

2016

INFORME ANUAL
Y DE RESPONSABILIDAD
CORPORATIVA

REALIA





REALIA
Realia Business, S.A.
Pº de la Castellana, 216
28046 Madrid

913 534 400

www.realia.es
comunicacion@realia.es

ACERCA DE ESTE INFORME*

REALIA presenta este Informe Anual y de Responsabilidad Corporativa para dar cuenta de su desempeño económico, social y ambiental a lo largo del ejercicio 2016. En su elaboración ha tenido en cuenta la relevancia de los temas tratados, de acuerdo con el Estudio de Materialidad realizado en 2014 y ha seguido la metodología de la Guía G4 del Global Reporting.

(*) G4-17, G4-23

ÍNDICE

CARTAS

Carta del Presidente
Carta del Consejero Delegado

REALIA HOY

Magnitudes básicas
Indicadores financieros
Perfil
Modelo de negocio

EVOLUCIÓN DE LA COMPAÑÍA

Hitos
Entorno económico y sectorial
Estrategia
Resultados del ejercicio
Situación financiera
Valoración de los activos
Evolución en Bolsa
Cuadros: Evolución del negocio desde 2012

LÍNEAS DE NEGOCIO

Patrimonial

Activos
Estrategia
Resultados
Situación financiera

Residencial

Activos
Estrategia
Resultados
Situación financiera

GOBIERNO CORPORATIVO

Órganos de Gobierno Corporativo

Junta General de Accionistas
Consejo de Administración
Comité de Dirección
Política de Retribuciones

Marco ético

Código Ético
Política fiscal
Reglamento Interno de Conducta

Gestión de riesgos

RESPONSABILIDAD CORPORATIVA

REALIA, empresa responsable

Cumplimiento de los objetivos

Retos para 2017

Grupos de interés

Accionistas e inversores
Empleados
Clientes
Proveedores
Comunidad

Gestión medioambiental

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

ANEXOS

Mapa de temas relevantes

Índice de contenido GRI G4



CARTAS





CARTAS

CARTA DEL PRESIDENTE

CARTA DEL CONSEJERO DELEGADO

CARTA DEL PRESIDENTE

Juan Rodríguez Torres

PRESIDENTE NO EJECUTIVO

Estimados accionistas:

Tras haber cumplido un ejercicio completo en el desempeño de mis funciones como presidente no ejecutivo del Consejo de Administración de REALIA, me complace compartir con ustedes la buena evolución de la compañía durante 2016 y el acuerdo que hemos alcanzando en 2017 para reorganizar nuestra deuda patrimonial, lo que nos permite dejar atrás definitivamente una etapa de incertidumbre y mirar al futuro con optimismo.

En un contexto de recuperación en el sector inmobiliario, nuestra compañía ha cerrado 2016 con resultados positivos por segundo año consecutivo y con un balance fortalecido tras reducir su deuda financiera. REALIA elevó su beneficio neto hasta los 115,7 millones de euros, reflejando en sus estados financieros las quitas asociadas a la refinanciación de la deuda sindicada residencial y al préstamo participativo adquirido por Inversora Carso a la Sareb.

Descontando estos impactos extraordinarios, el beneficio recurrente fue de 41,48 millones, frente a los 7,6 millones de 2015. La favorable evolución viene a demostrar la idoneidad de nuestro modelo de negocio basado en la calidad y localización de los inmuebles, el mantenimiento de relaciones estables con los clientes, la excelencia de los servicios y una oferta de soluciones inmobiliarias atractivas, eficientes e innovadoras.

Nuestra cartera de activos inmobiliarios se valora hoy en el mercado en 1.833 millones de euros en pleno auge de la inversión inmobiliaria en España. La contratación de espacios se ha mantenido dinámica en Madrid y Barcelona, donde REALIA concentra

“ Para 2017, nos proponemos mejorar nuestros ingresos y rentabilidades y retomar la actividad promotora

sus inmuebles de alquiler. La venta de vivienda, por su parte, creció en dos dígitos y los precios se elevaron ligeramente en las grandes capitales.

Tenemos, pues, todos los ingredientes para avanzar en la senda del éxito tanto en el ámbito del negocio patrimonial, donde nuestro excepcional porfolio inmobiliario nos sitúa ya en una posición destacada, como en el residencial, donde nuestro potencial de crecimiento se verá favorecido por la recuperación del sector.

Este horizonte de éxito no hubiera sido posible, sin embargo, sin la reestructuración accionarial y financiera que REALIA ha protagonizado en los dos últimos años y que tratamos de recoger –al igual que el resto de nuestro desempeño económico, social y medioambiental– en el Informe Anual y de Responsabilidad Corporativa 2016 que tengo el honor de presentarles.

La entrada en el accionariado de Inversora Carso ha sido decisiva para cambiar el rumbo de la empresa y despejar las dudas sobre su viabilidad financiera. En 2015 posibilitó la firma de un acuerdo para la reestructuración de la deuda sindicada asociada al negocio promotor con una quita del 9% y adquirió un préstamo participativo a la Sareb. Posteriormente, en 2016 mostró su apuesta por REALIA completando dos ampliaciones de capital.

Gracias a estas operaciones y a otras amortizaciones, hemos conseguido reducir nuestra deuda financiera neta casi un 30%, hasta situarla en 750 millones de euros en diciembre. Con este balance fortalecido estamos más preparados para consolidar nuestro negocio patrimonial y relanzar el residencial.

El proceso de saneamiento ha continuado en 2017 con la firma en abril de la nueva financiación de la actividad patrimonial de REALIA por un importe total de 582 millones de euros y vencimiento a siete años, que ha permitido cancelar la deuda existente de 678 millones de euros.

La cotización de REALIA se ha elevado un 15,08% durante 2016, cerrando los títulos a 0,86 euros. Esta revalorización se produce en un año de intensas fluctuaciones en el valor por las medidas adoptadas para optimizar la estructura financiera y por la Oferta Pública de Adquisición (OPA) lanzada por Inversora Carso sobre el 100% del capital para cumplir con la Ley del Mercado de Valores.

Cerramos, por tanto, un ejercicio intenso en operaciones y negociaciones, en el que hemos conseguido conciliar y equilibrar los intereses de los accionistas de referencia con los de los minoritarios. Para ello, contamos con un sólido sistema de Gobierno Corporativo, basado en la ética y la transparencia, que en 2016 ha seguido actualizándose modificando la Política de Retribuciones del Consejo y redactando una nueva Política Fiscal.

Al mismo tiempo, hemos conseguido avanzar en la experiencia del cliente con una estrategia que combina herramientas de marketing digital con la dilatada experiencia inmobiliaria de nuestros profesionales.

Como parte de nuestro compromiso medioambiental, hemos realizado una auditoría energética de nuestros edificios en alquiler y hemos establecido cuáles deben ser las características de eficiencia de las futuras promociones de REALIA, que, previsiblemente, iniciaremos en distintas ciudades.

Para 2017, nos proponemos mejorar nuestros ingresos y rentabilidades y retomar la actividad promotora, al tiempo que estaremos atentos a la posibilidad de rotación de activos y/o la adquisición de otros nuevos.

Contamos para lograrlo con la ayuda de nuestros profesionales, a los que desde aquí doy las gracias por el esfuerzo realizado este año, la colaboración de nuestros proveedores, la fidelidad de nuestros clientes y la confianza de inversores y accionistas.

Muchas gracias,



Juan Rodríguez Torres
Presidente

CARTA DEL CONSEJERO DELEGADO

Gerardo Kuri Kaufmann

CONSEJERO DELEGADO

Señores accionistas:

El año 2016 ha significado para REALIA un año de consolidación financiera y reestructuración accionarial. La renegociación de la deuda y los resultados obtenidos en nuestros negocios patrimonial y residencial han llevado nuestros beneficios hasta los 115,7 millones de euros.

“Hemos concentrado nuestra estrategia en el saneamiento financiero con el objetivo de posibilitar el desarrollo y crecimiento futuro de la compañía

El giro de la situación financiera se inició en 2015, cuando Inversora Carso compró la participación de Bankia y facilitó la firma de un acuerdo con los acreedores de la deuda sindicada corporativa al anunciar una ampliación de capital a la que acudiría junto a FCC. Este acuerdo estableció un nuevo calendario de pagos y una quita de 72,4 millones de euros.

En REALIA hemos concentrado nuestra estrategia en el saneamiento financiero con el objetivo de posibilitar el desarrollo y crecimiento futuro de la compañía.

Ya en 2016, tras hacer frente al primer pago establecido en el acuerdo de refinanciación sindicada, completamos en enero una ampliación de capital, por la que captamos 88,9 millones de euros para hacer frente al segundo y tercer hitos de pago. Finalmente, el 7 de abril, antes de lo previsto, la sociedad abonó el último pago, después de firmar un préstamo con Caixabank de 184 millones de euros.

Con el préstamo sindicado liquidado, en diciembre de 2016 lanzamos una nueva ampliación de capital, también suscrita por Inversora Carso y FCC, entre otros, con la que conseguimos 147 millones de euros que destinamos a saldar el préstamo de Inversora Carso (ex Sareb), amortizar 80 millones de euros del préstamo de Caixabank y preparar a nuestra compañía para acometer nuevos proyectos.

Al final del ejercicio, la deuda financiera bruta se había reducido en 404 millones de euros, un 32% menos que en 2015, pero todavía quedaba pendiente la refinanciación de la deuda ligada al negocio patrimonial. Ya en 2017, después de negociar con las entidades financiadoras, hemos firmado un nuevo préstamo por 582 millones de euros a un plazo de siete años para sustituir la deuda sindicada de Patrimonio que ascendía a 678 millones de euros y vencía en abril de 2017.

A día de hoy, la nueva situación financiera nos permite consolidarnos como referente del negocio patrimonial y relanzar nuestra actividad constructora. Contamos para ello con la calidad de unos activos valorados en 1.833 millones de euros.

El negocio patrimonial, que supone el 77% de los ingresos y el 80% de los activos del grupo, siguió demostrando en 2016 su fortaleza. Nuestro magnífico porfolio de inmuebles en alquiler ha generado unos ingresos de 58,9 millones de euros, con una ocupación del 94%.

Para mantener la rentabilidad del negocio de alquiler, cuyo margen se ha situado en el 85%, hemos aplicado una política comercial proactiva, renegociando los contratos que están próximos a su vencimiento. Además, hemos continuado invirtiendo en el mantenimiento de los edificios y reduciendo los gastos no repercutibles.

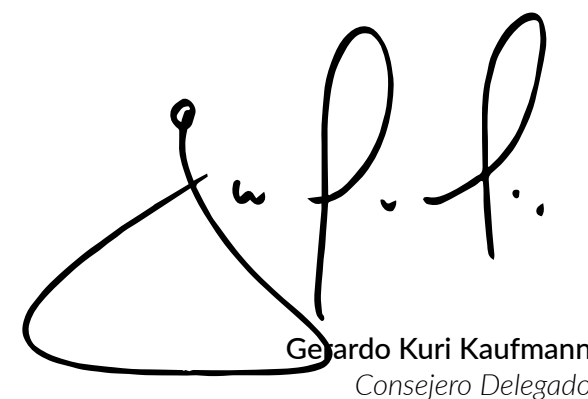
En el negocio residencial, hemos acelerado la comercialización de nuestro *stock*, con la entrega de 96 unidades inmobiliarias. Como resultado del dinamismo de las ventas, los ingresos del negocio de promoción y suelo han crecido un 47%, hasta los 22 millones de euros.

En estos doce meses, las buenas perspectivas del negocio residencial nos han permitido ultimar los preparativos para comenzar tres nuevas promociones residenciales y analizar la viabilidad de otros proyectos futuros en zonas donde existe demanda de producto, tales como Madrid, Barcelona o Palma de Mallorca. Al mismo tiempo, hemos continuado con la gestión urbanística del suelo en distintos ámbitos, a la espera de que las condiciones del mercado permitan un ascenso de los precios.

En definitiva, hemos vivido un año intenso y fructífero, y tenemos un futuro prometedor por delante. REALIA es hoy una compañía que cuenta con una estructura financiera ordenada en sus dos áreas de negocio y un gran equipo profesional preparado para construir la mejor oferta inmobiliaria del mercado para nuestros clientes.

Quiero aprovechar la presentación de este Informe Anual y de Responsabilidad Corporativa 2016 para agradecer a los empleados el esfuerzo realizado y a todos ustedes, accionistas, la confianza que han mostrado todos estos años en nuestra empresa y el apoyo que siguen demostrando hoy, cuando hemos iniciado una nueva etapa.

Gracias a todos,



Gerardo Kuri Kaufmann
Consejero Delegado



REALIA HOY





REALIA HOY

MAGNITUDES BÁSICAS

INDICADORES FINANCIEROS

PERFIL

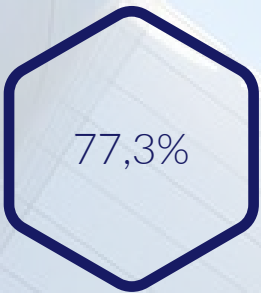
MODELO DE NEGOCIO

Magnitudes básicas I

INGRESOS
97,2 millones de euros

**2 líneas
de negocio**

ACTIVOS INMOBILIARIOS VALORADOS
EN **1.833 millones de euros**



77,3%



22,7%

DISTRIBUCIÓN DE LOS
INGRESOS EN 2016 EN PORCENTAJE



Patrimonial



80%



20%

VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS
EN 2016 (GAV) EN PORCENTAJE



Residencial

CAPITALIZACIÓN
A 31 DE DICIEMBRE



396M€

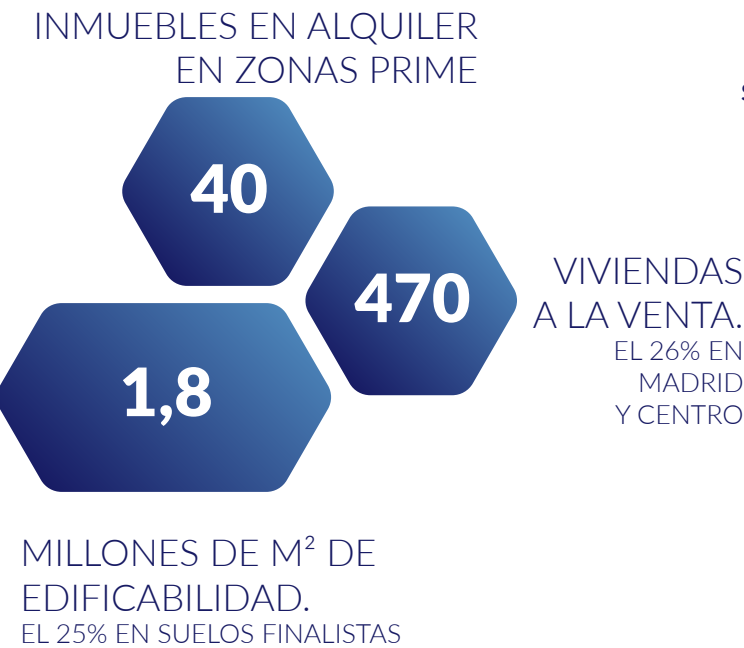


95

EMPLEADOS

Magnitudes básicas II

NÚMERO Y UBICACIÓN DE LOS ACTIVOS

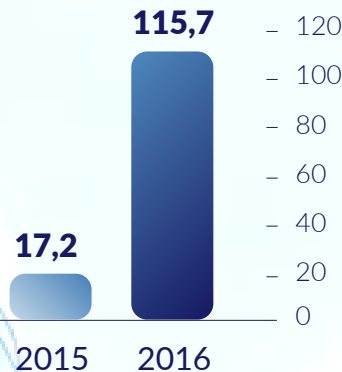


Datos al cierre del ejercicio.

Indicadores financieros I

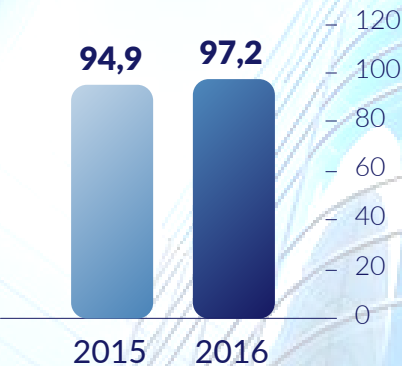
BENEFICIO NETO

EN MILLONES DE EUROS



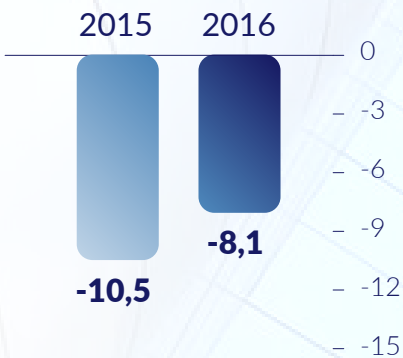
INGRESOS

EN MILLONES DE EUROS



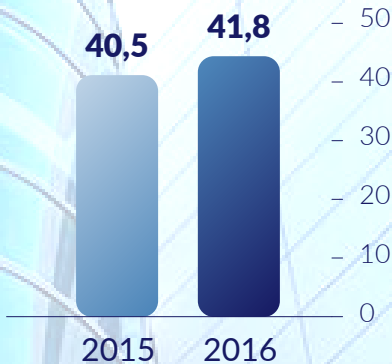
GASTOS GENERALES RECURRENTES

EN MILLONES DE EUROS



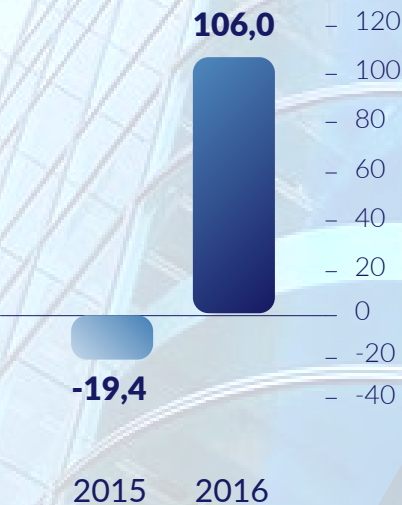
EBITDA

EN MILLONES DE EUROS



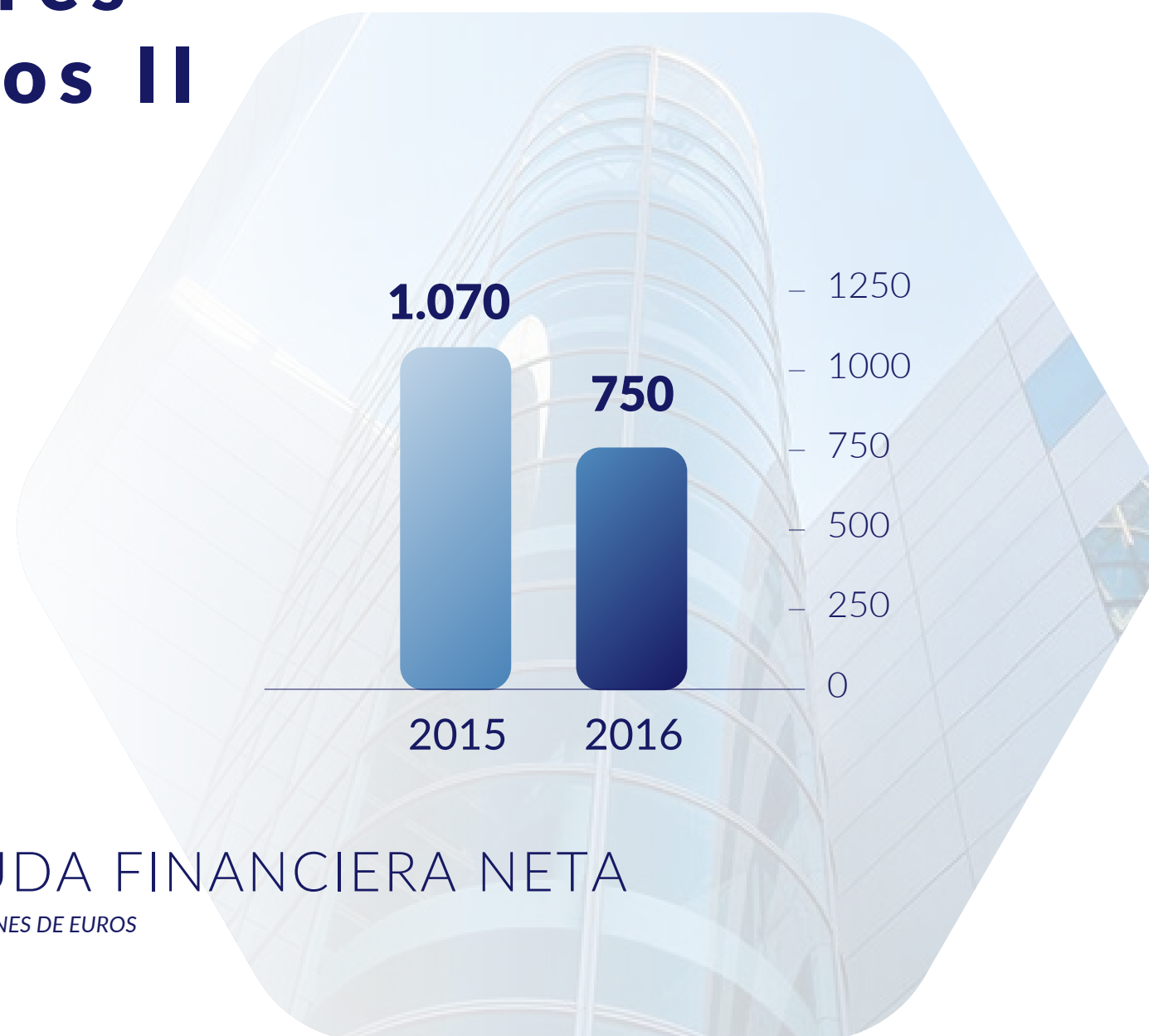
RESULTADO FINANCIERO

EN MILLONES DE EUROS



Datos al cierre del ejercicio.

Indicadores financieros II



DEUDA FINANCIERA NETA

EN MILLONES DE EUROS

Datos al cierre del ejercicio.



Perfil I

MISIÓN

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

VALORES

TRANSPARENCIA

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

DIÁLOGO

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

PROFESIONALIDAD

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

BUEN GOBIERNO

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

INNOVACIÓN

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

VISIÓN

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

Perfil II*

(*) G4-17

REALIA SE DEDICA A LA PROMOCIÓN, GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DE EDIFICIOS DE OFICINAS, CENTROS COMERCIALES, VIVIENDAS Y SUELO.

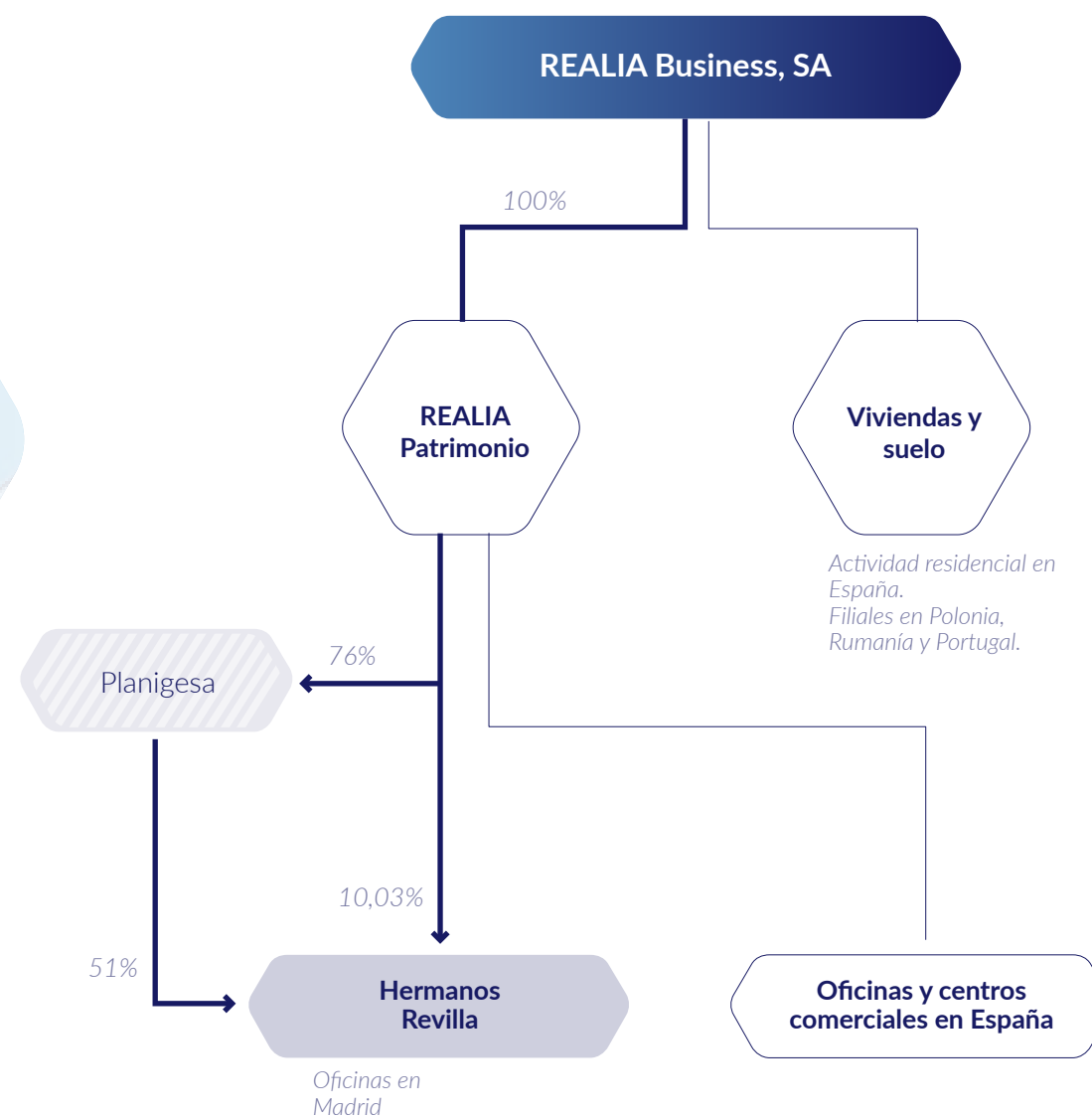
Negocio patrimonial

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

Negocio residencial

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

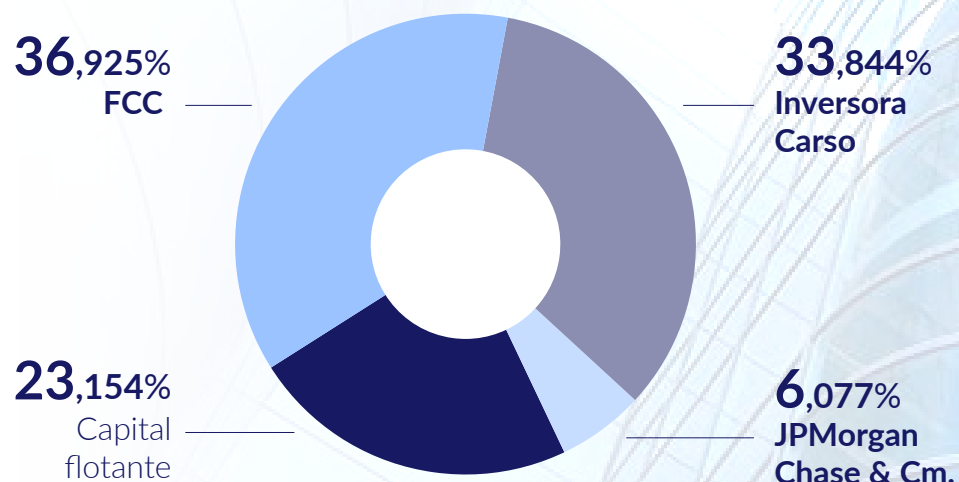
ESTRUCTURA SOCIETARIA (esquema simplificado)



Perfil III

COMPOSICIÓN ACCIONARIAL TRAS LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

EN PORCENTAJE



Datos al cierre del ejercicio.

DATOS SOCIETARIOS

Denominación:
REALIA Business S.A.

Dirección:
Pº de la Castellana 216, 28046, Madrid

Teléfono:
91 353 44 00

Página web:
www.realia.es

Capital social:
154.753.909 € (tras la ampliación de capital)

Nº de acciones:
644.807.956 (tras la ampliación de capital)

Nominal:
0,24 €

Actividad:
Patrimonio - Residencial

Mercados:
España, otros.

Perfil IV

Historia

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



2000

2006



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

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



2007

2009



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

Perfil V

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



2010



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

2013

2014



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



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

2015

2016



REALIA liquida el préstamo sindicado de promoción. Inversora Carso lanza una OPA por el 100% y, tras dos ampliaciones de capital, su participación alcanza el 33,8%.



Modelo de negocio

Relaciones estables con los clientes

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

Excelencia en los servicios

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

Calidad y localización de los inmuebles

Edificios representativos, de alta calidad, en ubicaciones estratégicas

Innovación ligada a la sostenibilidad

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



EVOLUCIÓN DE LA COMPAÑÍA



EVOLUCIÓN DE LA COMPAÑÍA

HITOS

ENTORNO ECONÓMICO Y SECTORIAL

ESTRATEGIA

RESULTADOS DEL EJERCICIO

Situación financiera
Valoración de los activos

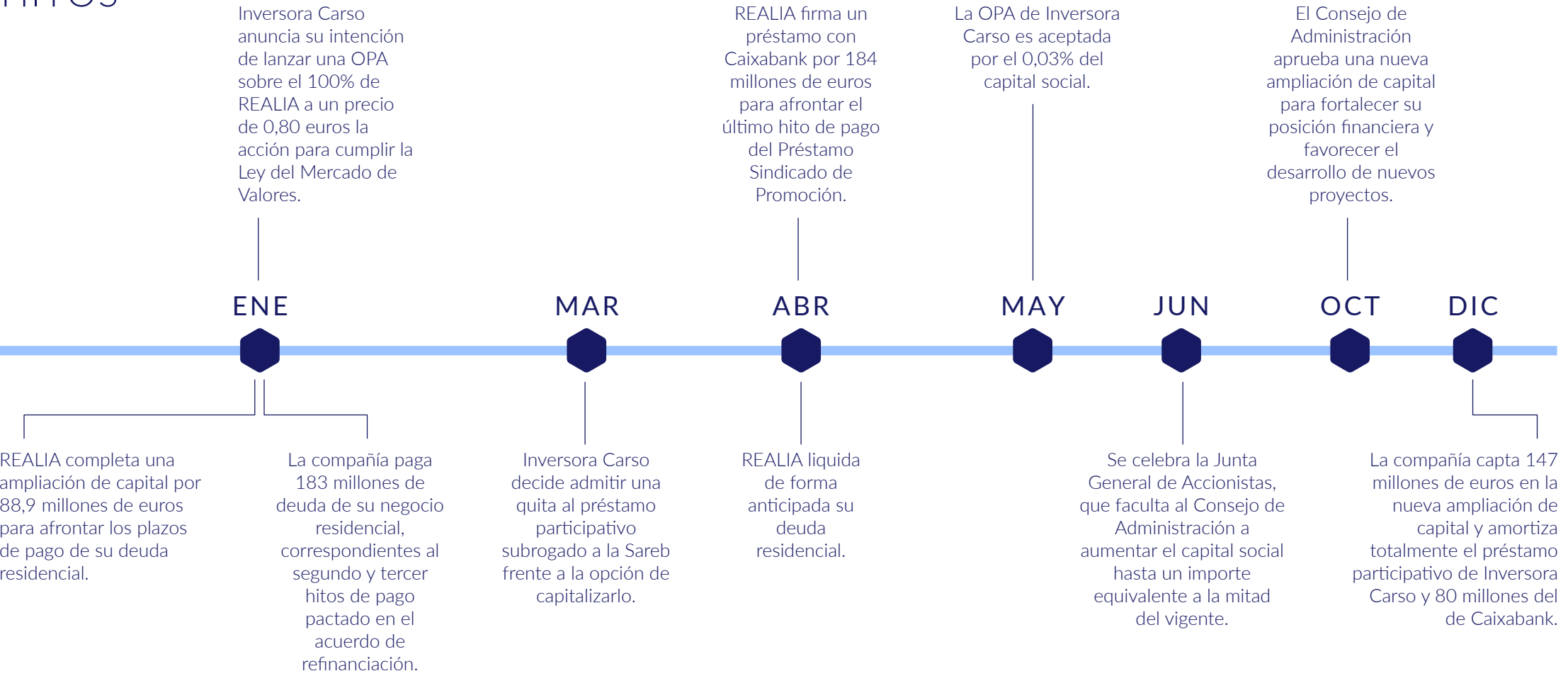
EVOLUCIÓN EN BOLSA

CUADROS: EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO DESDE 2012

Hitos

REALIA ha centrado sus esfuerzos en fortalecer su posición financiera para acometer nuevos proyectos en el futuro

HITOS



Entorno económico y sectorial

La economía española ha superado en 2016 las expectativas de crecimiento de expertos y organismos internacionales con un aumento del Producto Interior Bruto (PIB) del 3,2%. En este marco de mayor dinamismo, el mercado inmobiliario continuó su recuperación: mientras los inversores siguen buscando en los inmuebles de alquiler las rentabilidades que no consiguen con otros productos, la venta de vivienda remontó un 13,6% y los precios ascendieron en las grandes capitales.

El PIB encadenó en 2016 tres años de crecimiento consecutivo en los que ha recuperado el 80% de lo perdido con la crisis en términos reales. El dinamismo de 2016 viene favorecido por la caída de los precios del petróleo, los tipos de interés en mínimos históricos, la cifra récord de turismo, la devaluación del euro frente al dólar y el aumento del gasto público.

Como ya ocurrió en 2015, el mercado de inversión inmobiliaria español ha estado en el centro del radar de los inversores extranjeros debido a las altas rentabilidades



Albasanz 12, Madrid

y la mejora de la situación económica, mientras que las Socimis se han mantenido como players decisivos en las operaciones. Según la consultora CBRE, la inversión inmobiliaria en España ha ascendido a la cifra récord de 14.000 millones de euros.

La vivienda sigue recuperando el pulso. De acuerdo con los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), las compraventas se han incrementado un 13,6% en 2016, la mayor subida desde 2007, y han superado la barrera de las 400.000 operaciones gracias al impulso de la vivienda usada y pese a que los precios repuntaron el 5,7%, según el Colegio de Registradores.

En línea con la mayor actividad constructora, el sector asistió a un crecimiento de dos dígitos de las transacciones de suelo urbano.

MERCADO DE INVERSIÓN

Con operaciones valoradas en 14.000 millones de euros, la inversión inmobiliaria ha vuelto a batir sus marcas en 2016.

El mercado más activo ha sido el de oficinas, con algo más de 4.800 millones invertidos en España, aunque el resto de los sectores han registrado importantes crecimientos. Los centros y parques comerciales, por su parte, han

seguido dando muestras de fortaleza, con una inversión en los activos en explotación que ha alcanzado los 2.000 millones de euros.

En el ranking de las grandes ciudades europeas más atractivas para los inversores elaborado por PwC, Madrid y Barcelona figuran en los puestos 9 y 16. En estas ciudades, donde REALIA concentra la mayor parte de sus activos de alquiler, se ha mantenido el interés de los inversores en toda su gama de inmuebles, desde inmuebles *core* hasta edificios *value added* e incluso oportunistas.

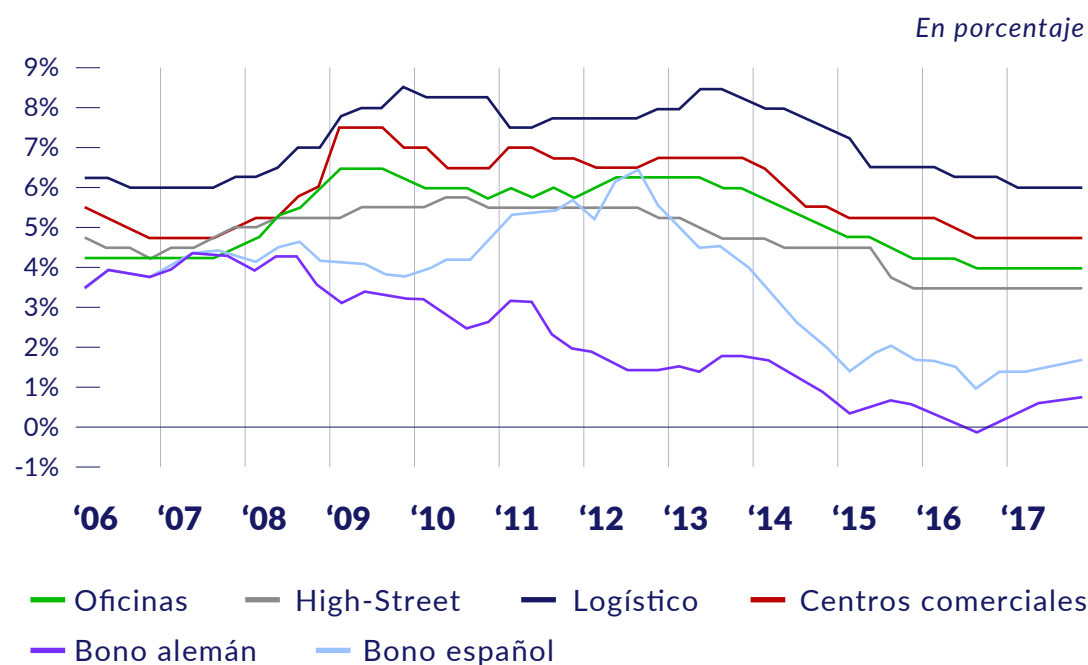
Según la consultora Aguirre Newman, el volumen de inversión durante este período en ambas ciudades ha alcanzado una cifra de 4.990 millones de euros. En total, se han realizado 71 operaciones en 136 edificios que han afectado a 1.423.000 m².

Aunque las Socimis han generado el 50% del volumen de la inversión en ambas ciudades, solo han realizado el 16% de las operaciones. Una de ellas, la compra de la cartera de inmuebles de Metrovacesa por parte de Merlin Properties, representa el 36% del volumen total de inversión. Otras tipologías de clientes como los fondos de inversión y los inversores privados han estado muy activas.

La tasa de rentabilidad inicial de la inversión en oficinas en Madrid y Barcelona se ha situado en una horquilla entre el 3,75% y el 6,75%, de acuerdo con la calidad, localización y situación arrendaticia de los inmuebles.

Para 2017, los expertos prevén que se mantenga el dinamismo de la actividad inversora, consideran que las *yields* de los activos prime se mantendrán. Según recoge CBRE, los inversores confían en que las rentas avancen en 2017 en su ciclo natural de recuperación, algo que ya se ha producido en la mayor parte de los mercados europeos pero que en España aún tienen camino por recorrer.

MERCADO DE INVERSIÓN EN ESPAÑA



Fuente: CBRE. Oxford Economics

ALQUILER DE OFICINAS

La contratación de espacios de oficinas en Madrid y Barcelona ha mostrado un comportamiento dinámico, aunque menor del conseguido en el 2015. Las rentas han mantenido la tendencia ascendente y la tasa de disponibilidad de oficinas ha disminuido en ambos mercados.

■ Madrid

Según Aguirre Newman, la contratación de espacios de oficinas descendió un 13,4% respecto a 2015, alcanzando las 561 operaciones sobre 496.108 m², debido fundamentalmente al menor número de operaciones de gran tamaño. El 78% de las transacciones se centraron en superficies de poco volumen.

La tasa de desocupación en la capital española ha disminuido ligeramente, del 11,7% al 11,4%, siendo menor la reducción en la almendra central por la incorporación de espacios rehabilitados.

En cuanto a las rentas, se han incrementado el 6,9% en los últimos 12 meses, elevándose la renta media del distrito de negocios (CDN) hasta los 27,89 €/m²/mes.

■ Barcelona

La contratación en Barcelona también ha registrado altos niveles de contratación teniendo en cuenta la serie histórica, aunque se aprecia un descenso del 21% en la demanda con respecto a 2015. Sobresalen las grandes operaciones en las zonas prime, como la contratación de 46.000 m² por parte de la Generalitat.

El stock de espacios de oficinas de Barcelona se ha reducido en dos puntos, hasta situarse en el 9,5% del parque de oficinas, como consecuencia de la escasez de nuevas promociones y la buena evolución de la contratación.

En cuanto a las rentas, los precios medios han crecido un 6,1% hasta situarse en los 16,80 €/m²/mes.

De cara al futuro, se espera que las rentas continúen con su lenta, pero continuada, senda alcista en ambas capitales y con una mayor moderación en la exigencia de incentivos de alquiler. Se prevé, asimismo, una mayor demanda de espacios para la implantación de nuevas empresas procedentes de Reino Unido.



OFERTA DISPONIBLE DE OFICINAS*

*Precio medio alquiler en CDN

	Superficie	Tasa de Disponibilidad	Yields CDN	Precio Medio CDN
	(millones de m ²)	(%)	(%)	(€/m ² /mes)
Madrid	12.854.146	11,4	3,75	27,89
Barcelona	5.944.153	9,5	3,75	16,80

Fuente: Aguirre Newman

ALQUILER DE CENTROS COMERCIALES

España contaba con 550 Centros y Parques Comerciales en 2016, con una superficie bruta alquilable (SBA) de 15,5 millones de m², que aglutinaban alrededor de 33.500 comerciantes, según la Asociación Española de Centros y Parques Comerciales.

En los doce meses, se han abierto un total de seis nuevos centros comerciales con una superficie de más de 210.000 metros cuadrados, que han creado 4.500 nuevos empleos. Los nuevos centros se encuentran en Palma de Mallorca, Costa Adeje (Tenerife), Granada, San Pedro del Pinatar (Murcia), La Palma y Viladecans (Barcelona).

Para los ejercicios 2017-2019 está previsto que se pongan en marcha 27 nuevos proyectos, que sumarán más de 1,3 millones de metros cuadrados de SBA.

Las favorables perspectivas de los centros comerciales se apoyan en el buen comportamiento de las ventas de 2016, que volvieron a crecer un 3,6%, hasta alcanzar los 42.464 millones de euros. La recuperación del consumo de los hogares, las mejoras macroeconómicas y el creciente número de turistas explicarían este mayor dinamismo.

La densidad comercial de España, que Cushman & Wakefield sitúa en 241 m² por cada 1.000 habitantes, refleja el potencial de crecimiento frente a otras economías desarrolladas, al situarse por debajo de la media de Europa Occidental.

En el futuro, los centros comerciales se centran en encontrar factores diferenciadores. Están apareciendo en el mercado los llamados *shopping resort*, que además de reunir la oferta comercial, ofrecen una propuesta de ocio familiar temática.

Pese al avance de la compra *online*, los consumidores españoles siguen prefiriendo la tienda física –el 66% acude a establecimientos físicos al menos una vez al mes y un 40% lo hace una vez a la semana, como poco, según PwC–, lo que confirma la vitalidad del sector.

RANKING DENSIDAD EN EUROPA



La densidad comercial de SBA de centros comerciales está por debajo de la media de Europa Occidental: 241 m² / 1.000 hab.



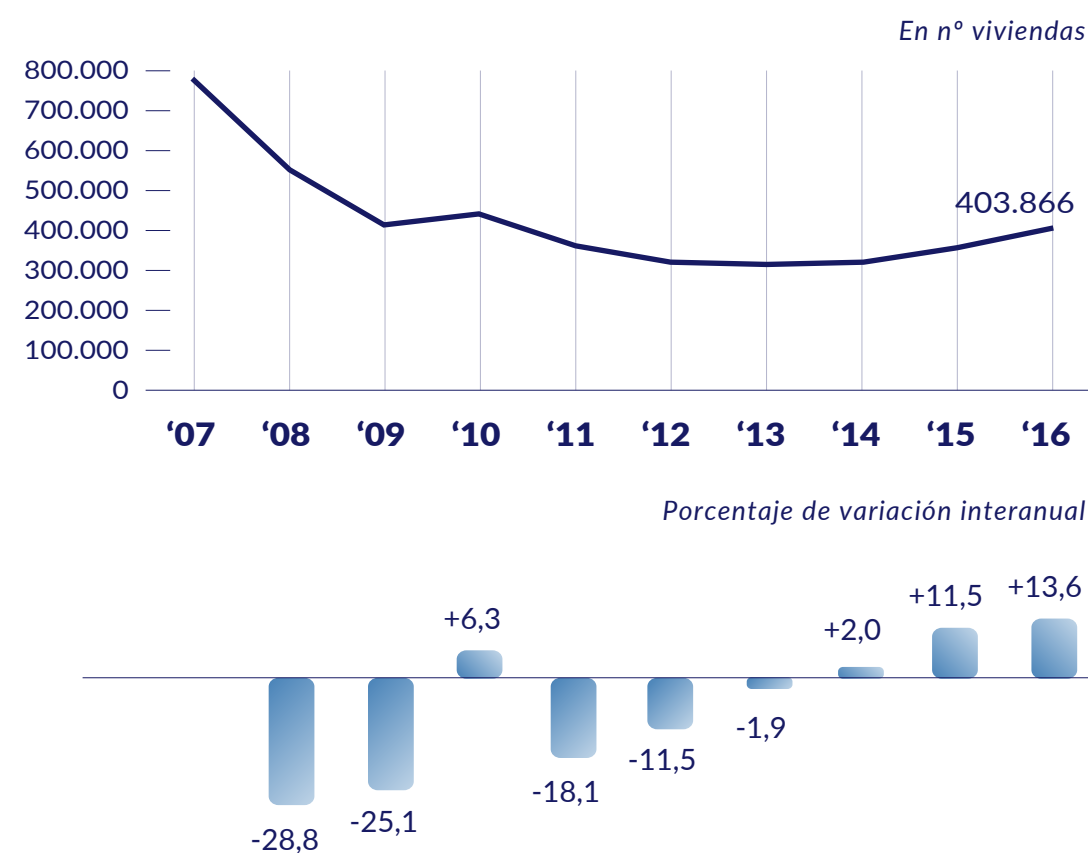
MERCADO RESIDENCIAL

En 2016, se realizaron 403.866 operaciones de compraventa de viviendas, un 13,6% más que el año anterior, según el INE. Este repunte, el segundo de cierta consideración después del ascenso del 11,5% de 2015, confirma la remontada del mercado residencial, si bien el número de operaciones está muy lejos de las cifras previas a la crisis.

El crecimiento de la compraventa de viviendas se explica por el incremento del 17,8% de las operaciones sobre pisos de segunda mano, hasta las 328.248 compraventas. Las ventas de vivienda nueva retrocedieron un 1,7%, hasta las 75.618, el volumen más bajo de la serie.

El precio de la vivienda ha continuado su moderado ritmo ascendente, apuntando una subida del 5,7% a lo largo del ejercicio, según el Colegio de Registradores. Pese a este repunte, el precio de la vivienda acumula un descenso ligeramente superior al 25% con respecto a los máximos de 2007 y un incremento del 13,32% con respecto a los mínimos del 2013.

COMPRAVENTA DE VIVIENDAS



Fuente: INE

La actividad constructora ha conseguido encadenar tres años de crecimiento consecutivo. De acuerdo con los datos del Ministerio de Fomento, los visados de obra autorizados en 2016 se han elevado a 64.038 unidades, el 29% más que el año anterior, aunque siguen en niveles históricamente bajos.

Pese a la mejora de los datos medios de ventas y de precios, la realidad es que se está produciendo una recuperación selectiva: mientras que en las grandes ciudades y ciertos enclaves de la costa se agota el producto terminado, en otras hay exceso de oferta.

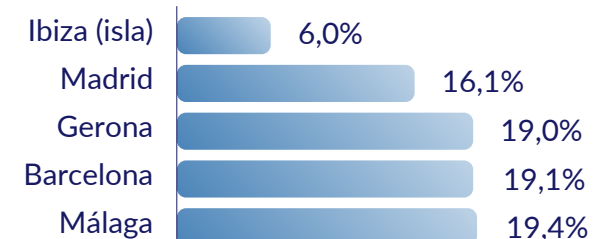
España acumula 340.000 viviendas nuevas vacías, lo que representa el 21,3% de las terminadas desde 2008 frente al 24,9% del año anterior, según Tinsa. Todas las provincias han reducido su nivel de sobreoferta, aunque con una velocidad diferente.

Los expertos esperan que el 90% del *stock* se digiera en los próximos cuatro años gracias a una mayor demanda de vivienda, que permitirá en determinadas zonas el inicio de nuevas promociones, al tiempo que se recuperan los precios. Esta mayor demanda se combinará con una paulatina consolidación de la financiación para el promotor.

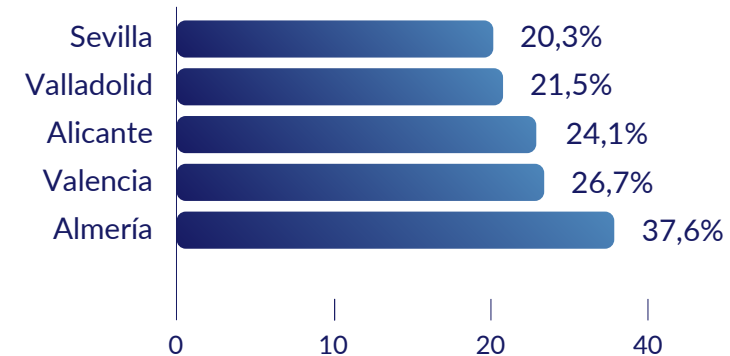
STOCK DE VIVIENDAS EN PROVINCIAS DONDE OPERA REALIA*

En porcentaje

LAS QUE MENOS



LAS QUE MÁS



(*) Porcentaje de viviendas nuevas vacías sobre construidas desde 2008

Fuente: Tinsa

MERCADO DEL SUELO

En 2016 se han realizado 17.396 transacciones de suelo urbano, un 11% más que en 2015, según el último dato de Fomento.

La superficie transmitida fue de 23,1 millones de metros cuadrados, lo que supone un 6% menos que el año anterior, por un valor de 2.975,5 millones de euros, un 15,1% más.

El precio medio del metro cuadrado del suelo ascendió en el cuarto trimestre de 2016 un 13% en tasa interanual (cuarto trimestre de 2016/cuarto trimestre de 2015), al situarse en 171,7 euros.

En los municipios de más de 50.000 habitantes el precio medio del m² se mantuvo en tasa interanual y se situó en 300,8 euros/m².

Los precios medios más elevados en este segmento se dieron en las provincias de Madrid (Comunidad de) (470,1 euros/ m²), Barcelona (393,6 euros/ m²), y Baleares (338,9 euros/ m²). Los precios medios más bajos, dentro de los municipios de más de 50.000 habitantes, se dieron en las provincias de Ávila (100,7 euros/ m²), Ourense (112,7 euros/m²) y León (116,8 euros/ m²).

Para 2017 se prevé una apertura de la financiación para la compra de suelo finalista con buenas ubicaciones y demanda embolsada.

“El número de transacciones de suelo urbano creció un 11% en 2016, hasta las 17.396 operaciones



Torre REALIA, Barcelona

Estrategia

REALIA estableció cuatro prioridades para 2016: finalizar la reestructuración de la deuda financiera, racionalizar los gastos, mejorar los ingresos y aumentar la rentabilidad de los activos. Todas las actuaciones del ejercicio han estado orientadas a hacer realidad estos cuatro propósitos, fortaleciendo, en primer término, su posición financiera para optimizar la rentabilidad del negocio patrimonial y relanzar la actividad de promoción.

REALIA focalizó su estrategia en cumplir con su plan de viabilidad financiera a corto y medio plazo para convertir a la compañía en una empresa con ingresos recurrentes estables y un endeudamiento equilibrado, que le permita acometer nuevos proyectos en el futuro.

Tras sobrevivir al estallido de la burbuja inmobiliaria reforzando desde 2006 el negocio patrimonial con un ambicioso programa de inversiones en activos prime, la compañía centra ahora su negocio en optimizar al máximo la rentabilidad de estos activos y dinamizar su negocio residencial reanudando, en cuanto sea posible, su actividad de promoción.

Como primer paso en esta dirección, REALIA ha acometido una urgente reestructuración financiera basada en tres pilares: cumplimiento del acuerdo alcanzado con los acreedores del negocio residencial, mejora de los recursos propios y negociación de un nuevo contrato de financiación del área de patrimonio.





Santa Bárbara, Valencia

REESTRUCTURACIÓN FINANCIERA

La deuda financiera de REALIA superaba al inicio de 2015 los mil millones de euros. El grueso de este pasivo bancario provenía de dos préstamos sindicados: el Préstamo Sindicado de Promoción, con vencimiento el 30 de julio de 2015, y el Préstamo Sindicado de Patrimonio, con vencimiento el 27 abril de 2017. La viabilidad de la empresa estaba, pues, ligada a la llegada de nuevos capitales que se hicieran cargo de la importante deuda asociada al negocio residencial.

La toma de control del grupo mexicano Inversora Carso en el capital social ha supuesto un revulsivo para el balance REALIA, que ha reducido significativamente su deuda a partir de entonces.

■ Cumplimiento de los pagos de la deuda residencial

Con un Consejo de Administración renovado y tras anunciar en noviembre una ampliación de capital a la que acudieron Inversora Carso y FCC (también participada por la mexicana), REALIA alcanzó en diciembre de 2015 un acuerdo de refinanciación con las entidades acreedoras de la deuda residencial (802,8 millones de euros), que supuso una quita del 9% y el establecimiento de un nuevo calendario de amortización.

El 11 de diciembre de 2015 se abonó el primer hito de pago de 365 millones utilizando tesorería propia.

El 29 de enero de 2016, REALIA abonó el importe del segundo y tercer hito por un total de 183 millones (este último de forma anticipada), empleando para ello los fondos de la ampliación de capital completada en enero –que supuso un desembolso de 88,9 millones de euros– y tesorería propia. Simultáneamente, REALIA entregó a las entidades financieras acreedoras un aval bancario emitido por Caixabank por el importe correspondiente al cuarto hito.

Finalmente, el 7 de abril de 2016, liquidó de forma anticipada el último hito de 184 millones, utilizando los fondos de un préstamo bilateral con Caixabank por 183,6 millones. Al cierre del ejercicio 2016, REALIA había amortizado 80 millones de este préstamo, quedando pendientes de pago 103,6 millones de euros.

La amortización anticipada del Crédito Sindicado de Promoción supuso el vencimiento de préstamo participativo adquirido por Inversora Carso a la Sareb



CC La Noria, Murcia

con una quita de 41 millones de euros. Dicho préstamo, por 20,3 millones de euros, fue cancelado en diciembre de 2016 tras la nueva ampliación de capital por 147 millones de euros.

■ Mejora de los recursos propios

A lo largo del ejercicio se han completado dos ampliaciones de capital, cuyo objeto era afrontar los hitos de pago y fortalecer el músculo financiero de REALIA para acometer nuevos proyectos.

En enero de 2016 se completó con éxito la ampliación de capital anunciada en noviembre por 89 millones de euros, mediante la emisión de 153 millones de acciones, con una prima de 0,34 euros cada una. A la ampliación acudieron FCC e Inversora Carso, que, además de las acciones proporcionales a su participación en el capital, tomó las nuevas acciones sobrantes al concluir el periodo de suscripción preferente.

En diciembre de 2016 se ha realizado una segunda ampliación de capital, por la que REALIA consiguió captar 147,2 millones de euros con la emisión de 184 millones de acciones con una prima de emisión de 0,56 euros cada una.

Además de las ampliaciones, uno de los factores que más ha contribuido al aumento del patrimonio neto en los estados financieros de los últimos dos años ha sido el cambio de criterio de valoración de los activos inmobiliarios. Esta modificación fue una de las

primeras decisiones del nuevo Consejo de Administración, tras la entrada de Inversora Carso en el accionariado.

Los activos inmobiliarios se contabilizan ahora en las cuentas a su valor razonable y no a su coste de adquisición, como venía sucediendo hasta 2014, en aplicación de la Norma Internacional de Contabilidad nº40 (NIC 40), que permite elegir entre ambos baremos.

De esta forma, el patrimonio neto se ha situado en 777 millones en 2016 frente a los 514 de 2015.

■ Nueva financiación del área patrimonial

Paralelamente a las citadas operaciones de saneamiento financiero, REALIA ha centrado sus esfuerzos en la negociación de una nueva financiación para Patrimonio, ya que el anterior préstamo sindicado vence el 27 de abril de 2017.

Aunque a lo largo del ejercicio 2016, REALIA amortizó de forma anticipada 72,4 millones de euros, a 31 de diciembre registraba un saldo de 678,158 millones de euros.

A la fecha de cierre de este Informe Anual, REALIA había cancelado esta deuda tras firmar un nuevo préstamo sindicado de 582 millones de euros con vencimiento a siete años en condiciones competitivas de mercado.

ESTRATEGIA GENERAL DE NEGOCIO EN 2016

La compañía mantiene una estrategia claramente diferenciada en sus dos áreas de negocio. Durante el ejercicio se han puesto en marcha todas las actuaciones posibles para optimizar los ingresos y gastos de todos los activos en renta, mientras que en el área residencial el esfuerzo se ha localizado en la reducción del *stock*, la gestión de suelo y el estudio de nuevas promociones para su próxima puesta en marcha.



ESTRATEGIA DE NEGOCIO POR ÁREAS

Negocio patrimonial

Renegociación de los contratos que están a punto de su vencimiento.

Puesta a la venta de activos que han alcanzado cierto grado de maduración (ed. Los Cubos).

Mantenimiento adecuado de los edificios.

Reducción de los gastos no repercutibles a los inquilinos.

Negocio residencial

Gestión activa de venta de todos aquellos productos que por su tipología y ubicación posibiliten una recuperación de precios.

Preservar el valor de las inversiones realizadas a través del mantenimiento.

Analizar la viabilidad de acometer hasta tres proyectos de nuevos desarrollos en zonas donde existe demanda efectiva de producto.

Continuar la gestión urbanística del suelo para favorecer la continuidad de la actividad promotora en el futuro.

Fuente: REALIA

PRIORIDADES ESTRATÉGICAS PARA 2017

REALIA ha definido cuatro prioridades estratégicas para 2017:

- **Mejora y potenciación de sus ingresos**, para ello tiene previsto el inicio de nuevas promociones en ciudades donde la demanda es consistente y la oferta es muy baja o nula, sobre todo en zonas de Madrid, Barcelona y alguna otra con esas características de mercado.
- **Mejora de los márgenes**, tanto por una racionalización y optimización de los gastos como de los costes de producción y por la recuperación de precios.
- **Consolidación financiera de su participada REALIA Patrimonio**, dotándola de una nueva estructura financiera a largo plazo que sustituya a la actual.
- **Posibilidad de rotación de activos y/o adquisición de otros nuevos**, según las ofertas de mercado y las oportunidades que el mismo ofrezca, siempre teniendo como objetivos la mejora de la cuenta de explotación y la creación de valor para el grupo.

Resultados del ejercicio

REALIA ha obtenido un beneficio neto de 115,7 millones de euros en 2016, casi siete veces más que en 2015, en un año en que será recordado por la liquidación de la deuda sindicada ligada al negocio residencial. La excelente evolución de las cuentas refleja las quitas aplicadas a este préstamo y la variación positiva de las inversiones inmobiliarias. Sin tener en cuenta estos impactos extraordinarios y las provisiones, el beneficio neto recurrente se ha situado en 41,48 millones de euros, frente a los 7,59 millones del ejercicio anterior.



Torre REALIA, Madrid

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA

En millones de euros

	2016	2015	Variación (%)
Ingresos Totales Explotación	97,2	94,9	2
Rentas	58,9	62,0	-5
Provisión gastos	15,6	15,8	-1
Venta de patrimonio (resultado)	0,4	0,1	267
Promociones	19,0	13,1	45
Suelo	1,1	0,1	777
Otros ingresos (promoción y patrimonio)	2,1	3,8	-44
Margen Bruto	50,2	52,2	-4
Alquileres	51,0	55,9	-9
Promociones	-0,8	3,7	78
Costes estructura	-8,1	-10,5	23
Otros gastos	-0,4	-1,2	72
EBITDA	41,8	40,5	3
Amortizaciones	-0,4	-0,5	16
Provisiones	-49,7	-11,6	-329
EBIT	-8,4	28,4	-129
Resultado valoración Inv. Inm. V. Razonable	49,2	26,8	84
Resultado financiero neto	106,0	-19,4	646
Puesta en equivalencia	-1,1	3,3	-132
Resultado antes de Impuestos	145,8	39,0	274
Impuestos	-15,7	-13,0	-21
Beneficio después de Impuestos	130,1	26,1	399
Socios externos	14,4	8,8	63
Resultado Neto Atribuible	115,7	17,2	572
Resultado Recurrente Neto Atribuible	41,48	7,59	446

Fuente: REALIA

Las cuentas de REALIA han registrado beneficios por segundo año consecutivo tras tres años de pérdidas, alcanzando un saldo positivo neto de 115,7 millones de euros, muy por encima de los 17,2 millones de euros registrados en 2015.

Esta contundente mejora se explica por una serie de eventos extraordinarios, entre los que sobresale la aplicación de quitas a la financiación sindicada de la deuda residencial y al préstamo adquirido a la Sareb por Inversora Carso en 2015.

A la reducción de la deuda, se suma el positivo resultado de la valoración de las inversiones inmobiliarias, de 49,2 millones de euros frente a los 26,8 millones de euros del año anterior.

El impacto de estas quitas (113 millones de euros) y el menor coste de la deuda ha elevado los resultados financieros hasta los 106 millones de euros, frente a las pérdidas de 19,4 millones de euros de 2015.

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

Independientemente de estos parámetros de carácter extraordinario, el negocio de REALIA ha continuado creciendo durante el ejercicio.

Los ingresos totales de la compañía han ascendido a 97,2 millones de euros, un 2,4% más que en el ejercicio precedente. Este crecimiento se apoya en un aumento de las ventas del negocio residencial del 45,1%, hasta los 19 millones de euros, que contrasta con la disminución de los ingresos por alquileres del 5%, hasta los 58,9 millones, producida por el vacío del edificio Los Cubos, actualmente destinado a la venta.

Aunque en valor absoluto los ingresos por alquileres han caído, en términos homogéneos se nota una ligera recuperación tanto de la tasa de ocupación, que se ha situado en el 94% al final del ejercicio, como de las rentas, que arrojan un crecimiento del 2%.

El negocio residencial, por su parte, ha registrado un mayor dinamismo en las entregas de vivienda, que se han elevado a 96 unidades, mientras que ha mantenido el stock de suelo.

A pesar de la caída de los márgenes del negocio patrimonial y gracias al aumento de los ingresos del negocio residencial y la reducción de los costes, el beneficio de explotación EBITDA del grupo ha sido de 41,8 millones de euros, un 3,3% superior al de 2015.

RESUMEN DE DATOS OPERATIVOS

Área de Patrimonio	2016	2015	Variación (%)
Superficie alquilable (m²)	405.359	400.574	1,2
Ocupación (%)	94,0	91,5	2,7
Área de Promociones	2016	2015	Variación (%)
Unidades entregadas (viviendas + locales + oficinas + parcelas)			
Millones de euros	19,0	13,1	45,1
Unidades	96	71	35,2
Suelo	2016	2015	Variación (%)
Reserva de Suelo consolidada (m² edific.)	1.852.040	1.868.677	-0,9
Empleados	2016	2015	Variación (%)
Nº Empleados	95	98	-3,1

Fuente: REALIA



Musgo 3, Madrid

INCREMENTO DE LAS PROVISIONES

El EBIT, sin embargo, ha arrojado un resultado negativo de 8,4 millones de euros por el incremento de las provisiones, que han ascendido a 49,7 millones como consecuencia del ajuste en la valoración del suelo, de los ajustes de existencias de producto terminado residencial por la reducción del stock y por el reconocimiento de la imposibilidad de cobrar una deuda relacionada con la venta de un suelo.

Gracias a la mejora de los resultados financieros y de las inversiones inmobiliarias antes mencionadas, el beneficio antes de impuestos se ha situado en 145,8 millones en 2016, frente a 39 millones de 2015.

Siguiendo un criterio de prudencia contable, REALIA no ha activado créditos fiscales por 80 millones de euros.

Si se descuenta el efecto de las quitas de deuda, la variación en las valoraciones del inmovilizado y las provisiones, el beneficio neto recurrente atribuido ha sido de 41,48 millones de euros, frente a 7,59 millones en el ejercicio 2015.

BALANCE

El balance de REALIA arroja unos activos totales de 2.059 millones de euros.

Del lado del pasivo, destaca el aumento del patrimonio neto desde los 514 millones de euros de 2015 hasta los 777 millones de euros de 2016.

BALANCE CONSOLIDADO

En millones de euros

ACTIVO	2016	2015	PASIVO	2016	2015
Inmovilizado material	5	5	Patrimonio neto atribuido	777	514
Inversiones inmobiliarias	1.356	1.354	Minoritarios	232	228
Existencias	315	376	Deuda con entidades de crédito y asimiladas	851	1.220
Deudores y cuentas a cobrar	12	108	Acreedores y cuentas a pagar	21	22
Tesorería y equivalentes	101	184	Otros pasivos	178	261
Otros activos	269	216			
Total Activo	2.059	2.245	Total Pasivo	2.059	2.245

Fuente: REALIA

Situación financiera

2016 ha sido el ejercicio en que se ha culminado la reestructuración de su deuda residencial. La compañía ha conseguido liquidar el Préstamo Sindicado de Promoción –que ascendía a 750 millones de euros al cierre de 2015–, saldar los 20,4 millones del préstamo participativo comprado por Inversora Carso a la Sareb y amortizar 80 millones del préstamo de promociones.

Gracias a estas operaciones y al resto de las amortizaciones realizadas, la deuda financiera bruta se ha reducido en 403 millones de euros, un 32% menos que en el ejercicio precedente, hasta situarla en 851 millones de euros.

La mejora de la situación financiera se produce, asimismo, por la caída del interés medio ponderado de la deuda bancaria, que se ha situado en el 0,54% a 31 de diciembre de 2016, frente al 0,98% de 2015.

Al cierre del ejercicio, el grupo contaba con tesorería y equivalentes por 101 millones de euros, por lo que la deuda financiera neta con entidades de crédito y asimiladas se había reducido hasta los 750 millones de euros, 320 millones de euros menos que en 2015 (-29,9%).

Debido a la aplicación de las quitas del Préstamo Sindicado de Promoción y el menor importe y coste de la deuda, el resultado financiero neto se ha situado en 106 millones en el ejercicio 2016 (113,6 millones de quitas y 0,5 millones de ingresos financieros menos 8,2 millones de gastos).

La deuda de REALIA, a cierre del ejercicio, podía dividirse en dos grande bloques, según el negocio al que está ligada:

DEUDA DEL NEGOCIO PATRIMONIAL

Esta deuda se deriva, fundamentalmente, del Crédito Sindicado de Patrimonio suscrito en 2007 por un importe máximo de 1.087 millones de euros, que ascendía a 678 millones de euros (deducidos los gastos) al cierre de 2016.

Ante la inminencia de la fecha de vencimiento del préstamo, el 27 de abril 2017, la compañía ha negociado una nueva estructura de financiación.

ESTRUCTURA FINANCIERA

	REALIA Patrimonio	REALIA Business	En millones de euros		
	Patrimonio	Promociones y suelo	2016	2015	Variación (%)
Sindicados	678	0	678	1.188	-42,9
Otros Préstamos	65	109	174	68	156,6
Intereses	0	0	0	0	-100,0
Gastos de formalización	-1	0	-1	-3	60,0
Total Deuda	742	109	851	1.254	-32,1
Tesorería	44	57	101	184	-45,1
DEUDA NETA	698	52	750	1.070	-29,9

Fuente: REALIA

El 29 de enero se amortizaron 70 millones de euros, que han sido aplicados a las cuotas, de tal forma que la sociedad quedaba exenta de realizar amortizaciones ordinarias hasta la fecha de vencimiento.

Durante la vigencia del contrato se debían cumplir diversos ratios relativos a coberturas del servicio a la deuda y a niveles de endeudamiento neto con relación al GAV de los activos inmobiliarios al cierre del ejercicio. La sociedad cumplía plenamente con los *covenants* establecidos en el contrato de crédito al fin de 2016.

DEUDA RESIDENCIAL

En la actualidad, solo se encuentra vigente un préstamo firmado con Caixabank el 6 de abril de 2016 por un importe inicial de 183,6 millones de euros, que REALIA solicitó para hacer frente al último pago del Crédito Sindicado de Promoción. Al cierre del ejercicio, el principal pendiente de amortización ascendía a 103,6 millones de euros tras amortizar 80 millones de euros.

Durante el ejercicio se ha liquidado el Crédito Sindicado de Promoción, que fue suscrito en 2007 por importe inicial de 1.001 millones de euros y se renovó en diversas ocasiones, la última de ellas en diciembre de 2015 sobre una deuda pendiente de 802,8 millones. En este acuerdo, garantizado por Inversora Carso, se adelantaba al 30 de mayo de 2016 la fecha de vencimiento y se admitía una quita del 9% sobre la deuda existente, además de establecerse cuatro hitos de pago entre diciembre de 2015 y mayo de 2016.

Tras abonar el primer pago en diciembre de 2015, la compañía realizó una ampliación de capital para hacer frente al segundo y tercer pagos y entregó a las entidades financiadoras un aval bancario emitido por Caixabank y contragarantizado por Inversora Carso por el importe correspondiente al cuarto hito de pago. Finalmente,



el 7 de abril, antes de lo previsto, la sociedad abonó el último pago correspondiente al préstamo sindicado con los fondos obtenidos de un préstamo otorgado por Caixabank.

En diciembre de 2016, la sociedad canceló el Préstamo Participativo que Inversora Carso había adquirido a la Sareb por 20,4 millones de euros y sobre el que se había aplicado una quita de 41,2 millones de euros.

Para cancelar el Préstamo IC y amortizar 80 millones de euros del Préstamo de Caixabank, REALIA utilizó fondos de una segunda ampliación de capital, que captó 147,2 millones de euros.

PREVISIONES PARA 2017

Las proyecciones de tesorería para el ejercicio 2017 del grupo consolidado –elaboradas sobre una base de negocio recurrente, dividendos y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, sin considerar operaciones extraordinarias de venta de suelos o de activos– arrojan una previsión de cobros de 205,4 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 162,4 millones de euros, da lugar a un *cash flow* neto positivo de 43,0 millones de euros que irán destinados parcialmente a amortizar deuda junto con la actual posición de tesorería.

“ La deuda financiera
bruta se ha reducido en 403
millones de euros, un 32%
menos que en 2015



María de Molina 40, Madrid

Valoración de los activos

Los activos inmobiliarios de REALIA tienen un valor de mercado de 1.833 millones de euros al cierre del ejercicio 2016, una cifra menor en un 1,4% a la del año anterior en términos absolutos como consecuencia de los ajustes en los valores del suelo y de la reducción del stock de viviendas. Descontando el efecto de las ventas de producto terminado, la valoración de los activos es un 0,3% inferior a la del año pasado.

Del valor total de los activos, el 80% corresponde al negocio de alquiler y el 20% restante a promociones residenciales y suelo.

Los activos patrimoniales ascienden a 1.468,7 millones de euros, el 4,2% más que en 2015. Cabe destacar la revalorización en un 4,4% de los activos en alquiler, mientras que el suelo terciario se mantuvo estable.

Esta revalorización de los activos en renta obedece a la actual corriente inversora del sector inmobiliario, que hace que la demanda de edificios de oficinas y centros comerciales prime se haya disparado y que se hayan materializado un buen número de compraventas de inmuebles.

VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS (GAV)

En millones de euros

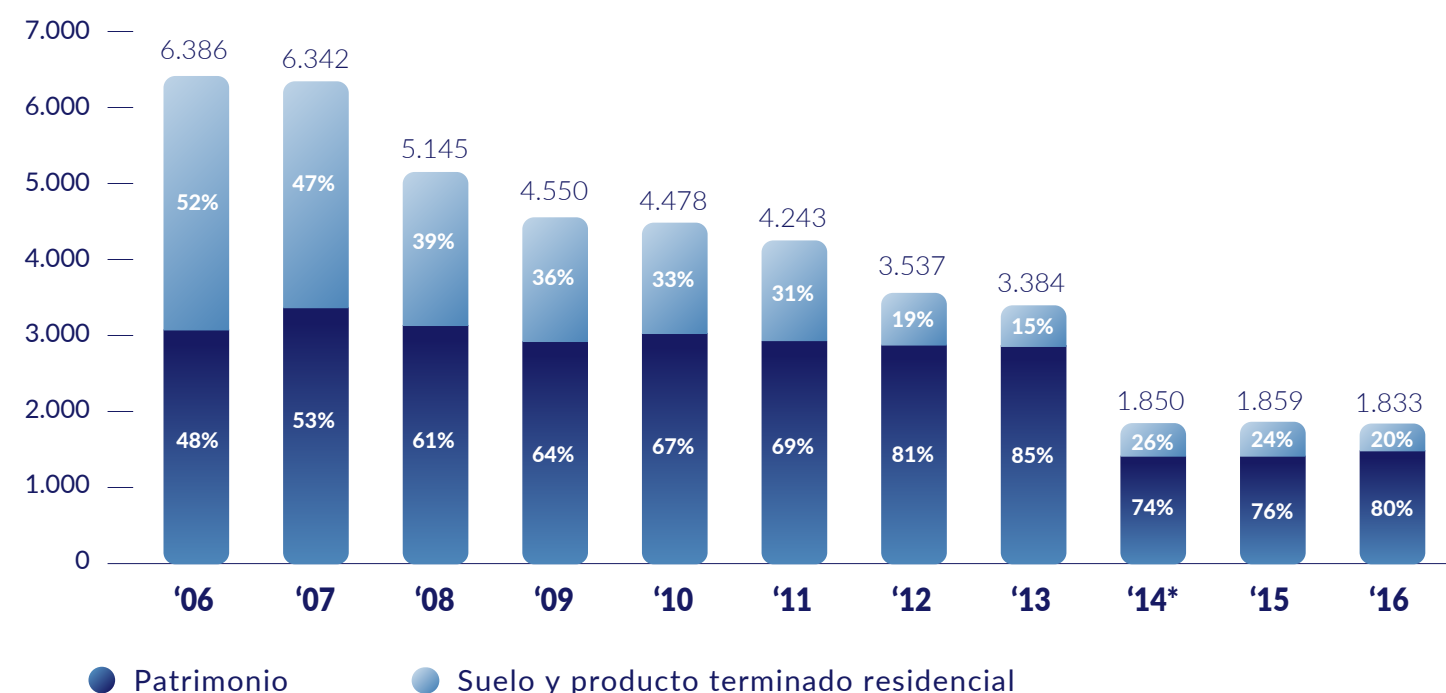
	DIC 2016	1S 2016	DIC 2015	Var. interanual (%)
Activos en renta	1.412,6	1.367,6	1.353,3	4,4
Suelo terciario	56,1	56,1	56,1	0,0
Total activos patrimoniales	1.468,7	1.423,7	1.409,4	4,2
Producto terminado residencial	77,0	89,0	99,3	-22,5
Suelo residencial y otros ¹	287,4	349,3	350,0	-17,9
Total activos residenciales	364,3	438,3	449,3	-18,9
TOTAL ACTIVOS	1.833,0	1.861,9	1.858,7	-1,4

(1) Incluye Campo de Golf Hato Verde

Fuente: REALIA

EVOLUCIÓN DE LOS ACTIVOS (GAV) POR ÁREA DE NEGOCIO

En millones de euros y porcentaje



(*) Tras la venta de SIIC de Paris

Fuente: REALIA

Por su parte, los activos afectos a la promoción de viviendas y suelos tenían un valor a 31 de diciembre de 364,3 millones de euros, un 18,9% menor que el año pasado. La caída responde al descenso del 22,5% (3% en términos homogéneos) del valor de la vivienda terminada como consecuencia de la reducción de stock y al ajuste en un 17,9% de los suelos residenciales.

Dos expertos independientes son los encargados de realizar la valoración de los activos. Por una parte, CBRE (CBRichard Ellis) valora la cartera de activos de renta de REALIA Patrimonio a precios de mercado y, por otra, Tinsa valora la cartera de activos de REALIA Bussines aplicando el método de tasación ECO. Este método se caracteriza por un criterio de prudencia en los diferentes criterios de valoración, de tal forma que los suelos no sectorizados se valoran como suelo rústico.

VALOR LIQUIDATIVO NETO

El valor liquidativo neto después de impuestos (NNAV) de REALIA se ha situado en 805 millones de euros, un 45,8% más.

Dado que en 2016 se produjeron dos ampliaciones de capital y el número de acciones, descontada la autocartera, era de 644,2 millones, el NNAV por acción se situó en 1,25 euros, un 4% más que a diciembre de 2015.

La diferencia entre la cotización de la acción y el NNAV se ha ido reduciendo en los últimos años. Así, al cierre del ejercicio, la acción de REALIA cotizaba a 0,86 euros, con un descuento del 31% sobre NNAV frente al 37% de 2015 y al 65% de 2014.

La diferencia entre el GAV de los activos, sin minoritarios, y su valor contable, arrojó en 2016 unas plusvalías netas latentes de 339 millones de euros (descontados minoritarios e impuestos).

Evolución en Bolsa

La cotización de REALIA ha experimentado una revalorización del 15,08% durante el ejercicio 2016, cerrando sus títulos a 0,86 euros la acción, lo que se traduce en una capitalización bursátil de 396,2 millones de euros al cierre del ejercicio (sin considerar la última ampliación de capital).

EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN 2016



Datos bursátiles 2016

Cotización al cierre (€ / acción)

0,86

Capitalización bursátil al cierre (€)

396.246.202

Cotización máxima del periodo (€ / acción)

1,15

Cotización mínima del periodo (€ / acción)

0,63

Cotización media del periodo (€ / acción)

0,90

Efectivo medio diario negociado (€)

288.351

Volumen medio diario contratación (acciones)

319.307

Fuente: REALIA

La positiva evolución de los títulos contrasta con la caída del 2,01% del selectivo IBEX 35, que ha encadenado su segundo descenso anual, y con el notable retroceso del índice de las inmobiliarias europeas EPRA, que ha retrocedido un 7,7%.

La cotización de REALIA, sin embargo, no ha estado exenta de altibajos en respuesta a las decisiones adoptadas para optimizar la estructura financiera. De esta forma, tras el cumplimiento de los hitos de pago del negocio residencial, la cotización se ha mantenido más de un mes por encima del euro, alcanzando una revalorización cercana al 50% desde el inicio del ejercicio. Por el contrario, la autorización en mayo de la OPA de Inmobiliaria Carso sobre el 100% del capital hizo caer en esa fecha la cotización un 20%, mientras que el anuncio en octubre de una segunda ampliación de capital se tradujo en una caída del 10%, ante el descuento de la oferta sobre el precio de los títulos en el mercado.

Con todo, la cotización media del periodo ha sido de 0,90 euros, muy por encima de los 0,66 euros registrados en 2015, mientras que el volumen medio negociado se ha situado en 319.307 acciones, con un efectivo medio diario de 288.351 euros.

AMPLIACIONES DE CAPITAL Y OPA

A lo largo del ejercicio, REALIA ha resuelto dos ampliaciones de capital para hacer frente a los pagos de su deuda residencial, sanear su balance y relanzar su actividad de promoción.

Al inicio de 2016, REALIA se encontraba inmersa en una ampliación de capital con derecho a suscripción preferente para atender al segundo hito de pago acordado en la novación del Crédito Sindicado de Promoción. Esta operación, que ha sido totalmente suscrita y desembolsada, puso en circulación 153.380.466 acciones por un importe de 88,9 millones de euros y una prima de 0,34 euros por acción.

A la ampliación acudieron FCC e Inversora Carso, que, además de las acciones proporcionales a su participación en el capital, tomó las nuevas acciones sobrantes al concluir el periodo de suscripción preferente.

Como resultado de esta operación y de las adquisiciones de acciones realizadas con anterioridad, la participación de Inversora Carso superó el 30% del capital, por lo que se vio obligada a presentar una Oferta Pública de Adquisición (OPA) por el 100% de las acciones de REALIA, a un precio de 0,80 euros por título, para cumplir el Real Decreto 1066/2007 del mercado de valores. Al vencer el plazo de suscripción, el 19 de mayo, el porcentaje de aceptación fue del 0,03 del capital social.



Serrano 21, Madrid

En octubre de 2016, el Consejo de Administración ha aprobado una nueva ampliación de capital de 147,2 millones de euros (0,80 euros/acción), que ha puesto en circulación 184.056.558 nuevas acciones con una prima de 0,56 euros cada una. La citada ampliación ha quedado totalmente suscrita y desembolsada en diciembre, si bien las nuevas acciones comenzaron a cotizar en enero de 2017.

Cuadros: evolución del negocio desde 2012

RESULTADOS 2016

En millones de euros

	2016	2015	2014**	2013*	2012
Ingresos totales	97,1	94,9	115,4	111,3	217,0
Cifra de negocio	79,8	76,0	97,6	93,3	175,8
Ingresos por venta activos	0,4	0,1	0,0	0,7	6,6
Otros ingresos	16,9	18,8	17,8	17,3	34,6
Total Ebitda	41,8	40,5	30,9	40,4	124,1
Ebitda por Promociones y suelo	-4,6	-10,9	-19,2	-11,2	-5,3
Ebitda por alquileres	46,4	51,7	50,5	51,4	123,1
Ebitda por servicios y otros	-0,4	-0,4	-0,4	-0,5	-0,3
Ebitda por venta de activos	0,4	0,1	0,0	0,7	6,6
Amortizaciones y provisiones	-50,1	-12,1	4,8	-64,4	304,3
Resultado financiero neto	106	-19,4	-39,7	-2,3	84,2
Otros resultados	48,1	30,0	2,1	-0,9	-93,6
Beneficio antes de impuestos	145,8	39,0	-1,9	-27,2	-358,0
Impuestos	-15,7	-13,0	-2,4	-0,8	34,6
Rtdo actividades interrumpidas	0	0,0	-107,6	6,8	-
Beneficio después de impuestos	130,1	26,0	-111,9	-21,2	-323,4
Minoritarios	-14,4	-8,8	34,4	-29,8	4,2
Beneficio neto atribuible	115,7	17,2	-77,5	-51,0	-319,2

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

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

Fuente: REALIA



RESULTADOS
NEGOCIO PATRIMONIAL



En millones de euros

	2016	2015	2014**	2013*	2012
INGRESOS	75,2	80,0	79,4	81,1	181
Ingresos alquileres	58,9	62,0	61,9	64,5	145,9
Ingresos repercusión gastos	15,6	15,8	16,7	15,4	27,1
Venta de activos (Resultado)	0,4	0,1	0,0	0,7	6,6
Otros ingresos	0,3	2,1	0,8	0,5	1,4
Costes repercutibles y otros gastos	23,1	28,2	28,9	29	51,3
Ebitda Patrimonio	46,8	51,8	50,5	52,1	129,7
Ebitda Alquileres	46,4	51,7	50,5	51,4	123,1
Venta activos	0,4	0,1	0,0	0,7	6,6
Margen de alquileres	78,8%	83,4%	81,6%	79,7%	84,4%

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

Fuente: REALIA





INFORMACIÓN DE GESTIÓN:
NEGOCIO PATRIMONIAL



En millones de euros

	2016	2015	2014	2013*	2012
Superficie en explotación por tipología (m²)	405.359	400.574	418.856	413.795	573.834
Oficinas	226.721	226.191	244.492	239.792	398.309
Centros comerciales	135.381	135.338	135.319	128.674	132.296
Logística, ocio y otros	43.257	39.045	39.045	45.329	45.329
Plazas de aparcamiento	10.102	10.102	10.435	10.484	12.504
Ocupación (%)	94%	91,5%	90,5%	91%	91%
Renta media (€/m²/mes)	16,3	16,2	16,9	17,9	22,8

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

Fuente: REALIA



RESULTADOS
NEGOCIO RESIDENCIAL



En millones de euros

	2016	2015	2014*	2013	2012
Total ingresos	21,2	14,2	35,3	28,9	36,0
Ingresos promociones	20,1	14,1	27,6	25,5	32,2
Ingresos suelo	1,1	0,1	7,7	3,4	3,8
Costes promociones	24,8	24,9	42,0	37,7	39,0
Costes suelo	1,0	0,1	12,5	2,4	2,3
Ebitda Promociones y Suelo	-4,6	-10,8	-19,2	-11,2	-5,3
Ebitda promociones	-4,7	-10,9	-14,4	-12,2	-6,8
Ebitda suelo	0,1	0	-4,8	1,0	1,5
Margen de venta promociones	-23,4%	-77,3%	-52,2%	-47,8%	-21,1%
Ventas contratadas	19,7	12,6	32,0	20,2	27,7

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

Fuente: REALIA



INFORMACIÓN DE GESTIÓN:
NEGOCIO RESIDENCIAL



	2016	2015	2014	2013	2012
Unidades entregadas					
Número de unidades	96	71	152	131	148
Ingresos (Mm.€)	19	13,1	27,4	24,3	24,8
Precio medio (€)	197.142	184.507	180.924	185.496	168.441
Precio medio (€/m²)	2.064	1.553	1.642	1.805	1.845
Unidades entregadas por CC.AA.					
Madrid	57	32	51	33	47
Cataluña	12	10	33	17	22
Castilla y León	-	-	13	8	12
Andalucía	8	17	21	18	10
Baleares	-	-	15	5	8
C. Valenciana	15	11	3	12	30
Canarias	-	-	8	6	3
Internacional	4	1	8	32	16

Fuente: REALIA



INFORMACIÓN DE GESTIÓN:
SUELO



En m²

	2016	2015	2014	2013	2012
Superficie (m²)					
Reserva de suelo	1.852.040	1.868.677	1.875.586	1.945.608	3.159.498
Distribución por CC.AA. (m²)					
Andalucía	677.142	669.977	676.907	676.852	1.541.943
Aragón	139.039	154.508	154.508	152.405	154.170
Baleares	9.559	9.559	9.559	9.559	12.059
C. Valenciana	99.074	99.074	98.885	98.885	98.609
Canarias	4.965	18.541	18.541	18.531	18.541
Castilla-La Mancha	222.886	222.886	222.886	222.886	506.902
Castilla y León	64.451	63.323	63.323	63.323	63.636
Cataluña	81.226	93.034	93.190	92.584	96.483
Galicia	47.538	6.184	6.184	6.184	6.184
Internacional	10.912	10.912	10.912	25.182	75.182
Madrid	453.650	479.081	479.093	487.619	544.192
Murcia	41.598	41.598	41.598	41.598	41.598

Fuente: REALIA



LÍNEAS DE NEGOCIO



LÍNEAS DE NEGOCIO

PATRIMONIAL

Activos
Estrategia
Resultados
Situación financiera

RESIDENCIAL

Activos
Estrategia
Resultados
Situación financiera

Patrimonial

REALIA posee una valiosa cartera de activos patrimoniales, que en 2016 siguió elevando su valor, hasta los 1.468,7 millones de euros, y generó unos ingresos por rentas de 63,7 millones de euros* con un margen del 85% gracias a elevada ocupación de los inmuebles, del 94%.

La actividad patrimonial de REALIA consiste en el alquiler, gestión y desarrollo de edificios de su propiedad, fundamentalmente oficinas y centros comerciales.

Este negocio, controlado por la sociedad REALIA Patrimonio, aglutina el 80% del valor de los activos y genera el 77% de los ingresos.

REALIA Patrimonio posee la titularidad directa de un importante número de edificios en zonas prime de Madrid, Barcelona y Sevilla. Participa, además, en otras sociedades patrimonialistas como Hermanos Revilla.

Desde 2006, la compañía encamina sus esfuerzos hacia la creación de valor en el área patrimonial, donde su excepcional portfolio inmobiliario le hace tener una posición destacada.

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



“El negocio patrimonial de REALIA aglutina el 80% del valor de sus activos y el 77% de sus ingresos



Musgo 3, Madrid

Activos

REALIA cuenta con 41 activos patrimoniales con una superficie total de 423.683 al cierre del ejercicio 2016. Se trata de inmuebles de alta calidad situados fundamentalmente en enclaves estratégicos de Madrid, aunque posee activos de renta en otras siete capitales españolas, entre ellas Barcelona. El grupo posee, además, una reserva de suelo de 127.977 m².

Todos los inmuebles se encuentran en explotación, a excepción de Los Cubos, un emblemático edificio madrileño de 18.324 m² de singular arquitectura, que se encuentra vacío y en venta. Además, al cierre del ejercicio se habían iniciado obras en el edificio de Hermanos Revilla de la calle Salvador de Madariaga, 1, en Madrid, si bien los trabajos se desarrollarán a lo largo de 2017 y 2018.

La cartera de edificios en explotación se compone de 27 edificios de oficinas, 7 centros comerciales y de ocio, así como un inmueble de uso logístico y otros locales y garajes.

La excelente calidad y localización de los inmuebles y la mejora generalizada del mercado de inversión, ha elevado el valor de los activos patrimoniales de REALIA un 4,2%, hasta los 1.468,7 millones de euros.

De esta cantidad, corresponden a los activos en renta 1.412,6 millones de euros (incluido el edificio Los Cubos), un 4,4% más que en 2015, mientras que el suelo terciario se mantuvo estable en los 56,1 millones de euros.

La *yield* actual de la cartera patrimonial en explotación (rentas de diciembre 2016 anualizadas asumiendo 100% ocupación dividido entre el valor de los activos según CBRE) se sitúa en el 5,2%, lo que supone una bajada de 0,6 puntos con respecto a 2015.

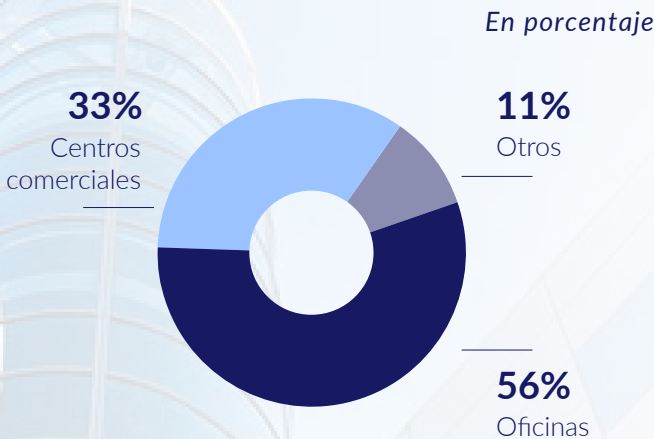
Para el próximo ejercicio, está previsto que el valor de los activos se mantenga en estos valores si no cambian las actuales rentabilidades del sistema financiero y se prolonga la confianza en la economía mundial y doméstica.

SITUACIÓN DEL PATRIMONIO EN 2016

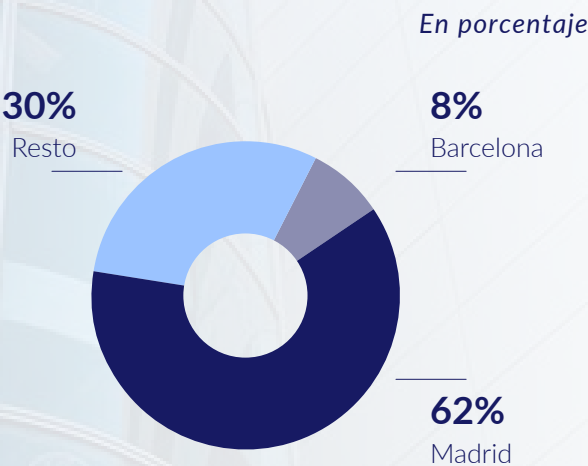
Nº de edificios y superficie m²

	Edificios	Superficie m²
EN EXPLOTACIÓN	40	405.359
Oficinas	27	226.721
- CBD	12	84.412
- BD	3	42.653
- Periferia	12	99.656
Comercial	7	135.381
Resto	6	43.257
A LA VENTA	1	18.324
TOTAL EDIFICIOS	41	423.683
RESERVA SUELO	-	127.977
Oficinas	-	57.827
Comercial	-	70.150
TOTAL	41	551.660

SBA EN EXPLOTACIÓN POR USOS



SBA EN EXPLOTACIÓN POR CIUDADES



“ El valor de los activos patrimoniales de REALIA se ha elevado un 4,2%, hasta los 1.468,7 millones de euros

Fuente: REALIA

OFICINAS

El portfolio de oficinas en explotación está formado por 27 edificios singulares con una superficie alquilable de 226.721 m², de los que 25 están situados en Madrid, uno en Barcelona y uno en Sevilla. Su ocupación alcanza el 94,5%.

Bien conectados y con fachadas orientadas a las principales vías de transporte, son, en algunos casos, iconos arquitectónicos de sus ciudades. Torre REALIA, imagen imprescindible del skyline de Madrid, o Torre REALIA BCN, diseñada por el premio Pritzke de arquitectura Toyo Ito, son ejemplos de ello.

Sus interiores son funcionales, amplios y bien iluminados. La compañía es flexible en su adecuación a las necesidades de cada cliente y trabaja por la mejora de los servicios comunes, poniendo especial énfasis en su mantenimiento, que incluye medidas de eficiencia energética.

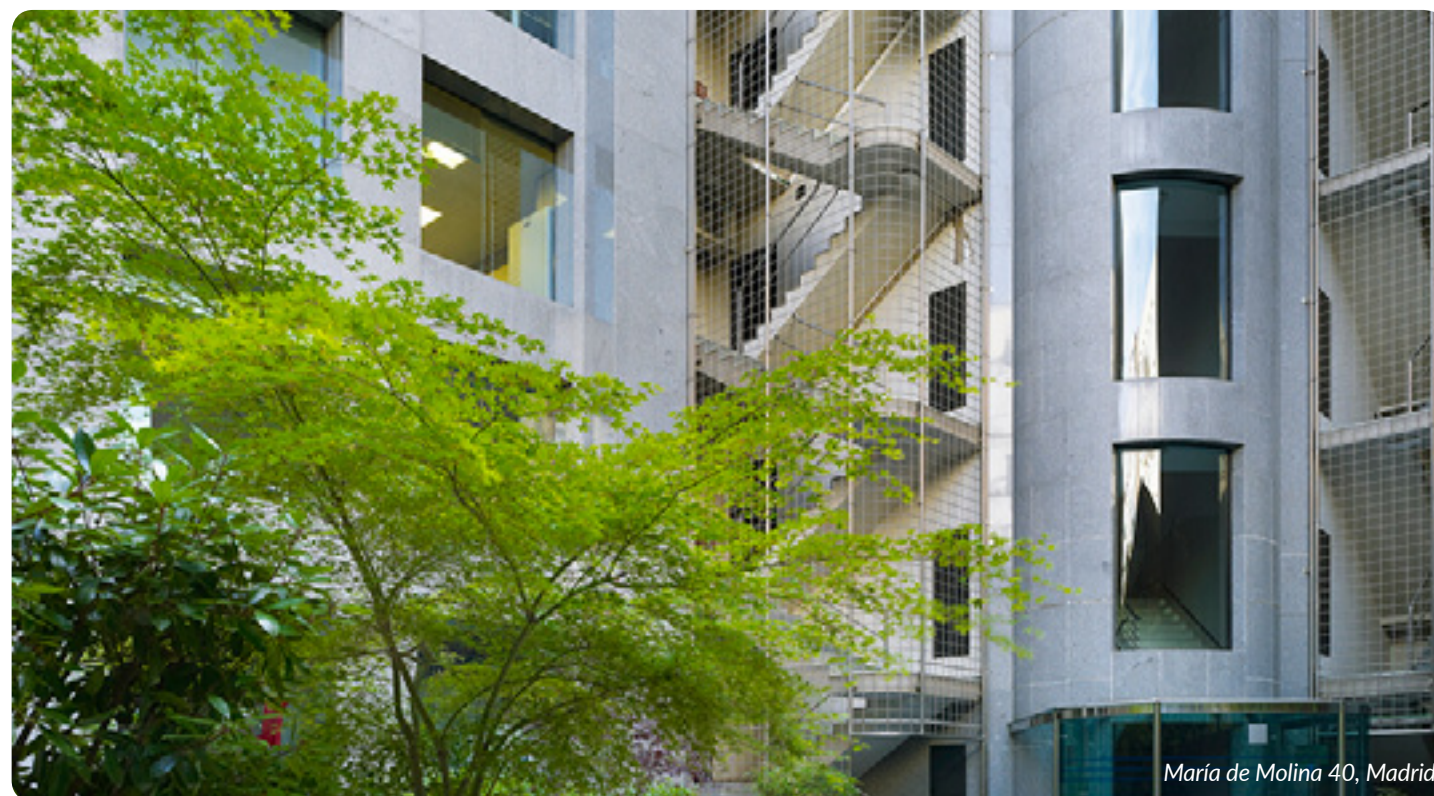
Los inquilinos son empresas e instituciones reconocidas y solventes, de la talla de Marsh & McLennan, Gómez-Acebo & Pombo, British Telecom, KPMG, St. Gobain, Amadeus, DHL o Ericsson.

De los 25 inmuebles emplazados en la capital, 12 se encuentran en la almendra central de negocios (zona CBD), tres en el área metropolitana (zona BD, excluyendo la zona CBD) y el resto en zonas periféricas.

Durante 2016, la cartera de oficinas en explotación se ha revalorizado un 6,6% con respecto a 2015, situándose en 4.389 €/ m².

La rentabilidad anual de las oficinas se situó en el 4,8%, siendo el de los inmuebles situados en la periferia mayor (6%), que el de los situados en la almendra central de negocios (4,2%) y en el área metropolitana (5%).

“La cartera de oficinas se ha revalorizado un 6,6% y su rentabilidad anual se ha situado en el 4,8%



María de Molina 40, Madrid

ACTIVOS REPRESENTATIVOS DEL PATRIMONIO

Torre Realia
Uso: Oficina
Emplazamiento: Madrid
Mercado: CBD
Año Construcción: 1996
Superficie: 28.424 m²



Torre Realia BCN
Uso: Oficina
Emplazamiento: Barcelona
Mercado: Periferia
Año Construcción: 2009
Superficie: 31.964 m²



Edificio Los Cubos
Uso: Oficina
Emplazamiento: Madrid
Mercado: BD
Última reforma: En venta
Superficie: 18.324 m²



CC As Cancelas
Uso: Comercial
Emplazamiento: Santiago de
Compostela
Año Construcción: 2012
Superficie: 50.466 m²





R

María de Molina, 40

Uso: Oficina

Emplazamiento: Madrid

Mercado: CBD

Año Construcción: 1988

Superficie: 9.684 m²



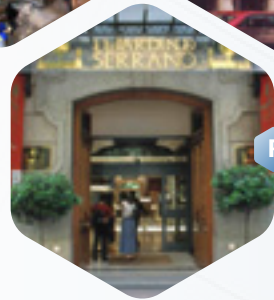
Castellana, 41
Uso: Oficina
Emplazamiento: Madrid
Mercado: CBD
Año Construcción: 1991
Superficie: 4.584 m²



Goya 6 y 8
Uso: Oficina
Emplazamiento: Madrid
Mercado: CBD
Última reforma: 1991
Superficie: 7.516 m²



CC. El Jardín de Serrano
Uso: Comercial
Emplazamiento: Madrid
Mercado: CBD
Última reforma: 1991
Superficie: 2.124 m²



REALIA PATRIMONIO

HERMANOS REVILLA

OFICINAS¹

	Superficie m ²
Torre REALIA BCN	31.964
Torre REALIA	28.424
Salvador de Madariaga ⁽²⁾	25.398
Albasanz, 16 ⁽²⁾	19.551
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⁾	9.684
Albasanz, 14	9.123
Av. Bruselas, 36	8.857
Príncipe de Vergara, 132 ⁽²⁾	8.807
C.N.Kansas City	8.735
Goya, 6 y 8 ⁽²⁾	7.516
Musgo, 1 y 3 ⁽²⁾	5.391
Goya, 29 ⁽²⁾	5.060
Paseo de la Castellana, 41 ⁽²⁾	4.584
Albasanz, 12 ⁽²⁾	4.160
Alfonso XII, 30 ⁽²⁾	4.007
Serrano, 21 ⁽²⁾	3.865
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

CENTROS COMERCIALES

REALIA cuenta con siete centros comerciales y de ocio con una superficie alquilable de 135.381 m² y 6.642 plazas de aparcamiento emplazados en zonas de fuerte demanda comercial de Madrid, Murcia, Guadalajara, Santiago de Compostela y Soria.

Los complejos de REALIA son inmuebles representativos, caracterizados por su diversificación comercial y su accesibilidad, que han sido diseñados para favorecer la rentabilidad de los establecimientos.

Con el propósito de hacer más grata la experiencia de compra y servir de espacio de encuentro a los clientes, cuentan con accesos amplios y excelentes áreas y servicios comunes.

Entre sus inquilinos hay grandes cadenas multinacionales –como Carrefour, Decathlon, Inditex o Bricomart–, así como empresas de carácter nacional o local.

El valor de mercado de la cartera de Centros Comerciales se ha mantenido prácticamente estable, con una leve variación negativa del 0,3%, situándose en 2.053 €/m² al cierre del ejercicio.

Por su parte, la *yield* de los centros comerciales se situó en el 7,1%.

Entre los centros más representativos destaca el Jardín de Serrano, con 2.124 m² de superficie en la llamada “milla de oro” de Madrid, que alberga en sus locales firmas exclusivas.

En el distrito de Salamanca de la capital se encuentra también el centro especializado en ocio Centro Wellness Manuel Becerra, de 6.645 m², que ocupa el solar del antiguo cine Universal, conservando sus dos principales fachadas.

El complejo más grande del portfolio de centros comerciales es el Parque Comercial Plaza Nueva de Leganés, al sur de Madrid. Este centro, diseñado en forma de plaza y con grandes zonas ajardinadas, dispone de 52.675 m² y de 2.987 plazas de aparcamiento (la mitad de ellas cubiertas). Responde a la fuerte demanda de un área de influencia de más de un millón de personas.

El centro comercial más joven de la compañía es As Cancelas, en Santiago de Compostela. Inaugurado en 2012, cuenta con 50.466 m² de superficie y una variada oferta de establecimientos comerciales y de ocio.



CC Ferial Plaza, Guadalajara

La Noria Murcia Outlet Shopping, por su parte, recrea un pueblo mediterráneo, con una calle central y tiendas en cada una de las casas. Con 13.807 m² de superficie, es el primer centro de este formato de descuento de la región de Murcia

El Ferial Plaza de Guadalajara, de 31.996 m², ofrece a sus clientes más de cien establecimientos con los operadores más relevantes del mercado en la zona de mayor expansión de la ciudad alcarreña.

El Espolón de Soria, de 2.900 m², destaca por su neurálgica ubicación en la capital.



	Ubicación	Sup. alquilable (m²)	Plazas aparcamiento
Plaza Nueva Leganés	Madrid	52.675	2.987
Ferial Plaza	Guadalajara	31.996	1.068
As Cancelas ¹	S. Compostela	25.233	1.054
Manuel Becerra, 17	Madrid	6.645	50
La Noria Outlet	Murcia	13.807	1.483
El Jardín de Serrano	Madrid	2.124	-
Espolón, 10	Soria	2.900	-
TOTAL		135.381	6.642

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

Fuente: REALIA



Estrategia

La estrategia del negocio patrimonial en 2016 tiene por objeto optimizar la rentabilidad de los activos en renta a través de dos líneas fundamentales:

■ Renegociación de los contratos que están próximos a su vencimiento

REALIA firma contratos de arrendamiento a largo plazo con inquilinos de solvencia reconocida, que suelen tener una vigencia de tres a cinco años.

Para evitar la desocupación de los inmuebles, lleva a cabo una política de comercialización proactiva. Así, se anticipa al vencimiento de los contratos para negociar su renovación y ofrece incentivos temporales a la ocupación, tales como rentas escalonadas, periodos de gracia, etc.

Merced a esta estrategia, la ocupación de los inmuebles se elevó al 94% en 2016, frente al 91,5% del año anterior, siendo superior la de las oficinas (94,5%), que la de los centros comerciales (91,2%).

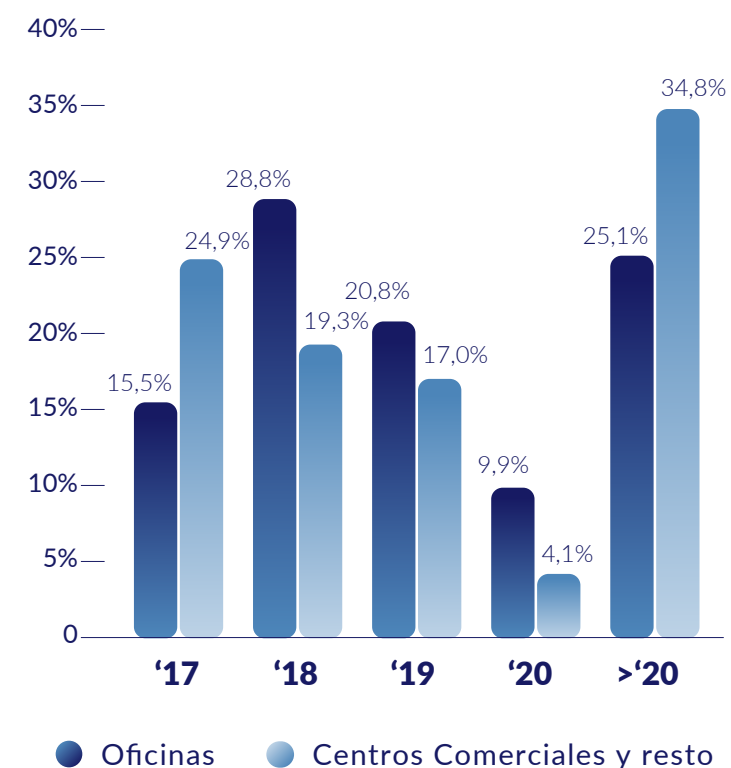
Casi el 40% de los contratos de centros comerciales (38,9%) y el 35% de los contratos de oficinas vencen a partir de 2019.

■ Puesta a la venta de activos que han alcanzado cierto grado de maduración

Desde hace años, la compañía apuesta por la rotación de los activos cuando estos han llegado a un periodo de

VENCIMIENTO DE CONTRATOS

En porcentaje



Fuente: REALIA

maduración para mantener la calidad de los inmuebles y aportar ingresos extraordinarios al grupo.

Durante 2016, REALIA ha puesto a la venta el edificio Los Cubos, una de las señas de identidad de la Calle 30 madrileña, situado entre el aeropuerto y el centro de la capital. La venta de este activo, valorado en 53 millones de euros a precios de mercado, contribuiría a reducir la deuda de la compañía ligada al negocio patrimonial.

Con 18.324 m² de superficie y 334 plazas de garaje, el edificio Los Cubos fue adquirido por REALIA en julio de 2004 a la aseguradora Allianz. El inmueble cuenta con un proyecto de rehabilitación innovador que renueva su diseño, una nueva fachada le aporta mayor luminosidad, mejora sus espacios útiles y le dota de infraestructuras ecoeficientes.

Sin contar con la puesta a la venta del edificio Los Cubos, la compañía ha mantenido su cartera patrimonial intacta, con la excepción de una ampliación de unos 5.000 m², llevada a cabo en una nave industrial en Agoncillo (Logroño), con una inversión total de 1,1 millones de euros.

■ Mantenimiento adecuado de los edificios

El mantenimiento de los activos en renta es una prioridad para REALIA porque aumenta el confort y el valor de sus inmuebles. Estas mejoras incluyen la actualización de las condiciones de seguridad, accesibilidad y eficiencia energética.

Durante el ejercicio, REALIA Patrimonio ha destinado 1,5 millones de euros para obras de mejora de edificios de su propiedad, mientras que la filial Hermanos Revilla ha activado otros 2,2 millones de euros.

■ Reducción de los gastos no repercutibles a los inquilinos

REALIA lleva a cabo un estricto control de los gastos operativos de su negocio de alquiler. Durante el ejercicio 2016, los gastos comunes no repercutibles se redujeron un 18,8%, hasta los 3.905 miles de euros.

Este descenso se debe al importante esfuerzo en mantenimiento de los últimos años, que ha permitido disminuir drásticamente las reparaciones extraordinarias durante el ejercicio.

“El mantenimiento de los activos en renta es una prioridad para REALIA



Los Cubos, Madrid

Resultados

El negocio patrimonial, que genera más del 75% de los ingresos, siguió mostrando su fortaleza en 2016.

Aunque los ingresos del área, excluyendo los gastos repercutidos, cayeron un 4,3%, hasta los 63,7 millones de euros*, debido al vacío del edificio Los Cubos (actualmente a la venta), en términos homogéneos las rentas por alquiler crecieron un 2%

Los ingresos totales (NIC) del negocio de alquileres han ascendido a 74,5 millones, con una bajada del 4,2% debido principalmente a la pérdida de renta por el vacío del edificio de Los Cubos, que aportaba 4 millones de euros anuales.

El margen bruto (NIC) del negocio de alquileres asciende a 50,6 millones de euros, lo que supone un margen sobre rentas del 85%.

El 67% de las rentas correspondió a inmuebles de oficina, mientras que el 27% se generaron en los centros comerciales y un 6% en otros inmuebles.

Tanto los ingresos por rentas del área de oficinas como los de centros comerciales se incrementaron un 1,8% en términos *like for like*, mientras que el resto de los activos vieron crecer sus ingresos un 4,6%.

Destacan los crecimientos de las rentas por alquileres en el centro de negocios y el área metropolitana de Madrid, así como en Torre Realia Barcelona.

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

RESULTADOS DEL NEGOCIO DE ALQUILERES*

En miles de euros

	2016	2015	Variación (%)
Rentas	63.732	66.581	-4,3%
Gastos repercutidos + otros	17.410	19.485	-10,6%
Total Ingresos	81.142	86.066	-5,7%
Ingresos As Cancelas (50%) + otros	6.672	8.296	-19,6%
Ingresos NIC	74.470	77.770	-4,2%
Gastos comunes repercutibles	-23.080	-22.783	1,3%
% Repercusión Gastos	-75%	-86%	-11,8%
Gastos comunes no repercutibles	-3.905	-4.811	-18,8%
Total Margen Bruto	54.157	58.471	-7,4%
Margen As Cancelas (50%) + otros	3.597	2.731	31,7%
Margen NIC	50.560	55.740	-9,3%
Margen rentas (%)	85,0%	87,8%	-3,2%

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

Fuente: REALIA

“La ocupación se ha elevado al 94%, por encima de la media del mercado en las grandes capitales

OCUPACIÓN SUPERIOR A LA DEL MERCADO

En línea con el mayor dinamismo del mercado de oficinas registrado en 2016, la ocupación global de los inmuebles en renta mejoró considerablemente al final del ejercicio. Si en 2015 se registraba una ocupación del 91,5%, en 2016 se elevaba hasta el 94%, por encima de la media del mercado en las grandes capitales españolas, que ronda el 90%.

Como reflejo de la evolución del mercado de alquiler, la ocupación es más intensa en Madrid (96%) y en Barcelona (95%), mientras que en el resto de las capitales se sitúa en el 90%.

Durante el ejercicio, la compañía hizo un importante esfuerzo de austeridad y consiguió reducir los gastos comunes no repercutibles un 18,8%, hasta los 3,9 millones de euros. Por su parte, los gastos repercutidos y otros ingresos (que incluye una indemnización de 2 millones en 2015) se situaron en 17,4 millones de euros, en línea con el ejercicio anterior en términos homogéneos.

Para el ejercicio 2017, se espera que el negocio patrimonial continúe su lenta recuperación, con rentas en ascenso y menores exigencias de los incentivos de alquiler, tales como bonificaciones o ayudas a la implantación.

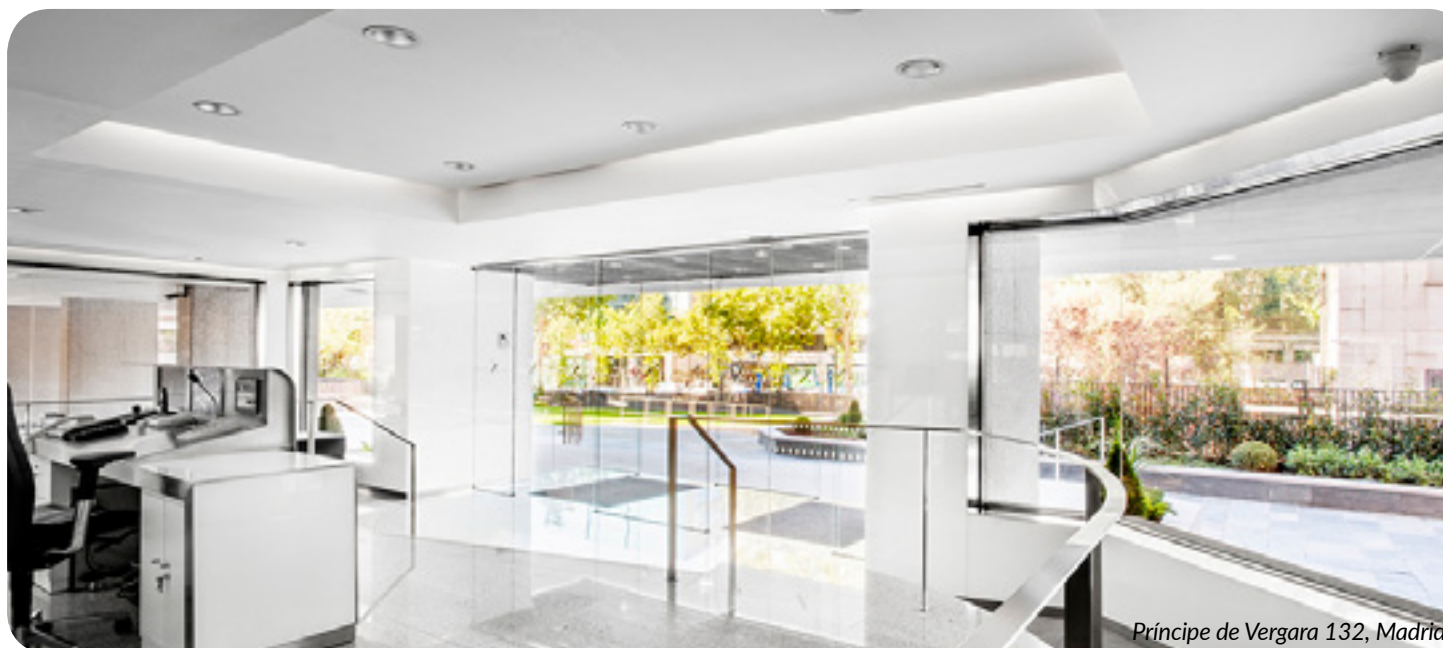
OCUPACIÓN POR USOS



OCUPACIÓN POR CIUDADES



Fuente: REALIA


Príncipe de Vergara 132, Madrid

Situación financiera

La deuda neta de REALIA Patrimonio se sitúa en 698 millones de euros a 31 de diciembre de 2016. De esta cantidad, la deuda bruta bancaria ascendía a 742 millones de euros y 44 millones de euros correspondían a tesorería.

El grueso de la deuda con los bancos se derivaba de un Crédito Sindicado de Patrimonio firmado en abril de 2007. En el marco de una reestructuración de su deuda financiera, REALIA suscribió un préstamo con 16 entidades de crédito por un importe inicial de 1.087 millones de euros. Tras diversas amortizaciones, el préstamo sindicado se había reducido a 678 millones

de euros al cierre del ejercicio 2016, un 9,6% inferior al saldo que presentaba en diciembre de 2015.

Dado que el vencimiento del préstamo estaba previsto para el 27 de abril de 2017, la compañía ha negociado con diversas entidades una financiación alternativa que permita cancelar dicho crédito.

De esta forma y como hecho posterior al cierre del ejercicio, REALIA firmó con un nuevo sindicato bancario un préstamo de 582 millones de euros con vencimiento a siete años.

Residencial

La actividad residencial de REALIA generó unos ingresos de 22 millones de euros, un 47% más que en 2015, como consecuencia de la mayor demanda de viviendas, especialmente en Madrid, y del aumento del precio medio, que se elevó a 2.064 euros/m². Durante el ejercicio, la compañía ha estudiado la viabilidad de realizar nuevas promociones en Madrid, Barcelona y Palma de Mallorca.

El negocio residencial de REALIA engloba la promoción y venta de productos inmobiliarios, principalmente viviendas, así como la gestión y venta de suelo para construir.

La actividad residencial depende de REALIA Business, compañía centrada en España, que cuenta con filiales en Polonia y Portugal.

Los pilares sobre los que se asienta en la promoción de viviendas de REALIA residen en la diversificación del producto y la concentración en zonas de demanda potencial. Por eso, ante la difícil situación del mercado, REALIA decidió en 2013 suspender la construcción de nuevos proyectos y centrarse en la comercialización de su stock de producto terminado.



Patraix, Valencia

Activos

REALIA contaba con una cartera de 531 unidades inmobiliarias sin entregar al cierre de 2016, de las cuales 511 estaban a la venta y 20 vendidas y pendientes de entrega.

Este stock inmobiliario estaba formado por 426 viviendas, 10 oficinas, 34 locales comerciales y 41 parcelas unifamiliares destinadas a la venta para autopromoción.

REALIA focaliza sus promociones en la primera residencia y en las zonas turísticas de mayor demanda. Así, el 76,5% del stock corresponde a primera vivienda y un 23,5% a segunda residencia.

Se trata de inmuebles con diseños atractivos y excelentes acabados, que incorporan medidas innovadoras de eficiencia energética para mejorar el confort de sus habitantes y reducir sus gastos.

El stock de viviendas, oficinas, locales comerciales y parcelas a la venta se distribuye en España entre las regiones de Andalucía (211 unidades), de Madrid y zona centro (123 unidades), Levante (92 unidades) y Cataluña 86 unidades. Fuera de España están a la venta 12 unidades en Lisboa (Portugal) y 2 en Varsovia (Polonia).

A 31 de diciembre, el stock de activos residenciales estaba valorado en 77 millones de euros, un 22,5% menos que en 2015, como consecuencia de la disminución de las existencias. En términos homogéneos el descenso ha sido del 3%.

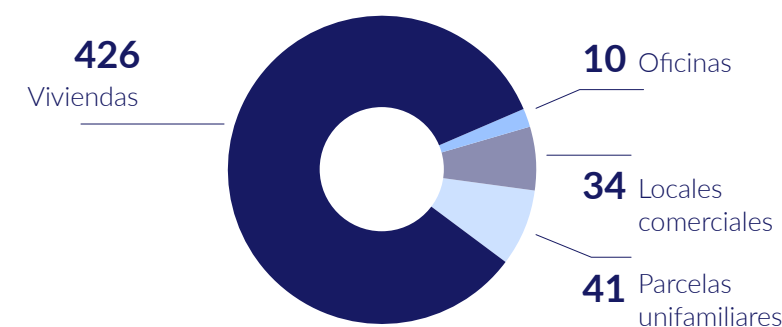
En los últimos años, y ante la contracción de la demanda durante la crisis, REALIA abandonó progresivamente la construcción de viviendas para concentrarse en la venta del stock existente.

Su comercialización se organiza a través de cuatro delegaciones en España (Centro, Cataluña, Levante y Andalucía) y de sus filiales en Portugal (REALIA Portugal) y Polonia (REALIA Polska).

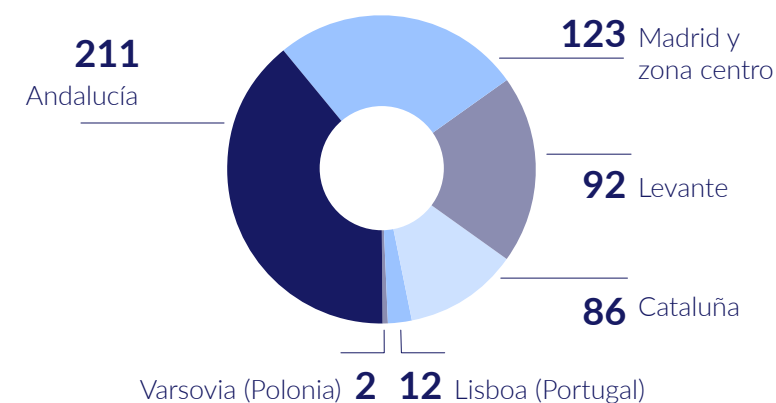
CARTERA DE ACTIVOS INMOBILIARIOS A LA VENTA

En porcentaje

POR TIPOLOGÍA



POR ZONA GEOGRÁFICA



Fuente: REALIA



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

SUELO

REALIA cuenta, a 31 de diciembre de 2016, con una cartera de suelo de 5.742.496 m² brutos y 1.852.040 m² edificables.

El 25% de la superficie edificable corresponde a suelos finalistas, mientras que el 12% de los suelos se encuentra en fase de urbanización, el 35% en fase de planeamiento y el 28%, en ordenación.

Por áreas geográficas, el 49% se concentra en Madrid y la zona centro, mientras que el 36% está en Andalucía, el 8% en Levante, el 5% en Cataluña y el 1% en Canarias. En Rumanía hay todavía un suelo que supone un 1% sobre el total.

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

La valoración de los suelos residenciales de la cartera de la compañía ha continuado con el proceso de ajuste, con un descenso del 17,9%.

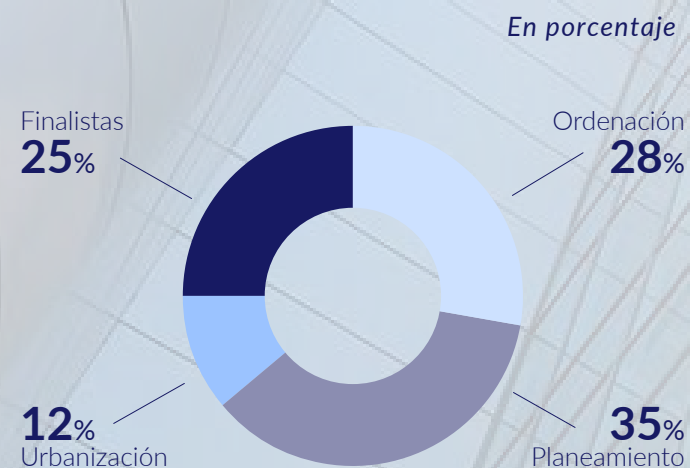
El mayor ajuste porcentual se ha producido en los suelos en ordenación, donde ha habido una bajada del 61%. La depreciación principal se debe a un suelo en San Roque (Cádiz). De los suelos urbanizables, lo más destacable es la depreciación de un suelo en Villaseca de la Sagra (Toledo) (-4,6 millones), así como en El Molar (Madrid) (-4,5 millones). Entre los suelos urbanos, el de Guillena (Sevilla) ha sufrido una bajada de valor de 12,4 millones de euros debido a la suspensión del PGOU.

DISTRIBUCIÓN DEL SUELO EDIFICABLE

Edificabilidad en miles de m²

POR SITUACIÓN URBANÍSTICA

	2016	2015	Variación (%)
Ordenación	521	518	0,5
Planeamiento	647	670	-3,4
Urbanización	214	214	0,0
Finalistas	470	467	0,7
TOTAL	1.852	1.869	-0,9

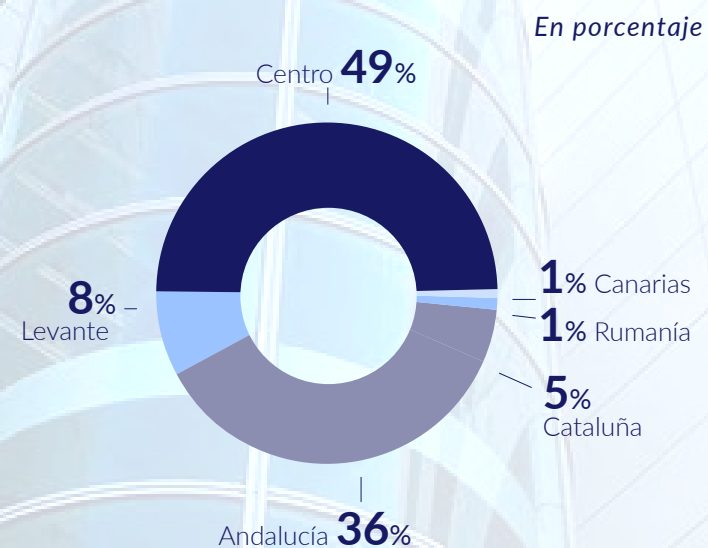


Fuente: REALIA

Edificabilidad en miles de m²

POR ZONAS

	2016	2015	Variación (%)
Centro	902	926	-2,6
Cataluña	94	93	0,5
Andalucía	677	670	1,1
Levante	150	150	0,0
Canarias	19	19	0,0
Rumanía	11	11	0,0
TOTAL	1.852	1.869	-0,9



“REALIA cuenta, a 31 de diciembre de 2016, con una cartera de suelo 1.852.040 m² edificables

Estrategia

La estrategia del negocio patrimonial se ha centrado en la reducción del stock de vivienda y en la gestión del suelo para preservar el valor de las inversiones.

■ Aumento de los precios de la vivienda

Aprovechando la apertura del crédito hipotecario y la mayor demanda de viviendas, la compañía ha aplicado una política restrictiva en cuanto a precios en aquellas promociones que tienen mayor recorrido al alza por su tipología y ubicación. Así, en 2016, el precio medio se situó en 2.064 euros/m² frente a 1.553 euros/m² en 2015. Este incremento se debe al mayor peso en las ventas de promociones como Valdebebas e Ibiza, con precios unitarios mayores.

■ Estudio de la viabilidad de nuevos proyectos

Aunque actualmente no existen promociones en curso, la compañía está estudiando la viabilidad de hasta tres nuevos proyectos en zonas donde existe demanda de producto tales como Madrid, Barcelona o Palma de Mallorca. Hasta la fecha de cierre de este informe, sin embargo, no se han iniciado las obras.

■ Preservar el valor de los inmuebles

Para conservar la calidad de sus inmuebles a la venta y proteger su valor, la compañía pone especial cuidado en el mantenimiento.

■ Continuar con la gestión urbanística del suelo

Al mismo tiempo, la compañía ha continuado con la gestión urbanística del suelo en distintos ámbitos, a la espera de que las condiciones del mercado permitan su viabilidad.



Valdebebas, Madrid

Resultados

Los ingresos de la actividad residencial se elevaron un 47%, hasta los 22 millones de euros durante el ejercicio 2016.

Este notable progreso se explica por el creciente dinamismo de la venta de viviendas: en doce meses se han entregado 96 unidades inmobiliarias, un 35% en unidades y 45% en ingresos más que en el ejercicio anterior. Aunque los márgenes de promociones siguen siendo negativos,

mejoran sustancialmente con respecto a los ejercicios anteriores, situándose en el -4% frente al -25% de 2015.

Descontando la reversión de provisiones de 3 millones de euros en producto terminado, el negocio residencial alcanza un resultado positivo de 2,2 millones de euros frente a las pérdidas de 0,2 millones de euros registradas en el ejercicio anterior.

RESULTADOS DEL NEGOCIO RESIDENCIAL

En millones de euros

	2016	2015	Variación (%)
INGRESOS			
Promociones	19,0	13,1	45
Suelo y otros	3,0	1,8	63
Total Ingresos	22,0	14,9	47
GASTOS			
Costes venta	-18,9	-15,0	-27
Resto costes	-3,9	-3,7	-4
Total Gastos	-22,8	-18,7	-22
Margen Promociones	-0,8	-3,7	78
Margen Promociones (%)	-4%	-25%	85
Reversión Provisiones P. Terminado	3,0	3,6	-15
Margen (descontando Provisiones)	2,2	-0,2	1282

Fuente: REALIA



REDUCCIÓN DEL STOCK

Más de la mitad de las ventas en escritura de inmuebles se hicieron en Madrid, en total 57 unidades. La fuerte reducción del stock en la capital se explica por el incremento de la demanda, sobre todo en Valdebebas.

A cierta distancia de Madrid, le siguen Levante, con 15 unidades vendidas; Cataluña, con 12, y Andalucía con 8. Fuera de España, se vendieron dos unidades en Polonia y otras dos en Portugal.

SUELO Y OTROS

Los ingresos por suelo y otros, se elevaron a 3 millones de euros, frente a los 1,8 millones de euros de 2016.

EVOLUCIÓN DE LA CARTERA RESIDENCIAL EN 2016

En unidades y millones de euros

	2016	2015	Var. (%)
PREVENTAS			
Unidades	105	74	42%
Ingresos (mm €)	21,0	13,6	54%
ENTREGAS			
Unidades	96	71	35%
Ingresos (mm €)	19,0	13,1	45%
CARTERA TOTAL ¹			
Número de unidades ²	511	610	-16%

(1) Cartera total disponible al final del periodo (2) Incluyendo parcelas

Entregas	Nº Unidades	Ingresos MM €
Madrid/Centro	57	12,5
Levante	15	3,3
Cataluña	12	1,6
Andalucía	8	0,9
Polonia	2	0,3
Portugal	2	0,3
Total	96	19,0

Fuente: REALIA

Situación financiera

A lo largo del ejercicio, se ha producido una reestructuración del endeudamiento ligado al negocio residencial, que ha finalizado el año con una deuda financiera neta de 52 millones de euros al cierre del ejercicio 2016 tras liquidar el préstamo sindicado de promoción.

En diciembre de 2015, REALIA llegó a un acuerdo con los acreedores financieros, por el que el total de la deuda del citado préstamo por importe de 802.759 miles de euros quedaba reducido en un 9% si se cumplían las condiciones que se impusieron para el repago.

Con fecha 11 de diciembre de 2015 la Sociedad realizó el primer pago establecido en el calendario por importe de 365.218 miles de euros; con fecha 29 de enero de 2016, procedió al pago del segundo y tercer hito por importe de 183.104 miles de euros. El último hito, por importe de 183.905 miles de euros con vencimiento el 30 de mayo de 2016, fue abonado el 7 de abril de 2016.

Para financiar este último pago, con el que se cancelaba la totalidad de la deuda sindicada de promoción, la sociedad firmó un préstamo con Caixabank por importe de 183.649 miles de euros y con vencimiento el 30 de junio de 2018, afianzado por Inversora Carso.

A fecha de cierre del ejercicio, el importe de este préstamo se había reducido a 103.649 miles de euros, tras amortizar anticipadamente 80 millones de euros con parte de los fondos de la ampliación de capital suscrita en diciembre.

CANCELACIÓN DEL PRÉSTAMO PARTICIPATIVO

Adicionalmente, REALIA ha cancelado el préstamo participativo que Inmobiliaria Carso había adquirido a la Sareb en 2015 por 20,3 millones de euros, con una quita de 41,2 millones.

El accionista de referencia decidió en febrero de 2016 no ejercitar su derecho a capitalizar el mismo, generándose un derecho de crédito por el citado importe.



“ REALIA ha cancelado en 2016 el préstamo sindicado de promoción y el préstamo participativo



GOBIERNO CORPORATIVO





GOBIERNO CORPORATIVO

ÓRGANOS DE GOBIERNO CORPORATIVO

Junta General de Accionistas
Consejo de Administración
Comité de Dirección
Política de Retribuciones

MARCO ÉTICO

Código Ético
Política fiscal
Reglamento Interno de Conducta

GESTIÓN DE RIESGOS

Órganos de Gobierno Corporativo

REALIA se ha dotado de un sistema de Gobierno Corporativo orientado a la consecución sostenible de sus objetivos corporativos, que mantiene permanentemente actualizado de acuerdo con la legislación vigente y con las recomendaciones de buen gobierno de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV). En 2016 ha modificado los Estatutos y el Reglamento del Consejo de Administración, así como la Política de Retribuciones de los consejeros.

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

El responsable del diseño y revisión de la estructura organizativa del grupo es el Consejero Delegado, bajo delegación del Consejo de Administración.

El 3 de mayo de 2016, el Consejo de Administración modificó el Reglamento del Consejo de Administración (artículos 12º, 25º, 44º, 45º) con la finalidad de adaptar el anterior texto a las modificaciones de la Ley de Sociedades de Capital (LSC) introducidas por la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, así como a las modificaciones de los Estatutos que se iban a someter a la aprobación de la Junta General de Accionistas. Adicionalmente, se pretendía eliminar las referencias al Contrato Marco suscrito en su día entre FCC y Bankia, que quedó sin efecto tras la venta por parte de esta última de su participación en la sociedad.

El 21 de junio, la Junta General de Accionistas modificó los artículos 25 y 27 de los Estatutos Sociales sobre los Órganos delegados del Consejo y el Comité de Auditoría y Control para adaptar su texto a las modificaciones de la Ley de Sociedades de Capital introducidas por la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas de 2015.

La Junta General de Accionistas dio luz verde, además, a la modificación de la Política de Retribuciones, realizada con motivo de la renovación del Consejo de Administración tras la entrada en la estructura accionarial de Inversora Carso. En la definición de esta nueva Política de Remuneraciones se han tenido en cuenta tanto las recomendaciones que contiene el Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas de la CNMV como las políticas que tienen otras empresas de similares características en cuanto al sector, tamaño o estructura accionarial.

“ La Junta General de Accionistas dio luz verde a la modificación de la Política de Retribuciones

CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO DE BUEN GOBIERNO DE LA CNMV

Durante el ejercicio 2016 REALIA Business, S.A. ha cumplido 27 de las 64 recomendaciones de la CNMV; ha cumplido parcialmente 13; no le eran aplicables 19, y ha tenido que explicar cinco. Por tanto, teniendo en cuenta el porcentaje de las Recomendaciones que ha cumplido o cumplido parcialmente (en total, un 62,50%) y las que ha tenido que explicar (7,81%), se considera que el grado de cumplimiento del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas es bueno.

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

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

Junta General de Accionistas

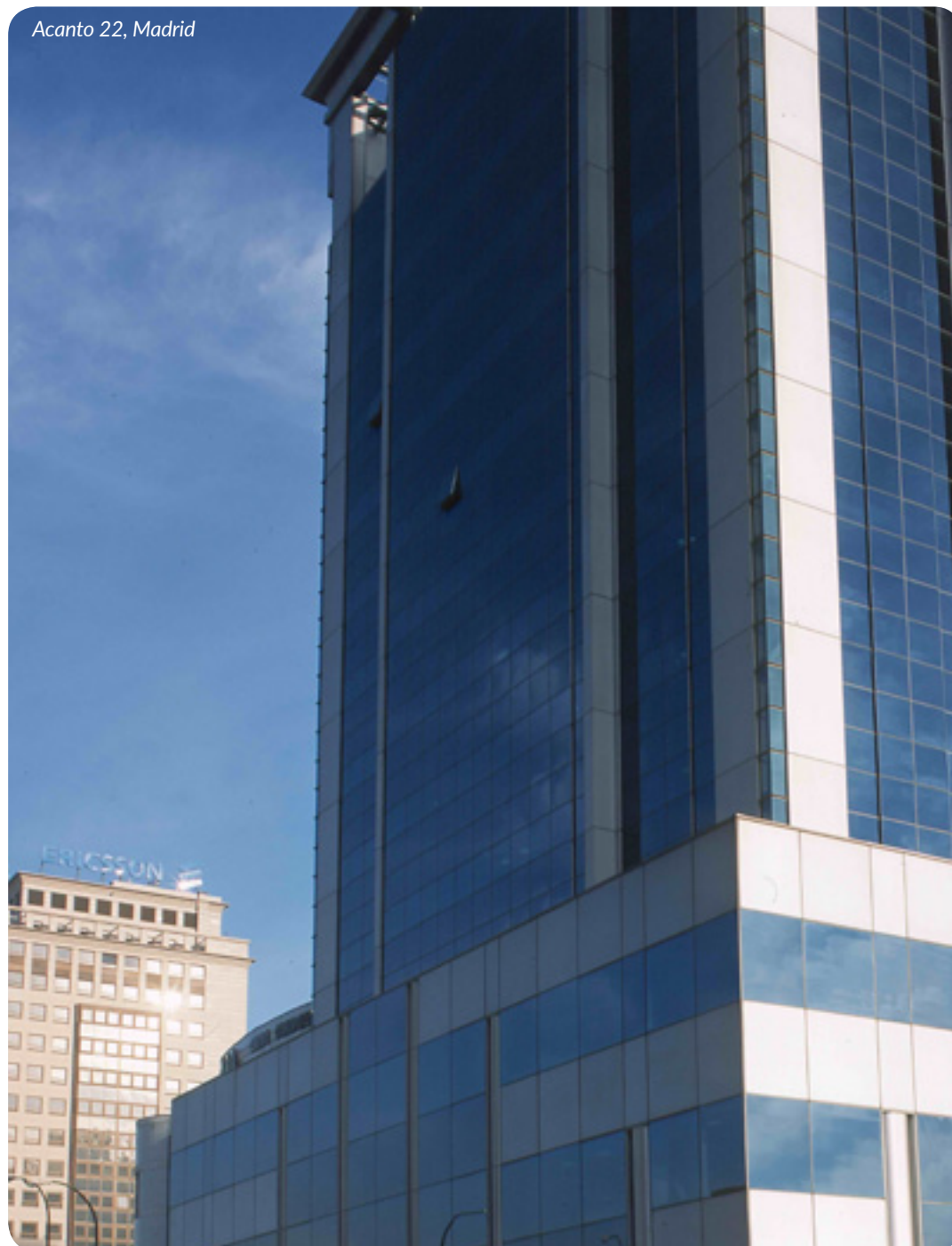
La Junta General de Accionistas es el máximo órgano de representación del capital social. Se reúne al menos una vez al año, dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio.

En 2016 se ha celebrado una única Junta General ordinaria el 21 de junio, que, además aprobar las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado, llegó, entre otros, a los siguientes acuerdos:

- **Delegar en el Consejo de Administración** la facultad de aumentar el capital social, en una o varias veces, mediante aportaciones dinerarias y hasta un importe equivalente a la mitad del capital social (hasta 55,29 millones de euros), con la atribución de excluir, en todo o en parte, el derecho de suscripción preferente.
- **Aprobar la Política de Remuneración de los Consejeros** para los años 2016, 2017 y 2018 y establecer una cantidad máxima anual para el conjunto del Consejo de 590.000 euros.
- **Fijar en siete el número de miembros del Consejo de Administración** y ratificar el nombramiento y la reelección de D. Juan Rodríguez Torres y D. Carlos Manuel Jarque Uribe.
- **Autorizar que las Juntas Generales** puedan ser convocadas con una antelación mínima de quince días, siempre que la sociedad ofrezca a sus accionistas la posibilidad de votar por medios electrónicos accesibles a todos ellos.
- **Reelegir como auditor de cuentas para 2016** a Deloitte S.L y nombrar como nuevo auditor de cuentas para los ejercicios 2017, 2018 y 2019 a Ernst and Young.
- **Revocar los acuerdos adoptados por la JGA de 2015** para autorizar el aumento del capital social mediante compensación de créditos (Tramo Convertible Libremente del Préstamo Participativo) y para aumentar el capital social mediante compensación de créditos, dado que no ha acaecido ninguna conversión (Inversora Carso decidió no capitalizar el préstamo participativo exSareb).



- **Modificar los artículos 25 y 27 de los Estatutos Sociales** sobre los Órganos delegados del Consejo y el Comité de Auditoría y Control.



Consejo de Administración

El Consejo de Administración de REALIA está formado por siete miembros, de los cuales uno es ejecutivo, cuatro son dominicales y dos son independientes.

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

Durante el ejercicio 2016, el Consejo celebró once reuniones en las que se trataron, entre otros, los siguientes temas: elaboración de informes preceptivos sobre su funcionamiento; congelación de la masa salarial; formulación de las cuentas anuales y los informes financieros intermedios; aprobación del Informe Anual de Gobierno Corporativo y del Informe Anual sobre Retribuciones; sistemas de gestión y control de riesgos; elaboración del informe preceptivo sobre la OPA; aprobación de la Política Fiscal corporativa y diversas operaciones vinculadas y, por último, acuerdo sobre la ampliación de capital en virtud de la delegación otorgada por la Junta General.

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

■ Comisión Ejecutiva

La Comisión Ejecutiva asume las funciones y competencias que le son delegadas por el Consejo de Administración. Con carácter general, se encarga del seguimiento y supervisión de la gestión y dirección ordinaria de la sociedad que requieren una atención continuada y, en su caso, una adecuación rápida y diligente, así como de aquellos asuntos que puedan influir en el posicionamiento y proyección de futuro de la sociedad y de su grupo en el mercado.

Durante 2016 se ha reunido en tres ocasiones.

■ Comisión de Nombramientos y Retribuciones

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

En 2016 celebró cuatro reuniones.

■ Comité de Auditoría y Control

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

El Comité de Auditoría y Control ha celebrado diez reuniones en 2016.

PERFIL DE LOS CONSEJEROS

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

La compañía considera que el número de independientes en el Consejo garantiza adecuadamente los intereses del capital flotante, que al cierre del ejercicio suponía el 23% del capital social.

Cabe destacar que, de los siete miembros que forman el Consejo de Administración, cuatro son mujeres, el 57% del total, un porcentaje muy superior al de la mayor parte de las compañías cotizadas españolas.



Nudo Eisenhower, Madrid



CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

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

Consejo de REALIA a 31 de diciembre de 2016

Fuente: REALIA



Comité de Dirección

REALIA cuenta con un Comité de Dirección que se encarga de fijar los objetivos y la estrategia de la organización y controlar su ejecución para garantizar la viabilidad del negocio.

En el Comité de Dirección están representadas las áreas de negocio patrimonial y residencial, así como las Direcciones Financiera y de Estrategia de la compañía.

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

COMITÉ DE DIRECCIÓN

Consejero Delegado

D. Gerardo Kuri Kaufmann

Subdirector General / Director de Administración y Finanzas

D. Juan Antonio Franco Díez

Subdirector General / Director de Estrategia Corporativa y Relaciones con Inversores

D. Jaime Lloréns Coello

Subdirector General / Director de Patrimonio

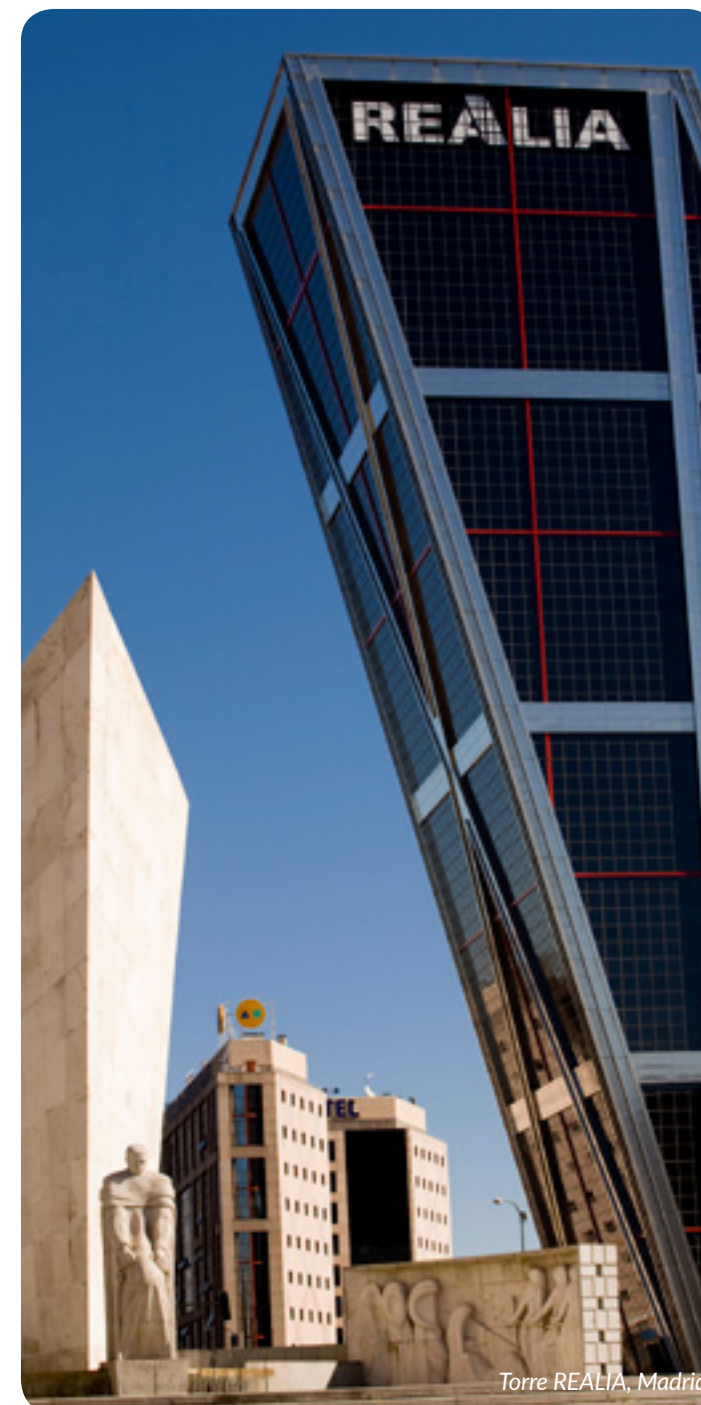
D. Agustín González Sánchez

Directora de Promociones

Dña. Ana Hernández Gómez

Fuente: REALIA

“En el Comité de Dirección están representadas las áreas de negocio patrimonial y residencial



Torre REALIA, Madrid

Política de Retribuciones

La política retributiva de REALIA busca promover su rentabilidad y sostenibilidad a largo plazo, basándose en los principios de transparencia, moderación, compensación por dedicación y correspondencia con la evolución de los resultados.

El Consejo de Administración ha aprobado en mayo de 2016 la modificación de su política de retribuciones –previamente modificada en 2015– para adecuarla a la nueva estructura accionarial de la compañía. Esta resolución ha sido ratificada por la JGA celebrada el 21 de junio de 2016 por el 99,5658% de los votos presentes o representados.

Teniendo en cuenta las recomendaciones del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas y las que tienen otras empresas de similares características



Salvador de Madariaga 1, Madrid

en cuanto al sector, tamaño o estructura accionarial, se han fijado los siguientes criterios retributivos:

Debe ser adecuada para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que exija el cargo, sin comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos

- Debe atender a un criterio de mercado
- Debe atender la dedicación y responsabilidad de los consejeros
- En relación con los consejeros ejecutivos, debe reconocer su capacidad de incrementar el valor de la empresa por su impacto en los resultados, por sus competencias y por su perfil profesional, reconociéndoseles una remuneración específica por su labor ejecutiva, e independiente y compatible con su labor de consejeros como tales.
- En relación con el presidente no ejecutivo del Consejo de Administración, debe reconocer la responsabilidad y criticidad del cargo, con una remuneración específica por el desempeño del mismo.
- En cuanto a los conceptos retributivos, la política de remuneraciones de los consejeros consiste en una cantidad fija anual que se basa en criterios de responsabilidad (remuneración fija) y dedicación (dietas) inherentes al cargo.

REMUNERACIONES EN 2016

En 2016, la retribución conjunta de los consejeros se redujo a 757.000 euros pagados en metálico, lo que supone una reducción de casi el 70% con respecto al pago realmente satisfecho en 2015, cuando se abonaron 2,51 millones de euros. De ellos, 2,4 millones de euros se aportaron en metálico y 67.000 euros se destinaron al sistema de ahorro.

Esta importante diferencia con el anterior ejercicio se explica por la reducción en el número de consejeros y la salida de dos de ellos con funciones ejecutivas en 2016.

“La retribución conjunta de los consejeros se redujo casi el 70% con respecto a 2015

RETRIBUCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

En euros

	Cantidad fija anual por consejero	Dietas por asistencia por cada reunión
Miembros del Consejo	20.843	1.894
Miembros de la Comisión Ejecutiva	10.419	1.158
Miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones	3.049	600
Miembros del Comité de Auditoría y Control	3.049	600
Remuneración específica del Consejero Delegado	175.000	
Remuneración específica del Presidente no ejecutivo	225.000	

Fuente: REALIA



Acanto 22, Madrid

Marco Ético

REALIA guía sus actuaciones de acuerdo con los valores de Transparencia, Diálogo, Profesionalidad, Buen Gobierno e Innovación. Partiendo de estos principios básicos, se ha dotado de un conjunto de normas internas destinadas a asegurar el comportamiento íntegro de sus miembros, de herramientas para su seguimiento y de mecanismos para el caso de incumplimiento. En 2016 desarrolló este marco ético aprobando una nueva Política Fiscal y modificando su Política de Retribuciones de los Consejeros.

La actividad de REALIA está sujeta a legislación vigente y se rige por una serie de normas y procedimientos que garantizan su comportamiento ético.

La columna vertebral de este marco ético es el Código Ético, que determina la actuación de todos los empleados del grupo, sea cual sea su cargo o el lugar donde desempeñe su labor. Como empresa cotizada, cuenta, además, con un Reglamento Interno de Conducta en el ámbito de los mercados bursátiles y, desde octubre de 2016, con una Política Fiscal en la que se establecen los principios y buenas prácticas tributarias que debe seguir la empresa.

El seguimiento del comportamiento ético de los empleados se realiza a través del sistema PRINEX. Entre otras ventajas, este software especializado en la gestión inmobiliaria es capaz de evitar transacciones con clientes que hayan realizado operaciones fraudulentas con anterioridad.

Código Ético

El Código Ético de REALIA, aprobado por el Consejo de Administración en su sesión del 16 de noviembre de 2010, es la norma fundamental que guía el comportamiento de todos los empleados del grupo en el ejercicio de su actividad y en su relación con terceros, con independencia de su cargo o de su situación geográfica.

Las pautas de conducta a las que alude el Código Ético se clasifican en las siguientes categorías: cumplimiento de las normas, respeto a las personas, protección de los datos personales, cuidado de los clientes, prevención del fraude y compromiso con el medio ambiente, así como compromiso con el mercado, la compañía y la comunidad.

Todos los empleados de REALIA han suscrito formalmente el Código Ético y disponen de una copia del mismo, que se encuentra disponible a través de la Intranet corporativa.

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

CANAL INTERNO DE DENUNCIAS

Los empleados de REALIA pueden denunciar comportamientos contrarios al Código Ético, plantear dudas o sugerir mejoras a través de un canal de incidencias interno, disponible tanto en Intranet corporativo como en la siguiente dirección postal:

GRUPO REALIA

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

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

Durante el ejercicio 2016, no se ha registrado ninguna incidencia a través del canal interno de denuncias.

PRINCIPIOS DEL CÓDIGO ÉTICO



Fuente: REALIA

Política fiscal

Como parte del desarrollo de su marco ético y a propuesta del Comité de Auditoría y Control, el Consejo de Administración aprobó por unanimidad en su sesión del 24 de octubre la Política Fiscal Corporativa del grupo, que recoge su compromiso con la aplicación de las siguientes buenas prácticas tributarias:

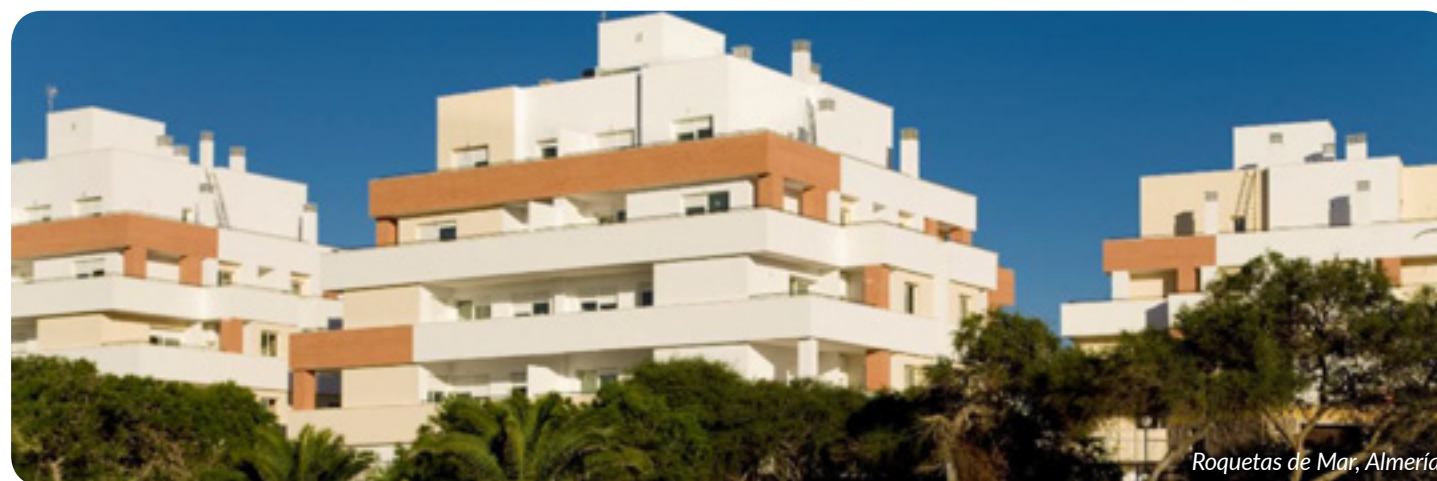
- No utilizar estructuras de carácter artificioso ajenas a las actividades propias de la sociedad y con la única finalidad de reducir su carga tributaria.
- Evitar las estructuras de carácter opaco con finalidades tributarias.
- No constituir ni adquirir sociedades residentes en paraísos fiscales.
- Realizar las transacciones con entidades vinculadas siempre a valor de mercado.
- Evaluar adecuadamente las inversiones y operaciones que a priori presenten especial riesgo fiscal.
- Colaborar con las Administraciones Tributarias en la detección y búsqueda de

soluciones respecto de las prácticas fiscales fraudulentas de las que la sociedad tenga conocimiento.

- La concepción de los tributos que las sociedades del grupo satisfacen como la principal aportación al sostenimiento de las cargas públicas y, por tanto, una de sus contribuciones a la sociedad.
- Facilitar la información y documentación con trascendencia fiscal que soliciten las Administraciones Tributarias competentes, en el menor plazo posible y con el alcance debido.

Para asegurar el cumplimiento de esta política, la compañía se compromete a adoptar los mecanismos de control necesarios y a dedicar los recursos humanos y materiales adecuados.

El control de la Política Fiscal recae sobre la Comisión de Auditoría y Control, quien informa al Consejo de las políticas fiscales aplicadas y de las consecuencias de las operaciones corporativas desde el punto de vista tributario.



Reglamento Interno de Conducta

Con objeto de favorecer la transparencia en el desarrollo de las actividades del grupo y la adecuada información y protección a los inversores, REALIA dispone de un Código Interno de conducta donde se establecen los criterios y procedimientos a seguir en las operaciones relacionadas con el Mercado de Valores, así como en la utilización y divulgación de la información relevante.

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

Esta norma va dirigida a los administradores, directivos, asesores externos y personal integrado en los departamentos de Bolsa y Relaciones con los Inversores.

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

FORMACIÓN PERIÓDICA

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

En 2016 se realizaron varias acciones formativas relacionadas con normas contables, fiscales, laborales y mercantiles, sumando un total de 41 horas de formación.

Más concretamente, desde el Departamento de Auditoría Interna se ha asistido a jornadas y monográficos relacionados con la profesión de la auditoría interna y el papel a desempeñar por el auditor interno en el nuevo entorno empresarial y tecnológico.



Marqués de Duero 4, Madrid

Gestión de riesgos

REALIA ha articulado un sistema de gestión de riesgos, en el que está involucrado toda la organización, para identificar, analizar y dar respuesta a aquellas eventualidades que podrían afectar a sus objetivos corporativos. Durante el ejercicio 2016, la compañía ha evaluado de forma interna la eficacia operativa de los controles, proceso que continúa en 2017.

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

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

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

En la gestión de riesgos se involucra toda la organización. Así, el Consejo de Administración establece las políticas, procedimientos, límites y estructura para el control y la gestión de los riesgos; el Comité de Dirección analiza su evolución en sus reuniones periódicas, tomado medidas correctoras si lo estima necesario, y el Área de Auditoría Interna proporciona una evaluación independiente de la adecuación, suficiencia y eficacia del sistema de control interno y del sistema de gestión de riesgos, reportando su trabajo al Comité de Auditoría y Control. Por último, el Auditor Externo mantiene reuniones con el Comité de Auditoría y Control con el fin de presentar las conclusiones de su trabajo.



La Política de Control y Gestión de Riesgos incorpora la necesidad de establecer un sistema de control de la información financiera que aglutine criterios, políticas, procedimientos, controles y documentación al respecto. La implementación de dicho Sistema se ha llevado a cabo a partir de la identificación de 22 procesos clave que distinguen la dualidad de negocios aglutinados en REALIA, por un lado, la promoción inmobiliaria y, por otro, el negocio de patrimonio inmobiliario.

A lo largo del ejercicio 2016, se ha seguido profundizando en la evaluación de la eficacia operativa de los controles implementados, mediante la utilización de muestras selectivas y análisis específicos, así como en la actualización de los diferentes ciclos de actividades.

PRINCIPALES RIESGOS EN 2016

Los riesgos más significativos de REALIA en 2016 han sido:

■ Riesgos de liquidez

La deuda del préstamo sindicado de la filial REALIA Patrimonio, deducidos los gastos de formalización, ascendía a 678,1 millones de euros al cierre del ejercicio. Dado que este préstamo tenía vencimiento el 27 de abril de 2017, si a esas fechas no se hubiera llegado a un acuerdo de una nueva estructura financiera con acreedores financieros o no hubiera sido posible la incorporación de nuevas fuentes de financiación, la compañía hubiera tenido un problema de liquidez.

Finalmente, tras meses de negociaciones con las entidades acreedoras y después del cierre del ejercicio 2016, la compañía firmó un nuevo préstamo sindicado de 582 millones de euros con el que canceló la deuda existente de 678 millones de euros.

■ Riesgos de mercado

A pesar del repunte de la actividad residencial a partir de 2014, el stock de producto terminado es todavía elevado y, por tanto, la recuperación de los precios es todavía escasa y el acceso a la financiación de promotores es muy selectiva. Ante la previsible evolución positiva del mercado residencial, REALIA ha analizado en 2016 todos sus productos inmobiliarios y sus tarifas y ha decidido en determinados casos aplazar la venta hasta que el mercado repunte y le permita recuperar provisiones e incluso obtener beneficios en alguna de dichas ventas.



Torre REALIA, Barcelona



Prim 19, Madrid

En lo que respecta al mercado de alquileres, se observa una recuperación comedida de la demanda de espacio, una estabilización de los precios de las rentas y una bajada de los incentivos a la implantación que eran demandados por los clientes.

Por todo ello, REALIA estima que sus esfuerzos deben encaminarse hacia la creación de valor en el área patrimonial, sin descuidar el potencial de creación de valor del área residencial.

■ Riesgos de índole legal y fiscal

Las actividades de REALIA están sometidas a disposiciones legales, fiscales y a requisitos urbanísticos. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales y comunitarias pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Un cambio en este entorno legal y fiscal puede afectar a la planificación general de las actividades del grupo.

De cara a favorecer el cumplimiento de normativo de la sociedad, la compañía ha aprobado en octubre de 2016 una Política Fiscal, que recoge su compromiso de aplicación de buenas prácticas tributarias.

■ Riesgos en materia de prevención del blanqueo de capitales e infracciones monetarias

REALIA dispone un procedimiento interno, obligatorio para todo el personal, destinado a la gestión de los riesgos de prevención de blanqueo de capitales. Un Órgano de Control, Información y Comunicación coordina su actividad con los empleados y con los Servicios de Prevención.

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

Adicionalmente, REALIA se somete a una auditoría anual sobre prevención del blanqueo de capitales e infracciones monetarias. Durante el ejercicio 2016 no se han apreciado riesgos significativos en esta materia.

The background of the entire page is a blurred photograph of a busy urban scene. In the foreground, a large crowd of people is walking, their figures out of focus. In the background, a modern building with a curved glass facade and a prominent circular architectural element is visible. The overall color palette is dominated by blues, greys, and the muted colors of the crowd.

RESPONSABILIDAD CORPORATIVA



RESPONSABILIDAD CORPORATIVA

REALIA, EMPRESA RESPONSABLE

CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS

RETOS PARA 2017

GRUPOS DE INTERÉS

Accionistas e inversores

Empleados

Clientes

Proveedores

Comunidad

GESTIÓN MEDIOAMBIENTAL

Eficiencia energética

Gestión adecuada de los residuos

Construcción sostenible

Promoción de una conducta responsable

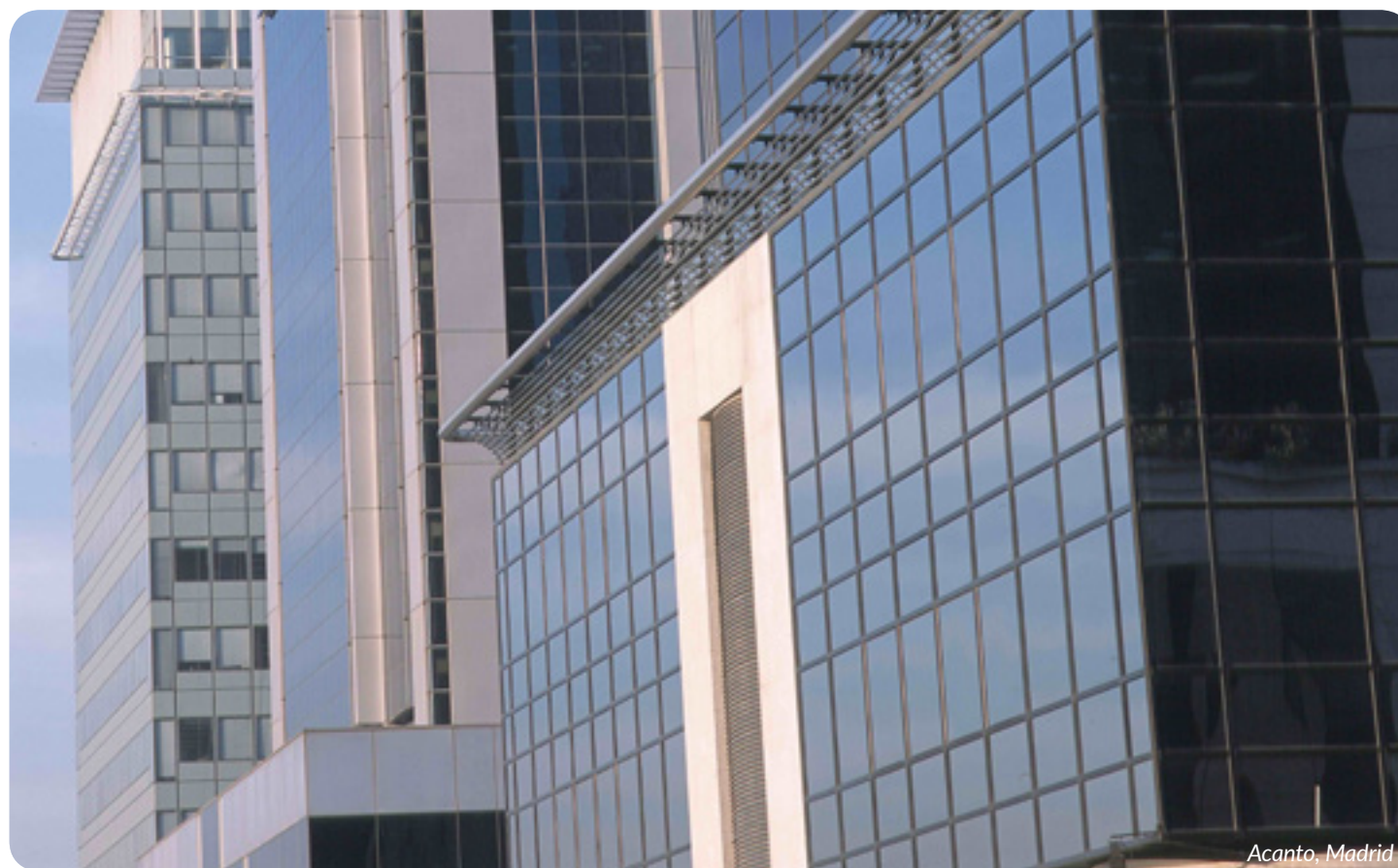
REALIA, empresa responsable

REALIA está comprometida con la protección del entorno natural, toma en consideración las expectativas de sus grupos de interés y mantiene su compromiso con la ética, la integridad y el buen gobierno. Durante 2016, siguió avanzando en estas tres dimensiones, de acuerdo con su Plan Director de Responsabilidad Corporativa (RC).

El Plan Director de RC de REALIA, aprobado en 2009, establece tres ejes de actuación: compromiso con el medio ambiente y la protección del entorno, compromiso con los colectivos y las comunidades con las que se relaciona y compromiso con la ética y el buen gobierno.

Consciente de la importancia de preservar el entorno para las generaciones futuras, la compañía gestiona sus edificios en alquiler y sus promociones bajo el prisma de la eficiencia energética y la construcción sostenible. De acuerdo con estos parámetros, realiza anualmente una monitorización de sus consumos energéticos, trata de forma adecuada sus residuos e incorpora medidas de eficiencia energética en sus inmuebles. Durante el ejercicio 2016 ha establecido, además, los criterios medioambientales que seguirán sus futuros proyectos constructivos.

La actividad de REALIA contribuye al avance de la sociedad y de sus grupos de interés mediante la generación de empleo, el pago de impuestos, la contratación a proveedores o la conservación del valor de sus activos. Al margen de la aportación económica distribuida a la sociedad, que en 2016 se ha situado en 20,1 millones de euros, la compañía mantiene una interlocución permanente con sus grupos de interés a través de diferentes canales.



Acanto, Madrid

En 2016, siguió enriqueciendo su sistema de Gobierno Corporativo con una nueva Política Fiscal, que su confirma su compromiso con las mejores prácticas en materia tributaria.

INTEGRACIÓN DE LA RC

La política general de la compañía en materia RC depende del Consejo de Administración, según establece el Plan Director de Responsabilidad Corporativa. Su puesta en práctica corre a cargo de la Dirección de Comunicación, Marketing y Responsabilidad Corporativa.

Como reflejo de la integración de la RC en su gestión y de su compromiso con la transparencia informativa, REALIA elabora cada año un Informe Anual que integra el desempeño de la organización en sus dimensiones económica, social y medioambiental. En su última edición, Informe Reporta ha calificado el Informe Anual de 2015 como el mejor de su sector, situándolo en la vigesimotercera posición dentro de las empresas que componen el Índice General de la Bolsa de Madrid.

“El Informe Anual de REALIA ha sido catalogado como el mejor de su sector

VALOR ECONÓMICO GENERADO Y DISTRIBUIDO

En millones de euros

	2016	2015
Ingresos actividad propia	96,7	94,9
Ingresos financieros y otros	114,1	5,3
1. VALOR ECONÓMICO GENERADO	210,8	100,2
1.a. Valor aportado a proveedores	24,5	38,3
Sueldos y salarios	5,4	7,5
Pensiones y otras aportaciones sociales	0,4	0,5
1.b. Valor aportado a empleados	5,8	8,0
1.c. Valor aportado al capital propio y ajeno	8,2	24,7
1.d. Valor recuperado de la Sociedad	-24,2	-21,1
2. VALOR DISTRIBUIDO	20,1	92,1
3. VALOR RETENIDO	190,7	8,1
Minoritarios	14,4	8,8
Provisiones, amortizaciones y otros	-51,1	-8,8
Resultado actividades interrumpidas	-	0,0
Variación de valor inversiones inmobiliarias	49,2	26,7
Resultado atribuible al accionista	115,7	17,2

Fuente: REALIA

Cumplimiento de los objetivos

CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS EN 2016

REALIA ha continuado adaptando su sistema de Gobierno Corporativo a las mejores prácticas de buen gobierno con la redacción de una nueva Política Fiscal, el cambio de su Política de Retribuciones y el cambio de los Estatutos y el Consejo de Administración. Asimismo, ha mantenido actualizados sus mecanismos de control asociados al Código Ético y al canal de comunicación de incidencias. No ha podido, sin embargo, comenzar a homogeneizar el sistema de medición de residuos generados en sus activos patrimoniales.

CUMPLIMIENTO DE LOS RETOS EN 2015	GRADO DE CUMPLIMIENTO	ACCIONES QUE LO JUSITIFICAN
Homogeneización del sistema de medición de residuos gestionados	BAJO	Las actuales condiciones del grupo han impedido iniciar el proceso.
Mantener actualizados los mecanismos de control asociados al Código Ético y al canal de comunicación de incidencias	ALTO	Cualquier incidencia asociada al cumplimiento del Código Ético es reportada al Comité de Auditoría y Control. El departamento de Auditoría Interna presenta una memoria de actividades al Comité de Auditoría y Control, en la que se detallan aquellas comunicaciones recibidas, asociadas al Código Ético
Revisión de la Política de Gobierno Corporativo en relación a la normativa vigente	ALTO	Modificación de los Estatutos y el reglamento del Consejo de Administración. Aprobación de la Política Fiscal. Modificación de la Política Tributaria

Fuente: REALIA

Retos para 2017

REALIA se compromete en 2017 a mantener actualizados los mecanismos de control asociados a su Código Ético y a seguir mejorando su sistema de Gobierno Corporativo, adaptándolo a las mejores prácticas nacionales internacionales. Espera, además, poder comenzar el proceso de la homogeneización del sistema de medición de residuos.



RETOS PARA 2017

Mantenimiento de los mecanismos de control asociados con el Código Ético.

Avanzar en la mejora del sistema de Gobierno Corporativo

Homogeneización del sistema de medición de los residuos gestionados

Fuente: REALIA

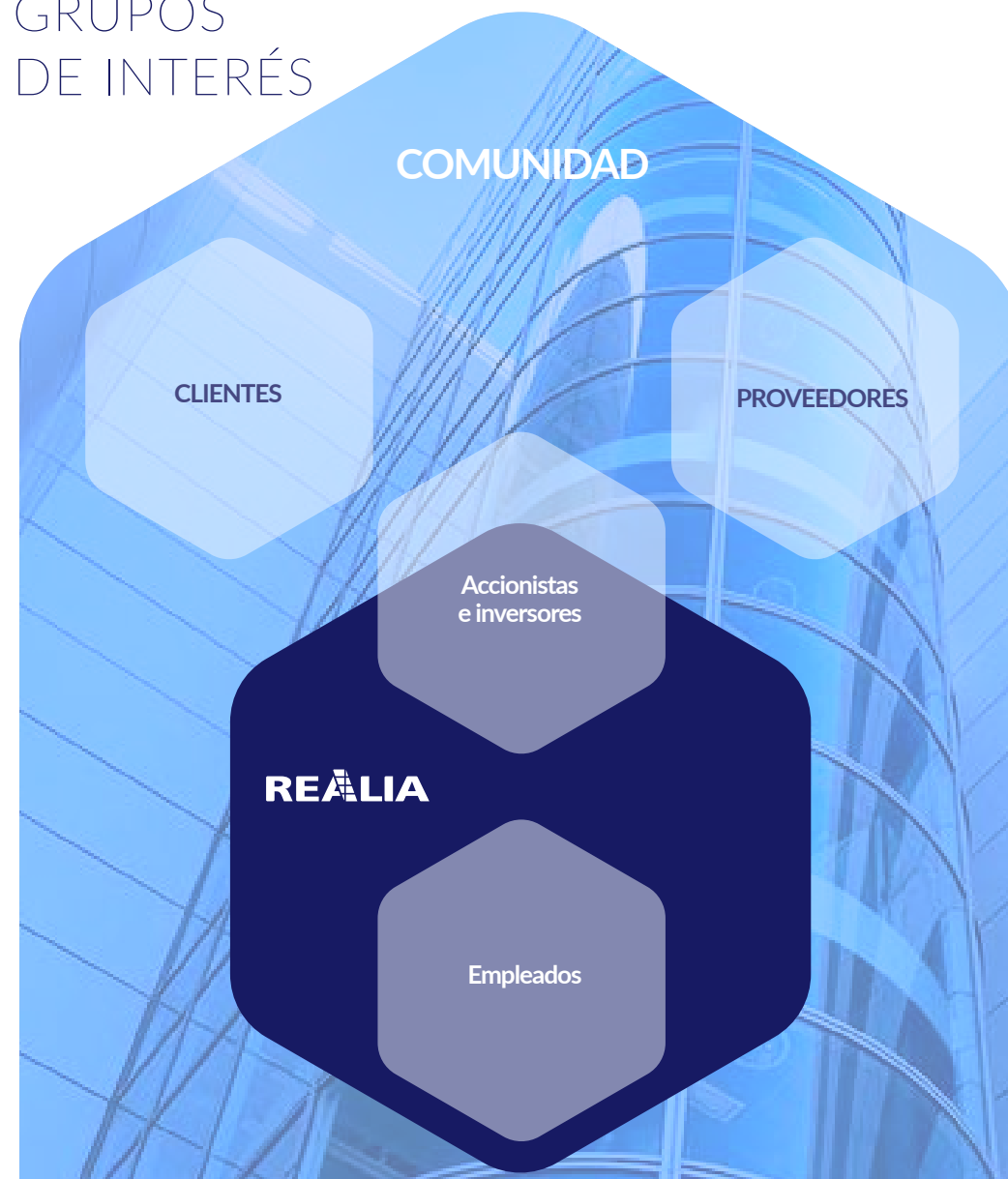
Grupos de interés*

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

REALIA ha mantenido en 2016 una comunicación fluida y transparente con sus grupos de interés para identificar, priorizar y responder a sus expectativas. La web corporativa es el canal común a todos los grupos, si bien la compañía fomenta el diálogo con accionistas, empleados, clientes, proveedores y sociedad a través de diferentes vías de comunicación.



GRUPOS DE INTERÉS



Fuente: REALIA

Accionistas e inversores*

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

Inversora Carso y FCC controlaban más del 70% de las acciones de REALIA al cierre del ejercicio 2016, mientras JPMorgan Chase & Cm poseía un 6% de los títulos. El 23% restante del capital social estaba en manos de accionistas minoritarios.

Para prevenir eventuales desequilibrios y conflictos de intereses entre los accionistas de referencia y los minoritarios, REALIA cuenta con un sistema de Gobierno Corporativo que garantiza los derechos de todos los accionistas e inversores, regula la representación de los minoritarios en los órganos de Gobierno y limita el poder de cada uno de ellos, articulando controles y contrapesos.

CANALES DE COMUNICACIÓN

Más allá de las prácticas de buen gobierno, la compañía posee mecanismos de información y rendición de cuentas que sirven a inversores, accionistas y al mercado en general a tomar decisiones fundamentadas de compraventa de acciones.

■ Web corporativa

La principal vía de comunicación es la página web corporativa www.realia.es, que cumple las especificaciones técnicas y jurídicas de la Circular 3/2015 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

“Inversora Carso y FCC controlaban más del 70% de las acciones de REALIA al cierre del ejercicio



Castellana 41, Madrid

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

Este portal, accesible desde todos los dispositivos móviles y fijos, ofrece a la comunidad inversora y al resto de los grupos de interés información relevante sobre la evolución de la compañía. Accediendo al apartado “Accionistas e inversores”, los interesados pueden consultar información sobre la acción y su capital social, las diversas magnitudes financieras, los datos bursátiles y los resultados de la compañía. Además, tienen acceso a los principales aspectos de “Gobierno Corporativo” y a la “Sala de prensa” de la inmobiliaria.

■ Correo electrónico

Accionistas e Inversores pueden ponerse en contacto directamente con el Área de Relaciones con los Inversores a través de su correo electrónico. Durante el ejercicio 2016, se registraron más de 60 comunicaciones de accionistas a través de este canal.

■ Foro electrónico de accionistas

Con carácter previo a la Junta General de Accionistas de 2016, la compañía ha habilitado un Foro Electrónico de Accionistas. En este foro se publican las propuestas que pretenden presentar como complemento al orden del día, las solicitudes de adhesión a tales propuestas y las iniciativas para alcanzar el porcentaje suficiente para ejercer un derecho de una minoría, así como ofertas, peticiones o representación voluntaria.

TRANSPARENCIA INFORMATIVA

A lo largo del ejercicio, REALIA se ha mantenido en el foco de los mercados y de los medios de comunicación por las ampliaciones de capital, el lanzamiento de una OPA por parte de Inversora Carso, la amortización de su deuda ligada al negocio residencial y la negociación de la nueva financiación del negocio patrimonial.

En todo momento, la compañía ha mantenido la transparencia informativa con la comunidad inversora, ofreciendo información a los mercados, en cumplimiento de la Ley de las Sociedades de Capitales y de su normativa interna. A lo largo del ejercicio se enviaron a la Comisión Nacional de Mercado de Valores 35 Hechos Relevantes.

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

CONTACTO RELACIONES CON LOS INVERSORES

TELÉFONO
+34 913534409

FAX
+34 913534417

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

CORREOS ELECTRÓNICOS
**inversores@realia.es
accionistas@realia.es**

Fuente: REALIA

Adicionalmente, la Dirección de Comunicación, Marketing y Responsabilidad Social ha mantenido informados a los medios de comunicación sobre los diferentes acontecimientos de la compañía.

Empleados*

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

El equipo humano de REALIA está formado por 95 profesionales experimentados y especializados en negocio inmobiliario, que aportan su experiencia y dedicación para hacer realidad los objetivos corporativos. Consciente de su valía, la compañía les ofrece las mejores condiciones posibles y un clima adecuado para favorecer su desarrollo profesional.

En 2016 se firmaron tres nuevos contratos (uno en REALIA Business y dos en Hermanos Revilla) y finalizaron otros seis (cuatro en REALIA Business y dos en Hermanos Revilla), por lo que se perdieron tres empleos. El índice de rotación del grupo se ha situado en el 6,37%.

NÚMERO DE EMPLEADOS

	2016	2015
REALIA Business, SA	42	45
REALIA Patrimonio S.L.U	4	4
Hermanos Revilla	48	48
REALIA Polska	1	1
TOTAL	95	98

Fuente: REALIA



Torre REALIA, Barcelona



Los Cubos, Madrid

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LA PLANTILLA

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

	2016	2015
Madrid	89	91
Cataluña	1	2
Valencia	1	1
Andalucía	2	2
Castilla-León	1	1
Polonia	1	1
TOTAL	95	98

Fuente: REALIA

De los 95 trabajadores, 48 desempeñan su labor en Hermanos Revilla, 42 en REALIA Business, cuatro en REALIA Patrimonio y uno en REALIA Polska.

Más de la mitad de los contratos, 59 empleos en total, son indefinidos, mientras que 36 están adscritos a contratas.

El peso de la plantilla se concentra en Madrid, con 89 de los 95 trabajadores. Los seis trabajadores restantes desarrollan su labor profesional en las diferentes delegaciones españolas y en Polonia.

Los profesionales de REALIA poseen una elevada cualificación. Del total de empleados, 35 son directivos y titulados de grado superior; 9 son técnicos y titulados de grado medio; 16 son administrativos y asimilados, y 35 son personal afecto a la explotación de los edificios (consejería, mantenimiento, etc.).

En cuanto a la distribución de la plantilla, 71 empleados son hombres y 24 son mujeres.

La experiencia es un activo valioso para REALIA, especialmente en los puestos de mayor responsabilidad: el 38% de la plantilla supera los 50 años, el 54% se encuentra entre los 30 y los 50 años y solo el 3% de la plantilla tiene menos de 30 años.

DEFENSA DE LOS DERECHOS FUNDAMENTALES

Más allá del respeto escrupuloso a la legislación laboral vigente, REALIA asume como propios los principios laborales universalmente reconocidos por el Pacto Mundial de Naciones Unidas, entre otros, el respeto a los derechos fundamentales, el apoyo a la libertad de afiliación y a la negociación colectiva y la no discriminación en el empleo.

En consonancia con estos principios, la compañía gestiona sus recursos humanos trabajando sobre tres ejes: igualdad de oportunidades, desarrollo de las capacidades de sus empleados y protección de su salud y seguridad.

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

IGUALDAD DE OPORTUNIDADES

REALIA trabaja activamente en defensa de la igualdad de oportunidades y la no discriminación; de ahí que los procesos de reclutamiento y de promoción, al igual que las remuneraciones, estén asociados al mérito y se realicen con la adecuada publicidad.

La compañía, fomenta la igualdad efectiva entre hombres y mujeres en el acceso al empleo, la formación, la promoción y las condiciones de trabajo. Prueba de ello es que, aunque las mujeres solo representan el 25,2% de los empleados, suponen el 40% de los contratos indefnidos.

Cuatro de los siete miembros del Consejo de Administración son mujeres, mientras que el Comité de Dirección está formado por tres hombres y una mujer.

DISTRIBUCIÓN DE LA PLANTILLA POR SEXO Y CATEGORÍA LABORAL

	2016	2015
Directivos y titulados de grado superior	35	36
Hombres	23	22
Mujeres	12	14
Técnicos y titulados de grado medio	9	9
Hombres	9	9
Mujeres	0	0
Administrativos y asimilados	16	19
Hombres	4	4
Mujeres	12	15
Resto de personal asalariado	35	34
Hombres	35	34
Mujeres	0	0
TOTAL HOMBRES	71	69
TOTAL MUJERES	24	29
TOTAL	95	98

Fuente: REALIA

FORMACIÓN

REALIA es consciente de que el capital intelectual de la empresa depende de las personas que la integran, por lo que fomenta el aprendizaje y apuesta por la formación. En 2016, la inversión destinada a la formación se situó en los 8.600 euros.

En total, se realizaron siete acciones formativas de 471 horas sobre diferentes materias (idiomas, marketing, gestión administrativa y prevención de riesgos y seguridad laboral) en las que participaron ocho empleados.

SEGURIDAD Y SALUD LABORAL

Para proteger la seguridad y la salud de sus empleados, REALIA cuenta con un Servicio de Prevención externo, que en 2016 ha evaluado los riesgos de los centros de trabajo y ha realizado reconocimientos médicos.

La tasa de absentismo por enfermedad común (jornadas perdidas x 1.000 horas /Total de horas trabajadas) se ha situado en 2,57 para los hombres y en 0,05 para las mujeres. Las horas perdidas por este concepto sumaron 3.399 horas.

La tasa de retorno tras bajas de paternidad o maternidad ha sido del 100%.

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

La empresa procura que los empleados puedan conciliar su vida laboral y personal, por lo que en años anteriores ha redefinido su horario laboral, medida que contribuye a disminuir el consumo energético.

En cuanto a la siniestralidad, se ha producido un único accidente con baja médica. El trabajador afectado estuvo ocho días laborables de baja.

BENEFICIOS SOCIALES PARA RETENER EL TALENTO

REALIA intenta ofrecer a sus empleados condiciones óptimas para retener a los mejores talentos. Si bien las especiales circunstancias financieras de la compañía no le han permitido elevar los salarios, mantiene una serie de beneficios sociales, a los que la compañía ha destinado 184.954 euros.

Entre estos beneficios sociales destacan los seguros médicos, para los que ha desembolsado 25.932,50 euros; los seguros de vida, por un montante de 22.001,02 euros; las ayudas de comida, por 58.140 euros, y el pago de una póliza de excesos por 39.440,26 euros. Por su parte, las aportaciones realizadas a planes de pensiones se elevaron a 214.942 euros.

Como consecuencia de esta labor de retención de talento la antigüedad media de los trabajadores a 31 de diciembre de 2016 se ha elevado a 15,85 años.

COMUNICACIÓN CON LOS EMPLEADOS

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

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



María de Molina 40, Madrid

Cientes*

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



Valdebebas, Madrid

REALIA aspira a ser percibido como la mejor compañía del mercado inmobiliario, por lo que se esfuerza por ofrecer inmuebles de calidad y servicios excelentes, adecuados a cada tipo de cliente: compradores de vivienda, inquilinos y usuarios de centros comerciales.

Con cada uno de ellos mantiene una comunicación abierta y omnicanal, que combina el trato personalizado con la experiencia *online*.

La red comercial de REALIA atiende a posibles clientes en las delegaciones, oficinas de venta y en su sede central. Está constituida por profesionales formados y experimentados, que muestran los inmuebles, explican las condiciones económicas y, en su caso, prestan su apoyo para realizar las gestiones de alquiler o venta.

Los clientes también pueden conocer toda la oferta inmobiliaria de la compañía a través del portal www.realia.es, donde, a través de sus fichas técnicas, podrán ver imágenes y planos a gran tamaño de los productos. Los clientes pueden pedir información sobre cada inmueble rellenando un formulario muy sencillo y disponen, además, en el área residencial de un asesor personal online, que responde en menos de 24 horas a las cuestiones formuladas, aunque el compromiso de la compañía es hacerlo en 72 horas.

COMPRADORES DE VIVIENDA

La estrategia omnicanal se intensifica en el caso de los clientes compradores de vivienda.

Por un lado, los comerciales que trabajan en las delegaciones y puntos de venta prestan una atención esmerada a sus clientes, proporcionándoles ayuda antes, durante y después de la entrega de llaves. Además de enseñar las viviendas y ofrecer información sobre sus

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

calidades, en la mayoría de las promociones facilitan el acceso a los préstamos hipotecarios remitiendo a sus clientes a un banco de referencia para que estudie sus necesidades de financiación. Tras la entrega de vivienda, la compañía proporciona un servicio posventa hasta al menos un año después de la entrega de llaves.

En 2016, la red comercial de REALIA ha organizado en algunas promociones residenciales, como Hato Verde (Sevilla), jornadas de puertas abiertas para dar a conocer la promoción. En estos eventos, se realiza una selección de viviendas a precios competitivos. Para estos eventos se ha llevado a cabo un plan de marketing específico.

Por otro lado, la compañía mantiene la interacción con potenciales compradores enviándoles a los usuarios registrados en su base de datos una *newsletter* con artículos de interés sobre vivienda, decoración del hogar, hipotecas o información sobre la ubicación de sus inmuebles. Estos artículos aparecen publicados en la revista online REALIA Magazine. A lo largo de 2016 se han realizado 39 *post*.

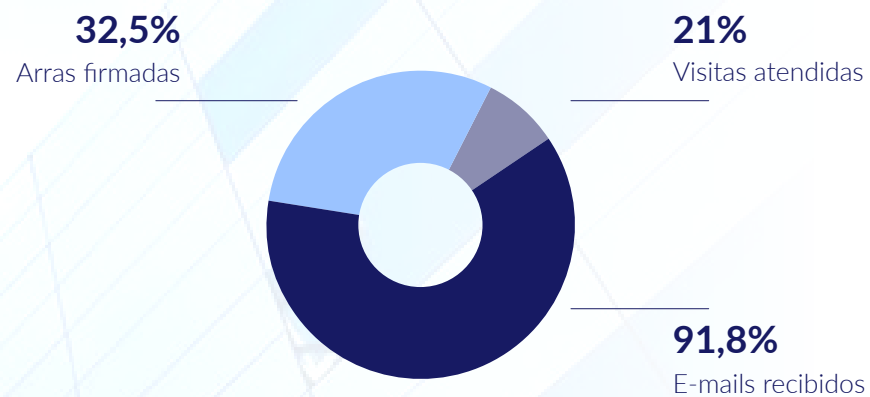
Paralelamente, la compañía contrata publicidad en medios de comunicación, principalmente online, y en portales inmobiliarios. También utiliza otras herramientas de marketing digital para dar a conocer sus promociones, tales como SMS *landing*, campañas de Google Adwords, etc.

Como resultado de esta estrategia omnicanal, REALIA sumó 3.961 solicitudes de información atendidas, entre llamadas y *e-mails* y un total de 1.291 clientes fueron atendidos en las oficinas de venta.

De estas interacciones, el 92% de los correos electrónicos recibidos por los comerciales proceden de medios digitales y un tercio de las arras firmadas provienen de medios online (página web, campañas de marketing en internet y portales inmobiliarios).

INTERACCIONES CON CLIENTES QUE PROCEDEN DE MEDIOS DIGITALES EN 2016

En porcentaje



Fuente: REALIA

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

INQUILINOS

REALIA presta a los inquilinos de sus edificios servicios de calidad que mejoran el atractivo de su oferta inmobiliaria.

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

Con el doble objetivo de preservar el valor de sus inmuebles y aumentar el confort de sus inquilinos, hace un mantenimiento proactivo de cada edificio, aplicando medidas de eficiencia, economías de escala, etc. que reducen los costes.

Para brindar estos servicios, cuenta con equipos profesionales integrados en diferentes áreas (mantenimiento, jurídica, comercial, urbanística y económico-financiera), que reciben, a su vez la asistencia de profesionales externos.

En el caso de los centros comerciales, la gestión se realiza a través de consultores especializados bajo la supervisión de la compañía.



CC El Jardín de Serrano, Madrid

USUARIOS DE CENTROS COMERCIALES

A lo largo de 2016, más de 21 millones de personas visitaron los centros comerciales de propiedad de REALIA.

Para garantizar que la experiencia de compra sea grata, todos los complejos de REALIA han sido diseñados siguiendo criterios de funcionalidad y accesibilidad. De esta forma, combinan zonas de ocio y comerciales y cuentan con amplias áreas comunes y espacios adecuados de circulación y tránsito.

En 2016 se realizaron diferentes mejoras en las zonas comunes de los centros comerciales para mejorar el confort de los visitantes.

Sobresalen las acciones de mejora del entorno llevadas a cabo por el Centro Comercial As Cancelas de Santiago de Compostela, que cambió la señalización interior, creó una nueva zona infantil y reformó y amplió el ya existente Club Celi. Asimismo, además de realizar diferentes mejoras en el parking que facilitan el acceso a minusválidos, ha implementado medidas encaminadas a garantías de seguridad: un sistema de geolocalización de vigilantes, suplementos de vidrio en barandillas de seguridad o instalación de nuevas cámaras, entre otras.

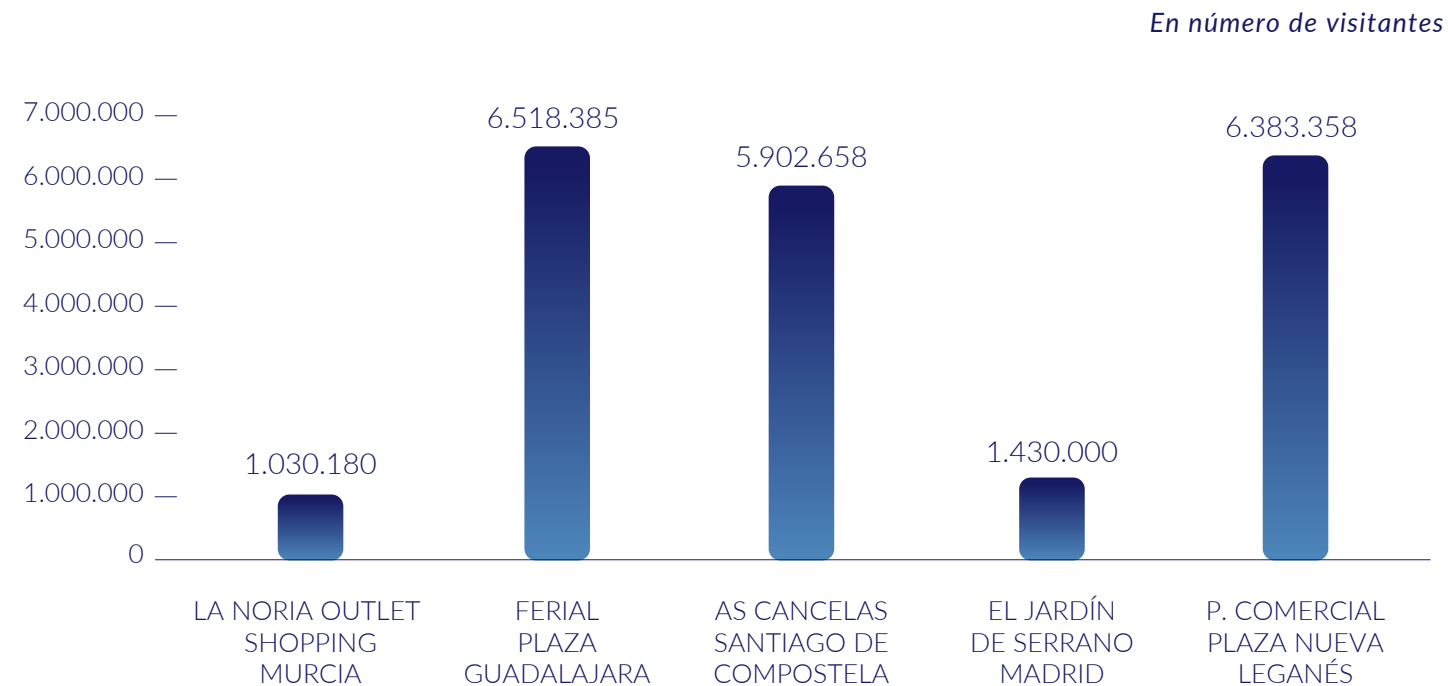
En el parque comercial Plaza Nueva de Leganés se renovaron los elementos de las zonas recreativas y se incorporaron máquinas de *vending*, además de renovar la jardinería de las zonas de aparcamiento y renovar suelos en la galería comercial.

La Noria Murcia Outlet Shopping, por su parte, procedió a la mejora del sistema de megafonía y dio acceso libre a Internet vía wifi.

Por su parte, el Ferial Plaza de Guadalajara realizó labores de mantenimiento, como la pintura de plantas y parking 1.

AFLUENCIA A LOS PRINCIPALES CENTROS COMERCIALES DE REALIA

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



Fuente: REALIA

Proveedores*

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

REALIA ha contribuido a generar riqueza en los lugares donde tiene presencia con la contratación de 680 proveedores, a los que realizó compras por 27,4 millones de euros. Estas cifras suponen una ligera reducción sobre las registradas en 2015, cuando el número de proveedores se situó en 704 y el valor de las compras en 29,3 millones de euros.

La mayoría de los proveedores son empresas españolas que ofertan sus servicios en el territorio nacional. Fuera de España, cuenta con 24 proveedores en Polonia, 5 en Portugal y 3 en Rumanía para atender las necesidades de su negocio residencial en Varsovia, Lisboa y Bucarest, respectivamente.

Por comunidades autónomas, 442 estaban establecidos en Madrid, donde se encuentra la sede de REALIA, y el resto se repartían entre Castilla-La Mancha (48), Cataluña (46), Andalucía (45), Murcia (27), Castilla y León (16), Comunidad Valenciana (10), La Rioja (5), Islas Canarias (4), Galicia (2), Islas Baleares (2) y Aragón (1)

En cuanto al valor de las compras, Madrid concentró más del 69% del total, mientras que Castilla-La Mancha superó el 9%, Cataluña el 6% y Andalucía el 5%. El resto de las comunidades autónomas no superó el 5% de las compras.

Todos los pagos realizados a proveedores durante el ejercicio se realizaron dentro del plazo máximo legal, con un periodo de pago medio de 52,46 días.



CRITERIOS DE SELECCIÓN

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

Históricamente, la selección y contratación de los proveedores de REALIA se basa en criterios de orden económico y técnico en sus obras y rehabilitaciones. En estos casos, se definen unas condiciones generales, recogidas en los correspondientes pliegos de condiciones para la licitación de obras y contratación de las mismas.

El Área de Compras se rige por los siguientes criterios:

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

Comunidad*

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

Para intentar minimizar los impactos que su actividad promotora y patrimonial generan sobre las comunidades donde opera, históricamente, REALIA involucra a todos los afectados en la planificación y gestión de los proyectos.

Antes de comenzar la construcción de una nueva promoción o la rehabilitación de un inmueble en alquiler, la compañía mantiene contactos con todas las partes para escuchar sus inquietudes y tomar en consideración sus propuestas de mejora.

La participación ciudadana es esencial para REALIA a la hora de planificar una promoción, ya que le permite tener una visión 360° de los efectos que su actividad

tendrá sobre el medio ambiente. La creación de espacios recreativos y la mejora de los viales son algunos ejemplos de las iniciativas de asociaciones vecinales, comerciantes y administraciones públicas que la compañía tiene en cuenta al proyectar sus espacios.

A lo largo del ejercicio, el grupo ha continuado con la gestión urbanística del suelo, por lo que se ha relacionado con diferentes administraciones locales y regionales. Estos contactos se han producido en el marco de la más estricta legalidad y de la máxima transparencia, de acuerdo con los principios del Código Ético.



Príncipe de Vergara 132, Madrid

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

COLABORACIÓN CON ASPRIMA

Como miembro destacado del sector Inmobiliario, REALIA pertenece a la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid, Asprima, cuyo objetivo es defender los intereses profesionales de las empresas inmobiliarias, siendo su norma prioritaria el servicio a la comunidad y el diálogo con las administraciones públicas.

Uno de los proyectos más sobresalientes realizados por la asociación en 2016 es la creación, junto a la Universidad Politécnica de Madrid, del Grado de Intensificación en Planificación y Gestión Inmobiliaria. Los alumnos del curso, que arrancó el 7 de octubre, reciben el 20% del tiempo de formación en la universidad y el 80% en una empresa del sector, a través de prácticas.



En el marco de esta iniciativa, REALIA ha firmado un acuerdo con la Universidad Politécnica para que los estudiantes puedan realizar prácticas en la empresa durante seis meses, periodo en el que un profesional de REALIA actuará como mentor profesional del alumno, guiando y coordinando el proceso de aprendizaje y asegurando el traspaso de conocimiento en todos los departamentos con los que colabore. Las prácticas se realizan entre los meses de enero y julio de 2017. Además, subvenciona una parte de la matrícula.

ACCIONES SOCIALES

La compañía participa, además, en acciones sociales e iniciativas solidarias, tanto apoyando las propuestas de sus empleados como con su respaldo a determinadas campañas en sus centros comerciales.

En 2016, los centros comerciales tomaron parte en diferentes campañas de acción social de carácter cultural y deportivo. Bajo la supervisión de REALIA, los gestores de los centros comerciales han cedido los espacios comunes a diferentes fundaciones, ONG y asociaciones cultural para recaudar fondos, captar socios o sensibilizar a la población sobre determinados aspectos.

Entre las organizaciones sin ánimo de lucro con las que han colaborado los centros comerciales de REALIA en 2016 destacan Cruz Roja Española, Asociación Española contra el Cáncer, Federación Banco de Alimentos, Servicio de Bomberos de Guadalajara o Fundación Humana, entre otros. Asimismo, los centros han apoyado la celebración del Día Internacional contra el Maltrato de Género o del Día Internacional del Cáncer, entre otras actuaciones.

En el ámbito cultural y deportivo, destaca la IV Xornada de Folclore Galego, la II Edición Carreira das Letras Galegas, la participación en la V Gala de Gimnasia Rítmica y la exposición "Un paseo por la Historia" en Santiago de Compostela.

Por su parte, los empleados de REALIA contribuyeron con sus aportaciones a la campaña de recogida de juguetes para niños en riesgo de exclusión social, a iniciativa de la asociación de voluntarios de la empresa Marsh, inquilina en la Torre REALIA.

Gestión medioambiental

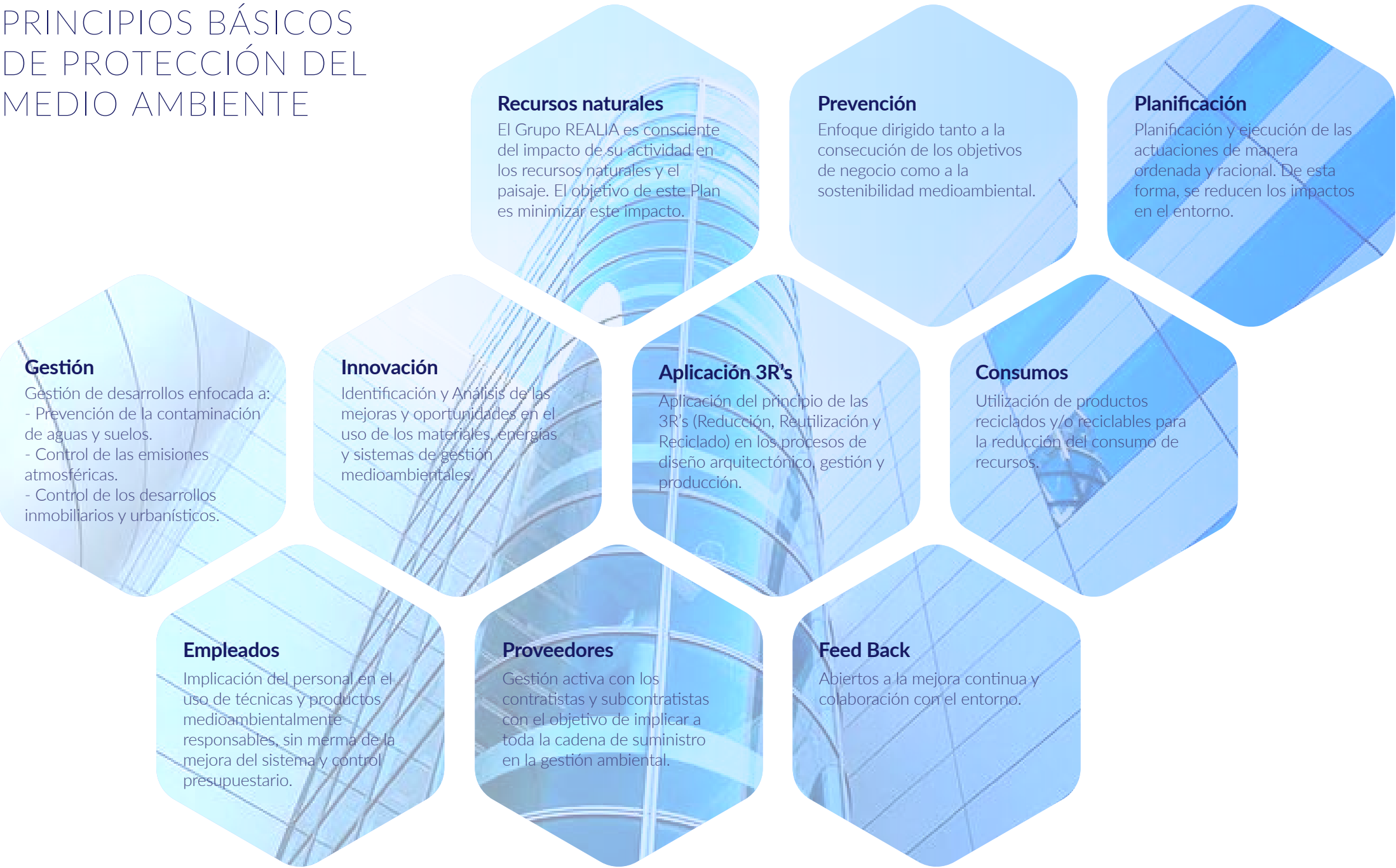
REALIA mantiene su compromiso con el cuidado del medio ambiente. En 2016, ha realizado una auditoría energética en sus inmuebles, ha continuado implantando medidas de eficiencia y ha definido las características constructivas que deben reunir sus futuras promociones de acuerdo con los principios de la arquitectura sostenible.

El Plan Director de Responsabilidad Corporativa de REALIA establece la exigencia de realizar una gestión ambiental que reduzca la huella de sus actividades en el entorno y favorezca un uso sostenible de los recursos.

“ El Plan Director de Responsabilidad Corporativa fija los criterios a seguir en materia ambiental



PRINCIPIOS BÁSICOS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE



Fuente: REALIA



Albasanz 14, Madrid

Siguiendo los Principios Básicos de Protección de Medio Ambiente reflejados en la Guía de Buenas Prácticas del grupo, la compañía aplica la regla de las 3R (Reducir, Reutilizar y Reciclar) y mantiene un enfoque preventivo frente al correctivo en sus proyectos.

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

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

Gracias a estas actuaciones y al igual que años anteriores, no se produjo ninguna incidencia ni sanción relacionada con el respeto al entorno.

BALANCE MEDIOAMBIENTAL*

	2016	2015	2014	2013	2012
CONSUMOS					
- Consumo de electricidad (KWh)	16.021.069	17.342.277	17.419.292	17.255.435	17.809.065
- Consumo de agua (m³)	132.656	131.709	134.425	131.877	133.537
- Consumo de gas (KWh)	5.568.210	5.065.215	5.413.604	6.391.529	5.338.986
- Consumo de gasoil (litros)	63.966	60.959	60.860	83.693	70.342
REDUCCIÓN DE EMISIONES					
- Reducción de emisiones CO ₂	554.908	32.346	-68.820	232.525	279.893

(*) Términos homogéneos

Fuente: REALIA

Eficiencia energética

Los edificios de REALIA se han sometido en 2016 a una auditoría energética. Para realizarla, se han escogido 17 edificios, cuyo consumo energético supone un 86,28% del consumo total de energía del grupo. La auditoría se ha registrado en cada una de las comunidades en que se ubica.

Con esta auditoría, cumple el Real Decreto 56/2016 de 12 de febrero, por el que se transpone la Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, en lo referente a auditorías energéticas, acreditación de proveedores de servicios y auditores energéticos y promoción de la eficiencia del suministro de energía.

De acuerdo con la ley, la compañía volverá a auditar los edificios pasados 4 años desde su última realización.

A lo largo del ejercicio, REALIA ha continuado evaluando sus consumos y emisiones de CO₂ e introduciendo medidas de eficiencia en los edificios que gestiona. Gracias a esta política, en los últimos cinco años ha mantenido una tendencia descendente tanto en los consumos como la emisión de gases contaminantes.

A continuación, se ofrecen datos correspondientes al 84,4% de los activos por superficie y al 72,5% de los activos por número. Adicionalmente existe un 15,6% de los activos por superficie del que no se dispone de información: un 14,8% corresponde a un único inquilino en un inmueble que gestiona sus suministros directamente y un 0,8% comprende superficies en comunidades de bienes REALIA no tiene mayoría para decidir sobre los suministros.



CONSUMO ELÉCTRICO

El consumo total eléctrico se ha reducido en 2016 un 2,5%, hasta los 20.478 MWh, a pesar del incremento en la ocupación de la cartera de inmuebles. Este mayor incremento del consumo se ha producido en Madrid, con un crecimiento del 4,2%, debido a la mayor ocupación generada, mientras que en el resto de ubicaciones se ha producido una disminución del 13% respecto al año anterior.

El descenso del consumo eléctrico queda también plasmado en la comparación de los últimos siete años. Tomando información de los inmuebles de los que se tengan datos comparables, el consumo eléctrico ha disminuido un 7,6% respecto al año anterior y un 16,1% en siete años (en términos homogéneos, el consumo eléctrico descendió desde los 19.104 MWh de 2010 a los 16.021 MWh de 2016). La progresiva implantación de medidas de eficiencia energética en los edificios de REALIA explicarían este descenso.

Durante 2016, los centros comerciales siguieron mejorando su iluminación y climatización para reducir sus consumos y reducir, en consecuencia, las emisiones a la atmósfera.

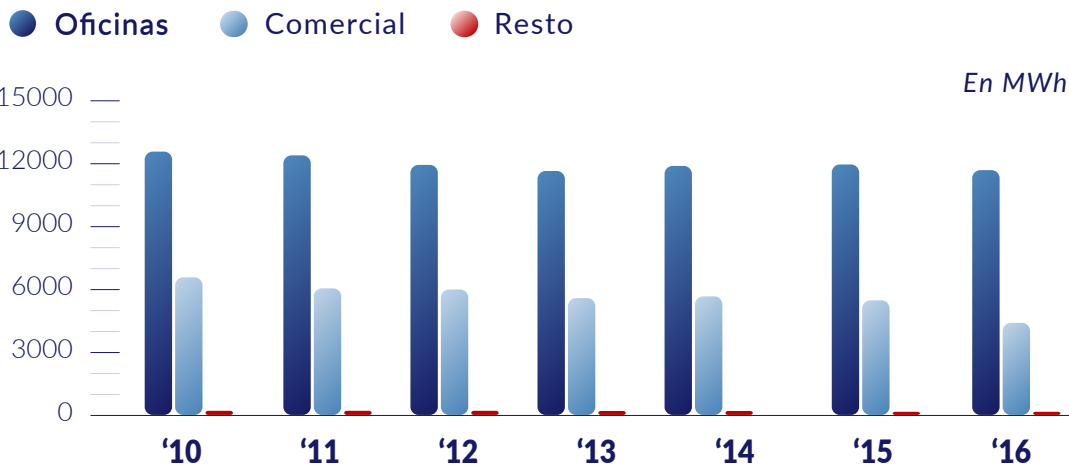
En el centro comercial As Cancelas de Santiago de Compostela, por ejemplo, se contrató en noviembre un cambio de luminarias a tecnología LED que supondrá una reducción del consumo eléctrico del 66% en iluminación. Este proceso se inició ya en marzo, con la implantación de tecnología LED en los aseos.

También en el parque comercial Plaza Nueva de Leganés se han introducido varias medidas de eficiencia energética: optimización de los horarios de alumbrado y climatización de la galería comercial, la sustitución de luminarias por LED y la colocación de vinilos traslúcidos que mejoran la climatización en las zonas comunes.

En La Noria Outlet Shopping (Murcia), por su parte, se ha sectorizado el alumbrado nocturno por fases, logrando un ahorro mensual neto cercano al 20%. A ello se ha unido la instalación de una nueva antena de telefonía que supone un ahorro total del consumo mensual del centro entre un 6 y un 10%.

En el caso del Centro Comercial Ferial Plaza de Guadalajara, se ha implantado alumbrado LED en diferentes zonas, además de un variador de frecuencia en la escalera metálica y sensores de presencia en pasillos de uso personal con alumbrado LED.

CONSUMO ELÉCTRICO*



(*) Términos homogéneos

Fuente: REALIA

Por su parte, algunos edificios de oficinas también han incorporado en 2016 medidas de eficiencia energética. Así, en el inmueble en C/ Salvador de Madariaga, 1, de Hermanos Revilla, se han instalado filtros solares en dos fachadas para disminuir la carga térmica por efecto de la radiación solar.

Las energías renovables ya se utilizan en determinados inmuebles de Hermanos Revilla: en Pº de la Castellana, 41 y Príncipe de Vergara, 132 se utiliza energía solar térmica, mientras que en Albasanz, 14 se emplea energía solar térmica y fotovoltaica.

EMISIONES CONTAMINANTES A LA ATMÓSFERA

Los ahorros en el consumo de energía han generado una reducción de las emisiones a la atmosfera cuantificadas en 554.908 kg de CO₂ en el año 2016 y de 1.294.840kg de CO₂ en el periodo 2011-2016.

La mayor disminución anual se ha producido en los edificios comerciales, donde las emisiones contaminantes han caído: 440.415 kg de CO₂ frente a la reducción de 58.233 kg de CO₂ de 2015. Las emisiones de las oficinas, por su parte, han descendido en 114.513 Kg de CO₂, muy por encima de los 25.937 Kg de 2015. En el resto de los inmuebles las emisiones crecieron en 20 kg de CO₂.

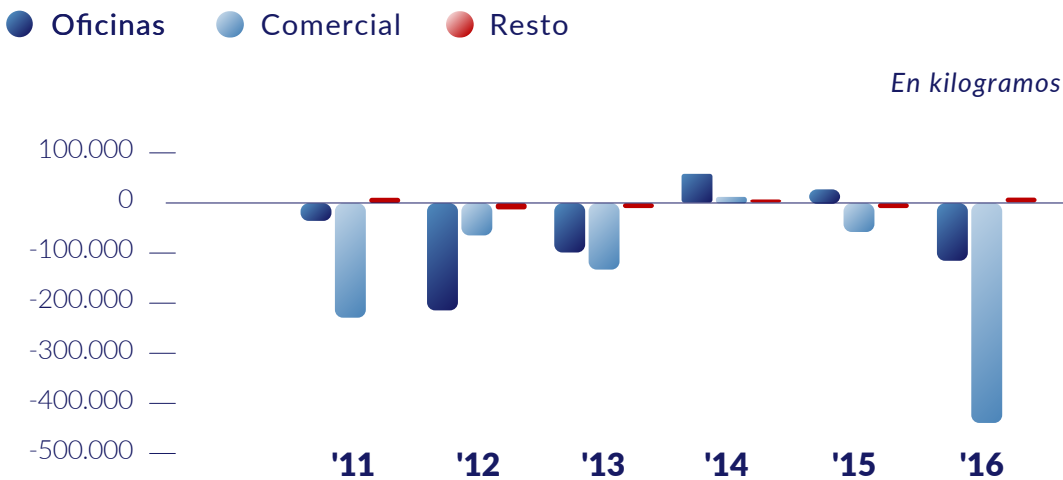
CONSUMO DE AGUA

A lo largo del año, se ha producido un incremento de 4.170 m³ de consumo de agua (un 2,6% más), hasta los 161.759 m³. Por ubicación, en Madrid se ha producido una disminución del consumo en un 2,3%, hasta los 94.377 m³, que se ha visto compensada por el ascenso del 10,5% en los edificios del resto de España.

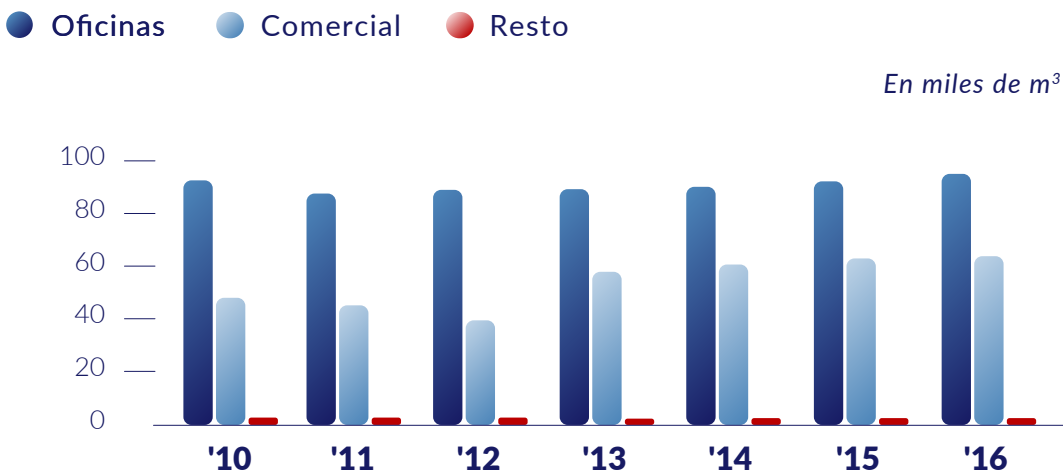
En términos homogéneos –contabilizando la información de los inmuebles de los que se tienen datos comparables–, durante los últimos siete años el consumo de agua se ha incrementado un 0,7% respecto al año anterior y ha disminuido un 8% respecto a 2010. Así, el consumo de agua ha caído desde los 144.159 m³ de 2010 hasta los 132.656 m³ de 2016.

Cabe mencionar las medidas adoptadas en algunos centros comerciales para reducir el uso del agua. Así, en 2016 el centro comercial La Noria Outlet Shopping, además de la cartelería en aseos y fuentes de uso responsable del agua, se colocan aireadores en grifos de aseo para optimización del consumo.

REDUCCIÓN DE EMISIONES CO₂ *



CONSUMO DE AGUA *



(*) Términos homogéneos

Fuente: REALIA

CONSUMO DE GAS

De los inmuebles objeto del estudio, existen 15, con una superficie de 199.542 m², que consumen gas. Dicho consumo se ha incrementado un 17,5% respecto al año anterior y ha disminuido un 4,6% respecto al año 2011.

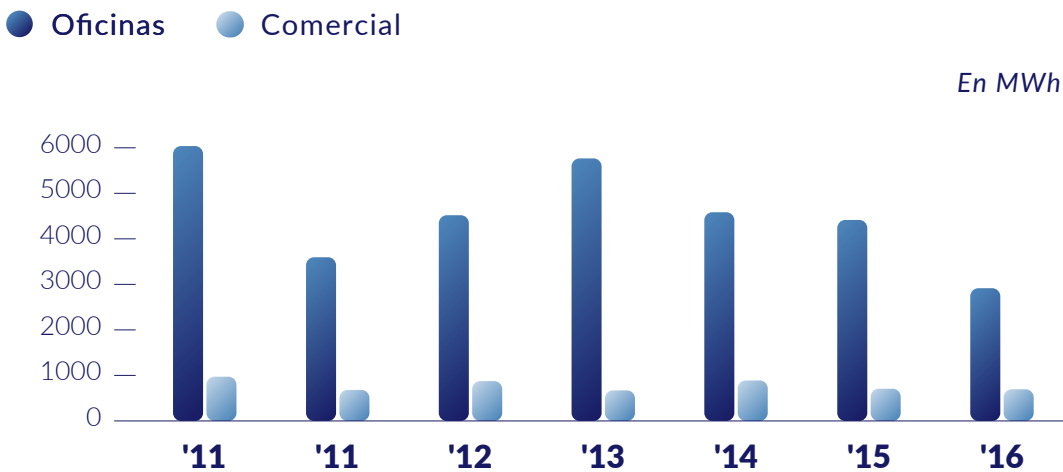
Durante los últimos siete años, y tomando información de los inmuebles de los que se tengan datos comparables, el consumo de gas se habría incrementado un 10,0% respecto al año anterior y habría disminuido un 20% respecto a 2010.

CONSUMO DE GASOIL

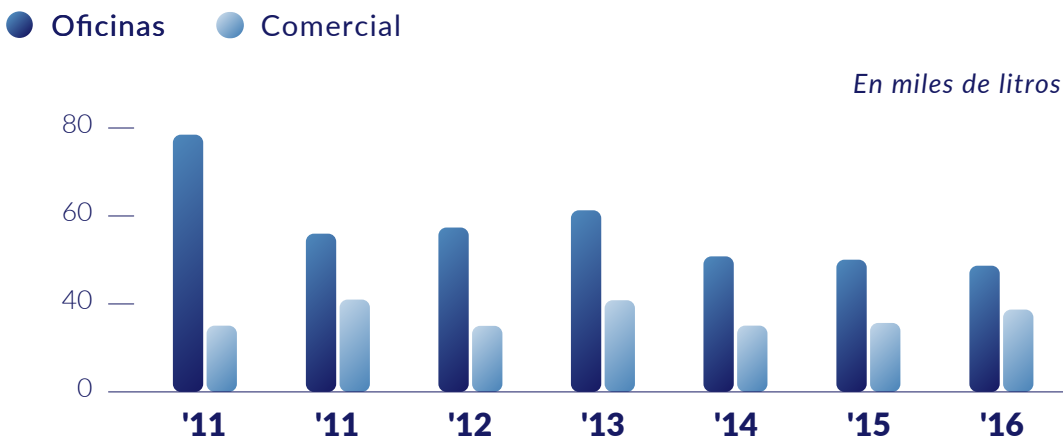
Existen cuatro inmuebles, con una superficie de 16.967 m², que consumen gasoil. Dicho consumo se ha incrementado un 4,9% respecto al año anterior y ha disminuido un 34,9% respecto al año 2010.



CONSUMO DE GAS*



CONSUMO DE GASOIL*



(*) Términos homogéneos

Fuente: REALIA

Gestión adecuada de los residuos

REALIA favorece la recogida selectiva de los residuos en sus oficinas y centros comerciales, poniendo a disposición de inquilinos un punto limpio en cada edificio donde se separa cada material.

Este sistema permite reciclar papel, cartón y tóner y segregar aquellos residuos considerados tóxicos y peligrosos para su posterior recogida y entrega a gestores autorizados.

En Madrid, en activos que suman 69.600 m², REALIA cuenta con un servicio para la recogida de residuos, que han recogido un total de 414.259 kg de residuos en 2016, un 12,7% más que en 2015.

Los únicos componentes peligrosos que se han generado en los inmuebles en alquiler de REALIA son pilas y fluorescentes.

Entre las diferentes tipologías de residuos sobresale el incremento del 15% que se ha producido en la recogida de papel y cartón, el aumento del 3,4% del vidrio y el crecimiento del 13% del resto de residuos.

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

La compañía colabora con diferentes empresas y organizaciones en la recogida de residuos, dependiendo del tipo de material recogido. En el caso Centro Comercial Ferial Plaza de Guadalajara colabora con Ambilamp, una entidad sin ánimo de lucro, para la recogida y tratamiento de los residuos de lámparas y material eléctrico. En este centro, además, ha elaborado una nueva guía de gestión de residuos.

RECOGIDA DE RESIDUOS*

En unidades y millones de euros

	2016	2015
Fluorescentes	49	33
Vidrio	1.960	445
Envases	2.290	5.463
Papel - Cartón	83.840	72.923
Resto de residuos	326.120	288.679
TOTAL	414.259	367.543

(*) Superficies homogéneas

Fuente: REALIA

CRITERIO 3R

Históricamente, REALIA sigue el criterio 3R (Reducir, Reutilizar y Reciclar) en sus obras de construcción y rehabilitación. Desde la planificación de un proyecto hasta el fin de la obra se esfuerza por gestionar sus residuos de forma eficiente.

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

Construcción sostenible



Goya 29, Madrid

Los edificios construidos por REALIA cumplen los principios de la construcción sostenible: respeto al entorno, empleo de materiales de bajo impacto a lo largo de su ciclo de vida e inclusión de medidas de eficiencia energética. Todos los proyectos residenciales cumplen con las normas del Código Técnico de la Edificación.

Al objeto de conseguir una mejor calificación energética de las viviendas de los futuros proyectos, REALIA planea llevar a cabo una serie de mejoras constructivas y de calidad en los materiales empleados, de tal forma que favorezcan el ahorro de energía consumida por las viviendas. Con estas medidas, se conseguirá de forma rutinaria la calificación “B”.

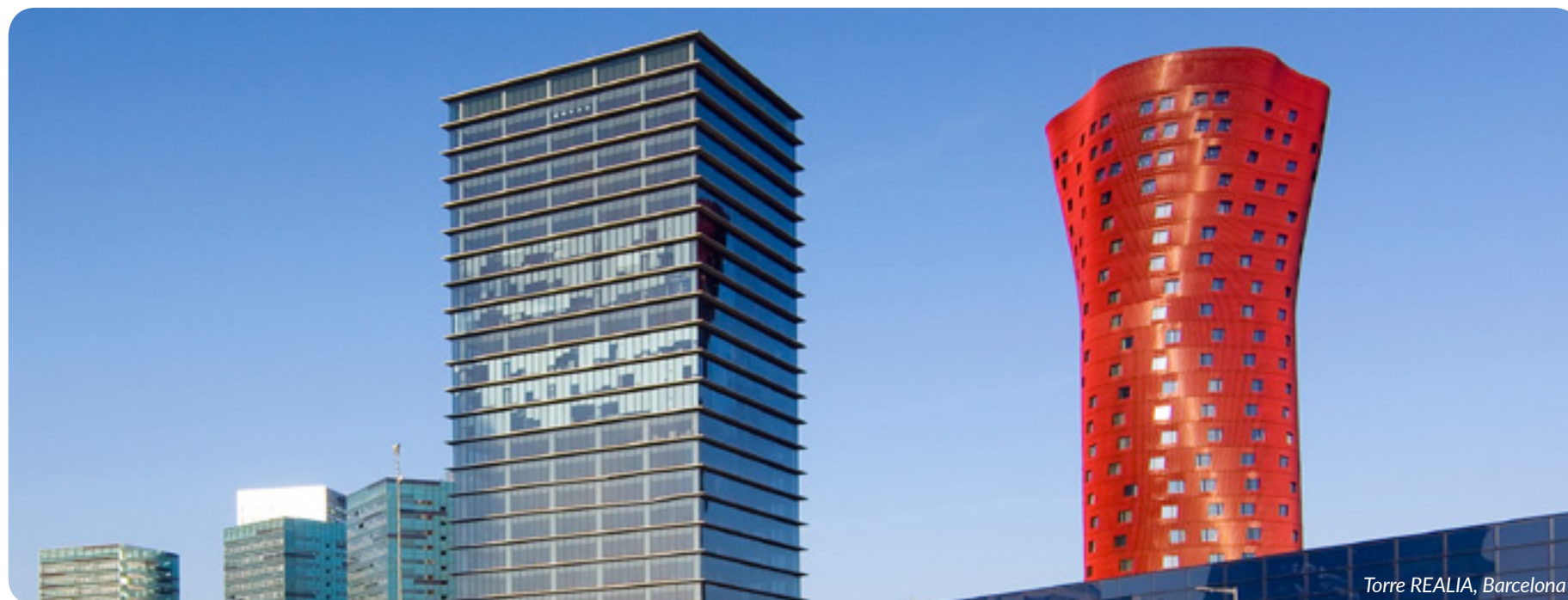
La compañía realizará fachadas ventiladas a base de placas cerámicas, prefabricados o cualquier otro elemento semejante. Se conseguirá así un buen aislamiento e impermeabilización por el exterior, evitando que las inclemencias se alojen en el interior.

Para evitar pérdidas de energía en los huecos de la fachada, se mejorará la calidad de los perfiles de la carpintería, así como de los vidrios a emplear, dotándolos de cámara de aire y de lunas con un espesor y número adecuado. Las nuevas técnicas invitan al uso de vidrios con capacidad de control solar.

El tercer aspecto fundamental para la mejora de la eficiencia es el uso de sistemas adecuados de ventilación de la propia vivienda, cumpliendo el DB-HS y DB-HE del código técnico de la edificación, mediante elementos mecánicos y conducciones gestionados con eficacia por parte del usuario.

En cuanto al consumo de agua caliente sanitaria, se proseguirá y mejorará la instalación de paneles solares para reducir al máximo el gasto de energía en el calentamiento del agua, potenciar la acumulación y hacer una correcta distribución entre los usuarios. Además, se mejorarán los consumos en puntos finales con la dotación de griferías y mezcladores más eficientes.

En definitiva, las futuras viviendas de REALIA tendrán un menor consumo de energía con el mismo grado de confort o aún mayor, reduciendo al mismo tiempo su impacto ambiental.



Torre REALIA, Barcelona

Promoción de una conducta responsable

REALIA promueve una conducta responsable con el medio ambiente tanto en el seno de la empresa como entre sus clientes y en la cadena de suministro.

Con este fin ha elaborado una Guía de Buenas Prácticas en materia de medio ambiente –destinada a empleados, personal externo, proveedores y subcontratistas–, que reúne los mejores hábitos en el uso de materiales y productos, gestión de la energía, tratamiento de residuos y transporte.

Paralelamente, la compañía favorece el reciclaje en los centros de trabajo bajo el lema “Cuando reciclas, tú ganas”

En los espacios comerciales y de oficinas, fomenta un comportamiento sostenible entre sus usuarios mediante carteles sobre el uso preferente de los ascensores, el ahorro de agua en los aseos o la correcta utilización de los puntos limpios, entre otros.

Además, participa en algunas jornadas de celebración, destinadas a concienciar a los ciudadanos sobre prácticas responsables, como el Día del Medioambiente, celebrado el 5 de junio en el centro comercial As Cancelas (Santiago de Compostela).

En los complejos comerciales, los equipos de mantenimiento informan a los comerciantes y responsables de tienda de las posibles medidas a adoptar para recortar los consumos energéticos, tales como ajustes horarios o mejoras del aislamiento.



ANEXOS





ANEXOS

MAPA DE TEMAS RELEVANTES

ÍNDICE DE CONTENIDOS GRI G4

Mapa de temas relevantes*

(*) G4-18, G4-19, G4-20, G4-24, G4-25, G4-26, G4-27

Para elaborar el presente Informe Anual y de Responsabilidad Corporativa se han tenido en cuenta el Estudio de Materialidad realizado en 2014 por un experto independiente. Este análisis identificó como cuestiones más relevantes para los grupos de interés las ligadas a la dimensión social de la empresa, seguidas por la evolución del buen gobierno, el entorno de negocio y la preservación del entorno.

El estudio que ha dado lugar al Mapa de Temas Relevantes se realizó en dos fases: en la primera, se definieron los temas relevantes para la compañía, teniendo en cuenta sus características y las del sector inmobiliario; en segundo lugar, los resultados obtenidos se priorizaron en función de las valoraciones de los diferentes grupos de interés.

Se tuvo en cuenta, asimismo, los siguientes aspectos relacionados con la responsabilidad corporativa:

- La información que publican las compañías del sector inmobiliario.
- Los asuntos que plantean analistas e inversores institucionales.
- Las cuestiones que tienen eco en los medios de comunicación sobre los temas de RSC en el sector inmobiliario.
- Los asuntos que tienen prioridad por parte de los prescriptores en Internet, asociaciones profesionales y asociaciones de vecinos.

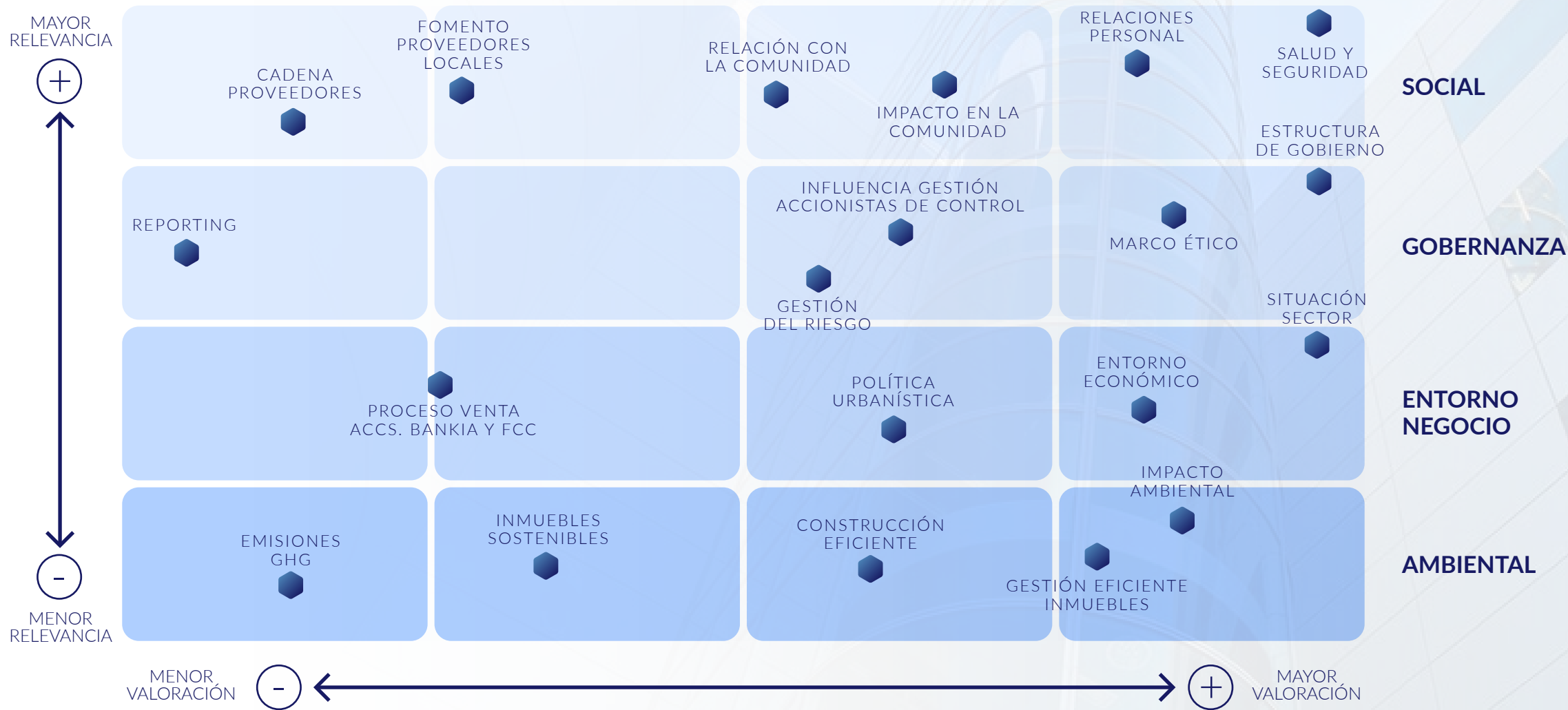
A partir de la fase de análisis, se realizaron diversas entrevistas a distintos perfiles de los grupos de interés, que dieron con resultado el Mapa de temas relevantes.



Príncipe de vergara 132, Madrid

(*) G4-18, G4-19, G4-20, G4-24, G4-25, G4-26, G4-27

MATRIZ DE RELEVANCIA DE LOS TEMAS IDENTIFICADOS



Índice de contenido GRI G4



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



Torre REALIA, Madrid



PARTE I: INDICADORES DE PERFIL AÑO 2016

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
ESTRATEGIA Y ANÁLISIS		
G4-1	Declaración del máximo responsable de la toma de decisiones de la organización sobre la relevancia de la sostenibilidad para la organización y su estrategia.	COMPLETO Informe Anual y de RC. Carta del Presidente, pág. 6 y 7.
G4-2	Descripción de los principales impactos, riesgos y oportunidades.	COMPLETO Informe Anual y de RC. Gestión de riesgos pág. 91-93, Construcción sostenible pág. 124, Análisis de materialidad pág. 128-129.
PERFIL DE LA ORGANIZACIÓN		
G4-3	Nombre de la organización.	COMPLETO Informe Anual y de RC, pág. 17.
G4-4	Principales marcas, productos y servicios.	COMPLETO Informe Anual y de RC, pág. 17.
G4-5	Localización de la sede social de la organización.	COMPLETO Informe Anual y de RC, pág. 18.
G4-6	Número de países en los que opera la organización y nombre de los países en los que desarrolla actividades significativas o los que sean relevantes específicamente con respecto a los aspectos de sostenibilidad tratados en la memoria.	COMPLETO Informe Anual y de RC, pág. 13.
G4-7	Naturaleza de la propiedad y forma jurídica.	COMPLETO Informe Anual y de RC, pág. 18.
G4-8	Mercados servidos (incluyendo el desglose geográfico, los sectores que abastece y los tipos de clientes/beneficiarios).	COMPLETO Informe Anual y de RC, pág. 13 y págs. 55-75.
G4-9	Dimensión de la organización informante.	COMPLETO Informe Anual y de RC, pág. 12 y págs. 37-45.
G4-10	Tipología de la plantilla.	COMPLETO Informe Anual y de RC, págs. 103-106.

»

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
PERFIL DE LA ORGANIZACIÓN (CONT.)		
G4-11	Número de empleados cubiertos por convenios colectivos.	COMPLETO <i>La totalidad de la plantilla en España está cubierta por convenios colectivos. En el resto de los países, los acuerdos con el personal siguen la legislación propia de cada país.</i>
G4-12	Descripción de la cadena de proveedores de la organización.	COMPLETO <i>Informe Anual y de RC, págs. 111-112.</i>
G4-13	Cambios significativos durante el periodo cubierto por la memoria en el tamaño, estructura y propiedad de la organización y cadena de proveedores.	COMPLETO <i>Informe Anual y de RC, págs. 24 y págs. 33-34.</i>
G4-14	Descripción de cómo la organización ha adoptado un planteamiento o principio de precaución medio medioambiental.	COMPLETO <i>Informe Anual y de RC, pág. 116.</i>
G4-15	Principios o programas sociales, ambientales y económicos desarrollados externamente, así como iniciativas que la organización suscriba o apruebe.	COMPLETO <i>Informe Anual y de RC, pág. 113-14</i>
G4-16	Principales organizaciones a las que pertenece.	COMPLETO <i>REALIA pertenece a ASPRIMA, la organización que agrupa a las principales empresas inmobiliarias de Madrid.</i>
TEMAS RELEVANTES IDENTIFICADOS Y PERÍMETRO DE INFORMACIÓN		
G4-17	Listado de las entidades incluidas en los estados financieros consolidados, especificando si están dentro del perímetro de información del informe.	COMPLETO <i>G4-17a: Las entidades incluidas en el Informe Anual y de RC son las principales compañías operativas del Grupo (REALIA Business y las filiales REALIA Patrimonio y Hermanos Revilla), según se refleja en el Informe Anual y de RC, sección Perfil del Grupo pág. 17 y en la sección Acerca de este Informe, pág.2. G4-17b: La lista completa de compañías que forman parte del grupo REALIA figuran en los Anexos I, II y III de las Cuentas Anuales Consolidadas 2016, págs. 78-79.</i>
G4-18	Proceso de definición del contenido de la memoria.	COMPLETO <i>REALIA ha identificado los asuntos materiales a describir en el informe a través de canales existentes de comunicación interna y externa. Durante el primer trimestre de 2014, REALIA elaboró un estudio independiente Mapa de Temas Relevantes, cuyos resultados figuran en el Anexo 1 del Informe Anual y de RSC, págs. 128-129.</i>

»



GRI

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
TEMAS RELEVANTES IDENTIFICADOS Y PERÍMETRO DE INFORMACIÓN (CONT.)		
G4-19	Lista de temas relevantes identificados.	COMPLETO Informe Anual y de RC, Anexo 1 Mapa de Temas Relevantes pág. 128 y 129. Los aspectos materiales identificados por REALIA se han agrupado en 4 categorías: Social: (Salud y seguridad; Relaciones laborales; Impactos en la comunidad; Relaciones con la comunidad; Proveedores locales y Cadena de proveedores). Gobierno corporativo: (Estructura de gobierno; Marco ético; Influencia en la gestión de los accionistas de control; Gestión del riesgo; y Reporting). Entorno de negocio: Entorno sectorial; Entorno económico; Política de urbanismo. Ambiental: Impacto ambiental de las actividades; Gestión eficiente de los inmuebles; Edificios sostenibles y emisiones GHG.
G4-20	Relevancia para la organización de los temas relevantes identificados y área de aplicación dentro de la organización.	COMPLETO Informe Anual y de RC, Anexo 1 Mapa de Temas Relevantes pág. 128 y 129.
G4-21	Relevancia de los temas relevantes identificados y área de aplicación fuera de la organización.	COMPLETO Los temas relevantes identificados no son materiales fuera de la organización.
G4-22	Descripción del efecto que pueda tener la reformulación de información perteneciente a memorias anteriores, junto con las razones que han motivado dicha reformulación.	COMPLETO No hay reformulación de información significativa.
G4-23	Cambios significativos relativos a periodos anteriores en el alcance, la cobertura o los métodos de valoración aplicados en la memoria.	COMPLETO No hay cambios significativos en el alcance, cobertura o métodos de valoración aplicados en la memoria. Informe Anual y de RC, sección Acerca de este Informe, pág. 2.
DIÁLOGO CON LOS GRUPOS DE INTERÉS		
G4-24	Relación de grupos de interés de la organización.	COMPLETO La descripción de la política de diálogo con los grupos de interés, que incluye la lista de los principales grupos de interés, figura en el Informe Anual y de RC, en la pág. 100. La relación con cada grupo de interés figura en las siguientes páginas de informe anual y de RC. Páginas 101-102 inversores y accionistas, páginas 103-106 empleados, páginas 107 y 110 clientes, páginas 111-112 proveedores y páginas 113-114 comunidad. En el Anexo 1 en las páginas 128 y 129 figura el mapa de temas relevantes, obtenido a través del estudio de materialidad.

»





PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
DIÁLOGO CON LOS GRUPOS DE INTERÉS (CONT.)		
G4-25	Base para la identificación y selección de grupos de interés con los que la organización mantiene diálogo.	COMPLETO La descripción de la política de diálogo con los grupos de interés, que incluye la lista de los principales grupos de interés, figura en este Informe Anual y de RC, pág. 100. La relación con cada grupo de interés figura en las siguientes páginas de informe anual y de RC. Páginas 101-102 inversores y accionistas, páginas 103-106 empleados, páginas 107 y 110 clientes, páginas 111-112 proveedores y páginas 113-114 comunidad. En el Anexo 1 en las páginas 128 y 129 figura el mapa de temas relevantes, obtenido a través del estudio de materialidad.
G4-26	Enfoques adoptados al diálogo con grupos de interés, frecuencia de su participación por tipos y categoría de grupos de interés, especificando si el diálogo ha formado parte del proceso de elaboración del informe.	COMPLETO La descripción de la política de diálogo con los grupos de interés, que incluye la lista de los principales grupos de interés, figura en este Informe Anual y de RC, pág. 100. La relación con cada grupo de interés figura en las siguientes páginas de informe anual y de RC. Páginas 101-102 inversores y accionistas, páginas 103-106 empleados, páginas 107 y 110 clientes, páginas 111-112 proveedores y páginas 113-114 comunidad. En el Anexo 1 en las páginas 128 y 129 figura el mapa de temas relevantes, obtenido a través del estudio de materialidad.
G4-27	Temas clave identificados en el proceso de diálogo con grupos de interés y respuesta de la organización.	COMPLETO La descripción de la política de diálogo con los grupos de interés, que incluye la lista de los principales grupos de interés, figura en este Informe Anual y de RC, pág. 100. La relación con cada grupo de interés figura en las siguientes páginas de informe anual y de RC. Páginas 101-102 inversores y accionistas, páginas 103-106 empleados, páginas 107 y 110 clientes, páginas 111-112 proveedores y páginas 113-114 comunidad. En el Anexo 1 en las páginas 128 y 129 figura el mapa de temas relevantes, obtenido a través del estudio de materialidad.
PARÁMETROS DE LA MEMORIA		
G4-28	Periodo cubierto por la información contenida en la memoria (por ejemplo, ejercicio fiscal, año natural).	COMPLETO Año natural terminado el 31 de diciembre de 2016.
G4-29	Fecha de la memoria anterior más reciente.	COMPLETO El anterior Informe Anual y de RC cubre el ejercicio 2015 y fue publicado en junio de 2016.
G4-30	Ciclo de presentación de memorias.	COMPLETO Anual, en base año natural.

»



GRI

INFORME ANUAL Y DE RESPONSABILIDAD CORPORATIVA 2016

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
PARÁMETROS DE LA MEMORIA (CONT.)		
G4-31	Punto de contacto para cuestiones relativas a la memoria o su contenido.	COMPLETO Maria Prieto Directora de Comunicación, Marketing y RC. maria.prieto@realia.es
G4-32	Opción "in accordance" elegida.	"in accordance Comprehensive".
G4-33	Política y práctica actual en relación con la verificación externa de la memoria.	COMPLETO REALIA no persigue verificación externa de la información no financiera en el Informe Anual y de RC.
GOBIERNO CORPORATIVO		
G4-34	Estructura de gobierno de la organización, incluyendo los comités del máximo órgano de gobierno. Existencia de comités responsables de la toma de decisiones en impactos económicos, sociales y medioambientales.	COMPLETO Informe Anual de Gobierno Corporativo, págs. 6-26. El Consejo de Administración es responsable de formular la política de RC del grupo. No hay un comité específico de la toma de decisiones en impactos económicos, sociales y medioambientales, todos estos asuntos son reservados a la competencia exclusiva del Consejo de Administración.
G4-35	Informar sobre el proceso de delegación de competencias en temas económicos, sociales y medioambientales en el equipo directivo y otros empleados.	COMPLETO Informe Anual y de RC, pág. 84. Informe Anual de Gobierno Corporativo pág. 10-11. El Consejo tiene delegadas ciertas competencias en el Comité de Dirección que preside el CEO de la compañía y del que forman parte los responsables de las áreas operativas y funcionales.
G4-36	Nombramiento de personas responsables de temas económicos, sociales y medioambientales que reporten directamente al Consejo de Administración.	COMPLETO La Directora de Comunicación, Marketing y RC es responsable de la coordinación de los temas relativos a RC (económicos, sociales y medioambientales) dentro del Grupo y reporta estas materias al CEO del grupo.
G4-37	Procedimientos de consulta del máximo órgano de gobierno con los grupos de interés sobre temas económicos, sociales y medioambientales. Si el proceso de consulta se delega, explicar en quién y los procesos de información al Máximo órgano de gobierno.	COMPLETO El proceso de consulta con los grupos de interés está delegado en la dirección de Comunicación y Marketing que informa al de los resultados del proceso al CEO y éste, a su vez, al Consejo de Administración.
G4-38	Composición del máximo órgano de gobierno.	COMPLETO Informe Anual y de RC, págs. 81-84. Informe Anual de Gobierno Corporativo, págs. 7-9.

»





GRI

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
GOBIERNO CORPORATIVO (CONT.)		
G4-39	Indicar si el presidente del máximo órgano de gobierno ocupa también un cargo ejecutivo (y, de ser así, su función dentro de la dirección de la organización y las razones que la justifiquen.	COMPLETO <i>El Presidente del Consejo de Administración no ocupa un puesto ejecutivo.</i>
G4-40	Procedimiento de determinación de la capacitación y experiencia exigible a los miembros del máximo órgano de gobierno para poder guiar la estrategia de la organización en los aspectos sociales, ambientales y económicos.	COMPLETO <i>Informe Anual de Gobierno Corporativo págs. 14-15. Los procedimientos de nombramiento y reelección de miembros del Consejo de Administración tienen en cuenta la experiencia y conocimientos de los candidatos en los aspectos sociales, ambientales y económicos que afectan al negocio de REALIA y se tiene en cuenta la diversidad de género y los intereses de los stakeholders.</i>
G4-41	Procedimientos para evitar conflictos de intereses en el máximo órgano de gobierno. Información a los grupos de interés de la existencia de conflictos de interés.	COMPLETO <i>Informe Anual de Gobierno Corporativo, págs. 27-28. Los procedimientos para evitar conflictos de interés en el Consejo de Administración están regulados en el Reglamento del Consejo, Código Ético y Reglamento interno de conducta. Existe, además, una Comisión de Operaciones Vinculadas en el seno del Consejo de Administración.</i>
G4-42	Participación del máximo órgano de gobierno y Alta Dirección en la definición, aprobación y actualización de los objetivos de la organización, valores y misión, estrategias, políticas relacionadas con impactos económicos, sociales y medioambientales.	COMPLETO <i>Informe Anual de Gobierno Corporativo págs. 22-24. La definición, aprobación y actualización de los objetivos de REALIA, valores y misión, estrategias, políticas relacionadas con impactos económicos, sociales y medioambientales es materia reservada al Consejo de Administración. La estructura de gestión de riesgos está delegada en el Consejero Delegado de la compañía y supervisada por el Comité de Auditoría y Control.</i>
G4-43	Medidas adoptadas para desarrollar y potenciar el conocimiento del máximo órgano de gobierno de los temas económicos, sociales y medioambientales.	COMPLETO <i>Informe Anual de Gobierno Corporativo págs. 14 y 19-21. Los procedimientos de nombramiento y reelección de consejeros garantizan su capacidad y experiencia en los aspectos sociales, ambientales y económicos que afectan al negocio de REALIA. El Reglamento del Consejo prevé la posibilidad de que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo para el mejor desempeño de sus funciones.</i>
G4-44	Procedimientos para evaluar el desempeño propio del máximo órgano de gobierno, con respecto al desempeño económico, ambiental y social.	COMPLETO <i>Informe Anual y de RC, págs. 79-83. Informe Anual de Gobierno Corporativo págs. 15-16. El procedimiento de evaluación del desempeño del Consejo de Administración y los consejeros está previsto en el Reglamento del Consejo. La evaluación la lleva a cabo anualmente el Comité de Nombramientos y Remuneración dentro del Consejo. Las evaluaciones practicadas hasta el momento no han demostrado la necesidad de cambiar la estructura y composición del Consejo.</i>

»



PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
GOBIERNO CORPORATIVO (CONT.)		
G4-45	Funciones del máximo órgano de gobierno en la identificación y la gestión de los impactos y los riesgos y oportunidades económicos, sociales y medioambientales.	COMPLETO Informe Anual y de RC, págs. 79-83. La identificación y la gestión de los impactos y los riesgos y oportunidades económicos, sociales y medioambientales es materia reservada al Consejo de Administración. A través de los canales de comunicación interna y externa se mantienen contactos con los grupos de interés para la identificación y gestión de los impactos y los riesgos y oportunidades por el Consejo de Administración. En 2014, REALIA ha realizado un Mapa de Temas Relevantes como primer paso en la mejora de la identificación de los impactos y los riesgos y oportunidades económicos, sociales y medioambientales.
G4-46	Funciones del máximo órgano de gobierno en la revisión de la efectividad de los procedimientos de la organización en la gestión de los riesgos económicos, sociales y medioambientales.	COMPLETO Informe Anual de Gobierno Corporativo págs. 55-59. La revisión de la efectividad de la gestión de los impactos y los riesgos y oportunidades económicas, sociales y medioambientales es materia reservada al Consejo de Administración.
G4-47	Frecuencia de revisión por parte del máximo órgano de gobierno de los impactos, riesgos y oportunidades en temas económicos, sociales y medioambientales.	COMPLETO Informe Anual de Gobierno Corporativo págs. 55-59. El Consejo de Administración revisa los impactos, riesgos y oportunidades en temas económicos, sociales y medioambientales en sus reuniones ordinarias y extraordinarias.
G4-48	Comité o directivo senior responsable de revisar y aprobar el informe de sostenibilidad y la cobertura todos los aspectos materiales.	COMPLETO El informe Anual y de RC se revisa y aprueba por el Comité de Dirección antes de ser sometido a la aprobación del Consejo.
G4-49	Procedimiento para informar sobre puntos críticos preocupantes al máximo órgano de gobierno.	COMPLETO Informe Anual de Gobierno Corporativo págs. 55-59. Los puntos críticos se revisan constantemente por el Comité de Dirección del Grupo que es el encargado de mantener debidamente informado al Consejo de Administración y de solicitar su intervención cuando es necesaria de acuerdo con el Reglamento del Consejo y los estatutos de la sociedad.
G4-50	Número y naturaleza de los puntos críticos preocupantes sobre los que se informó al máximo órgano de gobierno y procedimientos utilizados para hacerles frente y solucionarlos.	COMPLETO Informe Anual y de RC págs. 92-93.
G4 -51	Política de remuneración para el máximo órgano de gobierno y la Alta dirección.	COMPLETO Informe Anual y de RC págs. 85-86. Informe Anual de Gobierno Corporativo págs. 12-13. La remuneración para el Consejo y la Alta Dirección debe ser aprobada por el Comité de Nombramientos y Retribuciones del Consejo y aprobada por el Consejo de Administración. No existen bonus por fichajes o incentivos de reclutamiento. La terminación de empleo se rige por las cláusulas contractuales y la legislación vigente.

»

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
GOBIERNO CORPORATIVO (CONT.)		
G4-52	Proceso de determinación de la retribución. Informe si se utilizan consultores externos y si son independientes de los gestores. Informe sobre cualquier otra relación que los consultores puedan tener con la organización.	COMPLETO Informe Anual y de RC págs. 85-86. El Consejo de Administración aprueba la remuneración de los miembros de Consejo y alta dirección a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones del Consejo y se informa a la Junta General de Accionistas a través el Informe de Retribución. No se utilizan consultores externos para la determinación de la retribución.
G4-53	Procedimientos para obtener y tener en cuenta los puntos de vista de los grupos de interés sobre retribuciones y los resultados de votaciones sobre políticas de retribución y propuestas, si es de aplicación.	COMPLETO Las políticas y propuestas de retribución están disponibles en el Informe Anual, Informe de Gobierno Corporativo e Informe de Retribución. El Informe de Retribución es sometido a la aprobación de la Junta General de accionistas cada año. El informe de 2016 fue publicado en la página web de la compañía el 9 de marzo de 2017.
G4-54	Informe sobre el ratio entre la compensación total anual de la persona mejor pagada de la organización en cada país con presencia significativa y la mediana de compensación anual de los empleados en cada país, excluyendo a la persona mejor pagada de la organización en cada país con presencia significativa y la mediana de compensación anual de los empleados en cada país, excluyendo a la persona mejor pagada.	COMPLETO En la actualidad REALIA solo tiene operaciones significativas en España. El ratio de 2016 calculado sobre la mediana es de 7,56.
G4-55	Informe sobre el ratio porcentual de aumento en la remuneración anual total de la persona mejor pagada de la organización en cada país con presencia significativa y la mediana porcentual de aumento de compensación anual de los empleados en cada país, excluyendo a la persona mejor pagada de la organización en cada país.	COMPLETO Informe Anual de Retribuciones págs. 2 a 11. En 2016 no ha habido aumentos de remuneración.
ÉTICA Y HONRADEZ		
G4-56	Descripción de los valores, principios, estándares y normas de conducta como códigos de conducta y códigos éticos.	COMPLETO Informe Anual y de RC, pág. 16.
G4-57	Procedimientos internos y externos para la obtención de asesoramiento en conducta ética y legal y en temas relacionados con la honradez en la organización como líneas de ayuda y líneas de asesoramiento.	COMPLETO Informe Anual y de RC, págs. 87-90. Código Ético / Prevención de Blanqueo de Capitales / Reglamento Interno de Conducta.
G4-58	Procedimientos internos y externos para reportar preocupaciones acerca de comportamientos no éticos o ilegales y temas relacionados con la honradez en la organización como canal de denuncias, líneas abiertas especiales, whistleblowing.	COMPLETO Informe Anual y de RC, págs. 78-79 y 87-90. Informe Anual de Gobierno Corporativo págs. 23-26.

»

PARTE II: ENFOQUE DE GESTIÓN

(DISCLOSURES ON MANAGEMENT APPROACH-DMA)

G4-DMA	DESCRIPCIÓN		REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
DMA-EC	Dimensión Económica		Los temas relevantes para REALIA son los relacionados con el Desempeño Económico y se tratan en el Informe Anual y de RC, págs. 23-53 (Evolución de la compañía), y 55-75 (Líneas de negocio).
DMA-EN	Dimensión Ambiental		Los aspectos medioambientales que son relevantes para la actividad de REALIA se tratan en el Informe Anual y de RC, Gestión medioambiental, págs. 115-125.
DMA-SO	Dimensión Social	1. Laboral	Informe Anual y de RC, Empleados, págs.103-106.
		2. Derechos Humanos	Las actividades de REALIA se desarrollan en países miembros de la Unión Europea en los que la legislación vigente protege adecuadamente las condiciones de trabajo y derechos humanos de los trabajadores.
		3. Sociedad	Informe Anual y de RC Empleados, págs. 103-106 y Comunidad pág. 113-114.
		4. Clientes	Informe Anual y de RC Clientes, págs.107-110.

PARTE III: INDICADORES DE DESEMPEÑO

DIMENSIÓN ECONÓMICA

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
DESEMPEÑO ECONÓMICO		
G4-EC1	Valor económico directo generado y distribuido.	COMPLETO Informe Anual y de RC pág. 97.
G4-EC2	Consecuencias financieras y otros riesgos y oportunidades para las actividades de la organización debido al cambio climático.	NO REPORTA Las actividades de REALIA no están afectadas por el cambio climático.
G4-EC3	Cobertura de las obligaciones de la organización debidas a programas de beneficios sociales.	COMPLETO REALIA tiene cubiertas adecuadamente las obligaciones debidas a programas de beneficios sociales.
G4-EC4	Ayudas financieras significativas recibidas de gobiernos.	NO REPORTA REALIA no recibe ninguna ayuda financiera significativa por parte de las administraciones públicas.
PRESENCIA EN EL MERCADO		
G4-EC5	Rango de las relaciones entre el salario inicial estándar por género y el salario mínimo local en lugares donde se desarrollen operaciones significativas.	NO REPORTA REALIA no tiene empleados en base a salario mínimo. El salario inicial depende del tipo de trabajo y contrato y no está afectado por consideraciones de género.
G4-EC6	Proporción de altos directivos procedentes de la comunidad local en lugares donde se desarrollen operaciones significativas.	COMPLETO Las actividades de REALIA se desarrollan en territorio español.
IMPACTOS ECONÓMICOS INDIRECTOS		
G4-EC7	Desarrollo e impacto de las inversiones en infraestructuras y los servicios prestados.	NO REPORTA REALIA no realiza inversiones significativas en infraestructuras.
G4-EC8	Impactos económicos indirectos significativos, incluyendo el alcance de dichos impactos.	NO REPORTA REALIA no tiene impactos económicos indirectos significativos.

»

GRI

INFORME ANUAL Y DE RESPONSABILIDAD CORPORATIVA 2016

DIMENSIÓN ECONÓMICA (CONT.)

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
PROVEEDORES		
G4-EC9	Proporción de gasto en proveedores locales en lugares donde se desarrollen operaciones significativas.	PARCIALMENTE REPORTADO Informe Anual y de RC pág. 111. El presupuesto de REALIA es relativamente pequeño, dada la naturaleza de su línea principal de negocios y la falta de actividad en el negocio residencial.

DIMENSIÓN AMBIENTAL

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
MATERIALES		
G4-EN1	Materiales utilizados por peso o volumen.	NO REPORTA Este aspecto no es relevante para REALIA dada la naturaleza de su principal línea de negocio, Patrimonio, y la falta de actividad en el negocio Residencial.
G4-EN2	Porcentaje de los materiales utilizados que son materiales valorizados.	NO REPORTA Este aspecto no es relevante para REALIA dada la naturaleza de su principal línea de negocio, Patrimonio, y la falta de actividad en el negocio Residencial.
ENERGÍA		
G4-EN3	Consumo de energía dentro de la organización por fuentes de generación (renovables y no renovables) y tipo de combustible utilizado.	COMPLETO Informe Anual y de RC, págs. 117-119.

»

GRI

INFORME ANUAL Y DE RESPONSABILIDAD CORPORATIVA 2016

DIMENSIÓN AMBIENTAL (CONT.)

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
ENERGÍA		
G4-EN4	Consumo de energía fuera de la organización.	PARCIALMENTE REPORTADO La información aún no está disponible.
G4-EN5	Intensidad energética en edificios.	NO REPORTA Informe Anual y de RC, págs. 117-119.
G4-EN6	Reducción en consumo de energía.	COMPLETO Informe Anual y de RC, págs. 117-119.
G4-EN7	Reducción en la necesidad de consumo de energía en productos y servicios.	COMPLETO Informe Anual y de RC, págs. 117-119.
AGUA		
G4-EN8	Captación total de agua por fuentes.	NO REPORTA El consumo de agua es irrelevante en las actividades de REALIA.
G4-EN9	Fuentes de agua afectadas de forma significativa por la captación de agua.	NO REPORTA El consumo de agua es irrelevante en las actividades de REALIA.
G4-EN10	Porcentaje y volumen total de agua reciclada y reutilizada.	PARCIAL El consumo de agua es irrelevante en las actividades de REALIA.
BIODIVERSIDAD		
G4-EN11	Terrenos en propiedad, alquilados o gestionados, adyacentes o ubicados dentro de espacios naturales protegidos o de áreas de alta biodiversidad no protegidas.	NO REPORTA El impacto de las actividades de REALIA en la biodiversidad es mínimo o inexistente.

»

DIMENSIÓN AMBIENTAL (CONT.)

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
BIODIVERSIDAD (CONT.)		
G4-EN12	Descripción de los impactos más significativos de las actividades, productos y servicios en la biodiversidad en espacios naturales protegidos o en áreas de alta biodiversidad no protegidas.	NO REPORTA El impacto de las actividades de REALIA en la biodiversidad es mínimo o inexistente.
G4-EN13	Habitats naturales o protegidos.	NO REPORTA El impacto de las actividades de REALIA en la biodiversidad es mínimo o inexistente.
G4-EN14	Número de especies incluidas en la Lista Roja de la IUCN y en listados nacionales cuyos hábitats se encuentren en áreas afectadas por las operaciones según el grado de amenaza de la especie.	NO REPORTA El impacto de las actividades de REALIA en la biodiversidad es mínimo o inexistente.
EMISIONES		
G4-EN15	Emisiones directas de gas efecto invernadero (GHG) Scope 1.	PARCIAL Informe Anual y de RC, págs. 120.
G4-EN16	Emisiones indirectas de gas efecto invernadero (GHG) Scope 2.	PARCIAL Informe Anual y de RC, pág. 120.
G4-EN17	Otras emisiones de gas efecto invernadero (GHG) Scope 3.	NO REPORTA REALIA está trabajando en la metodología para calcular esta información que se espera esté disponible a partir de 2017.
G4-EN18	Intensidad de emisiones de gas efecto invernadero (GHG).	NO REPORTA REALIA está trabajando en la metodología para calcular esta información que se espera esté disponible a partir de 2017.
G4-EN19	Reducción de emisiones de gas efecto invernadero (GHG).	NO REPORTA Informe Anual y de RC, pág. 120.
G4-EN20	Emisiones de sustancias destructoras de la capa de ozono (ODS).	NO REPORTA Las emisiones de sustancias destructoras de la capa de ozono (ODS) de REALIA son irrelevantes.

»

GRI

INFORME ANUAL Y DE RESPONSABILIDAD CORPORATIVA 2016

DIMENSIÓN AMBIENTAL (CONT.)

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
EMISIONES (CONT.)		
G4-EN21	Emisiones de NOx, SOx y otras emisiones significativas.	NO REPORTA Las emisiones de NOx, SOx y otras emisiones de REALIA son irrelevantes.
VERTIDOS Y RESIDUOS		
G4-EN22	Vertidos totales de aguas residuales, según su naturaleza y destino.	NO REPORTA No es aplicable dada la naturaleza de las actividades de REALIA.
G4-EN23	Peso total de residuos gestionados, según tipo y método de tratamiento.	NO REPORTA Informe Anual y de RC, pág. 122-123.
G4-EN24	Número total y volumen de los derrames accidentales más significativos.	NO REPORTA No es aplicable dada la naturaleza de las actividades de REALIA.
G4-EN25	Peso de los residuos transportados, importados, exportados o tratados que se consideran peligrosos según la clasificación del Convenio de Basilea, anexos I, II, III y VIII y porcentaje de residuos transportados internacionalmente.	NO REPORTA No es aplicable dada la naturaleza de las actividades de REALIA.
G4-EN26	Identificación, tamaño, estado de protección y valor de biodiversidad de recursos hídricos y hábitats relacionados, afectados significativamente por vertidos de agua y aguas de escorrentía de la organización informante.	NO REPORTA No es aplicable dada la naturaleza de las actividades de REALIA.
PRODUCTOS Y SERVICIOS		
G4-EN27	Impacto de iniciativas para mitigar los impactos ambientales de los productos y servicios.	NO REPORTA No es aplicable dada la naturaleza de las actividades de REALIA.
G4-EN28	Porcentaje de productos vendidos, y sus materiales de embalaje, que son recuperados al final de su vida útil.	NO REPORTA No es aplicable dada la naturaleza de las actividades de REALIA.

»

GRI

INFORME ANUAL Y DE RESPONSABILIDAD CORPORATIVA 2016

DIMENSIÓN AMBIENTAL (CONT.)

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
CUMPLIMIENTO NORMATIVO		
G4-EN29	Coste de las multas significativas y número de sanciones no monetarias por incumplimiento de la normativa ambiental.	COMPLETO REALIA no ha sido multada ni sancionada por incumplimiento de regulaciones ambientales.
TRANSPORTE		
G4-EN30	Impactos ambientales significativos del transporte de productos y otros bienes y materiales utilizados para las actividades de la organización, así como del transporte de personal.	NO REPORTA No es aplicable dada la naturaleza de las actividades de REALIA.
GENERAL		
G4-EN31	Desglose por tipo del total de gastos e inversiones ambientales.	NO REPORTA REALIA mide y gestiona los consumos de energía, agua, combustibles y otros potenciales impactos ambientales pero no dispone de la cifra exacta de gastos e inversiones ambientales para la reducción de estos impactos y consumos.
MEDIOAMBIENTE EN LA CADENA DE PROVEEDORES		
G4-EN32	Porcentaje de nuevos proveedores que han sido homologados utilizando criterios medioambientales.	COMPLETO El 100% de los proveedores han sido homologados teniendo en cuenta criterios medioambientales.
GN-EN33	Posibles impactos medioambientales negativos en la cadena de proveedores y medidas adoptadas.	COMPLETO No ha habido impactos medioambientales negativos en la cadena de proveedores.
PROCEDIMIENTOS PARA TRATAMIENTO DE QUEJAS MEDIOAMBIENTALES		
G4-EN34	Número de quejas medioambientales recibidas, gestionadas y resueltas a través de procedimientos formales establecidos.	COMPLETO No se han producido quejas medioambientales en 2016.

»

GRI

INFORME ANUAL Y DE RESPONSABILIDAD CORPORATIVA 2016

DIMENSIÓN SOCIAL

RECURSOS HUMANOS

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
EMPLEO		
G4-LA1	Total trabajadores, tasa de nuevas contrataciones y tasa de rotación por tipo de empleo, por contrato, por región y por sexo.	COMPLETO Informe Anual y de RC, págs. 103-106. Índice de Rotación: 6,37%.
G4-LA2	Beneficios sociales para los empleados con jornada completa, que no se ofrecen a los empleados temporales o de media jornada, desglosado por ubicaciones significativas de actividad.	COMPLETO Informe Anual y de RC pág. 103-106. Los beneficios sociales que ofrece REALIA son iguales para todos.
G4-LA3	Niveles de reincorporación al trabajo y de retención tras la baja por maternidad o paternidad, desglosados por sexo.	COMPLETO Informe Anual y de RC pág. 103-106. La tasa de reincorporación al trabajo es del 100%.
RELACIONES EMPRESA/TRABAJADORES		
G4-LA4	Período(s) mínimo(s) de preaviso relativo(s) a cambios organizativos, incluyendo si estas notificaciones son especificadas en los convenios colectivos.	COMPLETO No existe un periodo concreto determinado de la antelación de aviso de cambios organizativos.
SALUD Y SEGURIDAD EN EL TRABAJO		
G4-LA5	Porcentaje del total de trabajadores que está representado en comités de salud y seguridad conjuntos de dirección-empleados, establecidos para ayudar a controlar y asesorar sobre programas de salud y seguridad en el trabajo.	COMPLETO No hay comités de salud y seguridad. (Existe un coordinador que actúa de enlace entre la empresa y el servicio de prevención ajeno que hay contratado).
G4-LA6	Tipos de accidentes y tasas de accidentes, enfermedades profesionales, días de trabajo perdidos, y tasa de absentismo, número de accidentes mortales, por región y sexo.	COMPLETO Informe Anual y de RC, pág. 106.
G4-LA7	Número de trabajadores con alta incidencia o alto riesgo de enfermedad relacionadas con su trabajo.	NO REPORTA No es de aplicación, dada la actividad y localización de REALIA.
G4-LA8	Asuntos de salud y seguridad cubiertos en acuerdos formales con sindicatos.	NO REPORTA No es de aplicación, dado el tamaño de la plantilla y la actividad de REALIA.

»

GRI

INFORME ANUAL Y DE RESPONSABILIDAD CORPORATIVA 2016

DIMENSIÓN SOCIAL

RECURSOS HUMANOS (CONT.)

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
FORMACIÓN Y EDUCACIÓN		
G4-LA9	Promedio de horas de formación al año por empleado, desglosado por sexo y por categoría de empleado.	COMPLETO Informe Anual y de RC, pág. 106.
G4-LA10	Programas de gestión de habilidades y de formación continua que fomenten la empleabilidad de los trabajadores y que les apoyen en la gestión del final de sus carreras profesionales.	NO REPORTA No se considera relevante dado el tamaño de la plantilla de REALIA.
G4-LA11	Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones regulares del desempeño y de desarrollo profesional desglosado por sexo.	NO REPORTA No se considera relevante dado el tamaño de la plantilla de REALIA.
DIVERSIDAD E IGUALDAD DE OPORTUNIDADES		
G4-LA12	Composición de los órganos de gobierno corporativo y plantilla, desglosado por categoría de empleado, sexo, grupo de edad, pertenencia a minorías.	COMPLETO Informe Anual y de RC págs. 83, 84 y 105. Informe Anual de Gobierno Corporativo pág. 7.
IGUALDAD DE REMUNERACIÓN PARA HOMBRES Y MUJERES		
G4-LA13	Relación entre salario base de los hombres con respecto al de las mujeres, desglosado por categoría profesional y región.	COMPLETO Los salarios base de los empleados de REALIA se fijan de acuerdo a los convenios colectivos vigentes que aplican los principios y legislación referentes a igualdad salarial.
PRÁCTICAS LABORALES EN LA CADENA DE PROVEEDORES		
G4-LA14	Porcentaje de nuevos proveedores homologados utilizando criterios de prácticas laborales.	COMPLETO El 100% de los proveedores han sido homologados teniendo en cuenta criterios de prácticas laborales.
G4-LA15	Posibles impactos negativos de prácticas laborales en la cadena de proveedores y medidas adoptadas.	COMPLETO No hay impactos negativos de prácticas laborales en la cadena de proveedores.
PROCEDIMIENTOS PARA TRATAMIENTO DE QUEJAS LABORALES		
G4-LA16	Número de quejas laborales recibidas, gestionadas y resueltas a través de procedimientos formales establecidos.	COMPLETO Informe Anual y de RC, págs. 103-106. No ha habido quejas laborales en 2016.

»

GRI

INFORME ANUAL Y DE RESPONSABILIDAD CORPORATIVA 2016

DIMENSIÓN SOCIAL

DERECHOS HUMANOS

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
INVERSIÓN		
G4-HR1	Porcentaje y número total de acuerdos de inversión significativos que incluyan cláusulas que incorporan cláusulas en materia de derechos humanos o que hayan sido objeto de análisis en materia de derechos humanos.	NO REPORTA REALIA desarrolla sus operaciones en países de la Unión Europea en los que los derechos humanos y las condiciones laborales están adecuadamente protegidas.
G4-HR2	Total de horas de formación de los empleados sobre políticas y procedimientos relacionados con aquellos aspectos de los derechos humanos relevantes para sus actividades, incluyendo el porcentaje de empleados formados.	NO REPORTA REALIA desarrolla sus operaciones en países de la Unión Europea en los que los derechos humanos y las condiciones laborales están adecuadamente protegidas.
NO DISCRIMINACIÓN		
G4-HR3	Número total de incidentes de discriminación y medidas adoptadas.	COMPLETO Informe Anual y de RC, pág. 103-106. No se han registrado incidentes de discriminación.
LIBERTAD DE ASOCIACIÓN Y NEGOCIACIÓN COLECTIVA		
G4-HR4	Operaciones y proveedores identificados en los que el derecho a libertad de asociación y negociación colectiva pueda ser violado o pueda correr importantes riesgos, y medidas adoptadas para respaldar estos derechos.	NO REPORTA REALIA desarrolla su actividad comercial en países europeos en los que la libertad de asociación está garantizada por ley.
TRABAJO INFANTIL		
G4-HR5	Operaciones y proveedores identificados en los que pueda existir riesgo de trabajo infantil y medidas adoptadas para respaldar estos derechos.	NO REPORTA REALIA desarrolla su actividad comercial en países en los que el trabajo infantil está estrictamente prohibido.
TRABAJO FORZADO U OBLIGADO		
G4-HR6	Operaciones y proveedores significativos identificados como de riesgo significativo de ser origen de episodios de trabajo forzado u obligatorio, y las medidas adoptadas para contribuir a la eliminación de todas las formas de trabajo forzado u obligatorio.	NO REPORTA REALIA desarrolla su actividad comercial en países en los que el trabajo forzado u obligado está estrictamente prohibido.

»

GRI

INFORME ANUAL Y DE RESPONSABILIDAD CORPORATIVA 2016

DIMENSIÓN SOCIAL

DERECHOS HUMANOS (CONT.)

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
PRÁCTICAS DE SEGURIDAD		
G4-HR7	Porcentaje del personal de seguridad que ha sido formado en las políticas o procedimientos de la organización en aspectos de derechos humanos relevantes para las actividades.	NO REPORTA <i>La actuación del personal de seguridad, esencialmente subcontratado, está regulada por ley.</i>
DERECHOS DE LOS INDÍGENAS		
G4-HR8	Número total de incidentes relacionados con violaciones de los derechos de los indígenas y medidas adoptadas.	NO REPORTA <i>No existen poblaciones indígenas en los países en los que REALIA está presente.</i>
EVALUACIÓN		
G4-HR9	Porcentaje y número total de operaciones que han sido objeto de revisiones o evaluaciones de impactos en materia de derechos humanos.	NO REPORTA <i>En los países en los que REALIA desarrolla sus operaciones no existen riesgos significativos de violación de los derechos humanos por lo que no se considera necesario realizar evaluaciones de este tipo.</i>
DERECHOS HUMANOS EN LA CADENA DE PROVEEDORES		
G4-HR10	Porcentaje de nuevos proveedores homologados utilizando criterios de respeto a los Derechos Humanos.	NO REPORTA <i>En los países en los que REALIA desarrolla sus operaciones no existen riesgos significativos de violación de los Derechos Humanos.</i>
G4-HR11	Impactos negativos, actuales y potenciales, en materia de Derechos Humanos en la cadena de proveedores y medidas adoptadas.	NO REPORTA <i>No ha habido impacto negativo real o potencial en los proveedores.</i>
PROCEDIMIENTOS PARA TRATAMIENTO DE QUEJAS EN MATERIA DE DERECHOS HUMANOS		
G4-HR12	Número de quejas recibidas en materia de Derechos Humanos, gestionadas y resueltas a través de procedimientos formales establecidos.	COMPLETO <i>No ha habido quejas en materia de derechos humanos en 2016.</i>

»

GRI

INFORME ANUAL Y DE RESPONSABILIDAD CORPORATIVA 2016

DIMENSIÓN SOCIAL

SOCIEDAD

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
COMUNIDAD		
G4-SO1	Porcentaje de operaciones donde se han implantado programas de desarrollo, evaluaciones de impactos y participación de la comunidad local.	NO REPORTA <i>El impacto negativo de las actividades de REALIA sobre las comunidades no es relevante.</i>
G4-SO2	Operaciones con impactos negativos significativos posibles o reales en las comunidades locales.	NO REPORTA <i>El impacto negativo de las actividades de REALIA sobre las comunidades no es relevante.</i>
CORRUPCIÓN		
G4-SO3	Porcentaje y número total de unidades de negocio analizadas con respecto a riesgos relacionados con la corrupción.	COMPLETO <i>Todas las unidades de negocio han sido analizadas en riesgos relacionados con la corrupción y no se han identificado riesgos significativos.</i>
G4-SO4	Comunicación y formación en políticas y procedimientos anti-corrupción.	COMPLETO <i>Informe Anual y de RC, págs. 87-90. Todas las unidades de negocio han sido analizadas en riesgos relacionados con la corrupción y no se han identificado riesgos significativos.</i>
G3-SO5	Incidentes de corrupción confirmados y medidas adoptadas.	COMPLETO <i>No se han constatado incidentes de corrupción en 2016.</i>
PARTICIPACIÓN EN ASUNTOS PÚBLICOS		
G4-SO6	Valor total de las aportaciones financieras y en especie a partidos políticos o a instituciones relacionadas, por países.	COMPLETO <i>REALIA no efectúa ni ha efectuado nunca aportaciones a partidos políticos o instituciones relacionadas.</i>
COMPORTAMIENTO ANTI LIBRE COMPETENCIA		
G4-SO7	Número total de acciones legales relacionadas con prácticas monopolísticas y contra la libre competencia, y sus resultados.	COMPLETO <i>En 2016 no se han producido acciones de este tipo.</i>
CUMPLIMIENTO NORMATIVO		
G4-SO8	Valor monetario de sanciones y multas significativas y número total de sanciones no monetarias derivadas del incumplimiento de las leyes y regulaciones.	COMPLETO <i>En 2016 no se han producido sanciones de este tipo.</i>

»

GRI

INFORME ANUAL Y DE RESPONSABILIDAD CORPORATIVA 2016

DIMENSIÓN SOCIAL

SOCIEDAD (CONT.)

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
IMPACTOS EN LA SOCIEDAD EN LA CADENA DE PROVEEDORES		
G4-SO9	Porcentaje de nuevos proveedores homologados utilizando criterios por impactos en la sociedad.	COMPLETO El 100% de los proveedores han sido homologados teniendo en cuenta los impactos en la sociedad.
G4-SO10	Impactos negativos, actuales y potenciales, en materia de impactos en la cadena de proveedores y medidas adoptadas.	COMPLETO No hay impactos negativos.
PROCEDIMIENTOS PARA TRATAMIENTO DE QUEJAS EN MATERIA DE DERECHOS HUMANOS		
G4-SO11	Número de quejas recibidas por impactos en la sociedad, gestionadas y resueltas a través de procedimientos formales establecidos.	COMPLETO No ha habido quejas en 2016.

DIMENSIÓN SOCIAL

RESPONSABILIDAD DEL PRODUCTO

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
SALUD Y SEGURIDAD DEL CLIENTE		
G4-PR1	Porcentaje de categorías de productos y servicios significativos en los que salud y seguridad se evalúan para ser mejorados.	NO REPORTA El producto final de REALIA no tiene en sí mismo un impacto en la salud y seguridad del usuario. La inspección de edificios y centros comerciales sigue Normas de Salubridad e Higiene.
G4-PR2	Número total de incidentes derivados del incumplimiento de la regulación legal o de los códigos voluntarios relativos a los impactos de los productos y servicios en la salud y la seguridad durante su ciclo de vida, distribuidos en función del tipo de resultado de dichos incidentes.	NO REPORTA El producto final de REALIA no tiene en sí mismo un impacto en la salud y seguridad del usuario. La inspección de edificios y centros comerciales sigue Normas de Salubridad e Higiene.

»

GRI

INFORME ANUAL Y DE RESPONSABILIDAD CORPORATIVA 2016

DIMENSIÓN SOCIAL

RESPONSABILIDAD DEL PRODUCTO (CONT.)

PERFIL	DESCRIPCIÓN	REPORTE / LOCALIZACIÓN / EXPLICACIÓN
ETIQUETADO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS		
G4-PR3	Tipos de información sobre los productos y servicios que son requeridos por los procedimientos de la organización en materia de etiquetado e información de productos y servicios y porcentaje de productos y servicios sujetos a tales requerimientos informativos.	NO REPORTA No es aplicable dada la naturaleza del negocio de REALIA.
G4-PR4	Número total de incumplimientos de la regulación y de los códigos voluntarios relativos a la información y al etiquetado de los productos y servicios, distribuidos en función del tipo de resultado de dichos incidentes.	COMPLETO Durante 2016 no se han registrado incidentes esta naturaleza.
G4-PR5	Resultados de los estudios de satisfacción del cliente.	COMPLETO No se realizan encuestas de Satisfacción ni en Residencial ni en Patrimonio.
COMUNICACIÓN DE MARKETING		
G4-PR6	Venta de productos prohibidos o controvertidos.	NO REPORTA No es aplicable dada la naturaleza del negocio de REALIA.
G4-PR7	Número total de incidentes fruto del incumplimiento de las regulaciones relativas a las comunicaciones de marketing, incluyendo la publicidad, la promoción y el patrocinio, distribuidos en función del tipo de resultado de dichos incidentes.	COMPLETO Durante 2016 no se han registrado incidentes esta naturaleza.
PRIVACIDAD DE CLIENTES		
G4-PR8	Número total de reclamaciones debidamente fundamentadas en relación con el respeto a la privacidad y la fuga de datos personales de clientes.	COMPLETO No se han producido reclamaciones en 2016.
CUMPLIMIENTO NORMATIVO		
G4-PR9	Coste de aquellas multas significativas fruto del incumplimiento de la normativa en relación con el suministro y el uso de productos y servicios de la organización.	COMPLETO Durante 2016 no se han registrado incidentes de esta naturaleza.