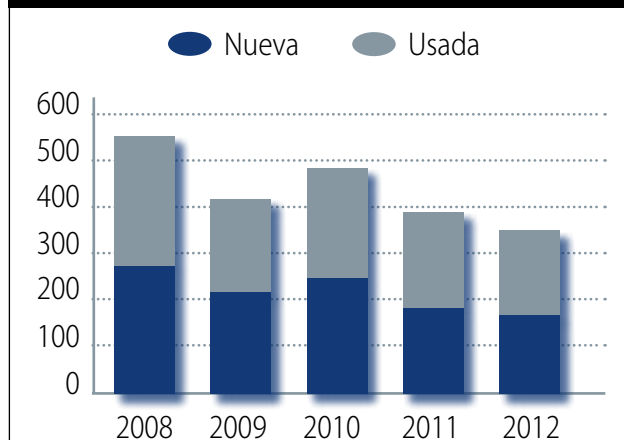
Por volumen de activos, Sareb se ha convertido 'de facto' en el principal operador del sector residencial y, desde esta posición, influirá en la evolución de los precios.

Suelo

En 2012, la compraventa de suelo ha continuado a la baja, aunque hay mercados con demanda, como los suelos para uso dotacional, rehabilitaciones en mercados residenciales muy consolidados, y suelos para desarrollos de activos comerciales muy concretos.

Las transacciones del tercer trimestre de 2012 se han situado un 7,9% por debajo del mismo periodo de 2011, en términos interanuales, y un 76% por debajo en relación al máximo alcanzado en 2006, según datos del Ministerio de Fomento.

COMPRAS DE VIVIENDAS



Fuente: INE



Promoción Altos de Santa Bárbara (Valencia).

3.2 Modelo de negocio

3.2.1. Estrategia

El ejercicio 2012 ha estado marcado por un entorno muy desfavorable, con una fuerte caída de la actividad económica y empresarial.

El deterioro macroeconómico se traduce en condiciones muy estrictas para la financiación, tanto corporativa como a los clientes compradores, y una caída generalizada de la demanda, que afecta, fundamentalmente, al negocio residencial.

Por otra parte, el Gobierno ha lanzado una batería de medidas que, a corto plazo, afectan negativamente al sector: reordenación del sector financiero, nacionalización de entidades financieras, y constitución de la Sociedad de Gestión de Activos Inmobiliarios procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb), entre otros.

Asimismo, cabe destacar la nueva normativa del Banco de España sobre provisiones de activos en entidades financieras, medidas fiscales, etc.

En la actividad de alquileres, una de las consecuencias de la crisis económica es el endure-

cimiento de las negociaciones de los inquilinos para obtener mejores condiciones en los contratos.

Enfoque de la Dirección

En este contexto, el enfoque de la Dirección de REALIA tiene como objetivo básico preservar el valor de la compañía, y por tanto, velar por los intereses de los accionistas. Ello lleva a establecer las bases para el crecimiento sostenible a largo plazo, con la mayor transparencia posible y haciendo hincapié en los aspectos positivos que distinguen al Grupo.

Entre estos valores destacan la calidad del portfolio de oficinas en Madrid y en París, el apalancamiento controlado, la fortaleza de los accionistas de referencia, así como el compromiso, la cualificación y la experiencia del equipo humano.

Estrategia

La estrategia de la compañía en 2012 se ha basado en tres puntos:



22 Place Vendôme (París).

- Asegurar la rentabilidad y el valor del negocio patrimonial.
- Minimizar el impacto de la crisis en el negocio residencial.
- Afrontar las negociaciones con la banca acreedora para la reestructuración de la deuda ligada al negocio residencial.

Una vez concluido el proceso de reestructuración de la deuda de promoción, el reto es la sostenibilidad a futuro del negocio de alquiler, manteniendo el alto grado de ocupación actual, como única manera de preservar el valor de la compañía para sus accionistas.

Tendencias

En el futuro, se espera un cambio significativo en el mercado residencial, por el efecto combinado de la limpieza efectuada en los balances de los bancos y la existencia de la Sareb.

En el segmento de oficinas, es previsible un cierto repunte de la demanda de alquiler, si se confirman las expectativas de recuperación expresadas por el Gobierno.

Estrategia en rentas

La estrategia de REALIA en el negocio de alquiler se basa en los siguientes puntos:

- Mantener la posición patrimonial en el sector de oficinas en los mercados de Madrid y París.
- Priorizar las zonas 'prime'.
- Maximizar el valor de los activos, tanto en rentas como en ocupación.
- Gestionar con eficiencia los inmuebles.
- Agilizar la puesta en explotación de los inmuebles en proceso de reforma y rehabilitación.
- Mantener la política de rotación de activos.

El objetivo de REALIA es mantener la calidad de los activos, adecuar los edificios a las necesidades de los inquilinos y mantener un nivel de calidad óptimo de los servicios en los inmuebles.

En cuanto a la gestión del negocio, el compromiso de REALIA se resume en cuatro principios básicos:



El Jardín de Serrano (Madrid).

- Evitar las desocupaciones y la reducción de ingresos.
- Cuidar a los clientes para mantenerlos a largo plazo.
- Dar a los inquilinos el servicio que requieren.
- Adecuar los alquileres a la realidad del mercado.

SIIC de Paris

Los objetivos de SIIC de Paris son maximizar la tasa de ocupación del portfolio y asegurar la recurrencia de las rentas.

Este último objetivo se alcanza mediante renegociaciones para alargar los plazos de alquiler o mediante precomercializaciones con periodos de contrato lo más largos posibles.

En SIIC de Paris se pretende incrementar el valor del patrimonio con renovaciones de calidad. Estos inmuebles, una vez rehabilitados y al 100% de explotación, generarán unas importantes rentas anuales.

Esta estrategia de rehabilitación se lleva a cabo con altos índices de calidad. Por ello, se

vigilan estrictamente los plazos, presupuestos y calidad de las entregas.

En paralelo a las inversiones, en la compañía se definen las estrategias más adecuadas para la renovación y comercialización de los edificios que se van a liberar en este mismo periodo.

Otro de los desafíos de la empresa es tratar de aprovechar las oportunidades que se presenten en relación a la cesión de activos no estratégicos a usuarios o inversores.

Estrategia en Residencial

La actividad de la compañía en este segmento de negocio está condicionada por 2 factores: uno externo, derivado de la difícil situación económica general y del propio sector inmobiliario; y otro interno, la refinanciación de la deuda ligada a promoción.

La evolución del mercado de la vivienda en España está afectada negativamente por la posición privilegiada de las entidades financieras, que deben aligerar sus balances de producto inmobiliario y, al mismo tiempo, limitan la financiación a terceros.



Trait d'Union (París).

Asimismo, el traspaso de activos con fuertes descuentos a la Sareb, que han llevado a cabo las entidades financieras, fundamentalmente las intervenidas por el Frob, va a alterar claramente la marcha del mercado.

Ante este entorno, se da prioridad al desarrollo de promociones y suelos con mayores posibilidades de liquidez por emplazamiento y demanda potencial.

Por otra parte, de cara a la culminación del proceso de refinanciación de la deuda, REALIA ha elaborado un nuevo Plan plurianual de negocio, en el que se prevé la venta del stock de producto terminado con los márgenes adaptados a las nuevas valoraciones.

En este contexto, el objetivo de la empresa es reducir la exposición al mercado residencial. Para llevarlo a cabo, se incentivan las ventas y se ajustan los precios al mercado. Por otra parte, la compañía busca oportunidades de negocio en la gestión de activos para terceros, principalmente, activos adjudicados de entidades financieras.

La actividad en los nuevos desarrollos ha venido determinada por la necesidad de preservar el valor de las inversiones realizadas en ejer-

cicios precedentes, así como de aumentar su potencial liquidez.

Desafíos

REALIA afronta estos desafíos con la profesionalidad de su equipo humano y un sistema de valores que apuesta por la calidad en el servicio.

La Responsabilidad Corporativa y el modelo de negocio de promoción entroncan en la búsqueda del equilibrio entre los costes, precio, calidad del producto, equilibrio financiero y la constante mejora del servicio al cliente.

REALIA tiene vocación de permanencia en el sector, por lo que cuida especialmente la atención al comprador, el acabado del inmueble, el servicio posventa y otros servicios adicionales.

La gestión de REALIA se caracteriza por los siguientes puntos básicos:

- Profundo conocimiento del mercado local, lo que mejora la capacidad de reacción.
- Buen mantenimiento de los inmuebles, ya que la calidad del producto forma parte del compromiso de la compañía.



Jardín del Vivero (Madrid).

- Elevado nivel de seguridad de las promociones en stock, ya que se encuentran en entornos plenamente consolidados y, además, cuentan con un nivel de ocupación elevado.
- Servicios que facilitan la compra, como la ayuda en el alta de suministros y otros.

Estrategia en Suelo

Con respecto a la cartera de Suelo, el objetivo estratégico es continuar con la gestión urbanística, para incrementar su valor y favorecer la continuidad de la actividad promotora. Asimismo, REALIA mantiene una política activa para favorecer las gestiones de venta.



Agua Serena, Roquetas de Mar (Almería).

3.2.2. Líneas de actividad

REALIA cuenta con dos líneas de actividad:

- Negocio de rentas, fundamentalmente mediante alquileres de edificios de oficinas, en España y Francia, y centros comerciales. Asimismo incluye la rotación de activos patrimoniales no estratégicos.
- Negocio residencial, a través de promoción de viviendas y gestión de suelo.

Por otra parte, REALIA gestiona activos de otras empresas a través de la filial Valaise. En 2012, esta actividad se ha centrado fundamentalmente en la gestión de suelo del grupo Bankia.

Desde 2006, el modelo de negocio de REALIA es cada año más patrimonial y menos dependiente de la actividad residencial.

Entre 2006 y 2012, el valor contable de los activos de patrimonio se ha multiplicado por 1,4 veces, al pasar de 1.664 millones (80% del activo total) a 2.338 millones. Paralelamente, el valor contable de los activos residenciales se ha reducido en tres veces, al pasar de 1.533 millones en 2006 a 585 millones en 2012.

En los últimos años, la reducción del valor en términos contables de los activos de la actividad de promoción ha sido más intensa que la de los de patrimonio.

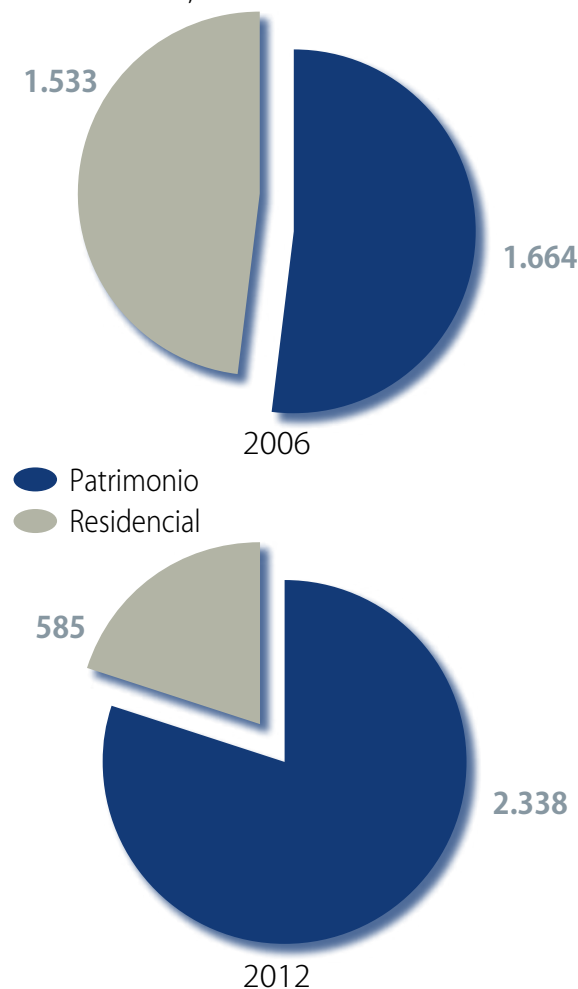
Cambio de modelo

Este cambio de modelo de negocio tiene también su traslación a la facturación del Grupo. En 2006, los ingresos por promoción y suelo suponían 645 millones (80% del total de ingresos), mientras que los ingresos por alquileres y rotación de activos sumaban 158,4 millones (20%).

En 2012, por el contrario, los ingresos por rentas y rotación sumaron 179,6 millones (83% del total), los ingresos por la actividad residencial supusieron 29 millones, (13%) y el 4% restante (8,3 millones) correspondió a 'otros conceptos'.

DISTRIBUCIÓN DE ACTIVOS

Valor contable, en Mm €.



Negocio de rentas

En el negocio de rentas, REALIA tiene 76 activos con una superficie total de 726.127 metros cuadrados (m²). De éstos, 70 activos están en explotación con una superficie de 573.834 m².

La filial SIIC de Paris está rehabilitando 4 edificios, que suman 26.834 m², y está remodelando una parte del edificio de la Place Vendôme (1.650 m²), mientras el resto del espacio está en alquiler.

Por otra parte, el grupo cuenta con una reserva de suelo para oficinas y ampliación de nuevas fases en centros comerciales actualmente en uso, con una edificabilidad de 123.809 m².

Los activos en explotación están formados por 60 edificios de oficinas (32 en España y 28 en Francia), con una superficie alquilable de 398.309 m²; y 8 centros comerciales, con una superficie bruta alquilable (SBA) de 138.941 m².

Adicionalmente, en explotación, cuenta con el inmueble de uso logístico El Sequero, con una superficie alquilable de 36.332 m² y otro activo en Francia (253 m²) para otros usos.

Aunque el estancamiento económico afecta

al sector de alquileres, por la desocupación de espacios, REALIA ha superado esta situación sin una reducción significativa en sus ratios de negocio porque la mayor parte de sus activos son edificios 'prime'.

Dada la escasa demanda y el exceso de oferta de alquiler, las grandes multinacionales buscan activos con buenas ubicaciones, un alto nivel de servicios y contratos a largo plazo, con precios ajustados.

Zonas

REALIA tiene en explotación 34 edificios en el distrito central de negocios (zona CBD), con una superficie de 143.755 m². De estos inmuebles, 32 son edificios de oficinas (138.741 m²) y 2 son centros comerciales (5.015 m²).

Por su parte, en el área metropolitana (zona BD, excluyendo el área CBD), REALIA cuenta con 15 inmuebles en explotación, de los que 12 son edificios de oficinas (137.301 m²) y 3 son centros comerciales (42.958 m²).

Los edificios de SIIC de Paris que están en rehabilitación también se encuentran en las zonas BD y CBD.

ESTADO ACTUAL DE PATRIMONIO		
Situación actual	Edificios (número)	Sup. alquilable (m²)
Explotación	70	573.834
Renta Corporación	60	398.309
Madrid	29	200.976
SIIC de Paris	28	156.276
Otras ciudades	3	41.056
Comercial	8	138.941
Otros usos	2	36.585
SIIC de Paris	1	253
Otras ciudades	1	36.332
Rehabilitación	4	28.484
SIIC de Paris	4	28.484
Reserva de suelo	2	123.809
Oficinas	2	57.827
Madrid	1	48.627
Otras ciudades	1	9.200
Comercial (*)	-	65.982
Total	76	726.127

(*) Nuevas fases de C.C. en uso

ACTIVIDAD COMERCIAL	
Tipo de contrato	Superficie (m²)
Nuevos contratos	40.496
Prórrogas contractuales	60.693
Reducción de superficies	13.816
Ampliación de superficies	4.203
Total	119.207

Por otro lado, en las zonas periféricas se encuentran los 21 edificios en explotación restantes, con una superficie de 249.820 m².

La privilegiada situación de buena parte de estos activos ha permitido a REALIA mantener en 2012 un 91,1% de ocupación, frente al 91,4% de 2011.

Renovación

La gestión de la Responsabilidad Corporativa (RC), en relación a gestión de clientes y calidad del producto (alquileres), entronca con el modelo de negocio de REALIA, basado en relaciones de confianza y contratos de arrendamiento a largo plazo. Este modelo aporta beneficios tanto a los arrendadores como a la propia empresa.

REALIA busca que las superficies que ofrece, ubicadas en las mejores zonas de París y Madrid, sean atractivas para los potenciales inquilinos. Esto se hace mediante continuas mejoras y una permanente renovación de los edificios, así como un adecuado mantenimiento de los mismos.

De cara a 2013, la empresa espera mantener el excelente grado de ocupación y de rentas,

y aumentarlas con la comercialización de los nuevos edificios, actualmente en rehabilitación.

Por otra parte, REALIA lleva a cabo una política de comercialización muy activa dirigida a defender o incrementar sus niveles de ingresos. La gestión de la comercialización se centra, fundamentalmente, en anticipar las renegociaciones de los contratos y maximizar la ocupación.

En este sentido, durante 2012 se firmaron contratos por una superficie equivalente a 119.207 m². De éstos, la mitad fueron prórrogas de contratos existentes (60.693 m²).

Avda. Bruselas 36, Alcobendas (Madrid).



Oficinas en España

Los 32 edificios de oficinas en explotación en España suman una superficie alquilable de 242.033 m², la mayor parte ubicados principalmente en zonas 'prime' de Madrid.

El 59% de los edificios de oficinas, con una superficie de 142.386 m², se encuentra en el área metropolitana.

De éstos, los edificios situados en la zona CBD suman una superficie de 80.999 m², mientras que los activos del área BD tienen 61.387 m². En la periferia, la superficie en oficinas suma 99.647 m².

La superficie destinada a oficinas en España en 2012 suma 242.033 m², superficie sensiblemente similar a la de 2006 (242.549 m²)

En línea con la estrategia comercial de Patrimonio de establecer relaciones a largo plazo con los inquilinos, los contratos de Oficinas en España, con vencimientos a partir de 2015, suponen el 54,4% del total (20,5% a partir de 2017). Por su parte, los vencimientos previstos para 2013 equivalen al 26%.

En Madrid, entre los inmuebles representativos figura Torre REALIA (sede del Grupo), un

edificio que destaca por su trazado con la silueta inclinada.

Torre REALIA

Torre REALIA figura entre los edificios de oficinas con mayor valor de mercado. Cuenta con una superficie sobre rasante de 28.424 m², distribuidos en 24 plantas y 351 plazas de garaje.

La torre está situada en la Plaza de Castilla, uno de los centros neurálgicos de Madrid.

También en Madrid, el edificio Salvador de Madariaga, el tercero en dimensión del Grupo, figura también entre los edificios de oficinas con mayor valor de mercado. Cuenta con 13 plantas, 467 plazas de garaje y una superficie alquilable de 24.850 m² de superficie alquilable.

Situado en la vía de comunicación M-30, este edificio es un referente urbano por su altura, diseño urbano y ubicación estratégica.

Torre REALIA BCN

En Barcelona se encuentra Torre REALIA BCN, el mayor edificio de oficinas del Grupo, con una superficie alquilable de 31.960 m².

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

⁽¹⁾ Activos de más de 2.000 m²

⁽²⁾ A través de Hermanos Revilla

Torre REALIA BCN 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, totalmente diáfanas, lo que facilita la racionalización de los espacios. Pese a haberse iniciado la explotación del edificio en plena crisis, cuenta con un 85% de ocupación.

El inmueble forma parte del complejo Plaza Europa, al que también pertenece el hotel Porta Fira, de la cadena Santos, y ha sido diseñado por el arquitecto vanguardista Toyo Ito.

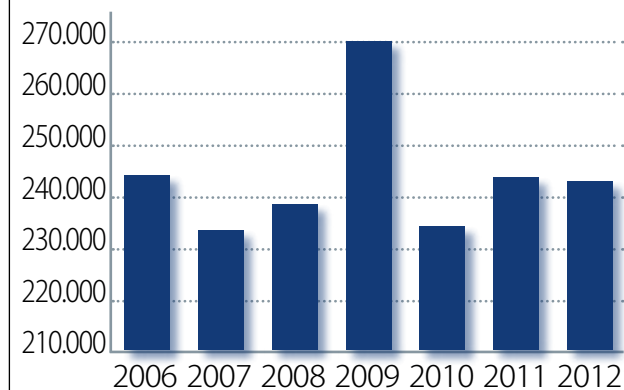
En 2013, Toyo Ito ha sido galardonado con el premio Pritzker, uno de los más prestigiosos del mundo, por su trayectoria en el sector.



Torre REALIA BCN (Barcelona).

SUPERFICIE DE OFICINAS EN ESPAÑA

Superficie en m².



SIIC de Paris

SIIC de Paris se constituyó el 29 de julio de 1969. En 2004 optó por el régimen tributario de las sociedades francesas SIIC (sociétés d'investissements immobiliers cotées).

En mayo de 2006, el Grupo REALIA se hizo con el control de la sociedad. Ese mismo año, la filial francesa de REALIA amplió significativamente su portfolio de edificios con 4 inmuebles que sumaban un total de 45.000 m², lo que permitió aumentar su superficie alquilable de 131.000 m².

En junio de 2012 se fusionaron las sociedades SIIC de Paris y su filial SIIC de Paris ^{8eme}, con el objetivo de generar sinergias y reducir costes.

Tras la absorción, la participación de REALIA en el grupo SIIC de Paris pasó del 59,7% al 58,9%. Por su parte, Société Foncière Lyonnaise, se mantuvo como segundo accionista, con una participación del 29,6%.

Objetivos

Al cierre del ejercicio, SIIC de Paris contaba con una tasa de ocupación del 94,8%, sin incluir el vacío técnico por las obras, o del 95,98% en términos financieros.

Los objetivos son maximizar la tasa de ocupación del portfolio así como la recurrencia de las rentas mediante negociaciones o renegociaciones con los periodos más largos posible.

En la actualidad, la filial de REALIA tiene un patrimonio formado por 33 edificios con una superficie alquilable de 185.013 m², de los que 5 se encuentran en rehabilitación (uno de ellos en rehabilitación parcial), con una superficie de 28.484 m².

La remodelación de estos edificios se lleva a cabo mediante un plan plurianual, cuyo coste total se estima en 53,4 millones. De esta cifra, la filial de REALIA ha desembolsado 24,3 millones hasta diciembre de 2012.

Les Miroirs

De este plan, el proyecto que requerirá una mayor inversión será la renovación del edificio Les Miroirs, situado en La Défense. La rehabilitación de este edificio se está llevando a cabo con las especificaciones técnicas más estrictas con el objetivo de que cumpla los estándares de calidad que exigen las multinacionales para sus sedes sociales.

Al cierre del ejercicio 2012, las obras de renovación se habían finalizado en un 50%, lo

EDIFICIOS DE SIIC DE PARIS	
Edificio ⁽¹⁾	Superficie (m ²)
Tour Coface ⁽²⁾	28.418
Les Miroirs ^{(2) (3)}	22.793
Quai André Citroën, 85	21.797
Rue Francois Ory, 8	14.038
Rue du Capitane Guynemer, 16	12.008
Rue des Belles Feuilles, 61	11.653
Rue Maurice Quentin, 2	10.006
Rue de Tilsitt, 10	6.000
Av. Percier, 9	5.889
Rue de Courcelles, 147	4.838
Av des Champs Pierreux, 52 ⁽⁴⁾	4.631
Rue du 4 Septembre, 2	4.514
Rue de Monceau, 47	3.675
Rue Lavoisier, 8	2.707
Av. du Général Leclerc, 191	2.508
Av. Pierre 1er de Serbie, 39	2.491
Rue de Provence, 124	2.472
Rue d'Aubervilliers, 191	2.275
Rue de Naples, 36	2.252
Boulevard Haussmann, 142	2.101

⁽¹⁾ Activos de más de 2.000 m²

⁽²⁾ La Défense

⁽³⁾ Rehabilitación

⁽⁴⁾ Nanterre

⁽⁵⁾ Viroflay

que permite prever que la entrega del edificio se realizará durante el tercer trimestre de 2013.

En SIIC de Paris se gestionan las inversiones con un control exhaustivo de las obras.

Por otra parte, la financiación de estos trabajos se realiza con una estructura financiera que permite mantener el endeudamiento en niveles sostenibles, acorde con el desarrollo futuro del Grupo, con el objetivo de generar retornos razonables a los accionistas.

Así, una vez que estos edificios entren en explotación al 100% de su capacidad, las rentas potenciales recurrentes supondrán unos 13 millones de euros anuales.

Entre los desafíos a los que se enfrenta la sociedad figuran rentabilizar en el plazo más corto posible las operaciones de reestructuración en curso (especialmente el edificio Les Miroirs, por su volumen e inversiones) y optimizar la estrategia sobre los edificios que van a liberarse a corto y medio plazo.

Rotación

Por otra parte, en la filial de REALIA se tratará de aprovechar las oportunidades que se pre-

sentan en cuanto a cesión de activos no estratégicos a usuarios o inversores.

En este sentido, en el primer trimestre de 2012 SIIC de Paris vendió el edificio de oficinas situado en el número 65 de la rue de Courcelles, en la capital francesa. Con una superficie alquilable de 911 m², este inmueble se vendió por 8,6 millones, con unas plusvalías consolidadas para REALIA de 2,3 millones.

Por otra parte, en el último trimestre de 2012 vendió el edificio de oficinas de la rue Notre Dame des Victoires, número 30 (1.925 m² de superficie), por 15 millones y una plusvalía consolidada de 2,7 millones.

Las dos desinversiones se realizaron por encima de la última valoración.

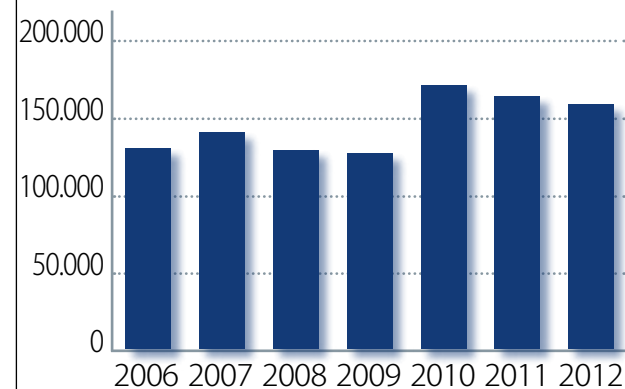
Contratos

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

Para ello, la sociedad se anticipa a los vencimientos de los contratos. El objetivo final es

SUPERFICIE DE OFICINAS EN FRANCIA

Superficie en m².



3. El negocio

fidelizar a los inquilinos mediante unas prestaciones acordes a los niveles de renta y gran flexibilidad en los acuerdos.

El vencimiento de los contratos hasta 2017 es el siguiente: El 18,6% vence durante el ejercicio 2013 y El 22,8% en 2014. Por su parte, el 1% de los contratos vence en 2015, el 5,6% en 2016; y el 15,2% de los contratos, vence en 2017.

Por otra parte, SIIC de Paris cuenta con un plan de prevención que tiene en cuenta diversos factores, entre los que se encuentran la indexación de alquileres, las tasas de desocupación, provocadas por las obras de renovación de activos tras la salida de un arrendatario, y el efecto de las potenciales adquisiciones.

En relación a la política de alquileres, éstos se revisan en función de la evolución del Índice del Coste de la Construcción (ICC) o, en algunos casos, del Índice de Alquileres de Actividades Terciarias (ILAT).

Este plan permite anticipar la evolución de los alquileres del Grupo, salvo imprevistos, y se publica regularmente dos veces cada año.

PLAN DE REHABILITACIÓN DE SIIC DE PARIS

Edificio	SBA	Inversión estimada	Apertura prevista
Boulevard Malesherbes, 163	1.294	5,5	2014
Rue d'Anjou, 73	1.147	0,9	2013
Rue de Liège, 36	1.600	2,6	2013
P. Vendôme 22-24 ^(*)	1.650	3,4	2013
Edificio Les Miroirs	22.793	41,0	2013

^(*) Parcialmente en explotación



22 Place Vendôme (París).

Centros Comerciales

REALIA tiene 7 centros comerciales, en explotación, y un centro especializado en actividades de ocio (el centro Wellness, situado en la plaza Manuel Becerra de Madrid), con una superficie bruta alquilable (SBA) de 138.941 m².

De estos centros, 2 se encuentran en Madrid y suman una SBA de 8.760 m². Por su representatividad y situación en la denominada 'Manzana de Oro' de Madrid, destaca Jardín de Serrano, que cuenta con una superficie de 2.115 m².

En Leganés se encuentra Plaza Nueva, un Parque de Medianas Superficies con una SBA de 52.065 m², lo que le convierte en el mayor activo del portfolio de REALIA.

Por otra parte, en Murcia se encuentra La Noria Factory Outlet, un centro especializado en ofertas de productos de calidad, con grandes descuentos, durante todo el año.

Según la consultora Jones Lang Lasalle, los formatos de Medianas Superficies y los outlet son los que mejor resisten la crisis, ya que los operadores se están adaptando mejor a las necesidades de los consumidores.

En la cartera de contratos de centros comerciales, más del 69% de la superficie tiene vencimientos a partir de 2015 (el 47,9%, a partir de 2017), mientras que sólo el 9,8% de los mismos vence durante 2013.

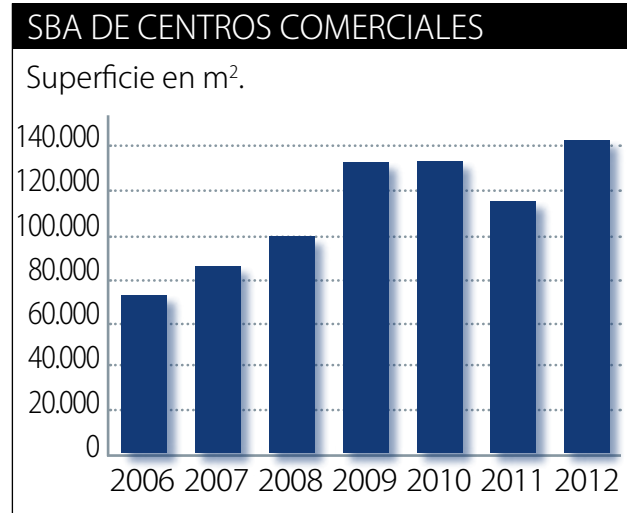
As Cancelas

As Cancelas es la culminación del proyecto de inversión más importante de REALIA en Galicia. Este centro supone un fuerte impulso al desarrollo del patrimonio de REALIA de edificios de oficinas y centros comerciales en alquiler.

A finales de 2012, REALIA y Carrefour Property, socios al 50% de As Cancelas Siglo XXI, abrieron al público el centro comercial As Cancelas.

As Cancelas está situado en una parcela de 48.362 m² que linda con el Camiño Francés, por el que los peregrinos llegan a Santiago de Compostela.

El nuevo centro tiene una superficie construida total de 154.804 m², distribuida en cinco plantas (incluidas dos plantas de aparcamiento) y una SBA de 50.192 m².



CENTROS COMERCIALES

Centro	SBA (m ²)
Plaza Nueva de Leganés (Madrid)	52.065
Ferial Plaza (Guadalajara)	31.971
As Cancelas (Santiago) ⁽¹⁾	25.096
La Noria Factory Outlet (Murcia)	13.807
Manuel Becerra -Wellness (Madrid)	6.645
Twin Towers (Lisboa) ⁽²⁾	4.341
Pº del Espolón, 10 (Soria) ⁽³⁾	2.900
Jardín de Serrano (Madrid) ⁽³⁾	2.115

⁽¹⁾ A través de As Cancelas Siglo XXI

⁽²⁾ A través de Setecampos Sociedade Imobiliaria, L.D.A.

⁽³⁾ A través de Hermanos Revilla, S.A.

Debido a la topografía del terreno, diseño y la oferta comercial y de ocio del centro, As Cancelas se ha convertido en un mirador de la ciudad y punto de encuentro de la sociedad compostelana.

Pese a la crisis y la contracción del consumo, el centro comercial As Cancelas ha superado con creces las expectativas. Tras su apertura, el número de visitantes se situó en un millón y medio de personas en apenas dos meses, mientras que el porcentaje de ocupación del centro se acercó al 98% de la SBA.

El proyecto As Cancelas arrancó en 2002, con la constitución de la sociedad Nasozena, y fue en 2007 cuando se iniciaron las obras. Sin embargo, la crisis económica y financiera provocó un retraso en los planes iniciales.

Para culminar el proyecto, REALIA se asoció con Carrefour Property mediante la constitución de la sociedad As Cancelas Siglo XXI, en la que participan a partes iguales.- Para la construcción del centro se estimó una inversión de hasta 90 millones.

Empleo

Asimismo, el centro se ha convertido en un importante generador de empleo, tanto du-

rante la construcción del centro como a lo largo de su futura vida comercial.

Las actuaciones urbanísticas que se han llevado a cabo en su desarrollo han permitido la integración del barrio de As Cancelas en la trama urbana. Asimismo, se han realizado una serie de obras e infraestructuras para mejorar el tráfico rodado y el acceso a la zona comercial.

Enseñas

En la planta baja comercial se ubica un hipermercado Carrefour junto con otros 46 locales ocupados por firmas de reconocido prestigio. La primera planta alberga fundamentalmente firmas de moda y complementos, mientras que en la segunda se han instalado los cines y espacios centrados en ocio y restauración.

Entre los grupos importantes que han elegido este centro se encuentran el grupo de ocio Cinesa, Inditex, Primark, C&A, y H&M, entre otros.

El centro dispone de 2.150 plazas de garaje, de las cuales 2.000 se localizan en las dos plantas subterráneas y las 150 restantes en superficie.

DATOS DESTACADOS

Nombre del centro	As Cancelas
Promotor	As Cancelas Siglo XXI
Socios	REALIA / Carrefour Property
Superficie parcela	48.362
Superficie construida	154.804
Superficie bruta alquilable	50.192
Inversión total ⁽¹⁾	106 Mm.€
Inversión en suelo ⁽¹⁾	61 Mm.€
Inversión obra ⁽²⁾	90 Mm. €.
Nº inicial operadores	115
Nº visitantes previstos (1º año)	8 Mm.
Web	www.ascancelas.es

⁽¹⁾ Parte que corresponde a REALIA

⁽²⁾ Al 50% entre REALIA y Carrefour Property

As Cancelas (Galicia).



Negocio residencial

REALIA desarrolla su actividad promotora a través de 6 delegaciones, que cubren Madrid y el centro de la península, Cataluña, Levante y Baleares, Andalucía, Canarias y Polonia.

Viviendas

En 2012 REALIA finalizó la construcción de dos promociones: la segunda fase de Jardín del Vivero (Fuenlabrada, Madrid), con 90 viviendas, y 2@ Patraix, una promoción en Valencia con 40 viviendas y 2 locales comerciales.

En 2012 inició la construcción de la promoción REALIA Parque Valdebebas, en Madrid, que cuenta con 83 viviendas y 6 locales comerciales. Asimismo, REALIA continuó con el desarrollo de Altos de Santa Bárbara, iniciada en 2011. Esta promoción, situada en Masarrochos (Valencia), cuenta con 64 viviendas.

Según las previsiones, la construcción de REALIA Valdebebas y Altos de Santa Bárbara finalizará durante el ejercicio 2013.

Por otra parte, a lo largo del año 2012, REALIA entregó 148 viviendas. De éstas, 38 unidades correspondieron a las viviendas de Jardín del Vivero. Al cierre del ejercicio, el stock de vi-

viendas ascendía a 936 unidades, de las que 153 son viviendas de promociones en curso y 783 viviendas terminadas.

Del total de la cartera de viviendas, 32 están vendidas pendientes de entregar y 904 a la venta.

La mayor parte de este stock corresponde a viviendas de primera residencia.

Distribución geográfica

En cuanto a su distribución geográfica, la mayor parte se concentra en Madrid y Andalucía, que suman el 62% del stock de REALIA.

Así, Madrid (junto con la zona centro, que comprende Aragón, Castilla-La Mancha y Castilla y León) suma 306 unidades. Andalucía cuenta con 252 viviendas, Levante con 154 unidades; Cataluña, 122 viviendas y 12 en Canarias.

En relación al negocio internacional, cuenta con 36 unidades en Polonia y 22 en Portugal.



Hato Verde (Sevilla).

VIVIENDAS ENTREGADAS

Situación	Unidades	Suelo (m²)
Centro	59	5.624
Jardín del Vivero FII (Madrid)	38	3.438
Los Altos de Campo Real (Madrid)	1	240
Ronda Luz (Madrid)	8	920
Arroyo Vereda (Valladolid)	1	64
Soto de la Encomienda (Valladolid)	11	963
Levante	38	3.864
Aquamaris (Alicante)	13	1.258
Boulevard del Mar (Alicante)	11	880
Albor (Ibiza)	8	1.050
2@Patria (Valencia)	6	677
Cataluña	22	1.899
Turó del Mar (Gerona)	14	1.090
Guixols Mar (Gerona)	8	809
Andalucía	10	917
Equmar (Málaga)	6	521
Agua Serena (Almería)	4	396
Canarias	3	257
La Coruja (Gran Canaria)	1	62
La Pardela (Gran Canaria)	1	149
La Minilla (Gran Canaria)	1	46
Internacional	16	1.082
Pulawska 228 (Varsovia, Polonia)	15	961
Infante Santo (Lisboa, Portugal)	1	121
Total	148	13.643

OFERTA DISPONIBLE EN VIVIENDAS

Situación	Unidades	Suelo (m²)
Centro	306	32.545
Los Altos de Campo Real (Madrid)	7	71.428
REALIA Parque Valdebebas (Madrid)	73	9.698
Jardín del Vivero (Madrid)	57	6.436
Ronda Luz (Madrid)	49	5.166
Fuente Serena (Madrid)	5	742
Arroyo Vereda (Valladolid)	25	1.526
Soto de la Encomienda (Valladolid)	90	7.548
Andalucía	252	33.312
Hato Verde (Sevilla)	135	2.111
Agua Serena (Almería)	81	7.997
Equmar (Málaga)	35	2.688
Hacienda del Sol (Málaga)	1	1.527
Canarias	12	1.131
La Pardela (Gran Canaria)	10	1.016
La Coruja (Gran Canaria)	1	62
La Minilla (Gran Canaria)	1	53
Cataluña	122	11.397
Turó del Mar (Gerona)	64	4.672
Guixols Mar (Gerona)	58	6.725
Levante	154	15.408
Altos de Santa Bárbara (Valencia)	64	6.162
2@Patria (Valencia)	36	3.537
Aquamaris (Alicante)	8	726
Boulevard del Mar (Alicante)	15	1.054
Albor (Ibiza)	19	2.561
Corona Ibiza (Ibiza)	12	1.367
Internacional	58	4.564
Pulawska 228 (Varsovia, Polonia)	36	2.417
Infante Santo (Lisboa, Portugal)	22	2.147
Total	904	98.357

Valdebebas

REALIA inició la construcción de la promoción Parque Valdebebas en febrero de 2012. Las obras están muy avanzadas, por lo que se prevé la entrega de las viviendas en el cuarto trimestre de 2013. En conjunto, cuenta con 83 viviendas y 6 locales comerciales.

Por ubicación, precio y calidad, la promoción está teniendo una buena acogida comercial.

Ubicada en la parcela 116-B, goza de una situación privilegiada dentro de todo el ámbito, en primera línea del Parque Forestal, seña de identidad y verdadero corazón verde de Valdebebas.

Asimismo, la parcela se encuentra en el eje diagonal central del desarrollo, una ubicación excepcional, que disfruta de todas las ventajas de la cercanía a la parada de transporte público y fácil acceso a la zona comercial.

REALIA Parque Valdebebas es un complejo residencial con viviendas de uno a cuatro dormitorios, áticos y dúplex, con amplias terrazas, distribuciones muy funcionales y un elevado nivel de calidades. Las viviendas también cuentan con plaza de garaje y amplios trasteros en el propio edificio.

Valdebebas (Madrid).



Por su parte, las zonas comunes disponen de piscina, pista de pádel y un parque infantil.

Calidad

El edificio incorporará medidas de protección térmica y ahorro energético, una instalación de generación de energía solar para el agua caliente y la fachada será de cerámica ventilada.

En promociones como Valdebebas se incorporan mejoras de eficiencia energética, como por ejemplo, luminarias led y sensores de presencia. El objetivo es pensar en la vida útil del producto y reducir el consumo para el cliente.

La integración de cinco millones de metros cuadrados de zonas verdes en el desarrollo de Valdebebas apoya decisivamente la creación de un nuevo tipo de ciudad, en la que los aspectos ecológico y social se toman como punto de partida para la consecución de una calidad de vida excepcional.

Con este fin, se ha creado el gran Parque Forestal, una red de bulevares ajardinados, jardines urbanos, parques locales, plazas urbanas, más de 22 kilómetros de carril bici y grandes espacios naturales, que sirven de zonas de

respiro ambiental, lugares de relación, recreo y convivencia social.

Suelo

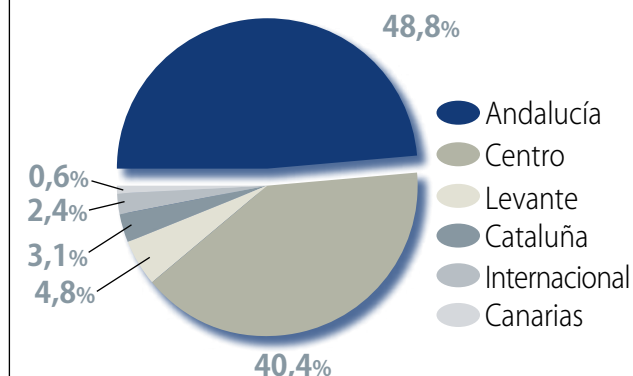
Al cierre del ejercicio 2012, REALIA dispone de una cartera de suelo con una superficie bruta de 7,2 millones de metros cuadrados (m²) y una edificabilidad de 3,2 millones de m².

El 18% del suelo edificable es suelo finalista, mientras que los suelos en fase de planeamiento y urbanización son el 45% y 8,5%, respectivamente. Por su parte, el suelo en ordenación supone el 28,5% restante.

La actividad transaccional de suelo continúa en mínimos históricos y tan sólo suscitan interés en el mercado los suelos urbanos consolidados muy bien ubicados, que cuentan por tanto con demanda potencial y precisan un volumen de inversión reducido.

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA

Según superficie edificable.



DISTRIBUCIÓN DEL SUELO

Datos en m².

Zona	Sup.bruta	Edificabilidad
Andalucía	3.836.202	1.541.943
Madrid	1.401.777	544.192
Castilla-La Mancha	1.355.847	506.902
Aragón	194.719	154.170
Cataluña	146.067	96.483
Valencia	117.449	98.609
Murcia	45.343	41.598
Castilla y León	40.661	63.636
Islas Baleares	13.251	12.059
Canarias	4.529	18.541
Galicia	3.794	6.184
Internacional	43.246	75.182
Total	7.202.885	3.159.498

3.3 El ejercicio

3.3.1. Valoración de activos

El agravamiento de la crisis residencial y la nueva legislación, que obliga al sector financiero a una valoración reglada de sus activos, ha tenido un impacto inmediato en todo el mercado.

En este contexto, REALIA ha decidido aplicar un criterio de prudencia contable en la valoración de los activos. La valoración, cerrada a fecha 31 de Diciembre de 2012, la han llevado a cabo 2 sociedades independientes, expertas en valoraciones: CB Richard Ellis (CBRE) –sociedad que tradicionalmente ha valorado los activos de REALIA– y Tinsa.

Criterios

CBRE ha valorado la cartera de activos patrimoniales en España y Francia. Para ello, ha mantenido el criterio RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Por su parte, Tinsa ha valorado la cartera de activos residenciales, de acuerdo al método ECO, que está reglado por el Ministerio de Economía (orden ministerial ECO/805 2003).

El método ECO utiliza el valor hipotecario sostenible, frente al valor de mercado. Se caracteriza por un criterio de prudencia en los diferentes métodos de valoración, sobre todo en los suelos, ya que considera los suelos no sectorizados como rústicos.

Valoración

Según las estimaciones de CBRE y Tinsa, el valor de mercado de los activos de REALIA suma 3.655,8 millones de euros, a 31 de diciembre de 2012.

De este valor, los activos ligados al negocio de alquileres suponen 2.994 millones, un 1,8% más que en 2011 (2.942 millones).

Por su parte, el valor de mercado de la actividad residencial se ha reducido de 1.344 millones en 2011 a 662 millones, en 2012.

El valor de reposición de REALIA se sitúa en 2,19 euros por acción, mientras que el valor de liquidación neto (NNAV) es de 1,92 euros por acción. Este dato es un 48% inferior al de

VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS

En Mm.€

	2012	2011
Negocio Alquileres	2.994	2.942
Oficinas España	1.045	1.045
Oficinas Francia	1.543	1.510
Centros Comerciales	387	367
Otros usos	19	20
Negocio Residencial	662	1.344
Promoción	176	192
En curso	26	40
Terminadas	150	152
Suelo	486	1.152
Ordenación	48	126
Planeamiento	106	541
Urbanización	82	130
Finalistas	250	355
Valor total Activos	3.656	4.286

diciembre de 2011, debido principalmente al ajuste en los activos residenciales.

Valoración de Patrimonio

La valoración de Patrimonio se ha mantenido mejor que la de Residencial, entre otras razones por la estabilidad de los activos de SIIC de Paris, ubicados en las mejores zonas de la capital gala, y por la inversión realizada en la puesta en marcha del centro comercial As Cancelas.

En el caso de SIIC de Paris, en 2012 mejoró el valor neto de mercado de sus activos en un 2,5%, hasta 1.463 millones (1.428 millones en 2011). Pero si la comparación se hiciera sobre activos homogéneos ('like for like' o a perímetro constante), la mejora sería del 4%.

En Oficinas en España, la valoración de los activos apenas sufrió cambios: 1.045,4 millones (+ 0,1% en relación a 2011).

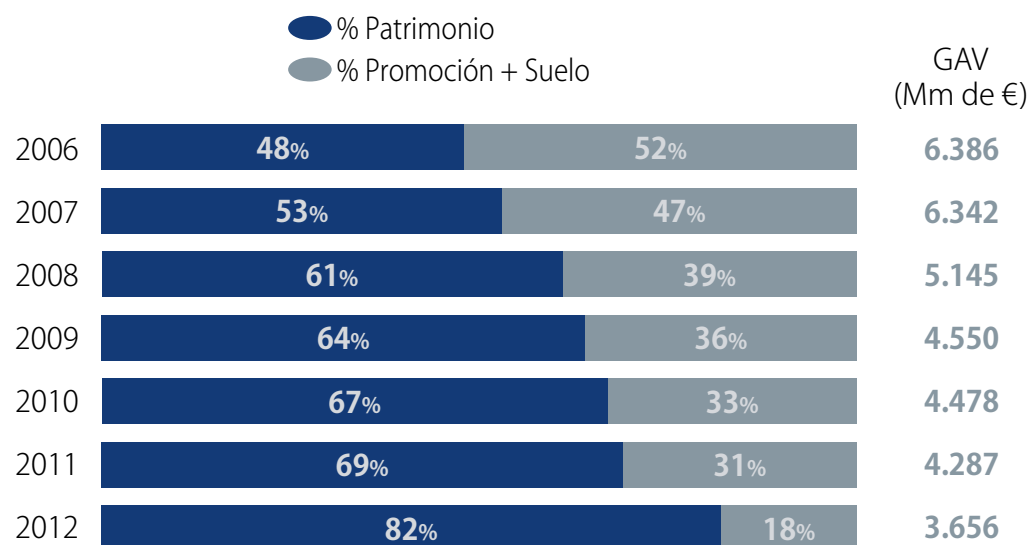
En relación a los centros comerciales, la valoración mejoró en un 5,2%, de 367 millones en 2011 a 387 millones en 2012, si bien esta mejora se debió a la puesta en explotación del centro comercial As Cancelas.

En términos LfL, la valoración de centros comerciales se habría reducido en un 3,7%. Esto se explica, fundamentalmente, por el descenso de los alquileres y de las expectativas de comportamiento del consumo.

Valoración de Residencial

La valoración de los activos residenciales se ha reducido en un 51%, hasta 662 millones, fundamentalmente por los ajustes en el valor de la cartera de suelo.

EVOLUCIÓN DEL VALOR DE MERCADO DE LOS ACTIVOS



En suelo, los mayores ajustes se han producido en los suelos de nivel 2 (no sectorizados o en ordenación y planeamiento). En éstos, el criterio de prudencia de la Tasación ECO tiene un mayor impacto al considerarlos como rústicos.

Así, REALIA tiene 3,1 millones de metros cuadrados (m²) en ordenación (con una edificabilidad de 0,9 millones de m²), que han reducido su valor en un 62,5% de media.

También cuenta con 3,2 millones de m² en planeamiento (con 1,4 millones de m² de edificabilidad), que tienen un valor un 80% inferior al de 2011.

En los suelos de nivel 1 (sectorizados en urbanización y finalistas), el ajuste de valor refleja el cambio del método de valoración y el empeoramiento de las perspectivas del negocio residencial.

REALIA cuenta con una superficie bruta en proceso de urbanización de 278.813 m² (269.003 m² de edificabilidad). En suelo finalista dispone de una superficie bruta de 578.226 m² (570.696 m² de edificabilidad). Las valoraciones medias se han reducido en un 37% y 30%, respectivamente.

VALOR LIQUIDATIVO NETO

Desglose del NNAV. Valor liquidativo neto, en Mm.€

	Patrimonio		Promoción		Total		
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	Var. %
Valor de Mercado	2.875	2.942	662	1.345	3.537	4.286	-17,5
Minoritarios	877	897	40	102	917	999	-8,2
Valor Mercado participación REALIA	1.998	2.045	622	1.243	2.620	3.287	-20,3
Valor contable	1.607	1.610	550	990	2.157	2.600	-17,0
Plusvalías	383	434	66	253	449	687	-34,6
Impuestos	64	68	20	76	84	144	-41,7
Plusvalías después de impuestos	319	366	46	177	365	543	-32,8
Ajustes					7	8	-12,9
Recursos Propios					158	462	-65,8
NAV antes de impuestos					615	1.157	-47,0
NAV después de impuestos					530	1.012	-47,7
Nº de acciones (Millones)					277,4	277,4	
NAV antes de impuestos por acc. (€)					2,22	4,19	-47,0
NNAV/acción (desp.imp.) (€)					1,92	3,67	-47,7

3.3.2. Situación financiera

REALIA cerró el ejercicio 2012 con una deuda bancaria (incluye Sareb) bruta de 2.371,6 millones de euros, un 4,9% más que en 2011. Por su parte, ha aumentado la liquidez (tesorería e instrumentos equivalentes) en un 141%, hasta 203,9 millones. De esta forma, la deuda (incluido Sareb) neta se ha situado en 2.167,7 millones, un 0,4% menos en relación a 2011.

La mayor parte de la deuda bruta se concentra en los créditos sindicados que financian los negocios de alquileres y promoción.

Entre los retos para 2013 figuran reducir la deuda hasta un nivel sostenible para la compañía, centrarse en la actividad de alquileres, maximizar los valores de los activos y la generación de caja.

Créditos sindicados

En la actividad relacionada con el negocio de alquileres, cuenta con 2 créditos sindicados, por 1.328 millones, que financian la actividad en España y Francia y tienen su vencimiento en 2017.

En la actividad residencial, el crédito sindicado asciende a 847 millones, con un ven-

cimiento que ha sido novado hasta el 31 de mayo de 2013.

Además del sindicado de promoción, la matriz del Grupo suscribió en 2009 dos créditos participativos con FCC y Corporación Caja Madrid (actualmente, Bankia) por 56,4 millones cada uno, que proporcionaron liquidez y solvencia a REALIA Business.

El 31 de diciembre de 2012, uno de los acreedores, Bankia, traspasó a Sareb los préstamos vinculados al negocio promotor (507,6 millones) más su préstamo participativo por 56 millones. Estos créditos traspasados a Sareb se correspondían con las deudas de la sociedad matriz REALIA Business (438 millones) y de las filiales de promoción, Noralia y Retingle.

Financiación de Patrimonio

En abril de 2007, REALIA Patrimonio suscribió un préstamo sindicado de 1.087 millones con 16 entidades financieras. Paralelamente, SIIC de Paris firmó otro préstamo sindicado por 545 millones con 16 entidades. Ambos créditos suman un total de 1.632 millones y tienen su vencimiento en 2017.



Torre REALIA (Madrid).

Al cierre del ejercicio 2012, el importe máximo del crédito de REALIA Patrimonio se ha reducido hasta 849,8 millones. Por su parte, SIIC de París ha reducido el límite de su crédito sindicado hasta 478,1 millones.

Financiación de Residencial

En relación a la actividad residencial, en septiembre de 2009, REALIA Business suscribió un crédito sindicado, para refinanciar la deuda de promoción por 1.001,1 millones de euros.

Después de varias amortizaciones, el límite de la financiación se redujo 846,7 millones, al cierre del ejercicio 2012.

Tras diversas negociaciones con las entidades financieras, el 28 de diciembre de 2012 se suscribió un documento de novación modificativa y no extintiva del contrato de crédito sindicado, por el que se aplazaba su vencimiento hasta el 27 de marzo de 2013.

Asimismo, para disponer de suficiente tiempo para cerrar las negociaciones, REALIA y el 93,55% de las entidades acreedoras suscribieron un compromiso de espera ('stand-still') hasta finales de marzo de 2013.

El 27 de marzo, la compañía llegó a un acuerdo con el 100% del sindicato bancario para extender el vencimiento del crédito hasta el 31 de mayo de 2013.

ESTRUCTURA DE LA DEUDA

En Mm.€

	2012	2011
Deuda financiera bruta	2.371,6	2.259,8
Créditos sindicados	2.174,6	2.083,7
Créditos	30,0	40,5
Préstamos hipotecarios	127,3	124,8
Préstamos	39,7	10,7
Tesorería y equivalentes	203,9	84,6
Tesorería	150,4	59,1
Equivalentes	53,5	25,5
Deuda financiera neta	2.167,7	2.175,2

3.3.3. Parámetros Económicos y RC

En 2012, el Grupo REALIA tuvo unos ingresos de 217 millones de euros, un 22,6% menos en relación a 2011. Las razones que explican este descenso son:

- El esfuerzo de ajuste de precios en todos sus productos para adecuarlos a la realidad del mercado, rotar activos y generar tesorería.
- La reducción del número de unidades entregadas, como consecuencia de la baja confianza de los potenciales compradores, debido al desempleo, continuas expectativas de bajadas de precios, y restricción del crédito.
- Menor importe en las rotaciones de activos de Patrimonio
- Menor número de transacciones de suelo

Los ingresos por alquileres de activos patrimoniales sumaron 173 millones, cifra similar a 2011, lo que supuso el 80% de los ingresos de la compañía.

Esta cifra es, por otra parte, un 1,4% más alta en términos comparables en relación al ejerci-

cio anterior, lo que confirma la gran calidad de los activos de la compañía.

De los ingresos por alquiler, prácticamente la mitad proceden de SIIC de París.

Por su parte, el resultado por la venta de activos patrimoniales no estratégicos se redujo en un 85,5%, de 45,6 millones en 2011 hasta 6,6 millones en 2012.

En relación a los ingresos de la actividad residencial, éstos continúan lastrados por la incertidumbre económica y las restricciones crediticias.

A lo largo del ejercicio 2012, REALIA entregó un total de 148 viviendas con unos ingresos de 25 millones, un 52% menos en relación a 2011 (52,9 millones) , y vendió suelo por 3,8 millones.

Márgenes

El margen bruto ha ascendido a 143,6 millones, un 22,6% menos que en 2011. El negocio de alquileres ha aportado 131,6 millones, una cifra similar a la del ejercicio anterior.

RESULTADOS

Datos relevantes, en Mm.€

	2012	2011
Ingresos	217,0	280,2
Alquileres	173,0	173,4
Rdo venta patrimonio	6,6	45,6
Promociones	25,2	52,9
Suelo	3,8	5,4
Otros	8,3	2,9
Margen bruto	143,6	185,5
Gastos generales	-19,5	-20,1
Ebitda	124,1	165,4
Amortizaciones	-36,5	-36,6
Provisiones	-267,8	6,3
EBIT	-180,2	135,2
Rdo financiero neto	-84,2	-101,7
Otros resultados	-93,6	-4,7
Resultado antes imp.	-358,0	28,7
Beneficio desp. imp.	-323,4	43,5
Minoritarios	-4,2	42,3
Resultado neto atribuible	-319,2	1,2

El margen del negocio residencial ha disminuido en un 67%, hasta 2,6 millones, debido a la reducción de las entregas y el aumento de los descuentos.

En relación al suelo, esta actividad ha aportado un margen bruto de 3 millones frente a la prácticamente nula aportación de 2011.

El Ebitda se ha reducido en un 24,9%, hasta 124,1 millones, por la menor aportación al margen operativo de la venta de activos en renta. Si se eliminara el efecto de esta rotación, los Ebitda recurrentes de ambos periodos serían prácticamente similares, con una ligera caída del 1,9%.

Provisiones

En el contexto actual, REALIA ha realizado un importante esfuerzo para adecuarse, dentro de la máxima prudencia contable, a la situación real del mercado inmobiliario y sentar las bases de su crecimiento futuro.

REALIA ha realizado provisiones por deterioro de existencias por 268 millones, la mayor parte por promociones y suelo.

Estas provisiones constituyen un apunte contable que no supone salida de caja.

Adicionalmente, se ha ajustado el valor de una participación en la sociedad tenedora de suelo, Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. (Duse). Este ajuste ha supuesto un resultado negativo de 91,9 millones.

En relación a las inversiones inmobiliarias, el Grupo ha revertido provisiones por 4,8 millones como consecuencia de la buena evolución del mercado francés. Éste, desde 2010, experimenta ligeras pero continuas mejoras en el valor, frente al ajuste a la baja de los ejercicios 2008 y 2009.

Con respecto a los activos patrimoniales situados en España, aunque su valoración se ha reducido, la provisión ha sido pequeña porque, al estar contabilizados a precios históricos (por un criterio de prudencia financiera), la mayor parte están contabilizados por debajo de la valoración de mercado.

Resultados

Las elevadas provisiones explican el resultado neto de explotación negativo de 185 millones de euros.

Si se detrayeran estas provisiones y no se tuvieran en cuenta las operaciones de venta de



2@Patria (Valencia).

inmovilizado, REALIA habría generado un beneficio recurrente de explotación de 81 millones, similar al generado en 2011.

En relación al resultado neto atribuible, su importe ha sido negativo en 319,2 millones de euros en 2012, frente a un beneficio de 1,2 millones en el ejercicio anterior.

Balance

El Grupo REALIA tiene un activo total de 3.371 millones. De esta cifra, destacan las inversiones inmobiliarias, que ascienden a 2.332 millones, y las existencias por 579 millones.

Como consecuencia de las pérdidas del ejercicio, los fondos propios consolidados se han situado en 158 millones.

Evolución

La estrategia iniciada en 2006 de aumentar el peso de patrimonio y reducir la exposición al mercado residencial se traslada a la evolución de los ingresos, con una progresiva merma de los ingresos de la actividad residencial y el mantenimiento de las rentas por alquileres.

En 2006, los ingresos de residencial (promoción y suelo) sumaban 646 millones, mientras que en 2012 esta cifra se redujo hasta 29 millones. Por su parte, los ingresos por alquileres aumentaron, en el mismo periodo, de 111 millones a 173 millones.

Los ingresos del negocio de alquileres han crecido fundamentalmente por el incremento constante de las inversiones en SIIC de París, que han aportado nuevas rentas a la facturación del Grupo.

Adquirida durante el ejercicio 2006, SIIC de París aportó 26,3 millones a los ingresos del Grupo, cifra que aumentó a 64,5 millones en

BALANCE CONSOLIDADO

Datos relevantes, en Mm.€

ACTIVO	2012	2011
Inmovilizado material	9	9
Inversiones inmobiliarias	2.332	2.319
Inversiones emp. asociadas	-	94
Existencias	579	882
Deudores y cuentas a cobrar	60	61
Tesorería y equivalentes		204
Otros activos	187	165
Total Activo	3.371	3.615

Datos relevantes, en Mm.€

PASIVO	2012	2011
Patrimonio Neto Atribuido	158	462
Minoritarios	509	525
Deuda con entidades de crédito	1.853	2.260
Acreeedores y cuentas a pagar	53	64
Otros pasivos	798	304
Total Pasivo	3.371	3.615

2007. Estos ingresos aumentaron progresivamente en los ejercicios siguientes, hasta situarse en 85,3 millones en 2012.

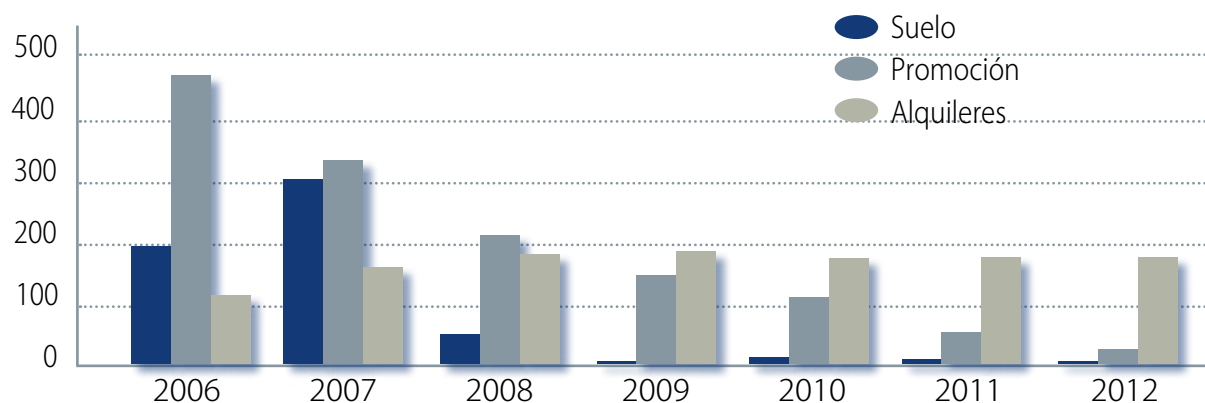
Por su parte, los ingresos de Oficinas en España aumentaron de 65,2 millones en 2006 a 76 millones en 2009, si bien posteriormente se fueron reduciendo hasta 66,1 millones en 2012, debido fundamentalmente a la rotación de activos.

En relación a los ingresos por la actividad de rentas en los centros comerciales, en 2006 fueron 18,2 millones y en 2012, 20,3 millones. En relación al negocio residencial, los ingresos

del área de promociones (ingresos por ventas y otros conceptos) se han reducido de 457,9 millones en 2006 a 32,2 millones en 2012. Por su parte, los ingresos por venta de suelo han pasado de 187,1 millones en 2006 a 3,8 millones en 2012, si bien en 2007 hubo un repunte de esta actividad, que llegó hasta los 294,7 millones.

EVOLUCIÓN DE LOS INGRESOS POR LÍNEAS DE ACTIVIDAD

Datos en Mm.€



Parámetros Económicos y RC

RESULTADOS 2012

Datos en Mm.€

Concepto	2012	2011	2010	2009	2008
Ingresos totales	217,0	280,2	317,5	382,6	468,8
Cifra de negocio	175,8	205,2	258,3	298,5	402,3
Ingresos por venta activos	6,6	45,6	28,0	52,8	25,3
Otros ingresos	34,6	29,4	31,2	31,2	41,1
Total Ebitda	124,1	165,5	147,6	176,0	211,7
Ebitda por Promociones y suelo	-5,3	-3,7	-4,1	-14,7	47,3
Ebitda por alquileres	123,1	123,9	123,9	137,2	128,7
Ebitda por servicios y otros	-0,3	-0,3	-0,3	2,0	10,9
Ebitda por venta de activos	6,6	45,6	28,0	51,5	24,7
Amortizaciones y provisiones	304,3	30,3	29,9	143,4	160,2
Resultado financiero neto	84,2	101,7	98,1	97,7	87,8
Otros resultados	-93,6	-4,7	-11,5	-2,8	-4,2
Beneficio antes de impuestos	-358,0	28,8	8,0	-67,9	-40,5
Impuestos	34,6	-14,8	-1,7	-14,1	-11,9
Beneficio después de impuestos	-323,4	43,5	9,7	-53,8	-28,6
Minoritarios	-4,2	42,3	8,6	0,4	17,2
Beneficio neto atribuible	-319,2	1,2	1,1	-54,2	-45,8

Resultados 2008, 2009, 2010, 2011 y 2012: Criterio actividades interrumpidas



Alfonso XII, 30 (Madrid).

RESULTADOS DEL NEGOCIO DE ALQUILERES

Datos en Mm.€

Concepto	2012	2011	2010	2009	2008
Total ingresos	181	219	199	233	215
Ingresos alquileres	145,7	145,7	144,4	152,2	150,2
Ingresos repercusión gastos	27,3	27,7	26,5	28,0	26,7
Venta de activos (Resultado)	6,6	45,6	28,0	52,8	25,3
Otros ingresos	1,4				12,8
Costes alquileres	51,3	49,5	46,9	43,0	61,0
Costes venta activos	0,0	0,0	0,0	1,4	0,6
Ebitda Patrimonio	124,1	165,5	147,6	176,0	211,7
Ebitda Alquileres	123,1	123,9	123,9	137,2	128,7
Venta activos	6,6	45,6	28,0	51,5	24,7
Margen de alquileres	71%	71%	73%	76%	73%

INFORMACIÓN DE GESTIÓN: NEGOCIO DE ALQUILERES

Concepto	2012	2011	2010	2009	2008
Superficie por tipología	573.834	553.474	571.362	563.153	498.581
Oficinas	398.309	402.999	399.539	384.064	360.369
Centros comerciales y ocio	138.941	113.890	133.185	132.586	98.897
Otros	36.585	36.585	38.639	46.504	39.315
Plazas de aparcamiento	12.504	11.425	11.276	11.287	9.183
Ocupación (%)	91%	91%	93%	91%	97%
Renta media (€/m²/mes)	22,8	23,4	23,2	24,6	25,4

RESULTADOS DEL NEGOCIO RESIDENCIAL

Datos en Mm.€

Concepto	2012	2011	2010	2009	2008
Total ingresos	36	58	113	142	252
Ingresos promociones	32,2	52,9	103,4	142,0	203,6
Ingresos suelo	3,8	5,4	9,1	0,0	48,5
Costes promociones	39	56,6	111,1	156,7	186,0
Costes suelo	2,3	5,4	5,5	0,0	18,8
Ebitda Promociones y Suelo	-5,3	-3,7	-4,1	-14,7	47,3
Ebitda promociones	-6,8	-3,7	-7,7	-14,7	17,6
Ebitda suelo	1,5	0,0	3,6	0,0	29,7
Margen de venta promociones	-21,1%	-7,1%	-7,4%	-10,4%	8,7%
Ventas contratadas	27,7	34,9	100,7	96,2	99,9

INFORMACIÓN DE GESTIÓN: PROMOCIÓN

	2012	2011	2010	2009	2008
Viviendas entregadas					
Número de viviendas	147,5	274	447	633,5	786
Ingresos (Mm.€)	24,8	52,9	103,4	142,0	203,6
Precio medio (€)	168.441	193.004	231.375	224.183	259.054
Precio medio (€/m²)	1.821	1.885	1.868	1.714	2.300
Viviendas entregadas por CC.AA.					
Madrid	47	123	105	155	100
Cataluña	22	33	70	79	111
Castilla y León	12	23	27	28	-
Andalucía	10	21	59	150	165
Baleares	8	20	26	12	66
C. Valenciana	30	19	72	147	104
Canarias	3	18	21	24	78
Internacional	16	14	47	19	23
Asturias	-	3	20	19	80
Castilla-La Mancha	-	-	-	1	60

	2012	2011	2010	2009	2008
Promociones en curso					
Número de promociones	2	4	5	2	11
Número de viviendas	153	285	474	216	957
Viviendas por CC.AA.					
Madrid	89	179	203	113	392
Andalucía	-	-	123	-	123
Castilla y León	-	-	106	-	66
C. Valenciana	64	106	40	-	-
Baleares	-	-	-	-	12
Canarias	-	-	-	-	120
Cataluña	-	-	-	-	156
Internacional	-	-	-	103	88

INFORMACIÓN DE GESTIÓN: SUELO

	2012	2011	2010	2009	2008
Superficie (m²)					
Reserva de suelo	3.159.498	3.272.697	3.272.697	3.334.415	3.469.910
Distribución por CC.AA. (m²)					
Andalucía	1.541.943	1.539.639	1.541.067	1.563.357	1.569.357
Aragón	154.170	154.170	154.170	153.251	153.250
Baleares	12.059	12.059	12.059	12.059	58.739
C. Valenciana	98.609	98.609	105.063	108.539	110.910
Canarias	18.541	18.541	18.541	18.541	18.541
Castilla-La Mancha	506.902	616.791	616.791	616.791	616.791
Castilla y León	63.636	63.636	64.275	73.408	81.432
Cataluña	96.483	99.983	100.289	101.409	112.807
Galicia	6.184	6.184	6.184	6.184	6.184
Internacional	75.182	75.182	75.182	75.182	84.666
Madrid	544.192	546.306	563.659	564.098	615.637
Murcia	41.598	41.598	41.598	41.598	41.598



Valdebebas (Madrid).

GESTIÓN DE RESPONSABILIDAD CORPORATIVA

	2012	2011	2010
Valor generado y distribuido			
Valor económico generado (Mm.€)	221,4	287,6	322,8
Valor distribuido ⁽¹⁾ (Mm.€)	146,9	209,3	272,0
Valor retenido (Mm.€)	74,4	78,3	50,7
Proveedores			
Número de proveedores	1.034	1.027	1.078
Volumen de compras (Miles €)	95.055	107.065	91.096
Recursos Humanos			
Número medio de empleados	145	158	172
Contratos indefinidos (%)	75%	78%	79%
Relación hombres/mujeres	66/34	64/36	62/38
Rotación de la plantilla (%)	11%	20%	11%
Aportaciones en pensiones (miles €)	387	418	464
Inversión en formación (€ por empleado)	345	223	123
Tasa de retorno tras bajas paternidad/maternidad	100	100	100
Accidentes de trabajo	1	0	0
Tasas absentismo contingencias comunes (hombres)	0,64	0,58	0,56
Tasas absentismo contingencias comunes (mujeres)	0,85	1,29	0,60
Medio ambiente			
Residuos peligrosos recogidos (Kg)	275	791	443
Consumo electricidad (MWh) ⁽²⁾	43.627	45.109	47.715
Oficinas España	11.891	12.401	16.151
Oficinas Francia (SIIC de Paris)	25.818	26.634	24.944
Centros Comerciales	5.918	6.074	6.620
Consumo de agua (m ³) ⁽²⁾	203.939	205.829	225.989
Oficinas España	76.490	72.009	94.358
Oficinas Francia (SIIC de Paris)	86.672	88.436	83.530
Centros Comerciales	40.777	45.384	48.101
Consumo de gas (MWh) ⁽²⁾	6.600	5.553	9.827
Oficinas España	4.800	3.569	7.868
Oficinas Francia (SIIC de Paris)	941	1.331	1.002
Centros Comerciales	858	653	957
Consumo de gasoil (litros) ⁽²⁾	110.343	113.587	138.296

⁽¹⁾ Empleados, proveedores, suministradores de servicios, Sociedad, entidades financieras, etc.

⁽²⁾ Datos por superficies totales: El alcance de la información del Grupo REALIA cubre el 81% de los activos por superficie. Información por superficies homogéneas en cap. 'Balance de Sostenibilidad'.

3.4 Accionistas e Inversores

REALIA cuenta con una base accionarial muy diversificada, entre inversores públicos y privados, con aproximadamente 35.000 accionistas, tanto nacionales como internacionales.

La compañía participa activamente en toda clase de eventos, como presentaciones, 'road shows', seminarios y conferencias, tanto en España como en el extranjero. El objetivo de estos actos es estar en continuo contacto con la comunidad inversora.

Todos los años, REALIA se reúne con una centena de inversores institucionales en las diferentes plazas financieras mundiales para dar cobertura a todos los intereses de la firma.

Un grupo experto de analistas, nacionales e internacionales, cubren REALIA de forma continuada, lo que demuestra el reconocimiento en los mercados financieros, incluso en entornos tan complicados como el actual.

El ejercicio

La confianza de los inversores en la renta variable española estuvo lastrada en el inicio del ejercicio por dos factores: las dificultades de la economía española para retomar la senda

del crecimiento, y la incertidumbre sobre el sector financiero.

Esta incertidumbre tuvo su punto álgido con la nacionalización de Bankia, tras la que se desencadenó el rescate de la UE a la banca española.

REALIA cerró el ejercicio 2012 con una reducción de su cotización del 31%, una capitalización bursátil de 208 millones y un volumen medio de negociación de 98.570 euros diarios.

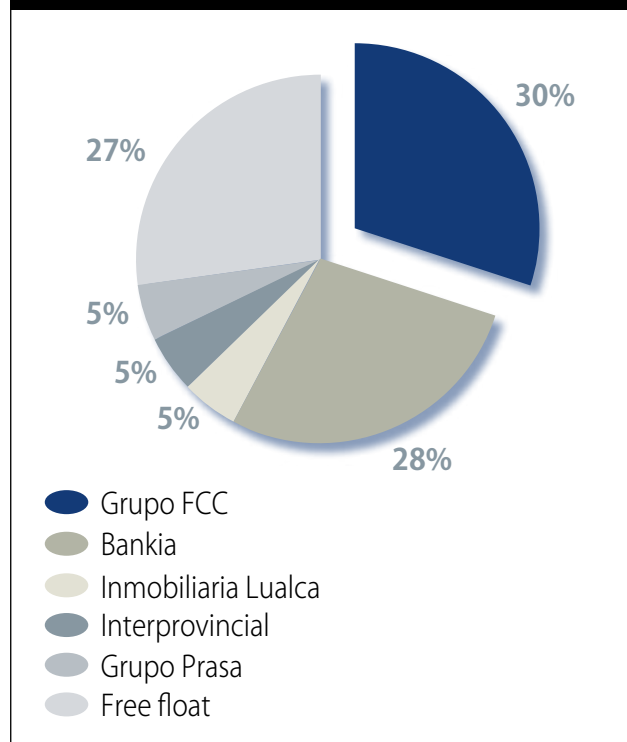
La mayor parte de las inmobiliarias sufrió caídas en la cotización durante 2012, que oscilaron entre el 29% y el 82%.

Bolsa

En el conjunto del ejercicio 2012, el índice español Ibex 35 cerró en 8.167,5 puntos, un 4,66% menos en relación al cierre de 2011.

La evolución de la bolsa fue dispar en la primera y segunda mitad del año. El 9 de febrero, el Ibex-35 marcó el máximo, con 8.902 puntos, si bien posteriormente cayó hasta los 5.956 puntos en julio, el nivel más bajo desde marzo de 2003. En paralelo, la prima de riesgo subió

ACCIONISTAS



hasta los 638,4 puntos, el máximo histórico. En los cinco meses posteriores, el índice remontó hasta recuperar buena parte de lo perdido, al tiempo que la prima de riesgo se relajaba hasta los 394,9 puntos básicos.

De esta forma, el Ibex 35 ha acumulado tres años consecutivos de pérdidas tras el recorte del 13,11% en 2011 y del 17% que sufrió durante 2010, año en el que se empezó a cuestionar la viabilidad de las cuentas públicas de España, con la rebaja de rating por debajo de la excelencia de la triple A.

Evolución en Europa

En Europa, el resto de los mercados cerraron en positivo, destacando Alemania con un ascenso del 29%. Otras bolsas mundiales han experimentado fuertes revalorizaciones, como Tokio con un 23 %, Hong Kong con un 22,9 %, o el tecnológico Nasdaq con un 14,4 %.

No todo el año tuvo la misma tónica para las bolsas mundiales. En la primera mitad del ejercicio, la mayoría de las plazas internacionales registraba pérdidas, tras un comienzo marcado por las dudas, malas previsiones económicas, temor a que Israel atacara Irán, la desaceleración de los países emergentes o

la crisis de la deuda en los países periféricos europeos, así como los ataques al euro.

A finales de julio se inició la recuperación, fundamentalmente en las plazas europeas, tras la declaración del presidente del Banco Central Europeo (BCE), Mario Draghi, que afirmó estar dispuesto a hacer "todo lo que sea necesario para preservar el euro".

Las expectativas de una mejoría económica en 2013, al conocerse datos económicos favorables en China, la favorable evolución del PIB estadounidense del tercer trimestre del año y la política monetaria expansiva de los grandes bancos centrales, alentaron a las bolsas a finales de año.

DATOS SIGNIFICATIVOS DE REALIA

	2012	2011
Cotización al cierre (€ / acción)	0,75	1,09
Capitalización bursátil al cierre (Mm. €)	208,03	302,34
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,19	1,95
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,35	1,05
Efectivo medio diario negociado (miles €)	98,57	179,74
Volumen medio diario de contratación (miles acciones)	130,77	115,71

EVOLUCIÓN BURSÁTIL 2012 DE REALIA



4 Responsabilidad Corporativa



4.1 Modelo de RC

La ética y el Buen Gobierno Corporativo forman parte de la estrategia de REALIA desde su origen. REALIA es, asimismo, la única compañía inmobiliaria española que realiza un Informe Anual Integrado, conforme a las recomendaciones internacionales en esta materia.

La Responsabilidad Corporativa (RC) de REALIA se sustenta en la sostenibilidad financiera, dado que ésta es la vía para generar valor para los grupos de interés (Gdl), particularmente a los accionistas. Asimismo, garantiza el desarrollo del negocio para empleados, clientes, proveedores y la sociedad en su conjunto.



142 Boulevard Haussmann (París).

Modelo de gestión

En el contexto de crisis económica actual, la eficiencia en la gestión de recursos adquiere especial relevancia. Por ello, el modelo de gestión de REALIA se basa en la mejora continua del negocio y la contención del gasto.

En este sentido, el uso de las herramientas de RC, tales como la monitorización de los consumos, el desarrollo sostenible de los negocios o la búsqueda de la excelencia en los recursos humanos, permiten optimizar la gestión.

La visión RC de REALIA se fundamenta en sus valores corporativos: liderazgo, transparencia, innovación, diálogo, y servicio al cliente.

Los compromisos del modelo de gestión de grupos de interés de REALIA se estructuran en torno a cuatro pilares: compromiso con la ética, integridad y Buen Gobierno, compromiso con el cliente, compromiso con las personas y protección del entorno.

Expectativas

Con estos valores, el Grupo intenta dar respuesta a las expectativas de sus Gdl, es decir, aquellos grupos con capacidad de influir en la consecución de sus objetivos.

El Informe Reporta ha calificado la Memoria Anual 2011 de REALIA, como la mejor dentro del sector inmobiliario español y la única que integra la información económica, de actividad y RC.

Por otra parte, en la memoria de 2012, SIIC de Paris ha sometido, por primera vez, sus indicadores de RC a verificación por la consultora PricewaterhouseCoopers Audit.

COMPROMISOS DE REALIA



REALIA

es la única
inmobiliaria que
integra la información
económica y RC,
según el informe
Reporta




**SIIC de
Paris**

ha verificado
los indicadores
de RC con **PwC**

4.2 Integridad y Gestión de riesgos

RETOS PLANTEADOS PARA EL AÑO 2013

- Mantener actualizados los mecanismos de control asociados al Código Ético y al canal de comunicación de incidencias
- Revisión de la Política de Gobierno Corporativo en relación a la normativa legal vigente.

Cumplimiento de los retos planteados en esta área en 2012	Grado de cumplimiento	Acciones que justifican El grado de cumplimiento
Revisión del Sistema de Control y Gestión de Riesgos asociado a la emisión de la Información Financiera por parte del auditor externo.	 Bajo	Se está a la espera del desarrollo normativo por parte de la CNMV para proceder a la revisión externa por parte del auditor.
Revisión de la Política de Gobierno Corporativo en relación a la normativa legal vigente.	 Alto	El Grupo REALIA incorpora las novedades producidas durante el ejercicio, asociadas a cambios normativos, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.
Mantener actualizados los mecanismos de control asociados al Código Ético y al canal de comunicación de incidencia.	 Alto	Cualquier incidencia asociada al cumplimiento del Código Ético es reportada al Comité de Auditoría y Control. El departamento de Auditoría Interna presenta una Memoria de actividades al Comité de Auditoría y Control, en las que se detallan aquellas comunicaciones recibidas, asociadas al Código Ético.



4.2.1. Ética e integridad

El Grupo REALIA dispone de un Código Ético, de obligado cumplimiento, aprobado por el Consejo de Administración, cuyo objetivo es delimitar los criterios de actuación de los administradores, directivos y empleados del Grupo, con independencia de la modalidad contractual que determine su relación laboral, posición que ocupen, o del ámbito geográfico en el que desempeñen su trabajo.

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.

Cada empleado del Grupo REALIA debe suscribir formalmente dicho Código y dispone de una copia de éste, siendo accesible también a través de la intranet.

Categorías

Las pautas de conducta a las que alude el Código Ético se clasifican en las siguientes categorías:

- Cumplimiento normativo y respeto a los valores éticos.

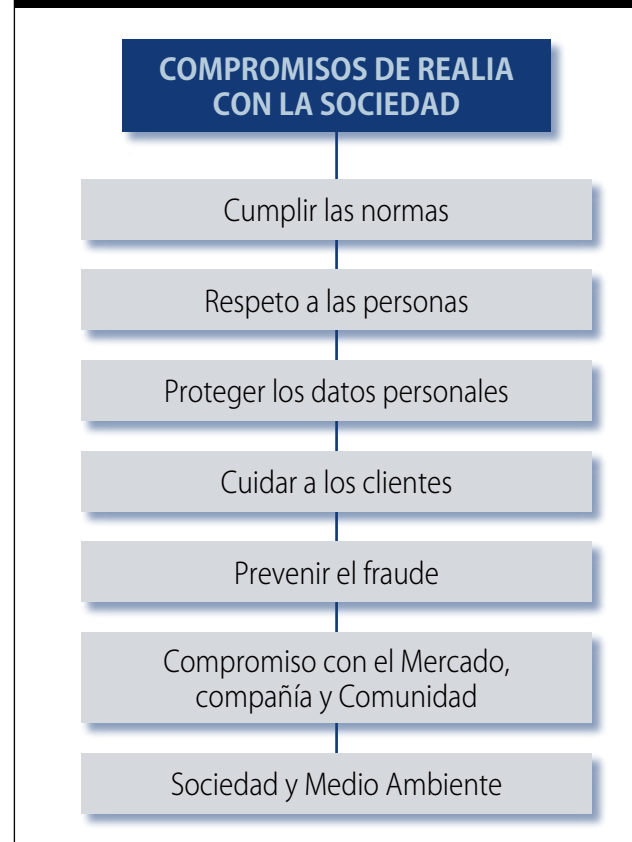
- Compromiso con las personas.
- Protección de datos personales.
- Compromiso con los clientes.
- Control interno y prevención del fraude. Se incluyen menciones específicas al registro de operaciones y a la elaboración de la información financiera.
- Compromiso con el Mercado, la compañía y la comunidad.
- Compromiso con la sociedad y el Medio Ambiente.

Comunicación

El Grupo REALIA dispone de un procedimiento general de comunicación en materias relacionadas con el Código Ético y un procedimiento de comunicación de incidencias en el ámbito financiero y contable de potencial trascendencia.

Ambos procedimientos se encuentran implementados a través de un canal de comunica-

COMPROMISOS DE REALIA



ción de incidencias de carácter confidencial y no anónimo, bajo mandato y supervisión del Comité de Auditoría y Control.

El canal de comunicación de incidencias dispone de un apartado en la intranet del Grupo, admitiendo también como vía de comunicación la correspondencia escrita.

Cumplimiento

En la búsqueda de la excelencia y diversidad, en el Grupo 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 Gdl.

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.



Hato Verde (Sevilla).

4.2.2. Procedimientos

El compromiso del Grupo REALIA con el comportamiento ético se refuerza a través de herramientas que fomentan y aseguran un comportamiento responsable.

Estas herramientas son el Código Ético, el Reglamento Interno de Conducta, el Procedimiento de prevención del blanqueo de capitales, y el sistema informático Prinex.

Reforzar los controles y procedimientos, así como la gestión de los riesgos de la compañía son herramientas básicas en la gestión empresarial. Se trabaja para integrar el sistema de control de riesgos y reforzar los controles en los procesos de la compañía donde existe riesgo de responsabilidad penal.

En este sentido, los desafíos a los que se enfrenta en 2013 son tres:

- Integración de los sistemas de control y gestión de riesgos, especialmente los asociados a la emisión de información financiera por parte del auditor externo.
- Actualización y refuerzo de los sistemas de cumplimiento normativo.

- Divulgación de los cambios en la normativa interna y sistemas de control periódico.

Reglamentos

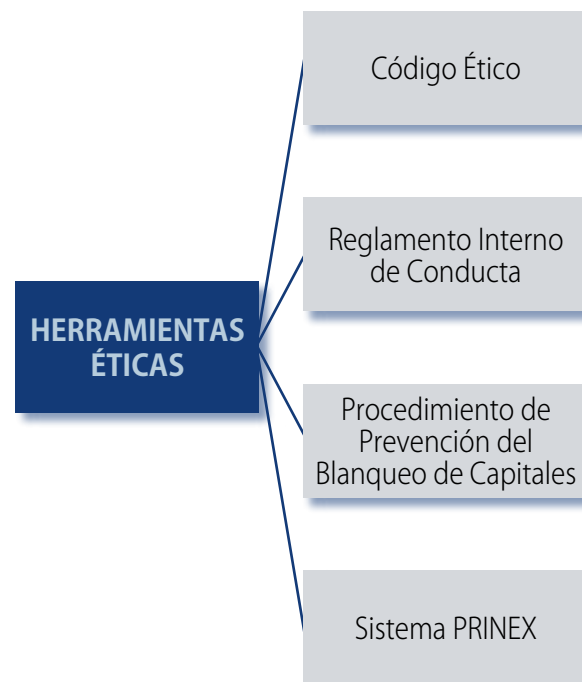
Desde el año 2007, REALIA cuenta con un Reglamento Interno de Conducta, de acuerdo a los criterios establecidos por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

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:

- Administradores y directivos del Grupo.
- Asesores externos
- Personal de los departamentos de Bolsa y Relaciones con los Inversores.

COMPROMISOS DE REALIA



El Presidente del Comité de Auditoría y Control es el responsable de informar de sus obligaciones y responsabilidades a todas las personas sometidas al reglamento.

Asimismo, REALIA ha confeccionado unas Normas de Procedimiento y Control para la Prevención del Blanqueo de Capitales, obligatorias para todo el personal.

Entre las obligaciones, se especifican la identificación de clientes, el examen de las operaciones (en especial, las complejas o inusuales) y la obligatoriedad de conservación de documentos.

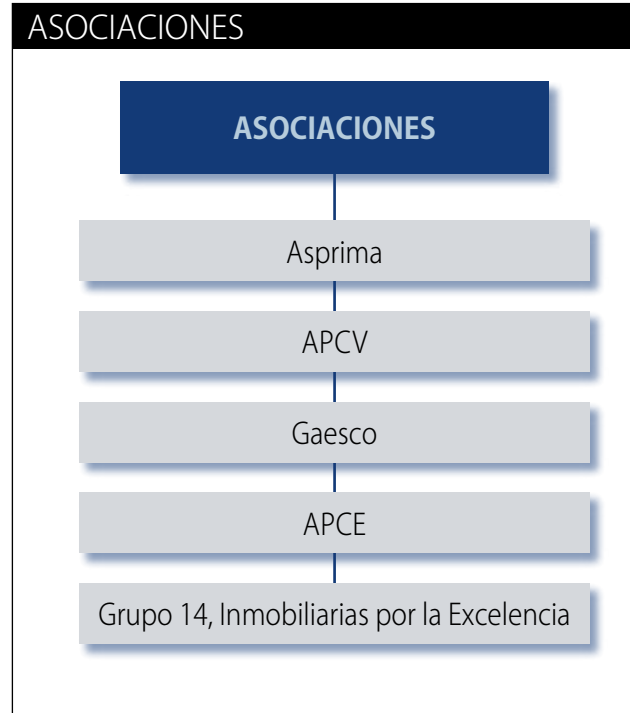
De cara a la aplicación de esta norma, REALIA cuenta con un Órgano de Control, Información y Comunicación que coordina su actividad con los empleados de la compañía y con los Servicios de Prevención.

Por otro lado, REALIA utiliza el sistema Prinex, una herramienta informática que une la característica de un software de gestión empresarial universal con ventajas de un ERP ('Enterprise Resource Planning' o sistema de planificación de recursos empresariales), diseñado a la medida de las empresas que operan en el sector inmobiliario.

La utilidad de Prinex, a la hora de asegurar un comportamiento ético, es que permite al área comercial identificar clientes que hayan realizado transacciones fraudulentas en el pasado y tomar las medidas correspondientes con ellos.

Adicionalmente, REALIA pertenece a distintas asociaciones empresariales, en las que se fomenta activamente la ética y la transparencia del sector. Estas asociaciones son:

- Asociación de Promotores de Madrid (Asprima).
- Asociación Provincial de Promotores Inmobiliarios y Agentes Urbanizadores de Valencia (APCV).
- Asociación Empresarial Sevillana de Constructores y Promotores de Obras (Gaesco).
- Asociación de Promotores de Barcelona (APCE).
- Grupo 14 Inmobiliarias por la Excelencia.



4.2.3. Control y gestión de Riesgos

El Grupo REALIA tiene sistemas internos para el control y gestión de los riesgos, especialmente los asociados al proceso de emisión de la información financiera.

Estos sistemas responden a la necesidad de obtener una seguridad razonable de que se identifican, califican y mitigan los riesgos que pueden afectar al negocio.

Se consideran especialmente relevantes aquellos riesgos que pueden afectar negativamente a la rentabilidad económica de sus actividades, solvencia financiera, reputación corporativa y a la integridad de sus empleados.

El organismo encargado de definir la estrategia en control y gestión de riesgos es el Consejo de Administración. La Alta Dirección, por delegación del Consejo, lleva a cabo su desarrollo e implementación en cada una de sus áreas funcionales.

Por su parte, el Comité de Auditoría y Control supervisa el Sistema de Control y Gestión de Riesgos. Para cada uno de los procesos clave se ha establecido un mapa de riesgos en

el que se identifican los principales riesgos, clasificados en función de la probabilidad de ocurrencia e impacto en el Grupo.

Controles

REALIA identifica los controles que permiten mitigar estos riesgos y las potenciales oportunidades de mejora. Finalmente, y para cada uno de los procesos, existe una documentación descriptiva de los flujos de actividades asociados a cada uno de ellos.

Los principales riesgos detectados (*) se pueden clasificar en:

- **Riesgos financieros.** Dada la actividad de la compañía. Los riesgos financieros son:
 - Riesgos de crédito.
 - Riesgos de tipos de interés.
 - Riesgos de tipo de cambio.
 - Riesgos de liquidez.
 - Riesgos de solvencia.
- **Riesgos de mercado,** tanto en la promoción de viviendas como en el arrendamiento de inmuebles.

Fases del Sistema de Control y Gestión de Riesgos

- ▶ Identificación de los procesos de negocio clave.
- ▶ Identificación de los riesgos críticos, en función de su naturaleza.
- ▶ Análisis de los riesgos según su posible incidencia en los objetivos de gestión.
- ▶ Establecimiento e implantación de políticas, directrices y límites asociados a la gestión de los riesgos.
- ▶ Mantenimiento y revisión del sistema de gestión y control de riesgos.

(*) Información detallada en:

- Anexo 5.3. Principales riesgos.
- Informe Anual de Gobierno Corporativo [Cap. Sistemas de control de riesgos].
- Informe de Gestión Realia Business Consolidado 2012.

- **Riesgos económicos** en las inversiones, nuevos desarrollos o en las desinversiones.
 - **Riesgos de índole legal y fiscal**, debido a que las actividades del Grupo están sometidas a disposiciones legales, fiscales y a distintos requisitos urbanísticos.
 - **Riesgos de prevención del blanqueo de capitales** e infracciones monetarias. 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 llevó a cabo una actualización de todos los procedimientos implantados.
- Desde 2010, REALIA se somete a la auditoría anual por un experto independiente sobre prevención del blanqueo de capitales e infracciones monetarias, según establece la ley. Según el informe emitido por la auditora Deloitte, tampoco se han apreciado riesgos significativos en 2012.
- **Riesgos de protección de consumidores y usuarios.**
 - **Riesgos de Protección de datos de carácter personal.** Para controlarlos, el Grupo tiene cláusulas especiales en los distintos contra-

tos y cuenta con ficheros dados de alta en la Agencia de Protección de Datos.

Asimismo, en anteriores ejercicios, la sociedad se ha sometido a las auditorías por experto independiente, que establece la legislación vigente.

GESTIÓN DE RIESGOS



4.3 Grupos de Interés

4.3.1. Gestión de los Grupos de Interés

Para REALIA, la gestión de sus Grupos de Interés (GdI) es de vital importancia en el desarrollo de estrategias y objetivos futuros, dado que sin su aportación, no puede haber un crecimiento sostenible y duradero en el tiempo.

En 2012, lo que más ha preocupado a los distintos GdI ha sido la incertidumbre ante la situación general del mercado y la necesidad de culminar la refinanciación del área de Promoción y Suelo, que marca la estrategia futura de la compañía.

En este contexto, REALIA ha intentado responder, como siempre, con la mayor transparencia posible, evaluando las bondades y los problemas de la situación económica española, y haciendo hincapié en los valores que pueden, de alguna manera, diferenciarle de sus competidores.

Asimismo, hay que destacar como puntos fuertes de la compañía la diversificación, tanto geográfica como de producto, el equipo directivo y humano, así como el excepcional portfolio de oficinas del Grupo REALIA.



Inversores

REALIA dispone de un Reglamento Interno de Conducta que determina los criterios de comportamiento y actuación que deben seguirse en relación con las operaciones realizadas en el Mercado de Valores.

Este Reglamento incluye pautas de obligado cumplimiento, alineadas con la Ley del Mercado de Valores, así como las disposiciones dictadas en su desarrollo, y se aplica a los miembros del Consejo de Administración, directivos, personas vinculadas, y asesores externos con acceso directo o indirecto a información reservada.

Contactos internacionales

Durante 2012, el Área de Relación con Inversores ha mantenido reuniones en Londres, Frankfurt y Madrid con más de 35 instituciones. En estos encuentros se han mantenido los mismos criterios de transparencia y honestidad en relación a la evolución de la compañía, norma de actuación desde la salida a Bolsa en 2007.

RELACIÓN CON INVERSORES Y ANALISTAS

REALIA dispone de un departamento de Relación con Inversores y Analistas que ofrece toda la información que precisan estos GdI.

Contacto en la sede social de la empresa.

Dirección postal

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

Teléfono

+34 912101028

Fax

+34 913534417

Correos electrónicos

accionistas@realia.es

inversores@realia.es

Empleados

Las personas son la clave para el éxito en la gestión y el servicio al cliente.

Para REALIA, la gestión de los recursos humanos tiene una importancia capital y es una de las variables fundamentales del Grupo. Ésta se basa en 3 tipos de actuaciones:

- Fomentar la diversidad en la plantilla .
- Ofrecer un entorno de trabajo seguro y saludable, priorizando la seguridad laboral.
- Mantener la profesionalidad y la excelencia en el desempeño del trabajo.

Durante el ejercicio 2012, la plantilla media en REALIA fue de 148 personas, frente a 158 empleados en 2011. Al finalizar el ejercicio, las plantillas fueron de 145 y 154 personas, respectivamente

Los empleados se encuentran distribuidos entre España, Francia y Polonia, aunque la mayoría se concentran en España, principalmente en la sede corporativa de Madrid.

El 59% de la plantilla son titulados de grado superior o medio.

Profesionalidad

El año 2012 no ha sido un escenario óptimo para dibujar un plan de gestión de personal. Sin embargo, las personas de REALIA forman una plantilla de excelentes profesionales que mantienen el valor añadido de la compañía.

La profesionalidad del equipo humano permite además llevar a cabo la gestión de activos de terceros.

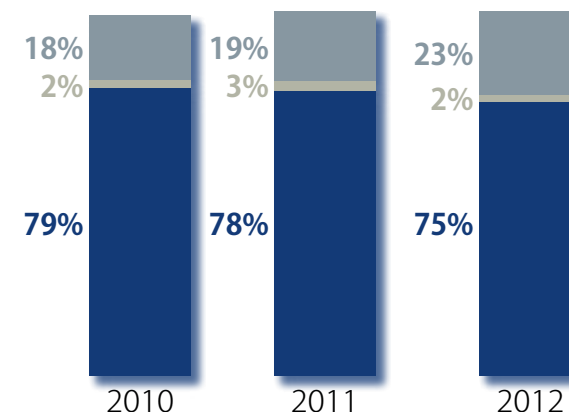
TIPOLOGÍA DE LOS EMPLEADOS

Nº empleados	2010	2011	2012
Directivos y titulados de grado superior	67	61	59
Técnicos y titulados de grado medio	31	30	26
Administrativos y asimilados	45	38	32
Otros	29	29	31
Número medio	172	158	148

TIPOLOGÍA DE CONTRATACIÓN

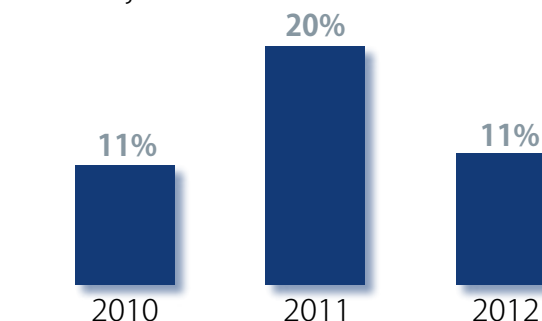
Tipo de contrato en porcentaje.

- Contrato indefinido
- Contrato temporal
- Adscrito



ROTACIÓN (*)

Porcentaje de rotación.



(*) Número de personas que causan baja sobre el total de la plantilla en %.

Seguridad y salud laboral

Uno de los pilares en la relación con los empleados es el compromiso con la seguridad y salud laboral. A tal fin, REALIA tiene contratado un Servicio de Prevención Ajeno, que garantiza en todo momento un entorno de trabajo saludable y seguro a sus empleados.

Dado que la actividad diaria de la mayoría de los trabajadores se desempeña en un entorno de oficina, el Servicio de Prevención está adaptado a estas condiciones, por lo que presta especial atención al cuidado de la ergonomía, la higiene industrial y las actividades de vigilancia de la salud.

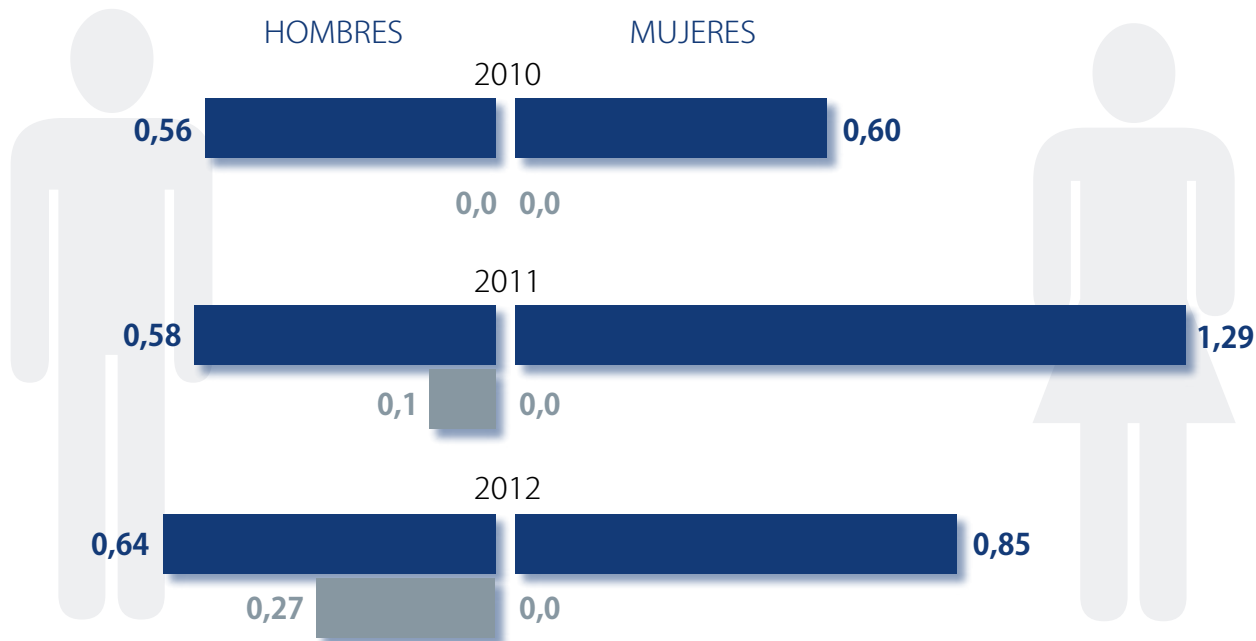
A su vez, se realiza una evaluación de riesgos acorde a los diferentes puestos de trabajo junto a reconocimientos médicos anuales y de forma especial con los nuevos empleados en el momento de la incorporación a la compañía.

Por otra parte, mediante el registro de los datos de siniestralidad y los cálculos de índices estadísticos anuales de prevención, la compañía puede medir y analizar la evolución del desempeño en materia de seguridad y salud.

TASAS DE ABSENTISMO

Tasa de siniestralidad: jornadas perdidas * 1.000/Nº horas trabajadas.

- Total contingencias comunes
- Total accidentes de trabajo



Conciliación familiar-laboral

Uno de los aspectos en los que REALIA también pone también de manifiesto su compromiso, en lo que a unas condiciones de trabajo saludables se refiere, es la conciliación familiar y laboral de sus trabajadores, a través de medidas como la concesión de permisos o la reducción de jornada por maternidad.

En 2012, el porcentaje de empleados con jornada parcial ha alcanzado el 6,21% de la plantilla (93,8% de la plantilla a jornada completa).

RETORNO AL TRABAJO TRAS LA PATERNIDAD

Tasa de retorno a la actividad laboral tras bajas por paternidad.

HOMBRES



Tasa de retorno a la actividad laboral tras bajas por maternidad.

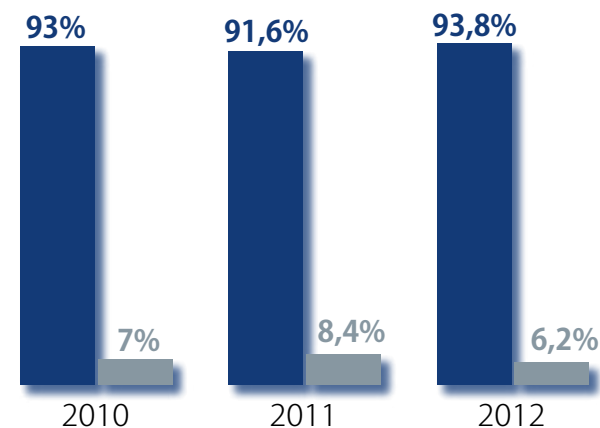
MUJERES



TIPOLOGÍA DE JORNADA LABORAL

En porcentaje.

● Jornada completa
● Jornada parcial



Formación

Todos los empleados de REALIA disponen de un Manual de Seguridad y Salud, en el que se incluye información relativa a la prevención de riesgos laborales en los distintos puestos de trabajo.

El objetivo de este manual es ampliar el conocimiento de los empleados y prepararlos para cualquier eventualidad.

Durante el 2012 las acciones formativas en esta materia se han enfocado a la seguridad y salud en oficinas, prevención de riesgos laborales en el sector de la construcción y la capacitación para el desempeño de funciones de nivel básico.

Temas tratados en las acciones formativas

- ▶ Conceptos básicos sobre seguridad y salud en el trabajo.
- ▶ Riesgos generales.
- ▶ Trabajos con P.V.D.
- ▶ Evacuación.
- ▶ Normas básicas de seguridad vial.
- ▶ Obligaciones de los trabajadores en prevención de riesgos.

FORMACIÓN EN SEGURIDAD

Formación en 2012.



Gestión del talento

REALIA mantiene un compromiso por la estabilidad laboral a través de la contratación indefinida y la promoción del desarrollo de todos sus profesionales.

Para ello, la estrategia de recursos humanos parte de un principio de igualdad entre empleados, con retribuciones basadas en el desempeño, y trabaja activamente para evitar situaciones de discriminación en la remuneración.

Además de la retribución monetaria, REALIA contribuye con ayudas y beneficios sociales, como planes de pensiones, seguros de vida y cobertura médica.

Estos beneficios se ofrecen a los empleados con contrato indefinido y a la mayor parte de los trabajadores con contrato temporal.

BENEFICIOS SOCIALES

Aportaciones en 2012 (Mm €.)

	Exigido por ley		Coste asumido por la empresa
	Sí	No	
Plan de pensiones		X	0,387
Seguro de vida		X	0,051
Seguro médico		X	0,091
Ayuda de comidas		X	0,105
TOTAL			0,634

Gestión del conocimiento

La formación de sus empleados se constituye como una herramienta vital para el éxito presente y futuro de la compañía.

Por ello, todos los años la empresa trabaja por asegurar el óptimo desempeño de cada uno de los miembros de la misma.

Durante el 2012, REALIA ha invertido hasta 345 euros por empleado en materia formativa, principalmente en formación de habilidades técnicas e idiomas.

De esta inversión, destaca la que se ha realizado este año en impartir cursos de idiomas, doblándose el número de horas impartidas respecto del año anterior (486 horas en 2012 frente a las 242,5 de 2011), lo que muestra el interés y la apuesta por los mercados internacionales en el desarrollo de la compañía.

INVERSIÓN EN FORMACIÓN

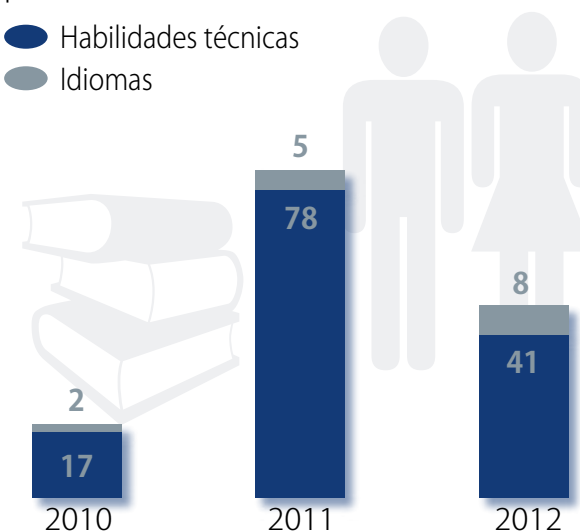
Euros por empleado

Categoría profesional	2010	2011	2012
Directivos y titulados de grado superior	117	310	385
Técnicos y titulados de grado medio	424	552	1.122
Administrativos y asimilados	0	0	0
TOTAL	123	223	345

PARTICIPANTES EN FORMACIÓN

Número de participantes en formación por materias.

- Habilidades técnicas
- Idiomas



HORAS DE FORMACIÓN (*)

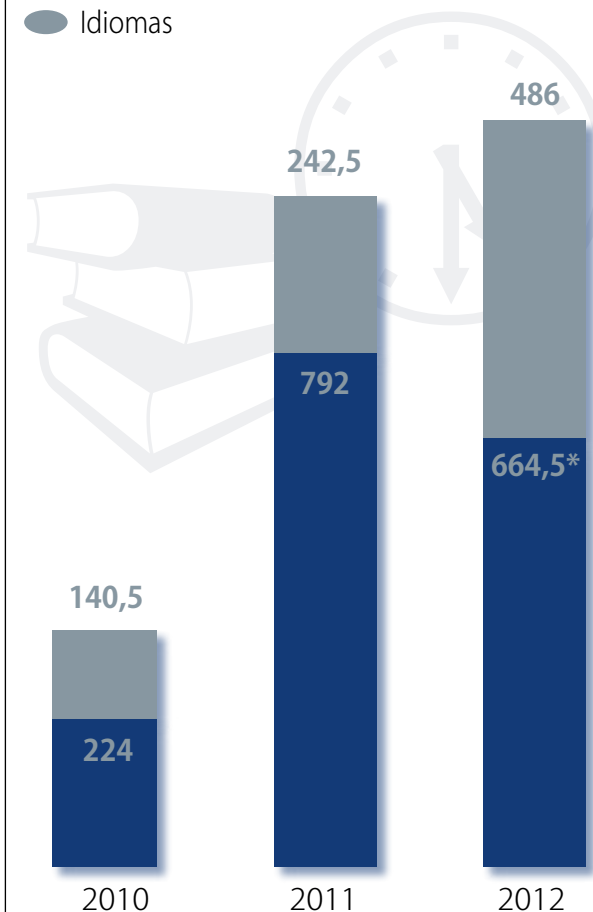
Categoría profesional	2010		2011		2012	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Directivos y titulados de grado superior	186	0	398	266	231	610
Técnicos y titulados de grado medio	115	64	74	211	116	178
Administrativos y asimilados	0	0	42	44	0	16
TOTAL	301	64	514	521	347	804

(*) Horas anuales, desglosadas por categoría profesional y género.

TIEMPO DE FORMACIÓN

Número de horas de formación por materias.

- Habilidades técnicas
- Idiomas



(*) De éstas, 24 corresponden a formación en seguridad y salud, impartidas durante 2012, como se detalla al final del capítulo, realizadas a través de la plataforma online propia del Servicio de Prevención Ajeno.

Comunicación interna

REALIA promueve una comunicación abierta con sus empleados para la creación de un clima laboral propicio y saludable.

En este sentido, la compañía tiene diferentes vías de comunicación interna que posibilitan una comunicación bidireccional y directa con sus interlocutores.

De esta manera, se ponen a disposición los siguientes canales de comunicación:

- **Código Ético:** Es el eje principal del desarrollo de los valores corporativos que la compañía trata de afianzar entre sus empleados y recoge los principios fundamentales a seguir.

Este código se encuentra disponible a través de la intranet a fin de promover la funcionalidad y el interés de los empleados.

- **Notas Internas,** remitidas mediante correo electrónico, que permiten a los empleados estar informados de la actualidad de su compañía y el sector.

- **Canal Interno:** Permite comunicar incidencias o irregularidades de tipo económico-

financiero y de otra índole, cuyas notificaciones llegan al auditor interno.

REALIA se compromete a preservar la confidencialidad, en todos sus extremos, de las comunicaciones y no tolera represalias sobre aquellas personas que hayan hecho uso del procedimiento de comunicación.

- **Boletín Interno de Noticias:** De difusión interna, su objetivo es informar de las principales actividades de la compañía.

CANALES DE COMUNICACIÓN

CANALES DE COMUNICACIÓN

Código Ético

Notas Internas

Canal Interno

Boletín Interno de Noticias

El valor de la diversidad

La diversidad es una variable asociada al éxito empresarial, ya que permite mejorar el desempeño de las empresas, favorece su integración en la sociedad y su acercamiento a las expectativas de sus clientes y, en general, de sus Gdl.

Debido a los criterios implantados de promoción de nuevos profesionales, basados en la igualdad de oportunidades y el respeto a la diversidad en los procesos de reclutamiento y selección de personal, REALIA presenta un adecuado balance en lo referente a la igualdad de sexos.

En REALIA, el ratio de paridad está en el 34/66, muy próximo al entorno de los límites de paridad (40/60).

Cabe destacar que dentro de los órganos de gobierno, el porcentaje de mujeres en el Consejo de Administración alcanza el 40 %, situándose así cerca de la paridad con los hombres y muy por encima de la media de las empresas españolas.

Con estos porcentajes, queda de manifiesto el compromiso que tiene el grupo de fomentar la paridad entre los dos sexos, no condicio-

nando el progreso profesional de una persona por este motivo.

Al mismo tiempo, REALIA considera la edad como un factor más de diversidad, por lo que busca un equilibrio entre los diferentes perfiles profesionales.

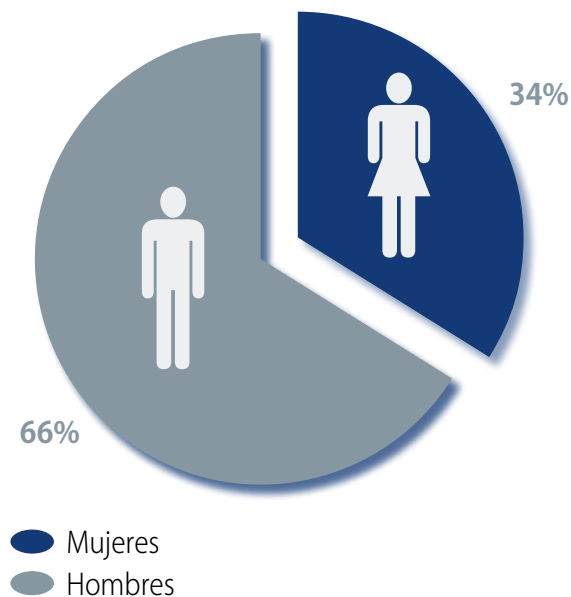
De media, REALIA cuenta con una plantilla de profesionales jóvenes, más del 71% de los empleados se sitúa en la franja de edad de entre 30 y 50 años.

Discapacidad

En línea con el compromiso de diversidad, 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).

DISTRIBUCIÓN DE LA PLANTILLA

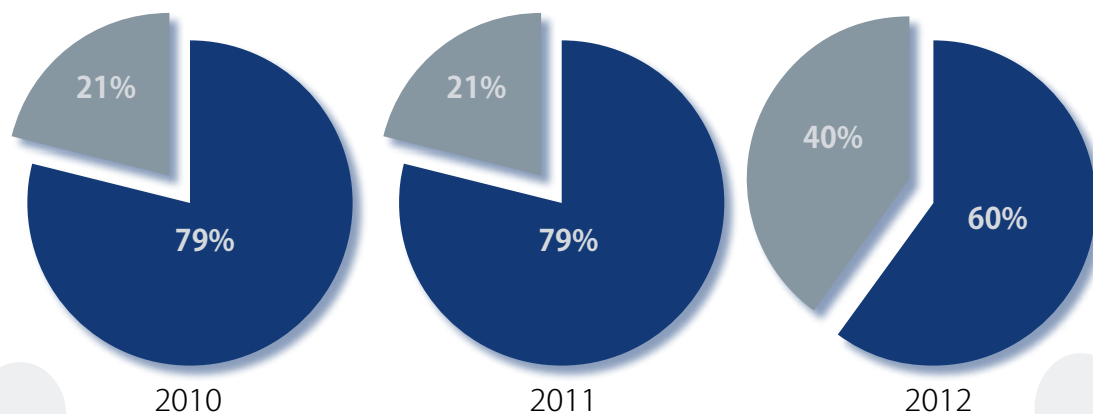
Datos en %.



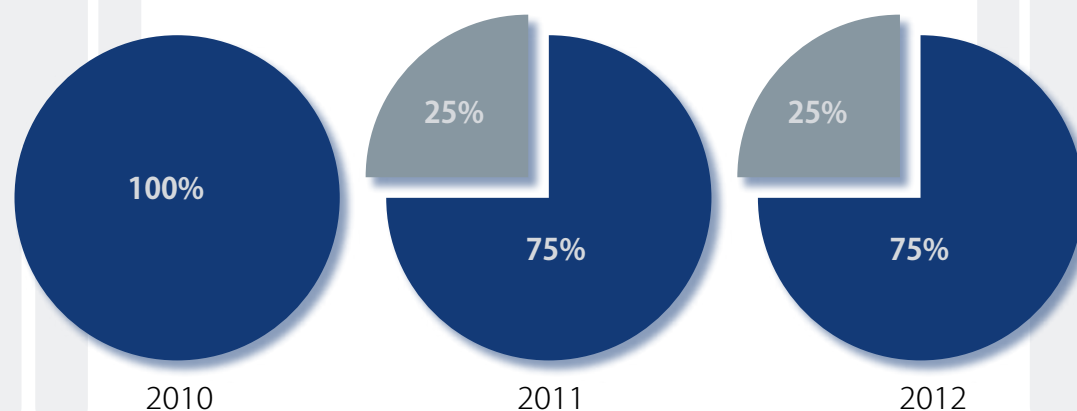
DISTRIBUCIÓN DE GÉNEROS EN ÓRGANOS DIRECTIVOS

- Hombres
- Mujeres

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN



COMITÉ DE DIRECCIÓN



COMITÉ DE DIRECCIÓN

Número de personas por grupos de edad.

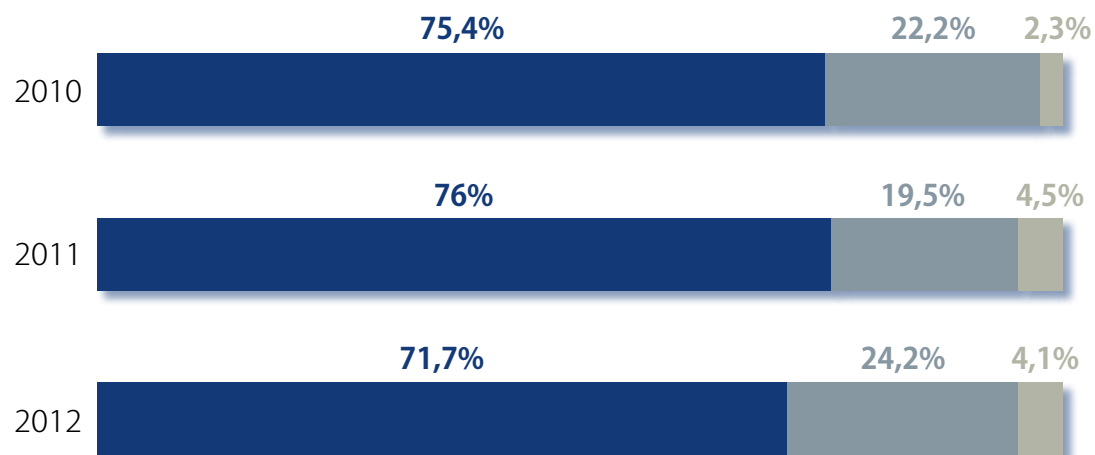
	2010	2011	2012
Menos de 30 años	0	0	0
De 30 a 50 años	1	3	3
Mayores de 50 años	6	5	5

EVOLUCIÓN DE EMPLEADOS POR CATEGORÍA PROFESIONAL

Categoría profesional	2010		2011		2012	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Directivos y titulados de grado superior	49	19	44	17	40	17
Técnicos y titulados de grado medio	20	11	18	10	17	8
Administrativos y asimilados	6	35	5	28	4	25
Resto de personal adscrito a contrata	31	0	32	0	34	0
TOTAL (final ejercicio)	106	65	99	55	95	50

PLANTILLA DESGLOSADA POR GRUPOS DE EDAD

En porcentaje.

De 30 a 50 años
Más de 50 años
Menos de 30 años


Discriminación laboral

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

Con la finalidad de prevenir cualquier tipo de discriminación y posibles situaciones de acoso laboral, sexual y/o racial, REALIA cuenta con un canal específico para reportar incidencias dentro del Código Ético.

Con esta herramienta los empleados tienen la posibilidad de poner en conocimiento de la empresa eventuales 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.

A este respecto y gracias a este procedimiento, cabe destacar que en 2012 no se produjo ningún incidente por discriminación.



Acanto, 22 (Madrid).

Administración y Sociedad

El compromiso con la Sociedad y el Medio Ambiente (junto con la Ética, Buen Gobierno Corporativo e Integridad) forma parte de las pautas de conducta del Modelo de Gestión de REALIA.

REALIA responde a las demandas de la Sociedad mediante la ética y la transparencia. Éstas se materializan en el Código Ético, que se elaboró durante 2010 y se difundió entre los empleados en 2011.

El objetivo del código es delimitar los criterios de actuación de los administradores, directivos y empleados.

Asimismo, el Grupo promueve el conocimiento del Código entre sus clientes, proveedores, empresas colaboradoras y resto de Gdl.

Las pautas de conducta son las siguientes:

- Cumplimiento normativo y respeto a los valores éticos.
- Compromiso con las personas.
- Protección de datos personales.

- Compromiso con los clientes.
- Prevención del fraude.
- Compromiso con el mercado, la compañía y la comunidad.
- Compromiso con la sociedad y el Medio Ambiente.

Asociaciones

Por otra parte, REALIA participa activamente en diversas iniciativas con el objetivo de fomentar el desarrollo equilibrado del negocio inmobiliario, colaborar activamente con las administraciones públicas, y colaborar en la implantación de las nuevas normativas que surjan.

En este sentido, REALIA pertenece a distintas asociaciones empresariales que llevan a cabo estas iniciativas.



Príncipe de Vergara, 132 (Madrid).

Proveedores

La gestión de proveedores constituye una parte esencial del negocio.

En 2012, el Grupo contó con 1.034 proveedores. De éstos, 747 proveedores son españoles, 165 son suministradores de SIIC de París y los 122 restantes proceden de Portugal, Rumanía y Polonia.

En total, estos proveedores suministraron productos por 95 millones, un 11% menos en relación al ejercicio anterior, debido a la reducción del número de desarrollos (activos y viviendas) en 2012.

La disminución de las compras es especialmente significativa en Andalucía y Madrid, reducción que afecta fundamentalmente al área residencial.

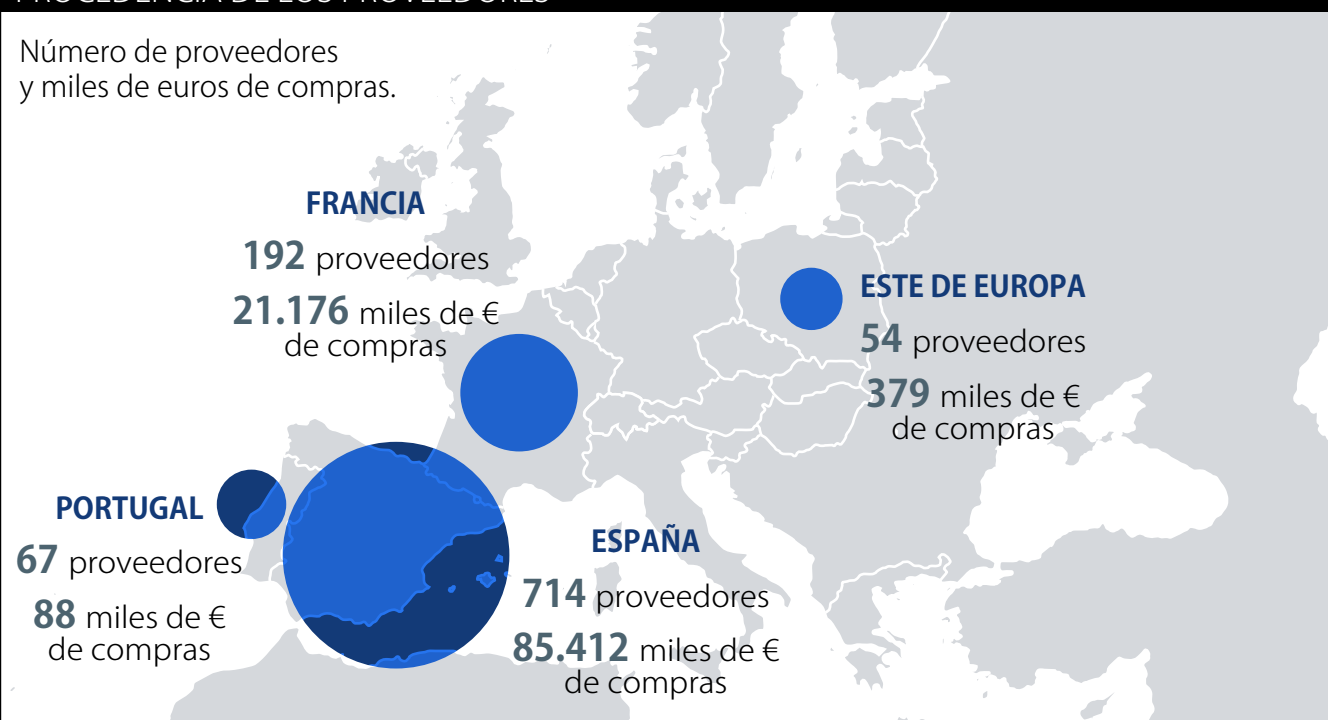
Por contra, las compras han aumentado en Galicia (+ 60%) y París (+ 78%), por las obras en el centro comercial As Cancelas y la remodelación del edificio de oficinas Les Miroirs, respectivamente.

Suministradores locales

En su política de compras, Realia actúa con la perspectiva de contribuir al desarrollo local de la economía. En primer lugar, y siempre que sea posible, mediante la creación de puestos de trabajo directos e indirectos, la colaboración con la comunidad local y priorizando la compra a proveedores de la zona.

PROCEDENCIA DE LOS PROVEEDORES

Número de proveedores y miles de euros de compras.



PROVEEDORES POR CC.AA.

	2011		2012	
	Compras, miles € (*)	Número de proveedores	Compras, miles € (*)	Número de proveedores
Andalucía	10.364	73	4.954	84
Cataluña	3.655	96	2.004	81
Madrid	50.719	396	26.157	435
Aragón	162	5	151	6
Islas Canarias	346	13	86	8
Castilla y León	244	10	531	10
Castilla La Mancha	3.415	18	2.502	12
País Vasco	-	8	-	5
Principado de Asturias	152	7	0	2
Galicia	8.803	15	14.116	39
Navarra	-	1	-	1
Comunidad Valenciana	5.379	52	4.854	50
Islas Baleares	470	10	205	4
Murcia	145	6	1.059	6
La Rioja	16	1	16	1
París (Francia)	21.176	191	37.663	165
Paca (Francia)	-	1	-	0
Lisboa (Portugal)	597	58	449	58
Oporto (Portugal)	33	9	23	9
Bucarest (Rumania)	55	12	34	8
Varsovia (Polonia)	324	42	251	47
Total	107.055	1.027	95.055	1.034
Volumen total de compras acumulado	202.110			

Optimización de los suministros

REALIA ha adoptado diversas medidas para optimizar la cadena de suministro, reducir los costes y los impactos en el entorno derivados de la actividad.

Estas medidas se han implementado tanto en los servicios centrales (sede corporativa) como en los desarrollos que lleva a cabo.

En los servicios centrales se promueve el uso prioritario de marcas blancas en el material de oficina, aumento del uso de correo electrónico en detrimento del tradicional (lo que supone reducir impactos medioambientales y costes por impresión) y aumento de utilización de videoconferencias como herramienta habitual, para disminuir los viajes y el uso de transporte.

También se han adoptado medidas sobre el uso y consumos de impresoras, lo que supone ahorrar en tóner y papel. Para ello, se han retirado la mayoría de los equipos antiguos y se ha centralizado la impresión en equipos multifunción.

Este sistema permite fomentar la digitalización y escaneado de la información, lo que ahorra costes y simplifica el archivado de los

documentos. Asimismo, se ha configurado el sistema de impresiones y establecido contraseñas con un doble objetivo: economizar papel y tinta.

Subastas 'online'

En 2011 y 2012, con motivo de la asociación con Carrefour Property para finalizar conjuntamente el desarrollo del centro comercial As Cancelas, el Grupo REALIA utilizó el sistema de subasta online B2B para determinadas compras.

Con este sistema, As Cancelas ha elegido los proveedores invitándoles a participar en la subasta de ofertas, siempre garantizando la confidencialidad.

Por otra parte, ha diseñado este proceso a través de un agente especializado, lo que permite a los proveedores presentar ofertas mediante funciones avanzadas de licitación, como ofertas con descuentos por volumen y ofertas agrupadas.

En 2011, el volumen de compras realizado por este medio sumó 14 millones, sin embargo, dado el avanzado estado de desarrollo del centro, durante 2012 el importe se redujo has-



As Cancelas (Santiago de Compostela).

ta un millón. También disminuyó el importe medio de las partidas.

Mientras que en el ejercicio 2011, la mayor contratación se destinó a la albañilería y cubiertas pesadas, con 4,5 millones de euros; en el año 2012, la mayor partida sólo fue la de pinturas, con un importe de 267.000 euros.

Contratación

La gestión de la contratación de obras incluye procesos específicos de selección, gestión y contratación de proveedores.

De estos procesos, la gestión más significativa es la selección de adjudicatarios. Para ello, se definen unas condiciones generales, recogidas en los correspondientes pliegos de condiciones, para la licitación de obras y contratación de las mismas.

Obligaciones

En el proceso de ejecución de obras, el contratista debe cumplir, y hacer cumplir a los subcontratistas y el resto de las empresas o técnicos involucrados, los estándares sobre plazos, calidad, salud y seguridad laboral.

Entre otras, las obligaciones del contratista son:

- Responsabilizarse de las condiciones de seguridad y salud en la obra. Está obligado a hacer cumplir a los subcontratistas las disposiciones vigentes y adoptar las medidas que ordenen el coordinador de obra, Inspección de Trabajo y otros organismos competentes.
- Elaborar el Plan de Obra, detallando el 'planning' y garantizando el cumplimiento de los hitos contractuales.
- Garantizar los estándares de calidad de REALIA. Para ello, se responsabiliza de cualquier incumplimiento, independientemente de la responsabilidad de sus contratistas y proveedores.
- Cumplir las disposiciones de la legislación vigente en materia de Medio Ambiente.



Cientes

REALIA tiene 3 grandes grupos de clientes:

- Arrendatarios de oficinas, la mayor parte empresas para el desarrollo de sus negocios.
- Arrendatarios de locales en centros comerciales, buena parte de ellos grandes empresas de distribución.
- Compradores de viviendas e inversores de otros activos y suelo.

Compromiso

El compromiso de REALIA con sus clientes está estrechamente ligado a la entrega del producto (vivienda, activo en renta), 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 exigente en el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y adopta soluciones constructivas de alta calidad, desde la fase misma de diseño.
- El Grupo realiza un exhaustivo control de calidades y acabados, en las fases de selección de materiales, proceso constructivo y

preentrega de la vivienda o alquiler del espacio profesional.

- REALIA proporciona un servicio posventa hasta, al menos un año después de la entrega de las llaves, y se involucra en las gestiones relacionadas con cada cliente.
- El Decálogo de Atención al Cliente recoge el compromiso de REALIA con la calidad y los clientes. Este documento fue elaborado involucrando a todos los empleados a través de una encuesta interna.
- El Grupo 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 para su estricto cumplimiento en España.

Cientes de alquileres

Cuidar al cliente y establecer relaciones a largo plazo de mutuo provecho son los objetivos de REALIA en la relación con los clientes, arrendatarios de espacios profesionales.

TIPOLOGÍA DE LOS CLIENTES

Número.

	2012	2011
Arrendatarios		
Oficinas España	266	266
Oficinas Francia	116	137
Centros Comerciales	274	212
Compradores de viviendas		
Contratos de arras	126	206
Entregas de viviendas	148	274

Para ello, la política de gestión de clientes se basa en ofrecer un producto de calidad y una oferta comercial adaptada a sus necesidades.

En este sentido, la gestión de la comercialización se basa en anticipar las renegociaciones de los contratos y maximizar la ocupación de los espacios. En relación al mantenimiento, la gestión incide en mantener el nivel de calidad y servicio de los inmuebles, potenciando el mantenimiento preventivo frente al correctivo y aplicando políticas que permitan reducir los costes.

Clientes de vivienda

En la actividad residencial, REALIA dispone de varias vías de contacto y acercamiento a sus clientes:

- Relación personal directa a través de las oficinas de venta, ferias, atención al público desde las delegaciones y oficina central, y relación telefónica en los puntos de venta.
- Internet a través de las páginas web www.realia.es y www.realia.inmobiliaria.com
- Red de agentes colaboradores especializados en clientes de distintas nacionalidades:

ingleses, alemanes, rusos, escandinavos, belgas y chinos, principalmente.

Ferias

Las ferias constituyen un punto de encuentro con los potenciales compradores y una herramienta de marketing para incrementar la venta de viviendas.

En estos eventos, REALIA ofrece distintas ventajas a sus clientes, entre las que se encuentran la posibilidad de adquirir determinadas viviendas amuebladas o con electrodomésticos.

A lo largo de 2012, REALIA participó en diferentes ferias inmobiliarias con el objeto de reducir el stock de viviendas, entre las que destacan: SIMA Invierno, SIMA 2012 y SIMA Otoño.

Internet

En junio del 2012, REALIA puso en funcionamiento la nueva página web de vivienda www.realia.inmobiliaria.com, en la que se facilitan herramientas muy intuitivas que posibilitan la creación de alertas, el cálculo de hipotecas y un servicio de ase-



soía personal para solventar dudas sobre temas legales.

En el caso del asesor personal 'on line', REALIA ha conseguido responder a los usuarios en menos de 24 horas, si bien el compromiso de la compañía es hacerlo en un plazo de 72 horas.

Asimismo, se ha lanzado un magazine online en el que se han colgado 24 'post' con informaciones útiles, tales como la salud, sostenibilidad ambiental o la gestión eficiente en el hogar, entre otros.

En esta misma línea, se ha puesto en marcha el envío de boletines mensuales a los clientes por correo electrónico, con el objetivo de maximizar el contacto permanente con los mismos.

Satisfacción del cliente

Desde 2011, ante la incertidumbre económica y las posibles dudas de los clientes al realizar sus compras, REALIA ha adoptado una serie de medidas 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.

En el caso de los clientes de reposición (compradores de una vivienda que previamente deben vender la suya propia), se han instrumentado fórmulas de venta que permiten flexibilizar las condiciones de entrega, de manera que los clientes puedan afrontar la venta de su vivienda actual sin agobios.

En otros casos especiales, se opta por la flexibilización en la forma de pago de las cantidades a entregar hasta la firma del contrato.

Ronda Luz, Pinto (Madrid).



Medios de comunicación

Tradicionalmente, REALIA ha mantenido una estrategia abierta en comunicación, que se ha intensificado a partir de la salida a Bolsa. A través de los medios de comunicación, informa a los accionistas y consumidores sobre la evolución de la compañía y los principales hitos.

La proactividad con los Medios genera 'inputs' positivos en la reputación de marca, tanto cuantitativos como cualitativos. De hecho, REALIA es una de las inmobiliarias mejor valoradas, tanto por su trayectoria empresarial y estrategia a largo plazo, como por su transparencia y fortaleza de marca.

En 2012, el 54% de los artículos con referencias a REALIA tenían un tratamiento positivo (34%) o neutro (20%) en relación a la empresa, mientras que el 46% podían considerarse negativos.

Estos datos corresponden a un análisis cualitativo sobre 620 artículos impresos, con referencias directas o indirectas a REALIA, realizado de forma interna a lo largo del ejercicio. Estas valoraciones son ligeramente mejores que las del ejercicio anterior. En 2011, las valoraciones positivas-neutras vs. negativas se situaron en el 50/50.

Los citados análisis no incluyen los Medios online.

Retos

El sector de los Medios experimenta una profunda reconversión derivada de 4 factores:

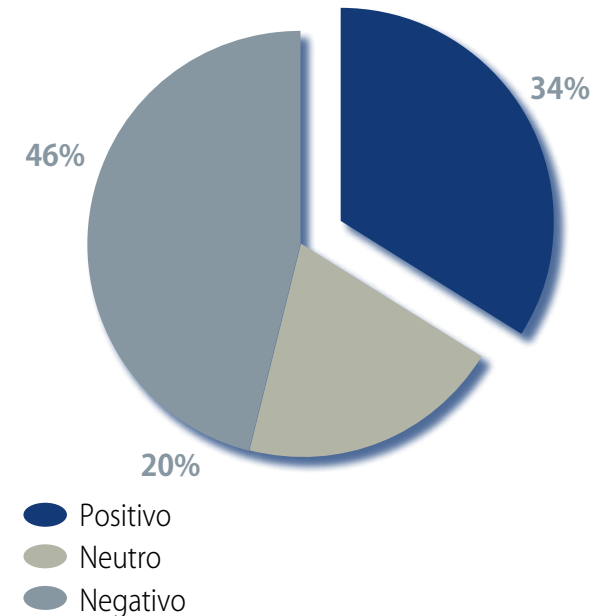
- Crisis económica, que se refleja en la reducción de ingresos y márgenes.
- Cambio de modelo de negocio por la consolidación de los Medios online'.
- Nuevas formas de lenguaje por la irrupción de las redes sociales.
- Reducción drástica de plantillas y dificultades para la viabilidad futura de algunas cabeceras.

Estos cambios afectan tanto a los proveedores de servicios (Medios de Comunicación) como a los sujetos de sus informaciones (empresas).

Por otra parte, los nuevos canales sociales (Facebook, twitter...) generan una mayor interrelación entre la empresa y la sociedad (Gdl), al

VALORACIÓN DE REALIA EN LOS MEDIOS

Datos en %.



Fuente: Elaboración propia

tiempo que amplía el núcleo de potenciales interlocutores.

Para las empresas, el reto de las redes sociales es adaptar el perfil y la forma de comunicar a los nuevos canales de comunicación. Es un reto apasionante que ya está provocando cambios en la comunicación.

En REALIA, el objetivo es aumentar la presencia en las redes sociales y profundizar en la transparencia e interrelación con los Medios.

En este sentido, durante 2012, REALIA ha analizado distintas alternativas para incorporarse a las redes sociales y a principios de 2013 ha abierto un nuevo canal en twitter: RealiaComunica.



Agua Serena, Roquetas de Mar (Almería).

4.3.2. Generación de valor para la Sociedad

El ejercicio 2012 ha estado marcado por la reducción de la generación de valor para la Sociedad (*), debido al impacto de la situación económica en la actividad productiva e ingresos del Grupo.

REALIA ha reducido el valor económico directamente generado en un 23%, hasta 221,4 millones de euros. De esta cifra, el valor distribuido entre los distintos Gdl (accionistas, entidades financieras, empleados, Hacienda, proveedores y suministradores de servicios externos, entre otros), asciende a unos 147 millones, un 30% menos que en 2011.

Proveedores

La partida que ha sufrido una variación más significativa corresponde a los servicios de proveedores y subcontratistas (incluye la variación de existencias), con una reducción del 22,5%, hasta 72 millones.

Esta disminución se explica fundamentalmente por la finalización de la construcción del centro comercial As Cancelas y el menor número de promociones de viviendas iniciadas.

APORTACIÓN DE VALOR A LA SOCIEDAD

Datos en Mm.de €.

	2012	2011
Ingresos por la actividad propia	216,9	280,2
Ingresos financieros y otros	4,4	7,4
1. Valor económico generado	221,4	287,6
1.a. Valor aportado a proveedores	72,0	92,9
1.b. Valor aportado a empleados	11,1	12,3
1.c. Valor aportado al capital propio y ajeno	88,7	109,1
1.d. Valor recuperado de la Sociedad	24,8	5,0
2. Valor distribuido	146,9	209,3
3. Valor retenido	74,44	78,3
Minoritarios	- 4,2	42,3
Provisiones y otros	-397,9	-34,8
Amortizaciones	-36,5	-36,6
Resultado atribuible al accionista	-319,2	1,2

(*) El valor económico generado es un indicador de Responsabilidad Corporativa (RC) que mide tanto la forma en que se genera el valor (negocio típico más otros ingresos, como financieros), como su distribución entre los Grupos de Interés (Gdl). Entre los Gdl figuran los proveedores, empleados, accionistas, entidades financieras y la propia comunidad social. El valor retenido incluye provisiones, amortizaciones, beneficio no distribuido, etc. Más información: Protocolos de los Indicadores G3 de Economía, Global Reporting Initiative (GRI).

En relación al valor aportado a los recursos propios y ajenos (vía dividendos al capital e intereses), en 2012 se ha reducido en un 18,6%, debido fundamentalmente a las menores cargas financieras.

Por su parte, el valor distribuido a los empleados, vía salarios y otros beneficios sociales, se ha reducido en un 10% por el ajuste de la estructura a la evolución del negocio.

En 2012 y 2011, el Grupo ha recuperado valor de la Sociedad, fundamentalmente por los créditos fiscales por 34,6 millones (14,7 millones en 2011). Esta partida ha neutralizado la aportación de REALIA a la Sociedad a través de otros tributos (7,8 millones) y otras contribuciones sociales.

Valor retenido

La reducción del valor distribuido ha permitido minimizar la reducción del valor retenido por el Grupo hasta el 5%.

De esta forma, el Grupo ha retenido un valor de 74,4 millones en 2012, contra 78,2 millones en 2011. Sin embargo, las provisiones y el ajuste de valor en una filial tenedora de suelo han reducido el resultado atribuible a cifras negativas.

No obstante, las provisiones son un ajuste contable, que no supone salida de caja y que podría recuperarse en parte en el futuro en función de la evolución del Mercado.

Trabajadores en la obra de As Cancelas (Galicia).



4.4 Gestión del entorno

4.4.1. Impactos

La gestión eficiente de los recursos económicos y ambientales es un aspecto esencial en el desarrollo de los nuevos activos, tanto residenciales como patrimoniales.

Esta gestión se realiza tanto en función de los criterios medioambientales, como de los aspectos económicos y en cumplimiento de las normativas vigentes.

La mejora de los indicadores ambientales (reportados en este informe) están basados en la idea de un desarrollo sostenible del negocio y de la gestión de la integración en el entorno: reducción de costes, aumento de la eficiencia y minimización de impactos ambientales.

La compañía realiza un esfuerzo de colaboración en conocimiento, inversión en tecnologías ambientales y mejora de la gestión para crecer de forma sostenible.

Las mejoras realizadas en tecnologías ambientales se centran en el diagnóstico de los impactos en todas las fases del ciclo produc-

tivo: diseño, construcción y venta/alquiler. De esta forma, se controlan los consumos y se reducen las emisiones, al tiempo que se generan ahorros económicos.

Este compromiso en la gestión de los posibles impactos derivados de su actividad han propiciado que durante 2012, en REALIA no se haya producido ninguna incidencia ni sanción relacionada con aspectos medioambientales.

Ámbitos de actuación

La actividad inmobiliaria puede generar impactos en los recursos naturales, como la transformación del terreno o alteración de paisajes. Por ello, REALIA lleva a cabo estudios de viabilidad ambiental antes de afrontar la urbanización de cualquier suelo.

Estos estudios contemplan todos los aspectos del entorno: social, ambiental y económico.

La gestión medioambiental se lleva a cabo en los siguientes frentes:



Edificio Los Cubos (Madrid).

- Gestión de las 3R's
- Eficiencia energética
- Vivienda sostenible
- Gestión del agua
- Auditoría de consumos
- Buenas prácticas en proveedores
- Hábitos de conducta

Gestión de las 3R's

La política de gestión de residuos se basa en la minimización de la producción, una gestión adecuada y la obligación de recuperar, reutilizar y/o reciclarlos, si es posible.

REALIA, se incorpora el criterio de las 3R's (Reducir, Reutilizar y Reciclar), tanto en los procesos de gestión y diseños arquitectónico y urbanístico, como en la elección de materiales y ejecución de obras.

En los residuos, para una adecuada gestión, éstos deben clasificarse según su naturaleza,

en función de los criterios de clasificación de la Orden/MAM/304/2002.

Los residuos se acopian en zonas delimitadas y debidamente señalizadas para impedir que puedan mezclarse entre sí. Entre estos residuos figuran las tierras de excavación, escombros, maderas y basuras. También figuran los metales, plásticos y residuos peligrosos.

Los residuos procedentes de material de excavación se reutilizan en otras obras de restauración, construcción o relleno.

En relación a los residuos de construcción y demolición (RCD), una vez clasificados, se derivan a depósitos en vertederos autorizados, plantas de machaqueo para generar distintos áridos, o se entregan a un gestor autorizado para su valorización (reciclaje mediante la generación de un producto similar).

Eficiencia energética

REALIA aplica las medidas del Código Técnico de la Edificación y sus protocolos de optimización de recursos energéticos, aplicados a las características de cada inmueble, para reducir la demanda energética. Asimismo trabaja para aportar soluciones eficientes tales como

CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD EN AS CANCELAS

Energía solar fotovoltaica con producción de 50.000 Kwh. Genera ahorros de Co² de 19,5 Toneladas/año.

Superficie de 1.881 m² de lucernarios, claraboyas y acristalamiento para ahorrar en iluminación.

Sistemas de recuperación de calor y 'free cooling'.

las energías renovables, mejora de aislamientos y soluciones que faciliten la iluminación y la ventilación natural.

En este sentido, en la promoción REALIA Parque Valdebebas, en Madrid, actualmente en desarrollo, se están realizando inversiones que resultan más costosas en la fase de la obra, pero generan ahorros a largo plazo para los potenciales compradores de viviendas.

Se están poniendo todas las luminarias de las zonas comunes con tecnología tipo 'led' y detectores de presencia para reducir el consumo. No se trata sólo de que el diseño sea atractivo y con una buena relación calidad/precio, sino que se debe pensar en 'el después'.

La tecnología LED se caracteriza por su bajo consumo energético (ahorro medio del 50%), reducción de la emisión de calor y menor nivel de mercurio que las luces tradicionales.

Entorno sostenible

En la nueva promoción de Altos de Santa Bárbara, en Massarrochos (Valencia), REALIA ha concebido la implantación de los bloques de viviendas, de forma que se integren en la masa arbórea preexistente. Para ello, se han realiza-

do diversos estudios ambientales y paisajísticos, en colaboración con asesores especializados y los servicios técnicos del Ayuntamiento.

Los objetivos principales de este diseño han sido:

- Respetar la masa arbórea del pinar, de tal manera que el trazado de las calles no la perjudique y todas las viviendas dispongan de buenas vistas.
- Diseñar el crecimiento futuro de la ciudad de manera integrada, con un pinar consolidado que permita tanto a los propietarios como al resto de los vecinos disfrutar de un enclave de naturaleza, ocio y esparcimiento.

Esta filosofía se ha complementado con la preservación de los restos de una antigua cantera de piedra caliza. Según los últimos estudios, parte de la piedra utilizada en los edificios mas importantes de Valencia proceden de dicha cantera.

Gestión de agua

La urbanización Altos de Santa Bárbara (Massarrochos) incorpora también un sistema de gestión de agua, pionero en esta ciudad, un



CN Eisenhower (Madrid).

Tanque de Tormentas. Este sistema permite reciclar el agua pluvial y evitar los riesgos derivados de las avenidas de aguas, como consecuencia del exceso de precipitaciones.

El tanque de tormentas es subterráneo. Compuesto por varias cámaras de alojamiento de líquidos y filtrado, está diseñado para almacenar el agua de lluvia.

La gestión del agua mediante el tanque de tormentas se desarrolla en 2 fases:

- Primero, almacena el agua que discurre por las calles y jardines cuando se producen periodos de elevada precipitación de lluvia y, en particular, el fenómeno de la 'Gota Fría'.

De esta manera se evitan las riadas, erosión de los jardines, deterioro del mobiliario urbano y las posibles afecciones a las personas y a las propiedades.

- En una segunda fase, el agua almacenada en los depósitos se reincorpora al terreno de manera natural.

De esta forma, se realiza aporte de agua al acuífero y se evita que se seque, lo que reduce el impacto de la urbanización en el mismo.

Por otra parte, el sistema está tele-mandado y se incorpora al centro de control de la red de saneamiento/pluviales (Scada) del Ayuntamiento.

El Scada gestiona desde su puesto de control centralizado todos los elementos técnicos y mecánicos para su adecuado funcionamiento. De esta forma, se minimizan los desplazamientos de operarios y se reducen los costes de mantenimiento de la instalación de servicio al público.

Altos de Santa Bárbara (Valencia).



Auditorías

En SIIC de París se han iniciado en 2012 auditorías sobre algunos inmuebles que permitirán obtener certificaciones de utilización (tipo sellos BREEAM in Use) en 2013.

Estas certificaciones incrementarán el atractivo comercial así como la valoración de los activos.

Por otra parte, una vez completado este proceso en 2013, se podrá definir un plan de actuación a largo plazo con el objeto de alcanzar objetivos reglamentarios de reducción del consumo energético en un 38% hasta 2020.

En esta línea, cabe citarse la consecución de una auditoría favorable en la obtención del sello BBC ('Batiment Basse Consommation' o edificio de bajo consumo energético) para el edificio de oficinas Les Miroirs. Esto acredita la reducción del consumo energético del edificio en un 40%, con respecto a las normas vigentes.

Buenas prácticas de proveedores

En congruencia con el objetivo corporativo de extender los principios de gestión socialmente responsable a la cadena de suministro,

el departamento de Gestión de Activos, en estrecha colaboración con el departamento de Responsabilidad Corporativa, han puesto en marcha, durante 2012, una Guía de Buenas Prácticas para Proveedores y Subcontratistas.

La primera guía, de las sucesivas ampliaciones que se realizarán en los próximos años, se ha aprobado a principios de 2013.

Esta guía indica al proveedor y/o subcontratista cómo desempeñar actuaciones respetuosas con el medio ambiente en las relaciones con REALIA y en sus actividades diarias en lo relativo a la gestión de productos y sustancias, energía y residuos.

Hábitos de conducta

En la gestión del día a día, REALIA promueve los comportamientos y hábitos respetuosos con el Medio Ambiente.

Uno de los ejes de actuación es la campaña de la empresa 'Cuando reciclas, tú ganas', que promueve el reciclado a través de contenedores en las oficinas para separar y recoger los residuos.

En el centro comercial As Cancelas, inaugurado a finales de 2012, la sociedad gestora As



Les Miroirs (París).

Cancelas Siglo XXI ha contratado la gestión de los residuos a Cogami Reciclado de Galicia (Coregal). Es una sociedad con un marcado carácter social, ya que intenta dar empleo a personas con discapacidad.

Retos

En relación a los residuos por bombillas y fluorescentes, en REALIA se está trabajando en la elaboración de convenios con organizaciones gestoras de residuos eléctricos.

El Grupo REALIA colabora con la asociación Ambilamp en el centro comercial Ferial Plaza de Guadalajara, y confía en poder extrapolar este tipo de colaboración a otros inmuebles de gran volumen de visitantes.

En línea con la nueva normativa sobre certificación de la eficiencia energética en los edificios (Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, en fase de tramitación, al cierre de la edición de esta memoria), REALIA prevé obtener en todos sus inmuebles la calificación energética.



CC Ferial Plaza (Guadalajara).

4.4.2. Balance de sostenibilidad

REALIA, como parte de su compromiso con la sostenibilidad, controla los consumos de los edificios que gestiona para optimizar dichos consumos y evaluar anualmente su evolución en el desempeño de la gestión.

El alcance de la información ambiental del Grupo REALIA cubre 52 edificios, que suman una superficie total sobre rasante (S/R) de 465.059 metros cuadrados (m²), lo que supone el 81% de la superficie total.

Tipología

De estos inmuebles cuyo reporte se publica en esta memoria, 22 corresponden a edificios de oficinas en España, 25 inmuebles son edificios de oficinas que corresponden a la filial de SIIC de París, y los otros activos 5 son centros comerciales (CCO).

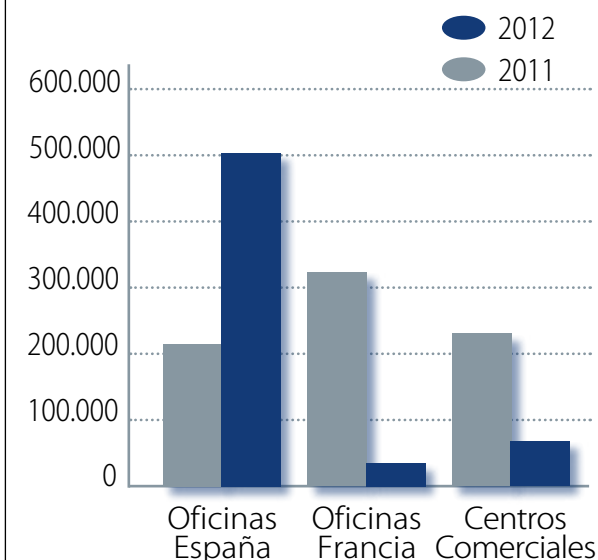
Al margen de estos activos, hay un grupo de inmuebles que suponen el 17% del total de la superficie cuya gestión la realiza directamente el inquilino o ha comenzado su explotación directa en el año 2012 y no se disponen de datos del periodo completo.

La información sobre consumos se desglosa en dos grupos:

- Consumo total. El alcance de esta información, correspondiente a los 52 edificios analizados, permite obtener una radiografía sobre los consumos energéticos. En esta Memoria, esta información se reporta en capítulo 'Parámetros económicos y RC'.
- Consumo homogéneo, que corresponde al análisis durante los últimos cuatro años. Este análisis permite realizar una comparativa entre los distintos años.

REDUCCIÓN DE EMISIONES

Datos Comparable, en Kg de CO₂.



Consumo eléctrico

El consumo eléctrico, medido a perímetro constante (33 edificios con una superficie S/R de 342.358 m², se situó en 33.234 megavatios por hora (MWh) en 2012, un 4,2% menos que en el ejercicio anterior.

En Oficinas en España, la reducción del consumo eléctrico ha sido del 11,6% en 2012, mientras que en Oficinas Francia y Centros Comerciales, la disminución ha sido del 0,4% y 2,6%, respectivamente.

En términos comparables, el ahorro de emisiones durante 2012 se estima en 605.238 kilos de CO₂ (Kg/ CO₂), lo que agregado al ahorro de 772.640 Kg/CO₂ obtenido en el año 2011, generan un ahorro de 1.377.878Kg/ CO₂. Durante los dos últimos años.

La reducción de emisiones en las oficinas de España fue de 506.581 Kg/ CO₂ y en centros comerciales, de 65.692 Kg/ CO₂. En Francia, el ahorro fue de 32.965 Kg/ CO₂.

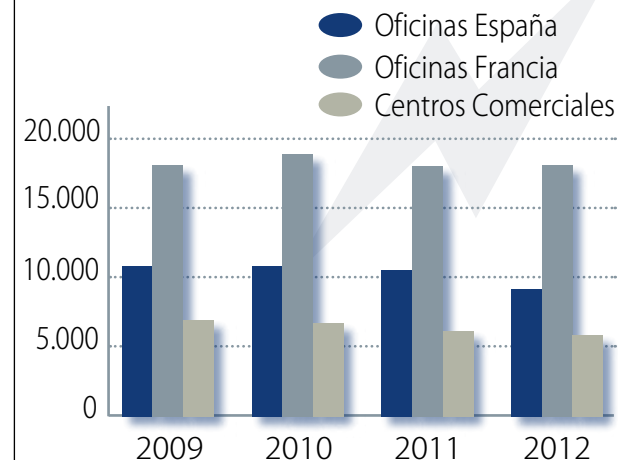
Consumo de agua

A perímetro constante, el ahorro de agua en los edificios gestionados por el Grupo REALIA ha sido de 4.180 m³, un 2,2% menos en relación a 2011.

Cabe destacar la reducción del consumo de agua en Francia (un 5,2%) y en los centros comerciales, donde el ahorro ha alcanzado ha sido del 10,2%.

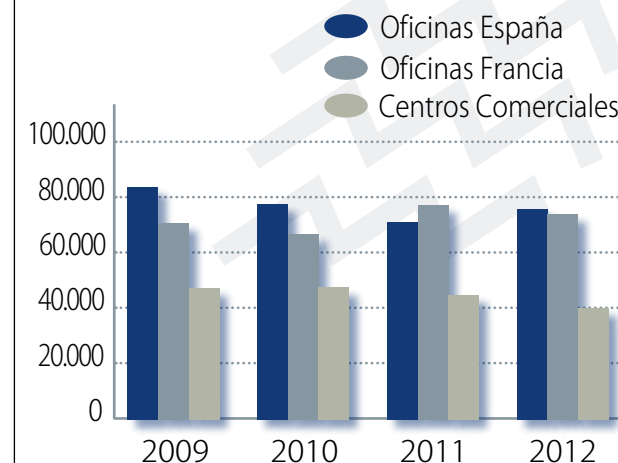
CONSUMO DE ELECTRICIDAD

Datos comparables, en MWh.



CONSUMO DE AGUA

Datos comparables, en m³.



Consumo de Gas

A la hora de hablar del consumo de gas, el périmetro de análisis es menor, porque sólo se utiliza gas en las instalaciones de 21 inmuebles, con una superficie S/R de 215.678 m².

En 2012 se ha producido un repunte en el consumo total de gas del 18% (hasta 6.600 MWh), principalmente por la climatología del año y la puesta en explotación del edificio de oficinas Albasanz 14, en Madrid.

Pese a ello, la tendencia a largo plazo ha sido decreciente. Entre 2009 y 2012, la reducción en términos comparables ha sido del 20%.

Consumo Gasoil

En cuanto al consumo de gasoil, cabe destacar que solo existen 6 inmuebles, con una superficie de 31.155 m² sobre rasante, ubicados en Madrid, que consumen gasoil.

Durante este último año, el consumo de este combustible no ha experimentado variaciones significativas, si bien ha reducido un poco (2,9%) respecto al 2011.

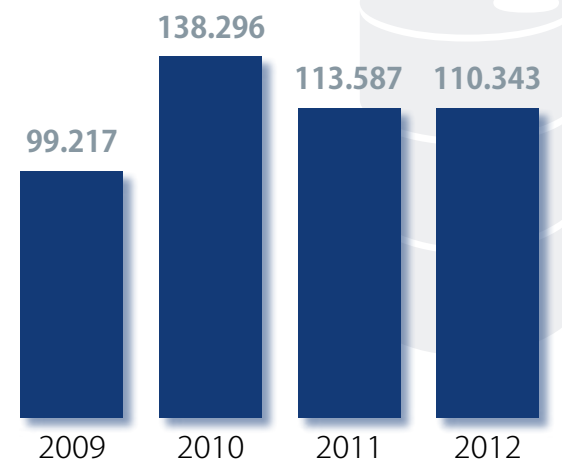
CONSUMO DE GAS

Datos comparables, en MWh.



CONSUMO DE GASOIL

Litros.



Residuos

En Madrid, inmuebles que suman 41.672 m², cuentan con un servicio de recogida de productos tóxicos y peligrosos.

Dichas recogidas se han ido reduciendo a lo largo del tiempo por la utilización de productos menos contaminantes y la sustitución de lámparas fluorescentes por lámparas de tecnología Led, mucho más duraderas y respetuosas con el medio ambiente.

Así, la recogida de tubos fluorescentes se ha reducido en un 68% (hasta 164 kg), en pilas alcalinas y de botón, la reducción ha sido del 28% (hasta 111 kg). Por su parte, los tóner de impresión se gestionan a través de una empresa especializada en residuos y reutilización de estos elementos.

En relación a los acumuladores Ni-Cd (guarda datos contra caídas en la tensión), las baterías de plomo y los equipos electrónicos desechados, cabe destacar que no son residuos que se generen de forma periódica, sino cuando se produce una mudanza o cambio de equipos en las oficinas. La gestión de estos residuos se hace a través de una empresa externa.

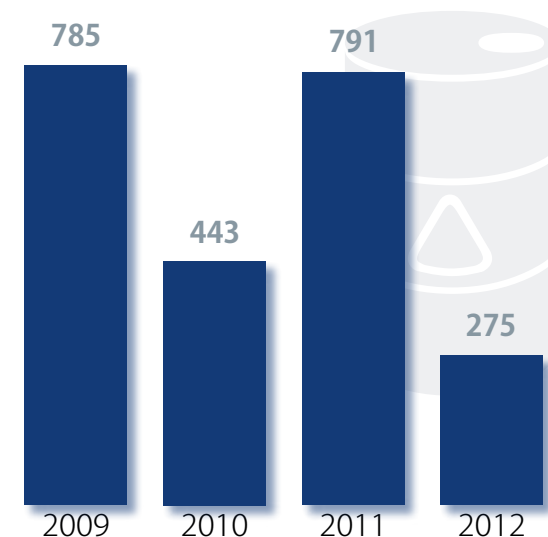
PRODUCTOS TÓXICOS RECOGIDOS

Kg recogidos por producto

	2009	2010	2011	2012
Acumuladores de Ni-Cd	6			
Baterías de plomo		260		
Equipos eléctricos y electrónicos desechados			280	
Pilas alcalinas	150	81	163	109
Pilas botón	5	1	4	2
Tóner de impresión	115			
Tubos fluorescentes	509	101	344	164
TOTAL	785	443	791	275

RESIDUOS PELIGROSOS

Kilogramos.



5 Anexos



5.1 Acerca de este informe

REALIA, a través de este informe, pretende ofrecer a los grupos de interés información equilibrada sobre el desempeño de la compañía en el ámbito económico, medio ambiental y social durante 2012.

En este periodo, REALIA ha continuado con el ejercicio de integración de la información sobre Responsabilidad Corporativa y el Informe Anual, representando así una visión integrada de los asuntos materiales para la compañía.

Principios

Su elaboración se ha llevado a cabo en base a la guía G3.1 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 gru-

pos 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 se han identificado como colectivos relevantes para la compañía, con capacidad de impacto sobre ella.



5.2 Principales riesgos

REALIA, en el ejercicio de su actividad, tanto inmobiliaria como patrimonial, puede encontrarse con diferentes tipos de riesgos. [Más información, cap. 4.2.3. Control y gestión de riesgos].

1. Riesgos financieros

La Compañía se encuentra actualmente expuesta a distintos tipos de riesgos financieros, entre los que figuran los de crédito, tipo de interés, liquidez, tipo de cambio y de solvencia.

1.a Riesgo de crédito

El riesgo de crédito del Grupo no es significativo, éste es atribuible principalmente a sus deudas comerciales y, en su caso, a deudas por arrendamientos.

Los créditos recogidos en el balance no suponen importes significativos y aquellos que suponen algún riesgo de cobro, se hayan debidamente provisionados o tienen garantía bancaria de cobro, como es el caso de los créditos por venta de suelos.

Actualmente, el importe de créditos comerciales por venta de suelo, sin el correspon-

diente aval, es de 13,7 millones sobre los que la compañía ha provisionado el riesgo correspondiente.

1.b. Riesgo de tipo de interés

El Grupo REALIA utiliza 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 su coste en el horizonte plurianual junto a una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

REALIA no tiene operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. El objetivo de la gestión de este tipo de riesgos es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

El análisis comparativo del coste financiero recogido en el Plan de Negocio y las tendencias de curvas de tipos han hecho que la compañía haya optado por no cubrir el riesgo de tipo de interés en aras de minimizar el coste de la deuda para el citado periodo.

El riesgo de crédito del Grupo no es significativo y se atribuye principalmente a sus deudas comerciales y, en su caso, deudas por arrendamiento

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

Las coberturas de tipo de interés están realizadas en el área patrimonial, concretamente en las participadas Realia Patrimonio, SIIC de París y Hermanos Revilla. En conjunto, éstas suman 934,5 millones de euros, el 41, 22% del total de la deuda bancaria bruta.

1.c. Riesgo de tipo de cambio

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

1.d. Riesgo de liquidez

La situación del mercado inmobiliario residencial se ha ido deteriorando paulatinamente desde mediados de 2007.

El retraimiento de la demanda de viviendas, especialmente en segunda residencia, unido al exceso de oferta y, en especial, a la crisis financiera internacional, ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma.

Asimismo, ha provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector que, previsiblemente, continuarán durante los próximos ejercicios.

Al cierre del 2012, la situación de liquidez de la compañía no le permitía afrontar sus compromisos financieros con las entidades crediticias del préstamo sindicado.

Por esa razón, el 28 de diciembre del 2012 suscribió un documento de novación modificada y no extintiva del contrato de crédito sindica-

do, al objeto de aplazar su vencimiento hasta el 27 de marzo de 2013, estando sujeto a la condición suspensiva de alcanzar la adhesión del 100% de las entidades financieras acreedoras.

Asimismo, se firmó un documento stand-still (compromiso de espera) hasta el 27 de marzo de 2013, al que se adhirieron el 93,55% de las entidades acreedoras de tal manera que se dispusiera del tiempo suficiente para cerrar la negociación de la reestructuración de la deuda, adquiriendo el compromiso las entidades firmantes de no reclamar durante su vigencia el pago principal de la deuda.

El área de Patrimonio tiene cubiertas sus necesidades financieras con el préstamo sindicado de 1.466,9 millones de euros y vencimiento principal en 2017

El 27 de marzo de 2013 la compañía ha llegado a un acuerdo con el sindicato bancario, titular de su deuda asociada al negocio residencial (847mm), para extender el vencimiento del crédito hasta el 31 de mayo del 2013. A este acuerdo se han adherido la totalidad de las Entidades acreedoras.

Teniendo en cuenta el estado de las negociaciones, la compañía confía en el alcanzar (al cierre de esta edición), un acuerdo definitivo para la refinanciación de la mencionada deuda.

El área patrimonial (Realia Patrimonio y sus sociedades dependientes) tienen cubiertas todas sus necesidades financieras con el préstamo sindicado por un importe global de 1.466,9 millones de euros con vencimiento principal en 2017.

Adicionalmente, tras la amortización parcial realizada en el pasado ejercicio, en el área de patrimonio se tienen cubiertas todas las necesidades financieras con el prestamos sindicado hasta el 31 de diciembre de 2014 y parte del 2015.

1.e. Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2012, el endeudamiento financiero neto del Grupo REALIA ascendía a 2.289.493 miles de euros.

Los ratios más representativos, a efectos de medir la solvencia, son:

- Ratio de endeudamiento (consolidado):
Endeudamiento financiero neto bancario/
Valor de mercado de los activos (LTV) = 59,5.
El endeudamiento financiero neto bancario se calcula como deuda neta bancaria más deuda bancaria cedida a Sareb, excluidos los préstamos participativos.
- Ratio de cobertura (consolidado):
Ebitda/gasto financiero = 1,29.

El fondo de maniobra, al cierre del ejercicio 2012, es negativo por importe de 392,9 millones, con motivo del vencimiento del crédito de 846,7 millones, afecto al área de promociones.

REALIA estima que todos sus esfuerzos deben encaminarse hacia la creación de valor en el área patrimonial, en la que cuenta con un excepcional portfolio inmobiliario

2. Riesgos de mercado

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

La actual coyuntura del sector inmobiliario ha producido un desfase de la oferta frente a la demanda existente durante 2012, que ha ocasionado ajustes de precios en los distintos productos inmobiliarios, con el consiguiente impacto en los márgenes de los mismos. Para 2013, se estima que este riesgo continuará impactando en la actividad del Grupo.

Ante estas expectativas, REALIA estima que todos sus esfuerzos deben encaminarse hacia la creación de valor en el área patrimonial, donde su excepcional portfolio inmobiliario lo hace tener una posición destaca en el mercado.

3. Riesgos económicos

Estos riesgos intentan controlarse en las adquisiciones, mediante meticolosos análisis examinando y previendo los problemas que pudieran surgir en un futuro, así como planteando las posibles soluciones a los mismos.

En las enajenaciones, el principal riesgo está en la falta de cobro de los precios pactados en los contratos, como consecuencia del 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.

4. Riesgos 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 Unión Europea 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 vigilan, analizan y en su caso adoptan medidas precisas al respecto.

4.a. Reclamaciones judiciales y extrajudiciales

La actividad de REALIA puede originar que se emprendan acciones judiciales en relación con los materiales utilizados o con acabados en 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 promoto-

Para
reducir el riesgo
en las actuaciones
de los contratistas,
REALIA ha limitado
la contratación para
la ejecución de
las obras a entidades
de reconocida
solvencia

res inmobiliarios, antes de poder entregar las viviendas a sus compradores.

Asimismo, en todos los contratos de obra se pacta una retención del 5% de cada certificación que emitan los contratistas.

La retención es 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 la mala ejecución o deficiente calidad de las obras o instalaciones durante el período de garantía a partir de la fecha de la recepción provisional de las obras.

Asimismo, durante la ejecución de las obras, la dirección facultativa, la empresa de ingeniería contratada al efecto, así como los técnicos de REALIA, llevan a cabo un seguimiento de las obras al objeto de comprobar que las mismas se están llevando a cabo de acuerdo a lo previsto.

4.b. Responsabilidades derivadas de actuaciones de sus contratistas o subcontratistas

Puede darse el caso de que los contratistas contratados por REALIA incumplan sus compromisos, se retrasen en las entregas o atraviesen dificultades financieras que les impidan cumplir con los plazos pactados en los contratos, de manera que REALIA tenga que incurrir en nuevos gastos a fin de cumplir sus propios compromisos con terceros.

Para reducir este riesgo, teniendo en cuenta la crisis económica actual, se ha limitado la contratación para la ejecución de las obras, a entidades de reconocida solvencia.

5. Riesgos en materia de prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias

Estos riesgos se controlan mediante el sistema de prevención y control implantado, de conformidad con la legislación aplicable. También se cuenta con el correspondiente Manual, en el que se recogen las normas de orden interno relativos a esta materia.

Asimismo, hay un Órgano de Control, Información y Comunicación, que mantiene las relaciones tanto con los empleados de la entidad como con los servicios de prevención.

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 llevaron a cabo una actualización de todos los procedimientos implantados.

Además, en el ejercicio 2012 se ha vuelto a actualizar el manual.

En 2012, la sociedad se ha sometido a la auditoría anual por experto independiente que establece la Ley, de la que se desprende la inexistencia de riesgos significativos para la compañía en materia de prevención del blanqueo de capitales e infracciones monetarias.

El Reglamento Interno de Conducta establece criterios y conductas para favorecer la transparencia y la adecuada información y protección de los inversores

6. Riesgos de protección de consumidores y usuarios

El Grupo cumple con las exigencias de las diferentes normas estatales y autonómicas en materia de consumidores y usuarios.

De hecho, cuenta con modelos de contratos específicos para aquellas comunidades autónomas que tienen legislación específica en esta materia.

Asimismo, tiene por norma contestar a todas aquellas posibles reclamaciones que puedan llegar de organismos públicos de consumo, con un ánimo conciliador y reparador.

REALIA Business 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, 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.

Su objetivo es delimitar los criterios de actuación de los directivos y empleados del Grupo REALIA.

Este código, cuyo cumplimiento es obligatorio, establece los valores que deben guiar las actuaciones en el Grupo, que espera de sus empleados un comportamiento honesto, recto, transparente y alineado con los principios que en él se recogen.

- El sistema Prinex es una solución global de negocio que permite identificar clientes que hayan realizado transacciones fraudulentas en el pasado para tomar medidas al respecto.

7. Riesgos de protección de datos de carácter personal

Estos riesgos se controlan mediante cláusulas especiales y normalizadas a incluir en los contratos en diferentes situaciones, que, ajustándose a la norma que regula esta materia, permiten limitar e incluso extinguir cualquier tipo de responsabilidad de REALIA Business.

Asimismo, el Grupo 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.

En los anteriores ejercicios, la sociedad se ha sometido a las auditorías bienales por experto independiente, que establece la legislación vigente.

El Grupo cuenta con ficheros dados de alta en la Agencia de Protección de Datos, así como un responsable en esta materia

5.3 Índice de contenidos GRI

CONTENIDO BÁSICO PARTE I: Perfil

1. ESTRATEGIA Y ANÁLISIS

Perfil	Descripción	Reportado	Página / Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Motivo de la 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.	Completo	5-7			
1.2	Descripción de los principales impactos, riesgos y oportunidades.	Completo	5-7, 28-29, 73-74, 113-118			

2. PERFIL DE LA ORGANIZACIÓN

Perfil	Descripción	Reportado	Página / Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Motivo de la omisión	Explicación
2.1	Nombre de la organización.	Completo	8-9			
2.2	Principales marcas, productos y/o servicios.	Completo	8-9, 30			
2.3	Estructura operativa de la organización, incluidas las principales divisiones, entidades operativas, filiales y negocios conjuntos (JVs).	Completo	8-9			
2.4	Localización de la sede principal de la organización.	Completo	8			
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.	Completo	9, 20-21			
2.6	Naturaleza de la propiedad y forma jurídica	Completo	8-9			
2.7	Mercados servidos (incluyendo el desglose geográfico, los sectores que abastece y los tipos de clientes/beneficiarios).	Completo	20-24, 30-45			
2.8	Dimensiones de la organización informante.	Completo	5, 53- 60, 77			
2.9	Cambios significativos durante el periodo cubierto por la memoria en el tamaño, estructura y propiedad de la organización.	Completo	6-7			
2.10	Premios y distinciones recibidos durante el periodo informativo.	Completo	Durante el ejercicio 2012 REALIA no ha recibido galardones			

3. PARÁMETROS DE LA MEMORIA

Perfil	Descripción	Reportado	Página / Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Motivo de la omisión	Explicación
3.1	Periodo cubierto por la información contenida en la memoria (por ejemplo, ejercicio fiscal, año natural).	Completo	112			
3.2	Fecha de la memoria anterior más reciente (si la hubiere).	Completo	65			
3.3	Ciclo de presentación de memorias (anual, bienal, etc.).	Completo	65			
3.4	Punto de contacto para cuestiones relativas a la memoria o su contenido.	Completo	76			
3.5	Proceso de definición del contenido de la memoria.	Completo	REALIA ha identificado los asuntos materiales a describir en el informe a través de los canales de comunicación externos, que permite identificar los asuntos que preocupan a sus principales grupos de interés. Para priorizar los asuntos en el informe y el orden, se han realizado entrevistas internas a personas responsables de la organización. Se ha considerado la idoneidad de realizar un informe integrado, presentando la información relativa a sostenibilidad junto a los aspectos principales del negocio, con un enfoque estratégico y para dar respuesta a las expectativas de grupos de interés en un contexto económico difícil. 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.			
3.6	Cobertura de la memoria (p. ej. países, divisiones, filiales, instalaciones arrendadas, negocios conjuntos, proveedores).	Completo	112			

Perfil	Descripción	Reportado	Página / Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Motivo de la omisión	Explicación
3.7	Indicar la existencia de limitaciones del alcance o cobertura de la memoria.	Completo	112			
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.	Completo	112			
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.	Completo	112			
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).	Completo	112			
3.11	Cambios significativos relativos a periodos anteriores en el alcance, la cobertura o los métodos de valoración aplicados en la memoria.	Completo	112			
3.12	Tabla que indica la localización de los Contenidos básicos en la memoria	Completo	112			
3.13	Política y práctica actual en relación con la solicitud de verificación externa de la memoria.	Completo	REALIA no ha llevado a cabo una verificación independiente de la información contenida en este informe.			

4. GOBIERNO, COMPROMISOS Y PARTICIPACIÓN GRUPOS INTERÉS

Perfil	Descripción	Reportado	Página / Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Motivo de la 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.	Completo	13-18 Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) 39-46			
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).	Completo	13-14 IAGC 31			
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.	Completo	87 IAGC 9-10			
4.4	Mecanismos de los accionistas y empleados para comunicar recomendaciones o indicaciones al máximo órgano de gobierno.	Completo	76, 85 IAGC 58-60			
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).	Completo	IAGC 20-24			
4.6	Procedimientos implantados para evitar conflictos de intereses en el máximo órgano de gobierno.	Completo	IAGC 50-51			

Perfil	Descripción	Reportado	Página / Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Motivo de la omisión	Explicación
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.	Completo	IAGC 26-27			
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.	Completo	10-11, 68-72			
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.	Completo	17-18			
4.10	Procedimientos para evaluar el desempeño propio del máximo órgano de gobierno, en especial con respecto al desempeño económico, ambiental y social.	Completo	IAGC 26-27, 35-37			
4.11	Descripción de cómo la organización ha adoptado un planteamiento o principio de precaución.	Completo	46-48, 53			
4.12	Principios o programas sociales, ambientales y económicos desarrollados externamente, así como cualquier otra iniciativa que la organización suscriba o apruebe.	Completo	17, 65, 72, 89			

Perfil	Descripción	Reportado	Página / Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Motivo de la omisión	Explicación
4.13	Principales asociaciones a las que pertenezca.	Completo	72, 89			
4.14	Relación de grupos de interés de la organización.	Completo	75			
4.15	Relación de grupos de interés que la organización ha incluido.	Completo	75			
4.16	Base para la identificación y selección de grupos de interés con los que la organización se compromete.	Completo	75-100			
4.17	Enfoques adoptados para la inclusión de los grupos de interés, incluidas la frecuencia de su participación por tipos y categoría de grupos de interés.	Completo	75			

CONTENIDO BÁSICO PARTE II: INDICADORES DEL DESEMPEÑO (DMAs)

G3 DMA	Descripción	Reportado	Página / Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Motivo de la omisión	Explicación	Se reportará en
DMA EC	Enfoque de Gestión EC	Parcialmente					
Aspecto	Desempeño económico.	Completo	54-56				
	Presencia en el mercado.	Completo	30-45				
	Impactos económicos indirectos.	No			No disponible	Disponible en 2015. En el momento de elaboración del informe REALIA no dispone de indicadores que permitan reportar esta información. Sin embargo se está trabajando en la sistematización, recogida de información y reporte de los impactos indirectos asociados a la actividad de la compañía.	2015

G3 DMA	Descripción	Reportado	Página / Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Motivo de la omisión	Explicación	Se reportará en
DMA EN	Enfoque de Gestión EN						
Aspecto	Materiales.	Completo	107-109				
	Energía.	Completo	60, 102-103, 107-108				
	Agua.	Completo	60, 103-104 108				
	Biodiversidad.	Completo	La actividad de REALIA no conlleva impactos significativos en la biodiversidad.				
	Emisiones, vertidos y residuos.	Completo	108-109				
	Degradación, contaminación y recuperación de suelos.	No			No disponible	En este momento REALIA no dispone de esta información. REALIA se dedica a la promoción inmobiliaria y la información relativa a la gestión del suelo, contaminación y recuperación lo realiza la empresa constructora.	
	Productos y servicios.	Completo	101-106				
	Cumplimiento normativo.	Completo	101				
	Transporte.	Completo	101				
	General.	Completo	101-110				

G3 DMA	Descripción	Reportado	Página / Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Motivo de la omisión	Explicación	Se reportará en
DMA LA	Enfoque de Gestión LA						
Aspecto	Empleo.	Completo	39, 77, 86				
	Relaciones empresa/ trabajadores.	Completo	77-88				
	Salud y seguridad laboral.	Completo	79				
	Formación y evaluación.	Completo	82-84				
	Diversidad e igualdad de oportunidades.	Completo	86-87				
	Igual remuneración para mujeres y hombres.	Completo	86-87				
DMA HR	Enfoque de Gestión HR						
Aspecto	Prácticas de inversión y abastecimiento.	Completo	77-89				
	No discriminación.	Completo	77-89				
	Libertad de asociación y convenios colectivos.	Completo	77-89				
	Trabajo infantil.	Completo	77-89				
	Trabajos forzados.	Completo	77-89				
	Prácticas de seguridad.	Completo	77-89				
	Derechos de los indígenas.	Completo	77-89				
	Valoración.	Completo	77-89				
	Remediación.	Completo	77-89				

5. Anexos

G3 DMA	Descripción	Reportado	Página / Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Motivo de la omisión	Explicación	Se reportará en
DMA SO	Enfoque de Gestión SO						
Aspecto	Comunidad.	Completo	90				
	Corrupción.	Completo	67-72				
	Política pública.	Completo	67-72				
	Comportamiento de competencia desleal.	Completo	67-72				
	Cumplimiento normativo.	Completo	67-72				
DMA PR	Enfoque de Gestión PR						
Aspecto	Salud y seguridad del cliente.	Completo	94-96				
	Etiquetado de producto y servicios.	Completo	94-96				
	Comunicaciones de marketing.	Completo	94-96				
	Privacidad del cliente.	Completo	94-96				
	Cumplimiento.	Completo	94-96				

Contenido básico parte III: Indicadores de desempeño

ECONÓMICO							
Indicador de desempeño	Descripción	Reportado	Página / Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Motivo de la 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.	Completo	46-60, 100				
EC2	Consecuencias financieras y otros riesgos y oportunidades para las actividades de la organización debido al cambio climático y otros asuntos de sostenibilidad.	No			No disponible	No se ha realizado una evaluación detallada de los impactos financieros del cambio climático en la actividad de la empresa.	2016
EC3	Cobertura de las obligaciones de la organización debidas a programas de beneficios sociales.	Completo	60, 82				
EC4	Ayudas financieras significativas recibidas de gobiernos.	Completo	REALIA no recibe ninguna ayuda financiera significativa por parte de las administraciones públicas.				

Indicador de desempeño	Descripción	Reportado	Página / Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Motivo de la omisión	Explicación	Se reportará en
Presencia de mercado							
EC5	Rango de las relaciones entre el salario inicial estándar y el salario mínimo local en lugares donde se desarrollen operaciones significativas.	No			Información confidencial		
EC6	Política, prácticas y proporción de gasto correspondiente a proveedores locales en lugares donde se desarrollen operaciones significativas.	Completo	60				
EC7	Procedimientos para la contratación local y proporción de altos directivos y todos los empleados directos, contratistas y subcontratistas procedentes de la comunidad local en lugares donde se desarrollen operaciones significativas.	Completo	REALIA prima la contratación de personal local en su expansión internacional, pues responde a su compromiso con la diversidad y redundancia 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.	Completo	Durante 2012 no se han llevado a cabo inversiones de estas características.				
EC9	Entendimiento y descripción de los impactos económicos indirectos significativos, incluyendo el alcance de dichos impactos.	No			No disponible	En el momento de elaboración del informe REALIA no dispone de indicadores que permitan reportar esta información. Sin embargo en la evaluación del impacto ambiental de los proyectos la ley estipula que se tengan en cuenta indicadores de impacto en la comunidad.	2014

AMBIENTAL							
Indicador de desempeño	Descripción	Reportado	Página / Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Motivo de la omisión	Explicación	Se reportará en
Materiales							
EN1	Materiales utilizados, por peso, valor o volumen.	No			No disponible	REALIA no dispone en la actualidad de procedimientos de cálculo para la recogida de datos relativos al uso de estos materiales. Al ser REALIA la promotora, la recogida de esta información la realiza la empresa constructora correspondiente a cada obra.	2015
EN2	Porcentaje de los materiales utilizados que son materiales valorizados.	No			No disponible	REALIA no dispone en la actualidad de procedimientos de cálculo para la recogida de datos relativos al uso de estos materiales.	2015
Energía							
EN3	Consumo directo de energía desglosado por fuentes primarias.	Completo	23760 GJ - gas				
EN4	Consumo indirecto de energía desglosado por fuentes primarias.	Completo	19642,4 GJ - electricidad				
CRE1	Intensidad energética en edificios.	No			No disponible	En este momento REALIA no dispone de esta información. REALIA se dedica a la promoción inmobiliaria y la información relativa a la gestión del suelo, contaminación y recuperación lo realiza la empresa constructora.	2016
EN5	Ahorro de energía debido a la conservación y a mejoras en la eficiencia.	Completo	102-103				

Indicador de desempeño	Descripción	Reportado	Página / Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Motivo de la omisión	Explicación	Se reportará en
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.	Completo	102-103				
EN7	Iniciativas para reducir el consumo indirecto de energía y las reducciones logradas con dichas iniciativas.	Completo	102-103				
Agua							
EN8	Captación total de agua por fuentes.	Completo	108				
EN9	Fuentes de agua que han sido afectadas significativamente por la captación de agua.	Completo	El agua utilizada proviene de las fuentes públicas de abastecimiento.				
EN10	Porcentaje y volumen total de agua reciclada y reutilizada.	No			No disponible	REALIA no dispone de métodos de cálculo que permitan medir estos indicadores. Sin embargo en las nuevas promociones se están incorporando de manera creciente iniciativas en la eficiencia, uso y reutilización del agua en el diseño y planificación.	2016
CRE2	Intensidad de consumo de agua en edificios.	No			No disponible	En este momento REALIA no dispone de esta información. REALIA se dedica a la promoción inmobiliaria y la información relativa a la gestión del suelo, contaminación y recuperación lo realiza la empresa constructora.	2016

Indicador de desempeño	Descripción	Reportado	Página / Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Motivo de la omisión	Explicación	Se reportará en
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.	Parcialmente	101-103	Cuantificación del valor de la biodiversidad.	No relevante	El negocio de REALIA se centra en la comercialización de viviendas, oficinas y espacios comerciales, por lo que su impacto en la biodiversidad es mínimo o inexistente.	
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.	No			No relevante	El negocio de REALIA se centra en la comercialización de viviendas, oficinas y espacios comerciales, por lo que su impacto en la biodiversidad es mínimo o inexistente.	
EN13	Hábitats protegidos o restaurados.	No			No relevante	El negocio de REALIA se centra en la comercialización de viviendas, oficinas y espacios comerciales, por lo que su impacto en la biodiversidad es mínimo o inexistente.	
EN14	Estrategias y acciones implantadas y planificadas para la gestión de impactos sobre la biodiversidad.	No			No relevante	El negocio de REALIA se centra en la comercialización de viviendas, oficinas y espacios comerciales, por lo que su impacto en la biodiversidad es mínimo o inexistente.	
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			No relevante	El negocio de REALIA se centra en la comercialización de viviendas, oficinas y espacios comerciales, por lo que su impacto en la biodiversidad es mínimo o inexistente.	

Indicador de desempeño	Descripción	Reportado	Página / Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Motivo de la omisión	Explicación	Se reportará en
Emisiones, vertidos y residuos							
EN16	Emisiones totales, directas e indirectas, de gases de efecto invernadero, en peso.	No			No relevante	El negocio de REALIA se centra en la comercialización de viviendas, oficinas y espacios comerciales, por lo que considera que sus emisiones no son significativas.	
EN17	Otras emisiones indirectas de gases de efecto invernadero, en peso.	No			No relevante	El negocio de REALIA se centra en la comercialización de viviendas, oficinas y espacios comerciales, por lo que considera que sus emisiones no son significativas.	
CRE3	Intensidad de las emisiones de gases de efecto invernadero desde los edificios.	No			No disponible	En este momento REALIA no dispone de esta información. REALIA se dedica a la promoción inmobiliaria y la información relativa a la gestión del suelo, contaminación y recuperación lo realiza la empresa constructora.	2016
CRE4	Intensidad de las emisiones de gases de efecto invernadero desde los edificios de nueva construcción y actividad reurbanística.	No			No disponible	En este momento REALIA no dispone de esta información. REALIA se dedica a la promoción inmobiliaria y la información relativa a la gestión del suelo, contaminación y recuperación lo realiza la empresa constructora.	2016
EN18	Iniciativas para reducir las emisiones de gases de efecto invernadero y las reducciones logradas.	Completo	108				
EN19	Emisiones de sustancias destructoras de la capa ozono, en peso.	No			No relevante	El negocio de REALIA se centra en la comercialización de viviendas, oficinas y espacios comerciales, por lo que considera que sus emisiones de este tipo de sustancias no son significativas.	

Indicador de desempeño	Descripción	Reportado	Página / Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Motivo de la omisión	Explicación	Se reportará en
EN20	NOx, SOx y otras emisiones significativas al aire por tipo y peso.	No			No relevante	El negocio de REALIA se centra en la comercialización de viviendas, oficinas y espacios comerciales, por lo que considera que sus emisiones de este tipo de sustancias no son significativas.	
EN21	Vertidos totales de aguas residuales, según su naturaleza y destino.	No			No relevante	El negocio de REALIA se centra en la comercialización de viviendas, oficinas y espacios comerciales, por lo que considera que sus emisiones de este tipo de sustancias no son significativas.	
EN22	Peso total de residuos gestionados, según tipo y método de tratamiento.	Parcialmente	108-110		No disponible	REALIA no dispone de indicadores de medición de este parámetro.	2014
EN23	Número total y volumen de los derrames accidentales más significativos.	No			No aplicable	El negocio de REALIA se centra en la comercialización de viviendas, oficinas y espacios comerciales, por lo que no origina vertidos.	
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			No aplicable	El negocio de REALIA se centra en la comercialización de viviendas, oficinas y espacios comerciales, por lo que no transporta residuos de este tipo.	
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			No aplicable	El negocio de REALIA se centra en la comercialización de viviendas, oficinas y espacios comerciales, por lo que no afecta a la biodiversidad ni ecosistemas en estos términos.	

Indicador de desempeño	Descripción	Reportado	Página / Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Motivo de la omisión	Explicación	Se reportará en
Degradación, contaminación y recuperación de suelos							
CRE5	Suelos y otros activos recuperados y con necesidad de recuperación para el uso del suelo existente o previsto según la normativa legal.	No			No disponible	En este momento REALIA no dispone de esta información. REALIA se dedica a la promoción inmobiliaria y la información relativa a la gestión del suelo, contaminación y recuperación lo realiza la empresa constructora.	2016
Productos y servicios							
EN26	Iniciativas para mejorar la eficiencia y mitigar los impactos ambientales de los productos y servicios, y grado de reducción de ese impacto.	Completo	101-110			El negocio de REALIA se centra en la comercialización de viviendas, oficinas y espacios comerciales, los cuales no causan un impacto severo en el medio ambiente.	
EN27	Porcentaje de productos vendidos, y sus materiales de embalaje, que son recuperados al final de su vida útil, por categorías de productos.	No			No aplicable		
Cumplimiento normativo							
EN28	Coste de las multas significativas y número de sanciones no monetarias por incumplimiento de la normativa ambiental.	Completo	Durante 2012 en REALIA no se ha producido ninguna incidencia ni sanción relacionada con aspectos medioambientales.				
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			No relevante	El negocio de REALIA se centra en la comercialización de viviendas, oficinas y espacios comerciales.	

Indicador de desempeño	Descripción	Reportado	Página / Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Motivo de la omisión	Explicación	Se reportará en
General							
EN30	Desglose por tipo del total de gastos e inversiones ambientales.	No				REALIA mide y gestiona los consumos de energía, agua, combustibles y otros potenciales impactos ambientales pero no dispone de la cifra exacta de gastos ambientales para la reducción de estos impactos y consumos.	

SOCIAL: PRÁCTICAS LABORALES

Indicador de desempeño	Descripción	Reportado	Página / Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Motivo de la omisión	Explicación	Se reportará en
Empleo							
LA1	Desglose del colectivo de trabajadores por tipo de empleo, por contrato, por región y por sexo.	Parcialmente	60, 78, 84, 86-87	Desglose por región	No disponible	REALIA no dispone de procedimientos en la actualidad que puedan dar una respuesta a esta parte del indicador. Está trabajando para dar una respuesta en un futuro.	2014
LA2	Número total de empleados y tasa de nuevas contrataciones y rotación media de empleados, desglosados por grupo de edad, sexo y región.	Parcialmente	60, 78	Desglose por región	No relevante	REALIA publica la composición de su plantilla desglosada por sexo y categoría profesional. Dado el tamaño de su plantilla, considera que la rotación es un parámetro del que se debe realizar un seguimiento de manera agregada para que su valor sea significativo en la gestión de los recursos humanos.	2014
LA3	Beneficios sociales para los empleados con jornada completa, que no se ofrecen a los empleados temporales o de media jornada, desglosado por ubicaciones significativas de actividad.	Completo	82				
LA15	Niveles de reincorporación al trabajo y de retención tras la baja por maternidad o paternidad, desglosados por sexo.	Completo	80				

Indicador de desempeño	Descripción	Reportado	Página / Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Motivo de la omisión	Explicación	Se reportará en
Relaciones empresa/ trabajadores							
LA4	Porcentaje de empleados cubiertos por un convenio colectivo.	No			Información confidencial		
LA5	Período(s) mínimo(s) de preaviso relativo(s) a cambios organizativos, incluyendo si estas notificaciones son especificadas en los convenios colectivos.	Completo	El medio utilizado para la comunicación de cambios organizativos de manera general es el correo electrónico. De esta manera, todo el personal tiene conocimiento de manera simultánea de los cambios pertinentes. No existe un periodo concreto determinado de la antelación.				
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.	Completo	De acuerdo a las políticas corporativas de REALIA, los asuntos de salud y seguridad laboral no son tratados con sindicatos.				
LA7	Tasas de absentismo, enfermedades profesionales, días perdidos y número de víctimas mortales relacionadas con el trabajo por región y por sexo.	Parcialmente	60, 79	Desglose por región	No relevante	Dado el tamaño de su plantilla, REALIA no considera material reportar este indicador desglosado por región.	

Indicador de desempeño	Descripción	Reportado	Página / Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Motivo de la omisión	Explicación	Se reportará en
CRE6	Porcentaje de las operaciones de la organización verificadas según un sistema de gestión de seguridad y salud internacionalmente reconocido.	Completo	En este momento la totalidad de la plantilla opera según la legislación española en asuntos de seguridad y salud.				
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.	Completo	83-84				
LA9	Asuntos de salud y seguridad cubiertos en acuerdos formales con sindicatos.	Completo	No existen acuerdos a reportar en esta materia.				
Formación y educación							
LA10	Promedio de horas de formación al año por empleado, desglosado por sexo y por categoría de empleado.	Completo	84				
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.	Completo	83				
LA12	Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones regulares del desempeño y de desarrollo profesional desglosado por sexo.	No			No disponible	REALIA no dispone de información consolidada al respecto y se encuentra trabajando para dar respuesta a este indicador en un futuro.	2014

Indicador de desempeño	Descripción	Reportado	Página / Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Motivo de la omisión	Explicación	Se reportará en
Diversidad e igualdad de oportunidades							
LA13	Composición de los órganos de gobierno corporativo y plantilla, desglosado por categoría de empleado, sexo, grupo de edad, pertenencia a minorías y otros indicadores de diversidad.	Parcialmente	60, 87	información relativa a minorías.	No disponible	No se dispone de información relativa a minorías. Se dispondrá de la información en 2015.	2015
LA14	Relación entre salario base de los hombres con respecto al de las mujeres, desglosado por categoría profesional.	Completo	Los salarios base de los empleados de REALIA se fijan de acuerdo a los convenios colectivos vigentes en la materia, los cuales aplican debidamente los principios y legislación referentes a igualdad salarial.				

SOCIAL: DERECHOS HUMANOS

Indicador de desempeño	Descripción	Reportado	Página / Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Motivo de la omisión	Explicación	Se reportará en
Diversidad e igualdad de oportunidades							
HR1	Porcentaje y número total de acuerdos de inversión significativos que incluyan cláusulas que incorporan preocupaciones en materia de derechos humanos o que hayan sido objeto de análisis en materia de derechos humanos.	Completo	En la actualidad REALIA desarrolla sus operaciones en países no sensibles a la vulneración de derechos humanos. Principalmente, España, Polonia, Francia y Portugal, miembros de la OCDE. Adicionalmente, todos los acuerdos de inversión incluyen cláusulas de cumplimiento con la legislación vigente y aplicable en cada país, cuyos preceptos acogen los principios de esta naturaleza.				
HR2	Porcentaje de los proveedores, contratistas y otros socios comerciales significativos que han sido objeto de análisis en materia de derechos humanos, y medidas adoptadas como consecuencia.	Completo	98-104 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.	Completo	Durante 2012 no se ha llevado a cabo formación específica en esta materia.				

Indicador de desempeño	Descripción	Reportado	Página / Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Motivo de la omisión	Explicación	Se reportará en
No discriminación							
HR4	Número total de incidentes de discriminación y medidas adoptadas.	Completo	Durante 2012 no se han registrado incidentes de discriminación.				
Libertad de asociación y convenios colectivos							
HR5	Operaciones y proveedores significativos identificados en los que el derecho a libertad de asociación y de acogerse a convenios colectivos pueda ser violado o pueda correr importantes riesgos, y medidas adoptadas para respaldar estos derechos.	No			No relevante	REALIA desarrolla su actividad comercial en países en los que la libertad de asociación está garantizada por ley.	
Explotación infantil							
HR6	Operaciones y proveedores significativos identificados que conllevan un riesgo significativo de incidentes de explotación infantil, y medidas adoptadas para contribuir a la abolición efectiva de la explotación infantil.	No			No relevante	REALIA desarrolla su actividad comercial en países en los que el riesgo de explotación infantil es mínimo o inexistente.	
Trabajos forzados							
HR7	Operaciones y proveedores significativos identificados como de riesgo significativo de ser origen de episodios de trabajo forzado u obligatorio, y las medidas adoptadas para contribuir a la eliminación de todas las formas de trabajo forzado u obligatorio.	No			No relevante	REALIA desarrolla su actividad comercial en países en los que el trabajo forzoso se considera erradicado.	

Indicador de desempeño	Descripción	Reportado	Página / Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Motivo de la omisión	Explicación	Se reportará en
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			No relevante		
Derechos de los indígenas							
HR9	Número total de incidentes relacionados con violaciones de los derechos de los indígenas y medidas adoptadas.	No			No relevante	REALIA desarrolla su actividad comercial en países en los que no se localizan comunidades de este tipo.	
Evaluación							
HR10	Porcentaje y número total de operaciones que han sido objeto de revisiones o evaluaciones de impactos en materia de derechos humanos.	No			No relevante	REALIA desarrolla su actividad comercial en países en los que no existe un riesgo de violación de los DDHH significativo, por lo que no se considera imperativo realizar evaluaciones de este tipo.	
HR11	Número de quejas relacionadas con los derechos humanos que han sido presentadas, tratadas y resueltas mediante mecanismos conciliatorios formales.	Completo	Durante 2012 REALIA no ha registrado incidentes de este tipo.				

SOCIAL: SOCIEDAD

Indicador de desempeño	Descripción	Reportado	Página / Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Motivo de la omisión	Explicación	Se reportará en
Comunidad							
S01	Porcentaje de operaciones donde se han implantado programas de desarrollo, evaluaciones de impactos y participación de la comunidad local.	Completo	REALIA no lleva a cabo en la actualidad programas de este tipo. Se decidió interrumpir este tipo de programas de forma temporal debido a la difícil coyuntura que atraviesa su sector en la actualidad.				
S09	Operaciones con impactos negativos significativos posibles o reales en las comunidades locales.	No			No relevante	El negocio de REALIA se centra en la comercialización de viviendas, oficinas y espacios comerciales, por lo que considera que el impacto negativo de las actividades sobre las comunidades no es considerado un asunto material para la empresa.	
S010	Medidas de prevención y mitigación implantadas en operaciones con impactos negativos significativos posibles o reales en las comunidades locales.	No			No relevante	El negocio de REALIA se centra en la comercialización de viviendas, oficinas y espacios comerciales, por lo que considera que el impacto negativo de las actividades sobre las comunidades no es considerado un asunto material para la empresa.	
CRE7	Número de personas que han sido desplazadas y/o reasentadas voluntaria e involuntariamente desglosado por proyecto.	Completo	Ninguna persona durante 2012 fue desplazada o reasentada por causa de las actividades inmobiliarias de la compañía.				

Indicador de desempeño	Descripción	Reportado	Página / Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Motivo de la omisión	Explicación	Se reportará en
Corrupción							
S02	Porcentaje y número total de unidades de negocio analizadas con respecto a riesgos relacionados con la corrupción.	Completo	71				
S03	Porcentaje de empleados formados en las políticas y procedimientos anti-corrupción de la organización.	Completo	En la actualidad, REALIA está llevando a cabo la implantación del código ético, que incluye formación a los empleados y la instauración de canales de denuncia, esta formación se realizará cuando esté disponible.				
S04	Medidas tomadas en respuesta a incidentes de corrupción.	Completo	Durante 2012 no se han constatado incidentes de corrupción.				
Políticas públicas							
S05	Posición en las políticas públicas y participación en el desarrollo de las mismas y de actividades de "lobbying".	Completo	En la actualidad, REALIA no participa en desarrollos de políticas públicas ni en actividades de lobby.				
S06	Valor total de las aportaciones financieras y en especie a partidos políticos o a instituciones relacionadas, por países.	Completo	De acuerdo a las políticas corporativas de REALIA, no se efectúan aportaciones a partidos políticos.				
Comportamiento anti-competitivo							
S07	Número total de acciones por causas relacionadas con prácticas monopolísticas y contra la libre competencia, y sus resultados.	Completo	Durante 2012 no se han producido acciones de este tipo.				
Cumplimiento normativo							
S08	Valor monetario de sanciones y multas significativas y número total de sanciones no monetarias derivadas del incumplimiento de las leyes y regulaciones.	Completo	Durante 2012 no se han producido sanciones de esta naturaleza.				

SOCIAL: RESPONSABILIDAD DEL PRODUCTO

Indicador de desempeño	Descripción	Reportado	Página / Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Motivo de la 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			No aplicable	El negocio de REALIA se centra en la comercialización de viviendas, oficinas y espacios comerciales, por lo que no manufactura 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			No aplicable	El negocio de REALIA se centra en la comercialización de viviendas, oficinas y espacios comerciales, por lo que no manufactura productos.	
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.	Completo	94-96				
CRE8	Tipo y número de certificaciones, clasificaciones y sistemas de etiquetado en materia de sostenibilidad para las nuevas construcciones, gestión, ocupación y reconstrucción.	No			No disponible	REALIA dispondrá de esta información para todas las actividades en 2015.	

Indicador de desempeño	Descripción	Reportado	Página / Respuesta	Si fuera aplicable, indicar la parte no reportada	Motivo de la 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.	Completo	Durante 2012 no se han registrado incidentes de esta naturaleza.				
PR5	Prácticas con respecto a la satisfacción del cliente, incluyendo los resultados de los estudios de satisfacción del cliente.	Completo	94-96				
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.	Completo	REALIA no está adherido a ningún estándar en la materia, si bien cumple escrupulosamente con su normativa interna al respecto.				
PR7	Número total de incidentes fruto del incumplimiento de las regulaciones relativas a las comunicaciones de marketing, incluyendo la publicidad, la promoción y el patrocinio, distribuidos en función del tipo de resultado de dichos incidentes.	Completo	Durante 2012 no se han registrado incidentes de esta naturaleza.				
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.	Completo	118				
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.	Completo	Durante 2012 no se han registrado incidentes de esta naturaleza ni se han pagado multas al respecto.				

5.4 Certificado GRI



Declaración de Control del Nivel de Aplicación de GRI

Por la presente GRI declara que **REALIA BUSINESS S.A.** ha presentado su memoria "Informe Anual y de Responsabilidad Corporativa de Realia" (2013) 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 G3.1 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 G3.1 de GRI. Para conocer más sobre la metodología: www.globalreporting.org/SiteCollectionDocuments/ALC-Methodology.pdf

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, 07 de mayo 2013

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 02 de mayo 2013. GRI excluye explícitamente la aplicación de este certificado a cualquier cambio introducido posteriormente en dicho material.

REALIA

