La coyuntura económica actual, resultado de la crisis de los mercados financieros y del sector inmobiliario en las economías occidentales y el aumento del precio de las materias primas y los tipos de interés, dibuja hoy un escenario difícil para las compañías inmobiliarias en Europa.

La desaceleración de la economía, la falta de liquidez en los mercados y la desconfianza en la actividad inmobiliaria en especial, han generado un recorte importante en la financiación de nuevos proyectos por parte de las entidades crediticias. La solvencia financiera y la credibilidad como empresa se han convertido hoy en atributos clave para continuar con el futuro de cualquier compañía del sector.

Ante tal escenario, en NEINVER nos mostramos precavidos pero optimistas. Nunca hemos buscado ser los más grandes, pero sí uno de los mejores y, bajo esta premisa, hemos apostado por la consolidación de nuestro modelo de negocio: la diversificación de productos inmobiliarios y una apuesta clara por la especialización en nichos de mercado que nos han acercado a una posición cada vez más competitiva y diferenciada.

Nuestra prudencia a la hora de gestionar cada proyecto y el compromiso a largo plazo con nuestros clientes y productos nos han otorgado una fuerte credibilidad dentro del sector, que nos avala en mercados nacionales e internacionales. Todo ello, unido a nuestra solvencia financiera, ha hecho que a pesar de la profunda desaceleración económica, en NEINVER continuemos extraordinariamente activos, tanto en el mercado español como en el europeo, en cada una de nuestras áreas de negocio. Muestra de ello es que NEINVER es hoy la tercera operadora de outlets en Europa.

El año 2009 puede ser para NEINVER uno de los más importantes en la historia reciente de la compañía: una oportunidad de consolidación y diferenciación.

Desde nuestros comienzos, en NEINVER hemos basado nuestra actividad en el respeto a las personas, el entorno y el medioambiente, ofreciendo soluciones específicas a las demandas del mercado; construyendo a la medida del hombre, con proyectos armónicos y respetuosos con el medioambiente y creando valor a través de la generación de nuevas fuentes de empleo y riqueza.

En su proyecto de futuro, NEINVER quiere ahondar en estos compromisos y se marca como objetivos de consolidación y diferenciación la apuesta por la captación y retención del talento dentro de la compañía; la definición e implantación de políticas de buen gobierno en todos los niveles y el desarrollo de un proyecto medioambiental, que haga si cabe más real el reto de NEINVER de mantenerse siempre a la vanguardia de la innovación. Un reto, que nos ha llevado a establecer políticas de desarrollo y sistemas de gestión para la optimización energética y que nos llevará en el futuro a invertir en proyectos de investigación en energías renovables, que permitan desarrollar nuestra actividad de forma saludable y sostenible.

La presente memoria resume nuestra capacidad para desarrollar proyectos, nuestra visión para crear valor y nuestro talento para gestionar, pero sobre todo nuestra responsabilidad para con nuestros grupos de interés.

Madrid, octubre 2008
José María Losantos Santorromán
Consejero Delegado

Vicolungo Outlets
Novara, Piamonte (Italia, 2004)

INFORME DE RSE: ACTIVIDADES Y RESULTADOS

DESEMPEÑO ECONÓMICO

Visión para identificar nuevas oportunidades y capacidad para desarrollarlas son hoy los motores del éxito de NEINVER, que le han permitido convertirse en una de las empresas líderes en el sector y con grandes expectativas de crecimiento.

Sede NEINVER
Alcobendas, Madrid (España, 2000)

NEINVER

NEINVER es una de las principales promotoras inmobiliarias internacionales, de capital 100% español, con presencia activa en 4 países europeos (España, Italia, Polonia y Portugal). Además, NEINVER posee unos 64.300 m^2 de suelo en otros dos países europeos: Suiza y República Checa. Con una facturación de 285 millones de € en 2007[1] y un beneficio neto de 170 millones de €, NEINVER destaca por la reinversión total de sus beneficios en la actividad de la compañía.

En 40 años de experiencia en el sector, NEINVER se ha consolidado como una compañía con gran solidez financiera, capacidad inversora y compromiso a largo plazo. Esta fortaleza le ha permitido crecer de forma sostenida en el tiempo, diversificando progresivamente sus productos, líneas de negocio y países en los que hoy opera.

Desde su fundación en 1969, NEINVER se ha caracterizado por su capacidad innovadora adelantándose a la dinámica de su sector e implantando soluciones inmobiliarias de última generación, que han constituido hitos en muchos casos reconocidos.

"NEINVER es hoy una de las empresas más capitalizadas del sector a nivel europeo gracias a la consolidación de su posición financiera durante los últimos años."

Manuel Lagares
Director General

En 40 años de experiencia en el sector, NEINVER se ha consolidado como una compañía con gran solidez financiera, capacidad inversora y compromiso a largo plazo

[1] En el caso de NEINVER la facturación es un indicador poco significativo del tamaño y evolución de la compañía en la medida en que la política de ventas anual puede condicionar sustancialmente el valor de esta partida.

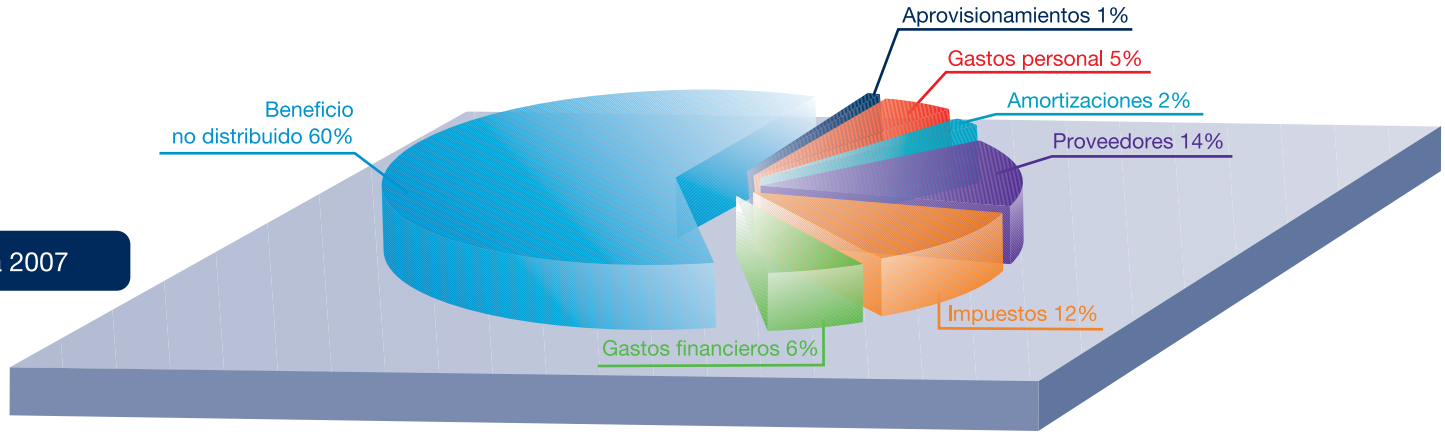
* miles de euros

Evolución Ingresos y Beneficio Neto en NEINVER

Total Ingresos

Beneficio Neto

Distribución de la riqueza 2007



- Aprovisionamientos
- Gastos personal
- Amortizaciones
- Proveedores
- Impuestos
- Gastos financieros
- Beneficio no distribuido

1969
Creación de la compañía

1969 Creación de la Compañía

1970 NEINVER desarrolla las principales bodegas e industrias conserveras en el norte de España

1975 NEINVER realiza los primeros parques industriales en el norte de España: Bakiola, Derio, Basauri, Erletxe

1980 NEINVER se consolida en grandes desarrollos “llave en mano” en la Comunidad de Madrid

1987 NEINVER diversifica sus productos inmobiliarios: sedes sociales y oficinas también llave en mano

1990 NEINVER gana un concurso en Berlín, para realizar un parque tecnológico de 110.000 m^2

1992 NEINVER inaugura el primer Parque Empresarial de España: el Parque Empresarial San Fernando (Madrid), que también gestiona

1996
Primer outlet en España, FACTORY Madrid Las Rozas

1996 NEINVER introduce el concepto outlet en España: FACTORY Madrid Las Rozas

1997 NEINVER recibe el premio de la AECC por la mejor realización de nuevas fórmulas de comercio integrado

2000 Comienza la internacionalización de la compañía en Polonia, Italia y Portugal

2002 NEINVER inaugura un proyecto innovador en España: el primer parque de ocio, que integra oferta especializada de retail y outlet, NASSICA (Getafe, Madrid)

2002 NEINVER inaugura el primer centro outlet en Polonia: FACTORY Warsaw Ursus

2004 NEINVER inaugura su primer outlet en Italia: Vicolungo Outlets; y en Portugal: FACTORY Vila do Conde

2006 NEINVER es galardonada con el premio al “Mejor outlet de Europa” por FACTORY Vila do Conde (ICSC)

2006 NEINVER inaugura en España el Parque Comercial y de Ocio ALEGRA, con la apertura de FACTORY Madrid San Sebastián de los Reyes

2007
NEINVER lanza IRUS FUND

2007 NEINVER lanza IRUS FUND, uno de los mayores fondos paneuropeos inmobiliarios de retail de capital privado

Bodegas Paternina
Haro, La Rioja (España, 1973)

Nuevos conceptos de producto

Ya en sus inicios, NEINVER destacó en la construcción de los primeros proyectos industriales adaptados a la actividad de cada cliente y se especializó en proyectos “llave en mano” con el desarrollo de las principales bodegas e industrias conserveras del norte de España.

A mediados de los 70, NEINVER dio respuesta a las necesidades de interacción entre diferentes industrias, desarrollando el primer parque industrial en el norte de España (Bakiola), un complejo logístico industrial en la ría de Bilbao al que le siguieron Derio, Basauri y Erletxe.

Tras la estela de la innovación, NEINVER continuó su diversificación creando nuevos productos y posicionándose como especialista en industrial y oficinas. En 1990, NEINVER ganó el concurso internacional convocado por el senado de Berlín para la realización de un parque tecnológico de 110.000 m^2 en el nuevo Berlín unificado y, en 1992, NEINVER inauguró en Madrid - con la presencia de Sus Majestades los Reyes de España - el primer parque empresarial de España, el Parque Empresarial San Fernando, que obtuvo el reconocimiento de ser elegido “uno de los 10 mejores proyectos del mundo” (MIPIM, Cannes, Francia).

En 40 años de historia, NEINVER ha trabajado para más de 700 clientes nacionales e internacionales en el desarrollo de naves logísticas o sedes corporativas, convirtiéndose en un referente del sector.

NEINVER ha trabajado para más de 700 clientes nacionales e internacionales en el desarrollo de naves logísticas y sedes corporativas, convirtiéndose en un referente del sector

Principales clientes del área industrial

ANAYA
ATLAS COPCO
AURGI
BILORE
CEPSA
COLGATE PALMOLIVE
CORBERÓ
CRISTASOL
DARDO LOGÍSTICA
DECATHLON
EROSKI
FERRETERÍAS ORTIZ
FIRESTONE
FLEX
GOODYEAR
GRUPO EDITORIAL SM
GRUPO PLANETA
GRUPO TELGENMANN
GRUPO Z
HOESTCH IBERICA
IBELSA ZANUSSI
INTEGRA 2
KÜNHE&NAGEL
LAGUNILLA
MARINA IBÉRICA
MODO PAPER
OXFORD UNIVERSITY PRESS
PATERNINA
PIRELLI
S.A.D. UNILEVER
SAINT GOBAIN
SERRALTA
TABACALERA
TELEFONICA
TEKA
TUBACEX
ULMA
VALEO
VOLVO

Principales clientes del área de oficinas

ACIEROID
AEROHOLDING
ARVAL
BUREAU VERITAS
CAJA MADRID
CARREFOUR
CIBA CORNING DIAGNOSTIC
COURIER
DAF
DECATHLON
DEGW INGENIERÍA
GRUPO LOGISTA
JOHNSON & JOHNSON
LABORATORIOS BAXTER
LABORATORIOS ROUSSELL
MITSUBISHI MOTORS
OXFORD UNIVERSITY PRESS
SIEBEL
TEXACO
TOSHIBA
VIRGIN RETAIL

Nuevos modelos de negocio

NEINVER, fiel a su compromiso con el largo plazo y con la generación de valor para sus clientes, no sólo diversifica en productos sino también en líneas de negocio. Más allá del desarrollo de proyectos inmobiliarios (búsqueda de suelo, construcción y comercialización), NEINVER da un paso adelante en la gestión de activos, aportando un valor añadido a sus proyectos, fortaleciendo el compromiso con sus clientes y aumentando la confianza de estos en sus desarrollos. A partir de los años 90, NEINVER pone a disposición de terceros su conocimiento sobre gestión integral de activos inmobiliarios, una capacidad diferencial que años más tarde ha generado una gran oportunidad de crecimiento y expansión internacional para NEINVER.

"Desde el año 1997, he sido testigo de la consolidación del proyecto FACTORY y de la mejora de su propuesta de valor en áreas tan importantes como las infraestructuras, el marketing o la formación de los trabajadores de sus centros. La selección cada vez más cuidada de los operadores, es para mí, otro de los grandes aciertos de su modelo."

Diego Polo

Encargado tienda Camper en FACTORY Madrid San Sebastián de los Reyes

Más allá del desarrollo de proyectos inmobiliarios, NEINVER da un paso adelante en la gestión de activos, aportando un valor añadido a sus proyectos

Directorio Marcas en FACTORY Madrid San Sebastián de los Reyes
San Sebastián de los Reyes, Madrid (España, 2005)

Gestión de centros outlets

Resultado de esta apuesta por la gestión y de su estrategia innovadora, NEINVER aprovecha la oportunidad y en la década de los 90 lanza en España el concepto de centros outlet - centros de excedentes de stocks de primeras marcas - ya asentados en otros países como Inglaterra o EE.UU. NEINVER implanta y adapta el concepto al mercado español e inicia una nueva etapa de crecimiento y consolidación como empresa inmobiliaria en España y Europa, especializada en el sector retail.

En 1997, NEINVER es pionera e inaugura el primer centro outlet de España. El modelo de negocio, más allá del valor inmobiliario de los diferentes proyectos, se basa en la gestión integral de los activos, a través de la gestión de clientes, la gestión inmobiliaria, la gestión de marketing y la gestión comercial.

Gracias al éxito del modelo, NEINVER inicia su expansión internacional. Diez años más tarde, en 2007, NEINVER gestiona 9 outlets[2] en España, Polonia, Italia y Portugal, con un volumen total de 132.000 m^2 y 500 marcas. Desde 1996, NEINVER ha generado con el desarrollo de sus centros outlet más de 7.000 puestos de trabajo permanentes directos e indirectos.

La imagen de NEINVER, como gestora solvente en el mercado inmobiliario, y galardones como el de “Mejor outlet de Europa” por FACTORY Vila do Conde en Portugal (ICSC, Copenhague 2006), han posicionado a NEINVER como un referente en el sector del retail y outlet en Europa. Muestra de ello es que durante el año 2007, más de 22 millones de personas visitaron los centros outlet gestionados por NEINVER, generando una facturación de 300 millones de € en ventas.

Acorde con su estrategia 2008, NEINVER ha realizado ampliaciones en 4 de los centros[3] y, a través del Fondo IRUS - gestionado por NEINVER -, ha adquirido el segundo centro outlet en Italia (Castel Guelfo Outlet City).

En 1997, NEINVER es pionera e inaugura el primer centro outlet de España. En 2007, NEINVER gestiona 9 outlets en cuatro países de Europa, con más de 22 millones de visitantes

[2] Estos datos incluyen 6 outlets vendidos a IRUS Fund más 3 outlets todavía propiedad de NEINVER a fecha 31 de diciembre de 2007.
[3] Vicolungo outlets, FACTORY Wroclaw, FACTORY Poznan, y FACTORY Madrid Getafe.

Activos outlet gestionados

Nombre	País	SBA	Año
Factory Madrid Las Rozas	España	9.550	1997
Factory Madrid Getafe I & II	España	19.840	1999
Factory Sevilla Aeropuerto	España	15.300	2001
Factory Warsaw Ursus	Polonia	13.500	2002
Factory Vila do Conde	Portugal	12.500	2004
Vicolungo Outlets	Italia	18.800	2004
Factory Madrid SS.RR.	España	23.800	2006
Factory Wroclaw	Polonia	10.000	2006
Factory Poznan	Polonia	9.700	2007

Centros outlet gestionados por NEINVER a 31 de diciembre de 2007

Principales marcas en los centros outlet NEINVER

ADIDAS
ADOLFO DOMÍNGUEZ
BENETTON
BILLABONG
BIMBA & LOLA
BLANCO
BREIL
CACHAREL
CALZEDONIA
CAMPER
CARAMELO
CAROLINA HERRERA
CERRUTI 1881
CHICCO
CONVERSE
CK
DESIGUAL
EL CORTE INGLÉS
FILA
GANT
GAS
GRUPO CORTEFIEL
GUESS BY MARCIANO
HUGO BOSS
INDIAN ROSE
LEE
LEVI'S
LINDT
LOTTUSSE
MANGO
MASSIMO DUTTI
MISS SIXTY
NIKE
PEPE JEANS LONDON
PHARD
POLO RALPH LAUREN
PULL&BEAR
PUMA
PURIFICACIÓN GARCÍA
QUEBRAMAR
REEBOK
REPLAY
RESERVED
RIP CURL
ROBERTO VERINO
SACOOR
SALOMON
SAMSONITE
SERGIO TACCHINI
SISLEY
SLAM
STEFANEL
TINTORETTO
TOMMY HILFIGER
WÓLCZANKA
ZARA

Marcas nacionales e internacionales presentes en los centros outlet NEINVER

Gestión de Parques Comerciales

Dentro del sector retail, NEINVER ha desarrollado también parques comerciales y de ocio diferenciados gracias a un mix comercial único en el mercado. Destaca la inauguración, en 2002, del primer parque comercial de estas características en Madrid (Nassica, Getafe), posteriormente vendido a Pilar Retail Europark Fund.

En el año 2007, NEINVER ha inaugurado el parque comercial Alegra en Madrid que también gestiona, inaugurando durante 2008 el parque Wroclaw Futura Park en Polonia. La comercialización de ambos espacios, más de 60.000 m^2, ha seguido la estela del éxito de los centros outlet de NEINVER, consiguiendo la presencia de primeras marcas nacionales e internacionales de retail, ocio y restauración.

Principales marcas en Parques Comerciales y de Ocio

ALMACEN PIZZAS	DONNER KEBAP ISTAMBUL	MICROPOLIX
ALPARGATERIA	DUNKIN COFFEE	OZONE BOWLING
BEL ROS	FOSTER`S HOLLYWOOD	RODILLA
BEN&JERRYS	GINO'S	SATURN
CAÑAS Y TAPAS	H&M	STARBUCKS COFFEE
CAPRABO	HOLMES PLACE	TELEPIZZA
CARREFOUR	LEROY MERLIN	THE WOK
EL CORTE INGLES	LIZARRAN	UGC CINECITE
DECATHLON	MCDONALD'S	VIP'S
DIA	MDH (MENAJE DEL HOGAR)	VITAMINA

Marcas de retail, ocio y restauración presentes en los parques comerciales y de ocio de NEINVER

En 2002, NEINVER inaugura NASSICA, su primer parque comercial y de ocio en Madrid

Crecimiento y mejora continua

Los últimos desarrollos en el área comercial - ampliación de centros outlet y nuevos parques comerciales - y la compra de nuevos centros, eleva la cifra de metros gestionados por NEINVER para uso comercial a 235.000 m² en 2008 y a 10.000 los puestos de trabajo directos e indirectos generados.

Paralelamente a su esfuerzo de crecimiento, NEINVER continúa trabajando en la mejora de la gestión integral de sus centros con el objetivo de elevar, durante 2008, las afluencias y facturación: en España, con objetivos situados en torno al 12% y el 15% respectivamente, y en el resto de Europa, con índices alrededor del 23% y 25%.

En este sentido, destaca la implantación en la compañía de nuevas herramientas de gestión para mejorar el seguimiento y control de las ventas, así como la eficiencia en los consumos.

Activos comerciales gestionados

Nombre	País	SBA	Año
Factory Madrid Las Rozas	España	9.550	1997
Factory Madrid Getafe I & II & III	España	26.700	1999
Factory Sevilla Aeropuerto	España	15.300	2001
Factory Warsaw Ursus	Polonia	13.500	2002
Factory Vila do Conde	Portugal	12.500	2004
Vicolungo Outlets	Italia	28.500	2004
Factory Madrid San Sebastián de los Reyes	España	23.800	2006
Factory Wroclaw	Polonia	13.500	2006
Factory Poznan	Polonia	15.200	2007
Alegra Parque Comercial	España	45.000	2007
Wroclaw Futura Park	Polonia	18.000	2008
Castel Guelfo Outlet City	Italia	13.000	2008

Activos comerciales gestionados por NEINVER a octubre de 2008

Los últimos desarrollos en 2008 elevan la cifra de metros gestionados por NEINVER para uso comercial a 235.000 m², y a 10.000 los puestos de trabajo directos e indirectos generados

Nuevas capacidades de inversión y gestión

Gracias al control de todas las fases del ciclo inmobiliario - desde la compra de suelo, la promoción y la comercialización, hasta la posterior gestión integral de los activos -, NEINVER ha adquirido, a lo largo de su historia, el conocimiento y la capacidad necesaria para analizar la viabilidad de cada proyecto e invertir en aquellos que son innovadores y aseguren la creación de valor.

Este conocimiento ha llevado a NEINVER a convertir la inversión inmobiliaria en su tercera línea de actividad. En 2007, NEINVER lanzó IRUS EUROPEAN RETAIL PROPERTY FUND (IRUS FUND): el primer fondo inmobiliario de retail de capital privado, promovido y gestionado por una empresa 100% de capital español, con 480 millones de € de equity. En IRUS FUND, NEINVER actúa no sólo como accionista y gestor de los activos, sino también como gestora del Fondo, aportando su experiencia en la adquisición, desarrollo y gestión integral de activos inmobiliarios.

IRUS FUND, con un objetivo de inversión que supera los 1.400 millones de €, tiene como misión principal la adquisición de outlets y parques comerciales, contribuyendo a la expansión y consolidando el posicionamiento de NEINVER en Europa.

A 31 de diciembre de 2007, el fondo contaba con una superficie bruta alquilable (SBA) de 89.000 m^2, en 6 centros outlet en Europa, con una inversión realizada de 350 millones de €.

Durante 2008, se prevé que IRUS FUND invierta el 50% del capital comprometido por los inversores[4], lo que supone gestionar una cartera de activos valorada en aproximadamente 700 millones de €. La cartera estará compuesta por activos desarrollados por NEINVER[5] y por adquisiciones a terceros[6].

La inversión inmobiliaria es la tercera línea de actividad en NEINVER. En 2007, NEINVER lanzó IRUS FUND el primer fondo inmobiliario de retail de capital privado, promovido y gestionado por una empresa de capital 100% español

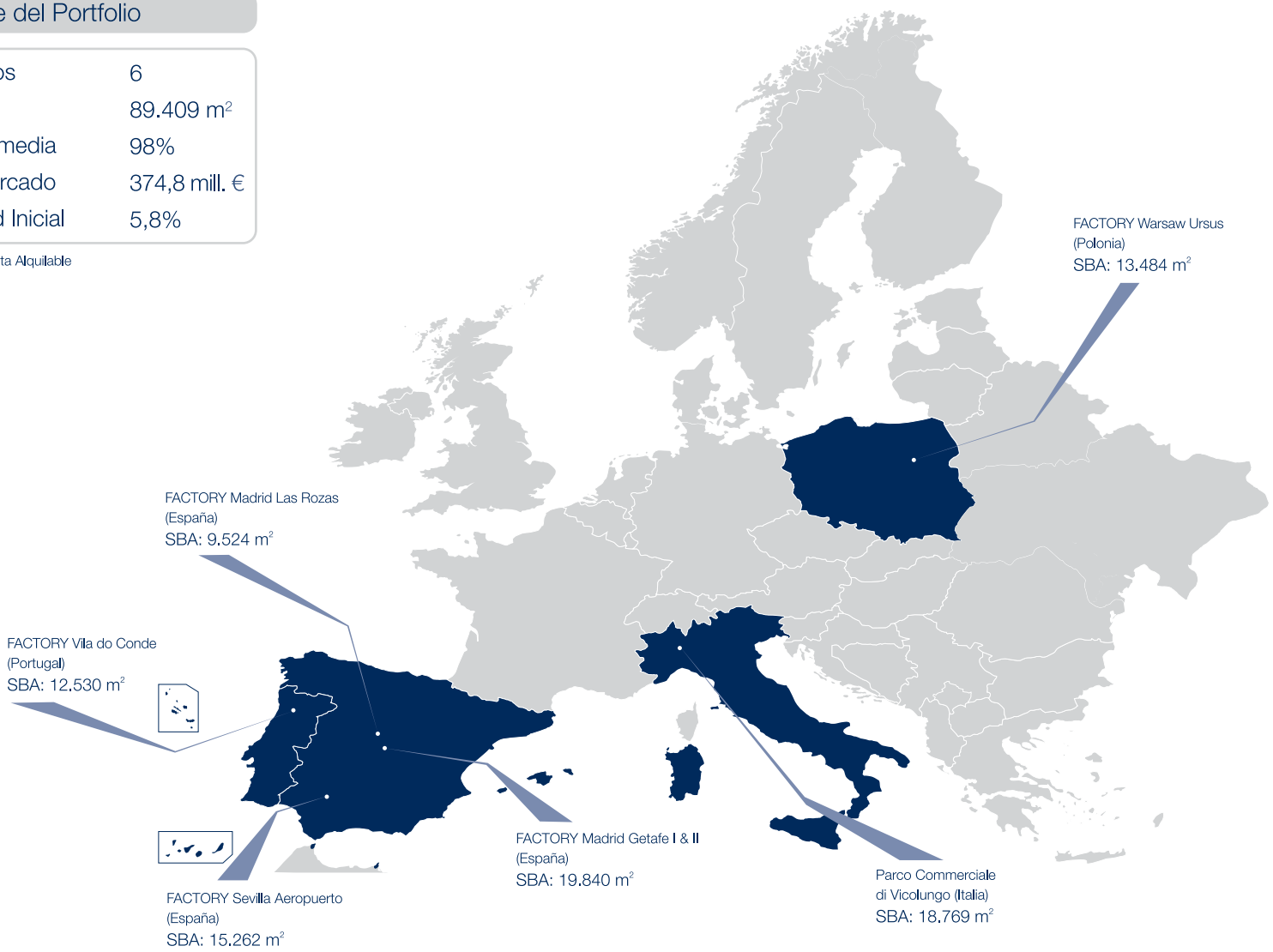
[4] NEINVER tiene el compromiso de invertir la totalidad del equity del Fondo en el periodo de 4 años desde el lanzamiento de IRUS FUND.
[5] FACTORY Madrid San Sebastián de los Reyes (mayo 2008) y FACTORY Wroclaw (septiembre 2008).
[6] Adquisición del centro Castel Guelfo Outlet City en Italia en junio de 2008.

Inversiones de IRUS FUND en Europa a fecha 31 de diciembre de 2007

Datos clave del Portfolio

Nº de Activos	6
SBA* Total	89.409 m²
Ocupación media	98%
Valor de Mercado	374,8 mill. €
Rentabilidad Inicial	5,8%

*SBA: Superficie Bruta Alquilable



EL FUTURO DE NEINVER

Actualmente, el desarrollo de proyectos, la gestión integral de activos y la inversión inmobiliaria son los tres pilares fundamentales de la compañía. Según su plan estratégico 2008-2010, NEINVER se marca como retos:

- La consolidación de todos sus productos en los mercados actuales y la expansión a nuevos mercados europeos, tanto en proyectos de desarrollo como de gestión inmobiliaria.

- El crecimiento de la línea de inversión inmobiliaria, a través del desarrollo de IRUS FUND y la creación de nuevos Fondos.

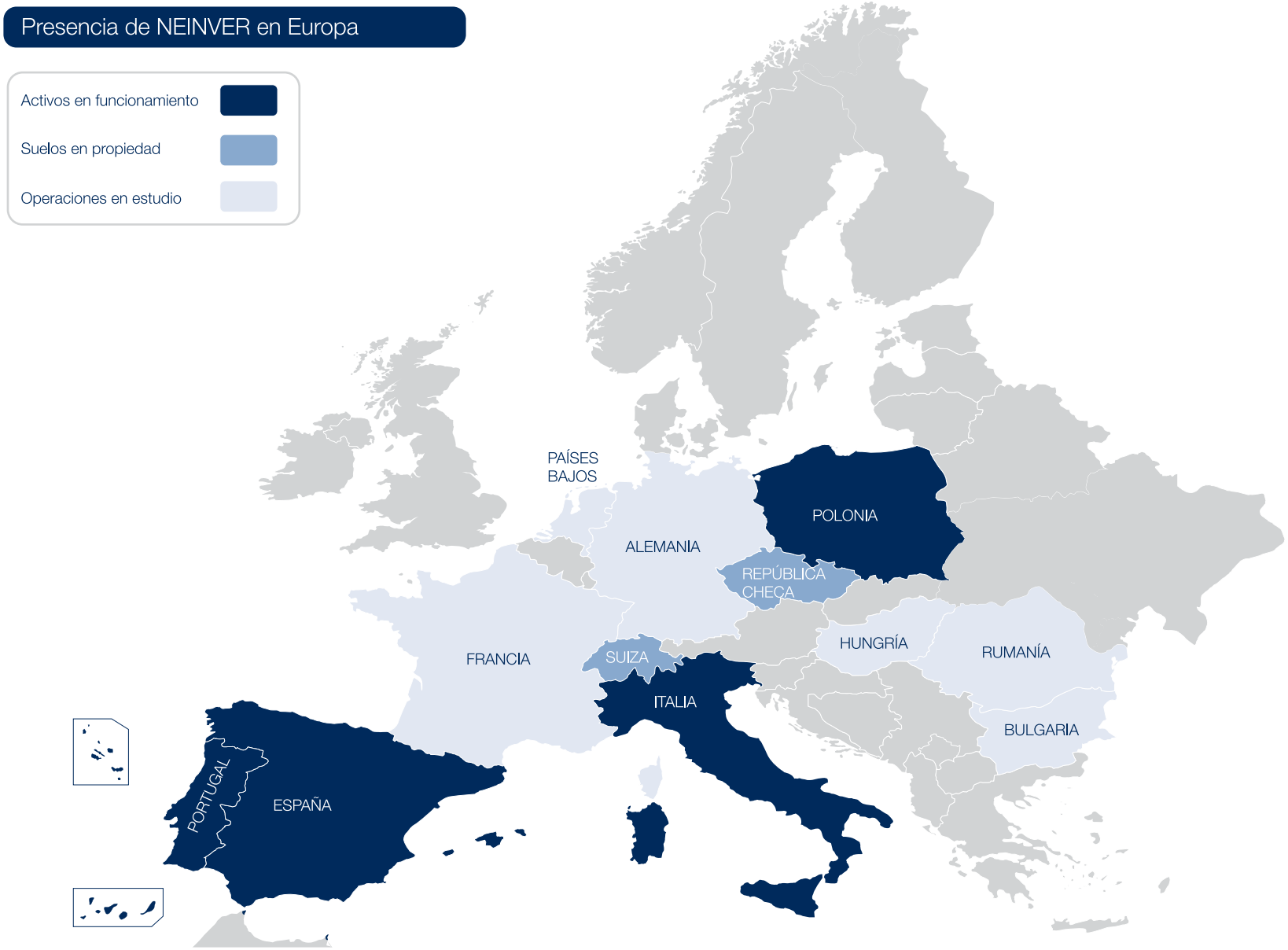
Expansión

En el año 2010, NEINVER se marca como objetivo ampliar su presencia en Europa, a través del desarrollo de proyectos, la adquisición o gestión de nuevos activos inmobiliarios.

En Europa Occidental, y tras su consolidación en Italia con la compra de Castel Guelfo Outlet City - el segundo centro outlet de NEINVER en el país -, NEINVER se plantea posicionarse en otros mercados maduros como Francia, Alemania y Países Bajos a través de la compra de activos.

En Europa Central, y después de consolidarse en Polonia, NEINVER se plantea el posicionamiento en países emergentes como la República Checa, Bulgaria o Rumanía a través del desarrollo de nuevos proyectos.

Presencia de NEINVER en Europa



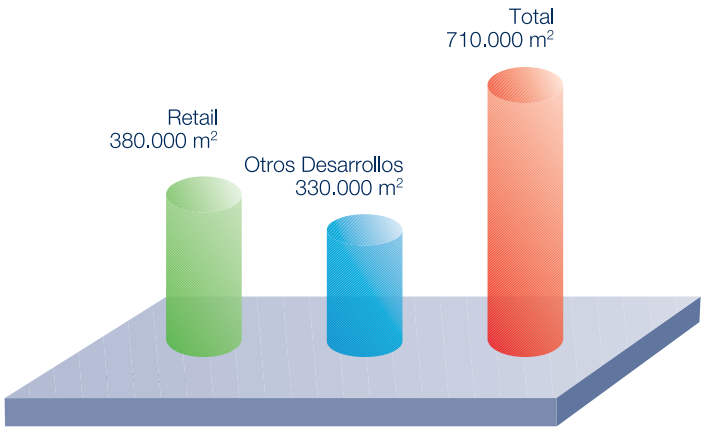
Fachada principal de Galeria Malta
Poznan, (Polonia 2009)

Desarrollo de promociones

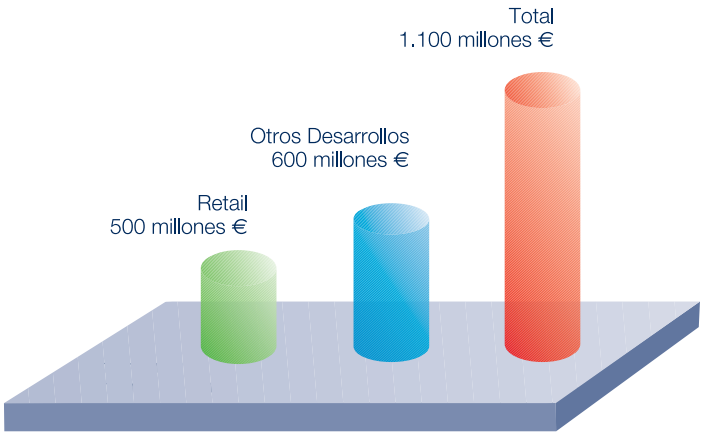
Acorde con la estrategia trianual 2008-2010, NEINVER habrá desarrollado más de 700.000 m² en toda Europa en el año 2010[7] con:

- El desarrollo de proyectos en el área de retail a través de la promoción de 3 nuevos centros outlet, 3 parques comerciales y un centro comercial[8], lo que supondrá un volumen total desarrollado de 380.000 m², de los cuales 241.000 m² ya están en marcha.

- El desarrollo de proyectos en el área de industrial y oficinas con un total de 330.000 m², de los cuales 208.000 ya están en marcha en España. Entre los proyectos destacan zonas industriales en Cañaveral, Vicálvaro y Carpetania I. A partir de 2009, NEINVER internacionalizará el área de industrial y oficinas a Polonia a través de la promoción de 122.000 m².



Objetivos de Desarrollo para 2010



Objetivos de Inversión para 2010

Hoy siguen en estudio algunas operaciones adicionales en algunos de los países antes descritos que podrían modificar estas cifras.

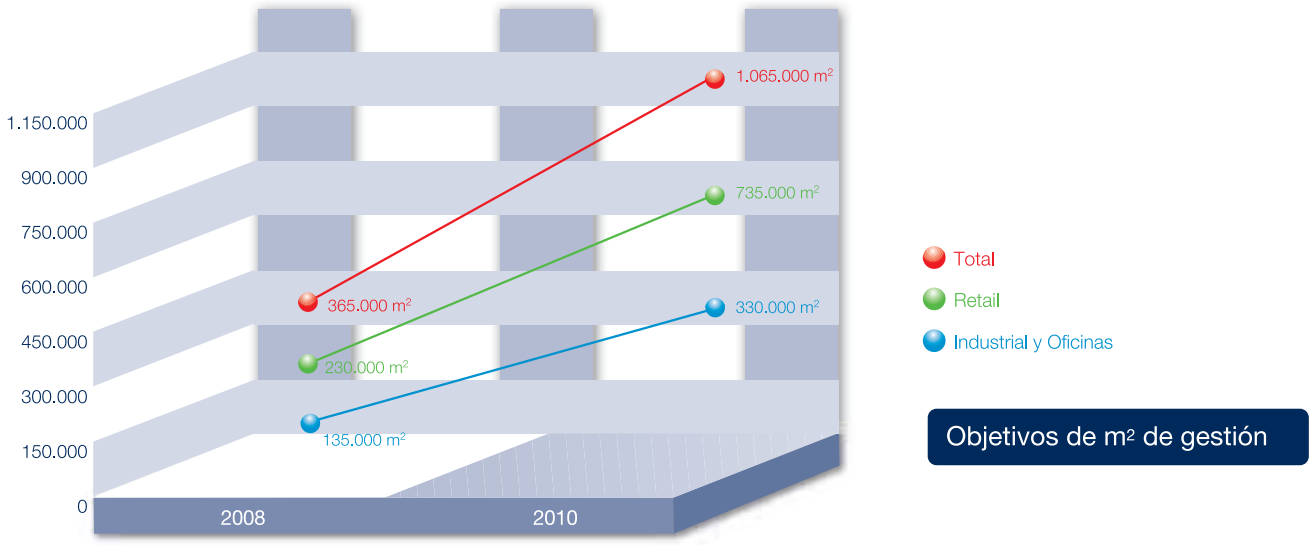
[7] Los proyectos que se mencionan a continuación se basan en la cartera actual de NEINVER, sin prejuicio de otros nuevos desarrollos y/o oportunidades de compra que pudieran surgir.

[8] FACTORY Krakow, FACTORY Coruña, FACTORY Annoppol, Retail Park ampliación Nassica Vila do Conde, Retail Park Krakow y Galeria Malta.

Gestión de activos

A través del desarrollo inmobiliario propio de NEINVER, así como a través de la compra de nuevos activos, el montante total de superficies gestionadas por NEINVER en 2010 sobrepasará el millón de m².

El volumen actual de m² gestionados por NEINVER y los objetivos de crecimiento futuro hacen que la compañía haya iniciado, desde 2004, un periodo de inversión para la adquisición e implantación de nuevas herramientas de gestión y control de activos (Building Management System) para todos sus centros. El volumen total de inversiones realizadas hasta 2007 ascendió a más de un millón de euros.



Inversión inmobiliaria

Después del éxito de IRUS FUND, NEINVER se plantea seguir creciendo en esta nueva actividad a través de la creación de nuevos fondos. La capacidad de NEINVER a la hora de identificar oportunidades, junto a su conocimiento del ciclo inmobiliario y a las competencias adquiridas en gestión, son la base para que experiencias únicas, como la de IRUS FUND, se conviertan en un área de negocio dentro de la compañía.

Fachada principal Factory Sevilla
Sevilla (España, 2002)

"El principal valor de IRUS FUND es la fortaleza de sus proyectos, sus inversores de renombre, que garantizan las aportaciones suscritas, y el liderazgo de NEINVER en la gestión de activos outlets."

Ben Alogo
Director Corporativo
de Gestión de Fondos

DESEMPEÑO SOCIAL

Fomentar el desarrollo humano, social y local es uno de los grandes objetivos de NEINVER durante el ejercicio de su actividad empresarial. El crecimiento personal y profesional de los empleados, la generación de puestos de trabajo, la creación de riqueza en la sociedad y el desarrollo local de las comunidades en las que NEINVER está presente son los retos del hoy y del mañana.

Miembros del equipo Retail de NEINVER en España

1 EMPLEADOS Y COLABORADORES DE NEINVER

La satisfacción de los empleados, base de la atracción y retención del talento, es y ha sido a lo largo de 40 años de historia el eje de la estrategia de Recursos Humanos de NEINVER. Según los resultados de la última encuesta de clima en NEINVER elaborada en octubre 2006, el 90% de los trabajadores encuestados están satisfechos con la Compañía como lugar de trabajo y están motivados para atender las necesidades de los clientes en representación de la empresa.

Desde sus inicios, el carácter familiar y humanista de su Presidente ha quedado reflejado en la relación de la empresa con los empleados y valores como lealtad, humildad, confianza, sinceridad, respeto y unión se han promovido desde la dirección, conformando hoy la esencia de la cultura empresarial[9].

Durante su historia, NEINVER ha ido incorporando de forma gradual políticas e iniciativas en el área de Recursos Humanos para dar respuesta a las demandas de los equipos. La cercanía de los accionistas y el interés demostrado por mejorar la calidad de vida de los empleados y sus familias[10], promoviendo un empleo estable, seguro y de calidad, es quizás la prueba más evidente de por qué la manera de hacer de NEINVER se considera socialmente responsable[11].

Valores como lealtad, humildad, confianza, sinceridad, respeto y unión conforman hoy la esencia de la cultura empresarial

[9] El 84% de los encuestados consideraron que pueden hablar abiertamente con sus mandos y existe una relación cordial basada en el respeto y la educación. Un 81% recomendarían a sus amigos trabajar en NEINVER (Encuesta de Clima, 2006).

[10] El 91% considera que los motivos personales son entendidos a la hora de poder ausentarse de la oficina por alguna causa personal (Encuesta de Clima, 2006).

[11] Un 83% percibe que en NEINVER se puede lograr el éxito y, al mismo tiempo, ser éticos e íntegros (Encuesta de Clima, 2006).

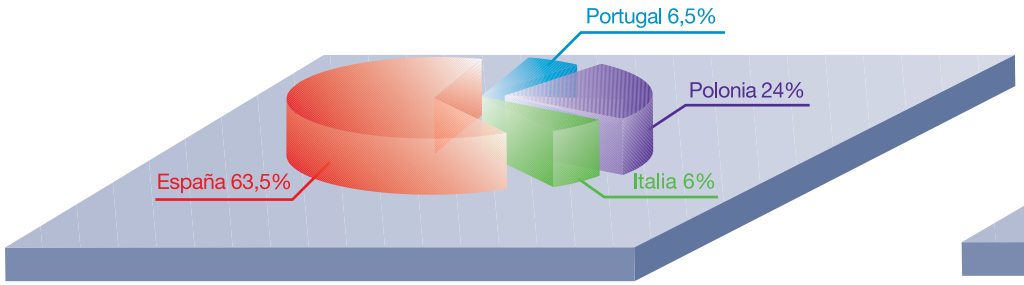
Recepción de las oficinas de NEINVER en España

Actualmente, NEINVER continúa dando prioridad a la relación con sus empleados y, por ello, remarca en esta primera Memoria de Responsabilidad Social Empresarial, la importancia de diseñar nuevas políticas en materia de recursos humanos que, más allá de la legislación vigente, den respuesta a las nuevas y crecientes demandas de la sociedad en materia de flexibilidad laboral, desarrollo personal y orientación a resultados.

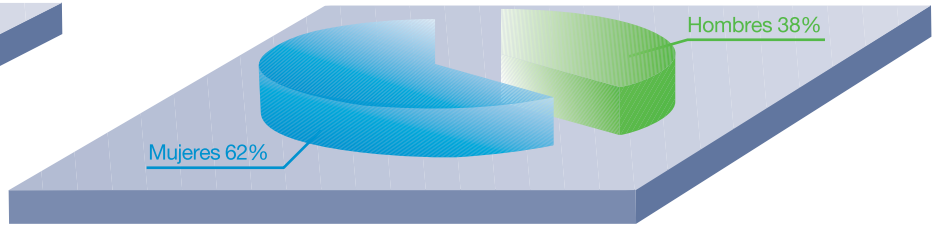
De estas nuevas políticas se espera, como resultado, una mayor vinculación entre trabajador y empresa, que se traduzca en una generación de valor para ambos y en la mejora de los estándares de calidad en el trabajo, satisfacción y eficiencia.

NEINVER ha crecido de manera sostenible al tiempo que crecían sus proyectos. A fecha 31 de diciembre de 2007, NEINVER cuenta con 200 empleados, distribuidos en los cuatro países, con una media de edad de 36 años, de los cuales 124 son mujeres y 76 hombres. La proporción de mujeres en mandos intermedios y directivos se ha mantenido en porcentajes de entre el 20% y el 50% en todos los países, lo que deja patente la política de NEINVER de no discriminación por cuestiones de género en materia de contratación.

NEINVER cuenta hoy con 200 empleados, de los cuales 124 son mujeres y 76 hombres, con una media de edad de 36 años

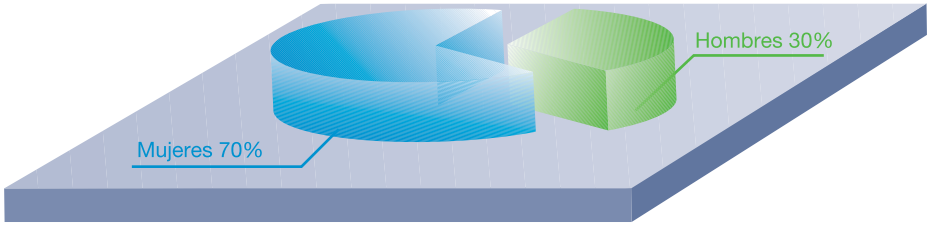


Distribución de empleados por países



Distribución del personal NEINVER según género

Distribución de directivos a nivel europeo



Distribución de empleados a nivel europeo

1.1 Políticas de contratación para la estabilidad laboral

Estabilidad y seguridad laboral son dos de los grandes valores a preservar en materia de RR.HH. dentro de NEINVER, como fiel reflejo de la cultura de la compañía.

Durante sus 40 años, NEINVER se ha diferenciado de sus competidores por un crecimiento responsable, basado en una política de contratación estable y de calidad, sin haber recurrido, en ninguna crisis económica o sectorial, a políticas de reestructuración de personal. A fecha de hoy, la empresa se siente orgullosa de haber creado internamente más de 200 puestos de trabajo estables, con un porcentaje de contratos indefinidos del 99%, y con una plantilla fuertemente implicada, con una media de 4 años de antigüedad, que se renueva y rejuvenece a través del crecimiento orgánico de la compañía.

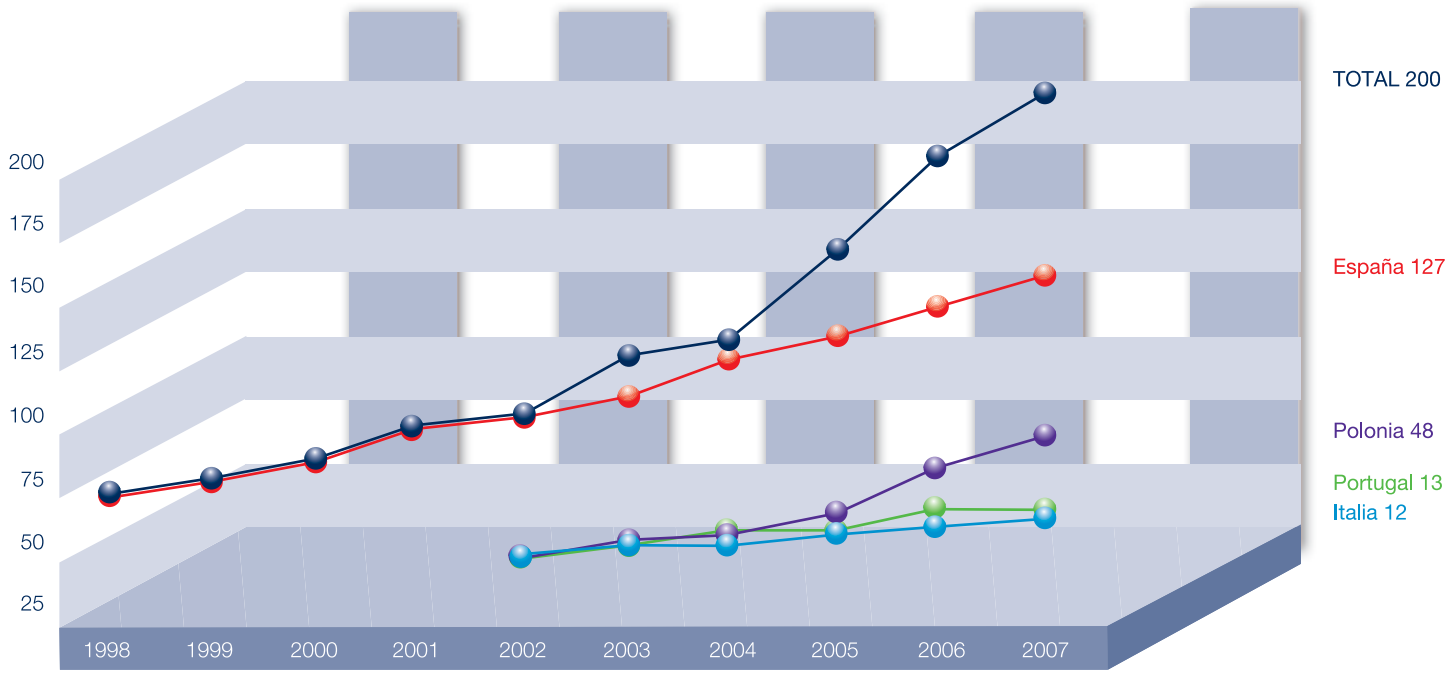
Los bajos índices de rotación son otra muestra de la estabilidad laboral en NEINVER, así como de la percepción de satisfacción por parte de los empleados. Aún teniendo en cuenta el crecimiento de la compañía en los últimos 4 años de más del 100%, los índices de rotación han permanecido siempre bajos, situándose a finales de 2007 en el 11,5%.

El reconocimiento a empleados sénior en el momento de su jubilación, con más de 25 años de carrera en la compañía, es otro de los signos con los que NEINVER agradece el compromiso de sus trabajadores y muestra esta manera específica de ser, marcadamente responsable en materia de generación de empleo estable.

"Después de 36 años en NEINVER, mi vida está unida a la compañía para lo bueno y para lo malo. Tener la oportunidad de venir a Madrid desde Logroño ha sido, sin duda, una de las cosas que más han beneficiado a mi familia y al futuro de mis hijos."

Ramón Boillos
Dirección de diseño y proyectos en NEINVER
Proyectista

Evolución plantilla en el grupo NEINVER en los últimos 10 años



Los bajos índices de rotación son otra muestra de la estabilidad laboral en NEINVER, teniendo en cuenta el crecimiento de la compañía por encima del 100% en los últimos 4 años

1.2. Condiciones laborales

Un sueldo competitivo y unas buenas condiciones laborales, con horarios y un calendario laboral flexible que permitan al empleado la conciliación de su vida personal y profesional, son los dos grandes requisitos para asegurar una relación profesional consolidada.

En este sentido, NEINVER apuesta por una retribución competitiva dentro del mercado promotor inmobiliario, compuesta por un sueldo fijo y una aportación variable anual vinculada a los objetivos estratégicos de la compañía y a los objetivos personales, con unos ratios de cumplimiento y satisfacción por encima del 90%.

Del mismo modo, NEINVER aporta un paquete de beneficios extra a sus empleados, en los límites de la normativa fiscal aplicable en cada país, en materia de salud, condiciones de lugar de trabajo, formación y otros beneficios sociales, que acaban por completar unas condiciones laborales satisfactorias en NEINVER.

Por otro lado, NEINVER es consciente de las nuevas necesidades sociales y, desde hace años, ofrece a sus empleados flexibilidad horaria en las horas de entrada y salida, que los países han adaptado según sus necesidades, así como la posibilidad de acogerse a jornadas reducidas para facilitar su conciliación con la vida personal.

Del mismo modo, NEINVER ofrece flexibilidad en la elección de las vacaciones por parte de los empleados, otorgándolas en días laborables y no en días ordinarios, lo que permite una mayor adecuación a sus necesidades y un mayor disfrute por parte del trabajador.

"La reducción de jornada después de mi maternidad, la facilidad para atender a mi hija cuando me ha necesitado y el seguro médico para mi familia es lo que más valoro de NEINVER, especialmente cuando laboralmente mi situación no se ha visto perjudicada."

Rafaela Navarro
Dirección Técnica España en NEINVER
Especialista en impuestos locales

1.3. Seguridad, Salud e Higiene

La seguridad en el puesto de trabajo y la salud de los trabajadores es otra de las grandes prioridades de NEINVER en materia de Recursos Humanos. Más allá de cumplir la normativa vigente en esta área, a través de la implantación y aplicación de un Plan de Prevención de Riesgos Laborales o la posibilidad por parte de los empleados de realizar una revisión médica anual, NEINVER ha impulsado nuevas y ambiciosas iniciativas orientadas a garantizar la seguridad y salud de sus trabajadores. El objetivo de NEINVER es asegurar siempre la equidad entre los empleados, extendido los derechos de los convenios más ventajosos hacia todo el colectivo de NEINVER.

La contratación de un seguro de accidentes para cada trabajador, independientemente del convenio por el que se rija su contrato, es una de las iniciativas llevadas a cabo por la dirección para proteger la seguridad de los empleados en sus puestos de trabajo.

A través de la Mutua de Accidentes, NEINVER en España ofrece además a sus empleados el acceso a una serie de descuentos en servicios complementarios de salud como odontología, podología, audiometría, logopedia, psicología, ginecología, fisioterapia, urología, óptica y oftalmología.

La seguridad en el puesto de trabajo y la salud de los trabajadores es otra de las grandes prioridades de NEINVER en materia de Recursos Humanos

Paralelamente, NEINVER ofrece a todos los empleados con una antigüedad superior a 6 meses, así como a sus familiares directos, un Seguro Privado de Salud cuyo coste es abonado al 100% por la empresa. Dicho seguro es efectivo a fecha de hoy en España, Polonia y Portugal, mientras que en Italia se están estudiando las opciones para hacerlo extensivo a lo largo del próximo ejercicio 2009.

Como nuevos objetivos de futuro, el Departamento de RR.HH. trabaja en formalizar acuerdos con diferentes instituciones deportivas, públicas y privadas, de la zona para promover la salud y el deporte entre sus empleados, beneficiándose de mayores facilidades y cuotas ventajosas como colectivo NEINVER.

"La empresa ha hecho un esfuerzo dotando a todo el personal de un seguro médico gratuito, que permite el acceso de los trabajadores a la medicina privada, como un complemento al sistema de Seguridad Social. Otra medida importante fue la puesta a disposición del personal fumador cursillos subvencionados dirigidos a abandonar ese hábito."

Mª Luz Landaluce
Departamento Jurídico

1.4. Condiciones físicas del lugar de trabajo

El equipo directivo de NEINVER es consciente de que un buen nivel de desempeño y satisfacción laboral pasa por la calidad de las condiciones del lugar de trabajo, entendiendo por ello no sólo las instalaciones, sino también las herramientas de trabajo, como elementos básicos y fundamentales para realizar satisfactoriamente las tareas del día a día[12].

Instalaciones

NEINVER ofrece a sus 200 colaboradores en 4 países de Europa instalaciones totalmente equipadas para asegurar su confort. La calidad y disposición de las oficinas se complementa con zonas comunes, habilitadas como cocinas, donde se facilitan utensilios para que los empleados puedan comer, si así lo desean, al mismo tiempo que se les ofrece gratuitamente agua, leche, café e infusiones. Del mismo modo, existen zonas habilitadas como comedores, donde se puede comer en un ambiente cómodo y cercano al lugar de trabajo.

Parking en Sedes

El 95% de los empleados de NEINVER dispone de plaza de aparcamiento gratuita en nuestras oficinas y centros. El crecimiento de la compañía en los últimos años ha originado que exista un pequeño núcleo de recién llegados a Madrid en espera de su plaza. En este sentido, NEINVER tiene la intención de ampliar el número de plazas de aparcamiento de alquiler para, en la medida de lo posible, extender este beneficio a todos los empleados.

"La calidad de vida en el lugar de trabajo es uno de los aspectos que más valoro en NEINVER: una plaza de aparcamiento, un espacio en la oficina para poder comer o el desarrollo de actividades deportivas, que mejoran nuestra salud física y mental y fomentan el compañerismo."

Manuel Ladrón de Guevara Pascual
Dirección Técnica España en NEINVER
Ingeniero de Estimaciones y Control de Costos

[12] El 84% de los encuestados piensa que en sus áreas de trabajo las condiciones físicas son buenas (Encuesta de Clima, 2006).

Lurdes Martín en la sede NEINVER en Portugal
O Porto, Portugal

1.5. Formación

La formación continua del personal es una actividad básica y habitual en NEINVER, que se traduce en una inversión en formación y desarrollo profesional durante 2007 de 167.000 €, ofreciendo:

- Formación técnico-operativa especializada según el área funcional y puesto de trabajo, como: gestión de activos inmobiliarios, marketing y comunicación, diseño de proyectos, legal, administración y finanzas, informática, recursos humanos, seguros, industrial y oficinas, etc.

  En el año 2007, 60 personas de la compañía (30% de los empleados) siguieron algún curso formativo especializado en su área de trabajo, lo que supuso un volumen total de 10.680 horas de formación, de las cuales más del 90% se impartieron dentro del horario laboral.

  Entre la formación especializada destaca una inversión del 21,5% en programas de formación superior y másteres.

- La posibilidad de asistir a conferencias y congresos nacionales e internacionales del sector y del área funcional de cada empleado, que aportaron valor y conocimiento a la empresa.

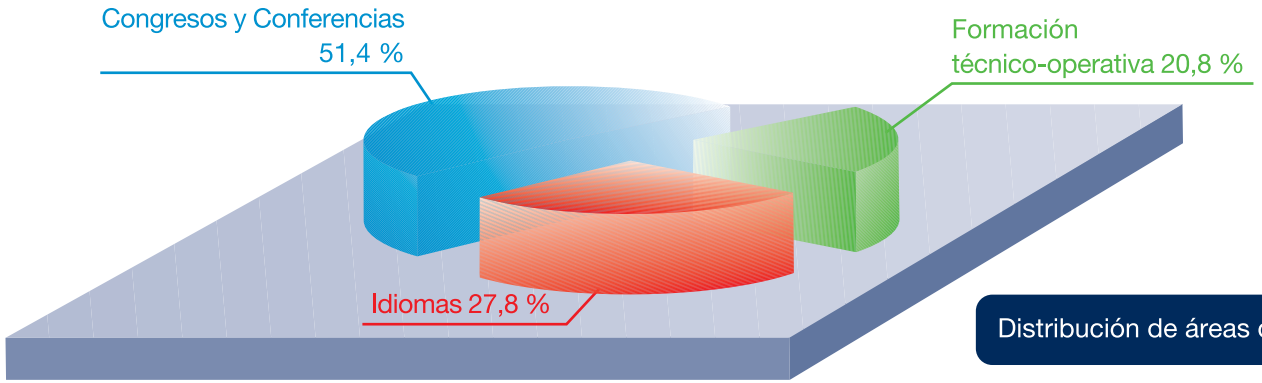
  Durante 2007, más de 40 personas de la compañía (20% de los empleados) en todos los países asistieron a conferencias nacionales e internacionales relacionadas con su área de trabajo, lo que supuso un volumen de 1.200 horas invertidas dentro del horario laboral.

En 2007, NEINVER invirtió 167.000 € en la formación y desarrollo profesional de sus empleados

Empleados NEINVER en España

- Cursos de idiomas de manera continuada en cada una de las sedes (inglés, italiano y español - en otros países -), con el objetivo de transferir conocimientos a todos los trabajadores de NEINVER, más allá de su aplicación directa en el puesto de trabajo.

Durante el año 2008, en España se está haciendo un esfuerzo por formar a los empleados en el uso eficiente de los programas informáticos corporativos como Excel y PowerPoint. Para ello, se ha ofrecido a todos los empleados la posibilidad de participar en acciones formativas dirigidas a mejorar sus habilidades ofimáticas.



Distribución de áreas de formación 2007

1.6. Otros Beneficios:

Anticipos y Préstamos: Con la finalidad de facilitar a los empleados fijos con más de 1 año de antigüedad en la empresa la disponibilidad de liquidez en momentos necesarios, NEINVER ha creado un fondo al cual aquellos empleados que lo requieran puedan solicitar un préstamo, a precio de mercado, por la cantidad resultante de 6 veces su salario neto. Asimismo NEINVER ha generado otras fórmulas para poder solicitar anticipos de nómina de hasta una mensualidad neta.

Descuentos y Promociones: Con el objetivo de ofrecer los máximos beneficios a sus trabajadores, NEINVER establece acuerdos con partners, proveedores o establecimientos de la zona, para que los empleados de NEINVER puedan adquirir artículos y servicios con descuentos especiales. En España, por ejemplo, existen acuerdos con Noctalia (40% de descuento), concesionarios de coches tales como Ford, o Viajes El Corte Inglés, que opera con NEINVER y ofrece un descuento del 5% a los empleados en sus viajes personales, así como una amplia gama de ofertas especiales.

"En NEINVER he encontrado la oportunidad no sólo de desarrollar mis conocimientos en el campo de la comunicación si no también de ampliarlos. Con el apoyo de la empresa, he cursado un Máster en Comunicación que, además de un enorme esfuerzo, me ha generado una gran satisfacción."

Mónica Delgado
Responsable comunicación en NEINVER

2 CLIENTES, SERVICIO Y PRODUCTO

La calidad del producto y del servicio es para NEINVER el objetivo principal de su actividad empresarial y la vía para conseguir los máximos niveles de satisfacción de sus clientes.

Con esta misión, NEINVER trabaja activamente en la incorporación de procesos y sistemas que aseguren estándares de calidad y seguridad en el trabajo, implantando normas y desarrollando programas de formación continua para sus propios clientes.

ISO 9001, sistema de gestión de la calidad

En septiembre de 2007, NEINVER inicia el proceso para la implantación de la ISO 9001, norma internacional que especifica los requisitos para un sistema de gestión de la calidad, cuyo fin es proporcionar a la empresa mecanismos para la mejora y seguimiento de aquellos procesos considerados clave para garantizar la calidad del servicio a los clientes.

Con la norma ISO 9001, NEINVER se compromete a establecer y documentar un sistema de gestión integral de la calidad a través de la definición y el cumplimiento de:

- Requisitos generales dentro de la organización y en relación a la gestión de los recursos internos de la compañía.
- Requisitos por parte de la dirección en materia de definición de políticas, responsabilidades, objetivos y compromisos con la calidad.
- Requisitos productivos, que tienen que ver con la atención al cliente y las entregas de producto o servicio.

Un año de trabajo del equipo de NEINVER y un presupuesto de más de 20.000 €, han sido las inversiones necesarias para llevar a cabo el proyecto de preparación para la certificación ISO 9001. Un proyecto que pretende ser una herramienta de mejora de procedimientos internos que garantice la calidad del servicio a los clientes, entendidos como propietarios, inquilinos y usuarios finales.

David Jericó Responsable Corporativo
de Visual Merchandising en NEINVER

"La calidad de gestión en los centros FACTORY se traduce en el aumento de la rentabilidad de sus operadores, a través de un seguimiento sistemático del punto de venta."

Manuel Saavedra

Director Corporativo de Gestión de Activos en NEINVER

ACCIDENT FREE INJURY FREE, tolerancia cero en obras

El Departamento de Construcción y Desarrollo de Promociones de NEINVER ha implantado una política clara en materia de seguridad laboral y de relación con sus proveedores y subcontratistas, con el objetivo de garantizar la máxima seguridad en las obras, más allá de lo exigible por la ley.

El objetivo de NEINVER es asegurar niveles cero de accidentes en obra y, para ello, ha desarrollado un protocolo de seguimiento con sus proveedores. Este consiste en la incorporación en los informes mensuales de proyectos de un apartado específico para el seguimiento de las incidencias en obra. El objetivo es la detección inmediata de cualquier incidencia para una rápida actuación e incorporación de mejoras en caso de que sean necesarios.

Gracias a esta política, los accidentes mortales o graves en las obras de NEINVER han sido nulos en los últimos 15 años[13].

"Es una satisfacción haber participado en la dirección de más de 50 obras en NEINVER sin un sólo accidente fatal. Esto se consigue con una actitud perseverante, desde que se comienza hasta que se acaba una obra, dotándola de recursos suficientes, medios eficaces, métodos de trabajo seguros y, lo más importante, personas que tengan la seguridad como objetivo prioritario."

Jose María de Andrés
Dirección Técnica España en NEINVER
Director de obra

[13] A fecha de cierre 31 de diciembre de 2007.

Jose María de Andrés acompañado por Pasión Pinteño, Directora de Proyectos,
en la obra del Parque Comercial y de Ocio Alegra

OHSAS, seguridad en los centros NEINVER

De forma complementaria al programa ACCIDENT FREE INJURY FREE, en septiembre de 2007, NEINVER inicia el proceso para la implantación de la OHSAS, norma internacional para la certificación en seguridad y riesgos laborales. Su fin es proporcionar a la empresa un sistema de seguimiento de todos los procesos de la compañía claves para la seguridad de los empleados, proveedores y clientes.

La norma OHSAS viene a complementar la serie ISO 9000 (calidad) y la serie ISO 14000 (medioambiente) en materia de "Salud y Seguridad en el Trabajo", dictando los requisitos para implementar un sistema de gestión de la salud y la seguridad ocupacional. La norma, además, insta a la empresa a formular una política en esta área, así como los objetivos específicos asociados, incluyendo el cumplimiento de los requisitos legales y la información al personal sobre los riesgos inherentes a su actividad (en este caso, sobre las actividades de desarrollo y construcción inmobiliaria).

Un año de trabajo del equipo de NEINVER y un presupuesto de más de 20.000 €, han sido las inversiones necesarias para llevar a cabo el proyecto de preparación para la certificación en la OHSAS. Un proyecto que pretende ser un sistema de análisis para la minimización de los riesgos laborales y la mejora de las condiciones de salud en los inmuebles de la compañía.

OHSAS permitirá la minimización de los riesgos laborales y la mejora de las condiciones de salud en los inmuebles de la compañía

FORMACIÓN EN GESTIÓN, mejora de la gestión de los operadores

El proyecto de formación continua tiene como objetivo mejorar las capacidades de gestión de los empleados de las tiendas que están presentes en los outlets que gestiona NEINVER.

El programa de formación, que comenzó en 2007 y continúa vigente en la actualidad, es impartido por personal de Gerencia de los centros y aborda materias relacionadas con el modelo de gestión propio de NEINVER: informes de afluencias, informes de tiendas, controles de precios, etiquetaje correcto, destockaje, etc. El objetivo principal es mejorar la eficiencia de los operadores en la gestión de las tiendas.

Este servicio de formación a los operadores de los centros ha sido muy bien valorado tanto por sus empleados, máximos beneficiarios, como por los mismos operadores. Hasta el momento, 258 empleados de tiendas outlet se han beneficiado de estos cursos de formación en gestión, con un volumen de 24 horas de formación al año por empleado.

Dos responsables de Gerencia en cada centro han sido los encargados de impartir los cursos de formación, así como de llevar a cabo las acciones de seguimiento durante todo el año, a través del análisis semanal de las tiendas.

258 empleados de las tiendas FACTORY se han beneficiado de los cursos de formación impartidos por gerentes de NEINVER

FACTORY VISUAL MERCHANDISING, formación continua en los centros

El proyecto FACTORY VISUAL MERCHANDISING nace en abril de 2006 con el objetivo de optimizar y mejorar la calidad del trabajo del personal de las tiendas de los outlets FACTORY.

Más allá de la formación continua del personal de los centros, en temas relacionados con el punto de venta, el proyecto prevé el suministro de material didáctico así como una atención y asesoramiento personalizado y permanente a la dirección de las tiendas y oficinas centrales, tanto de manera presencial como on-line.

El proyecto, liderado por el Departamento de Customer Management, monitoriza el cumplimiento de los objetivos mediante un programa de seguimiento de las tiendas y evaluación de la mejora de la calidad del trabajo.

Hasta la fecha, y durante los dos años de proyecto, 400 personas se han beneficiado de los cursos de formación y asesoramiento personalizado. Además, el impacto del proyecto sobrepasa el valor para los operadores y sus empleados, redundando en una aportación de valor para los clientes de las tiendas, elevando los niveles de satisfacción de los visitantes y la rentabilidad de los centros.

FACTORY VISUAL MERCHANDISING tiene la misión de perdurar indefinidamente en el tiempo, como proyecto de formación y mejora continua de los empleados de los centros FACTORY y se prevé extender a todos los centros comerciales bajo gestión de NEINVER.

Factory Visual Merchandising es un programa de seguimiento de las tiendas que tiene como objetivo la mejora continua del punto de venta

"Destacaría el entusiasmo del equipo NEINVER y su determinación por mejorar los resultados de sus clientes. Nosotros hemos aprendido de su experiencia y herramientas de trabajo. Tener un operador que te mejora como retailer es una cualidad atípica que cabe valorar y agradecer."

Christian García
Managing Director Mango Outlet

Tienda Pepe Jeans
en FACTORY Vila do Conde

DESCUENTOS A EMPLEADOS, implicación y satisfacción del cliente

Con el objetivo de fortalecer los vínculos entre los empleados de las diferentes tiendas outlet y reforzar el sentimiento de identificación como colectivo FACTORY, NEINVER ha desarrollado un programa de beneficios y descuentos para los empleados de los operadores. Elevar el nivel de su satisfacción es otra manera de mejorar la calidad del servicio a los visitantes y generar valor para las marcas que operan en los centros.

Durante 2007, los empleados de las tiendas FACTORY han podido acceder a:

- Descuentos de hasta un 40% en productos vending adquiridos en los centros FACTORY. Este descuento, promovido por NEINVER, es regulado a través de tarjetas monedero. Los beneficiarios del proyecto durante el 2007 fueron la totalidad de los 1.411 trabajadores de los centros FACTORY de España.

- Tarjeta Club FACTORY. Tarjeta que regula descuentos del 10% en las tiendas FACTORY y que se distribuye entre los empleados de los operadores adheridos al Club. En España, 900 trabajadores de los cuatro centros FACTORY gozaron de esta ventaja adicional al comprar en las tiendas adheridas al acuerdo.

- Descuento en locales de restauración. Este descuento, promovido por NEINVER, ofrece descuentos adicionales del 10% en servicios de restauración. Actualmente, el servicio está operativo en FACTORY Sevilla y FACTORY Madrid Las Rozas, por lo que los beneficiarios del proyecto han sido los 598 trabajadores de estos centros. Se espera que estos beneficios se puedan extender al resto de centros FACTORY, después de los procesos de negociación con los restauradores.

"Confianza y compromiso son los principales valores que sustentan la relación con nuestros operadores, potenciando el interés y beneficio mutuo, como socios que somos."

Jorge Sánchez
Director Corporativo de Retail en NEINVER

Restaurante de Vicolungo Outlets
Novara, Piamonte (Italia, 2004)

De compras en FACTORY
San Sebastián de los Reyes

3 DESARROLLO LOCAL

NEINVER concibe el diseño y desarrollo de cada uno de sus proyectos como una realidad que se adapta al entorno en el que se integra, conviviendo con otras realidades urbanísticas y necesidades sociales a las que debe dar respuesta.

La flexibilidad de NEINVER a la hora de proyectar y su capacidad de adaptación en grandes proyectos inmobiliarios son características diferenciadoras de NEINVER, que la avalan ante instituciones públicas y privadas a la hora de planear actuaciones ambiciosas que van más allá del desarrollo urbano, adentrándose en lo social.

El trabajo conjunto de NEINVER e instituciones públicas ha permitido llevar a cabo durante las últimas décadas proyectos tan exitosos como: el Parque Industrial San Sebastián de los Reyes (1990), el Parque Empresarial San Fernando (1992), el Parque Empresarial La Marina (1994) o el Parque Industrial Arroyo Culebro (2006), donde no sólo se han conseguido llevar a cabo transformaciones urbanísticas de gran envergadura, sino también potenciar el desarrollo local y la generación de riqueza y puestos de trabajo en las diferentes zonas.

Durante 2007, otros proyectos ambiciosos se han llevado a cabo en diferentes países donde opera NEINVER.

La flexibilidad de NEINVER a la hora de proyectar, y su capacidad de adaptación en grandes proyectos inmobiliarios, son características diferenciadoras de NEINVER

VICOLUNGO FASE II, adecuación al entorno

Il Parco Commerciale di Vicolungo (Vicolungo Outlets) es el primer proyecto outlet de NEINVER en Italia, desarrollado en 2004 en la provincia de Novara, en el norte de Italia, entre Milán y Turín, como un concepto innovador integrado en el área pública del municipio.

El proyecto, de iniciativa pública, fue diseñado por NEINVER junto con el Ayuntamiento de Vicolungo y constaba, en una primera fase, de 12 edificios integrados en el municipio, que suponían unos 18.800 m^2 de SBA. Dichos edificios se desarrollaron como una prolongación de la calle principal de la localidad de Vicolungo, con un total de 76 tiendas de moda, hogar y complementos.

El proyecto, además del complejo comercial, incluyó el desarrollo de equipamientos públicos para el municipio, tales como la construcción de un centro cívico, la reconstrucción del cine parroquial, el desarrollo de las calles públicas y la carretera provincial, la construcción de un aparcamiento público y la depuradora de agua del municipio.

Después del éxito de la primera fase del proyecto, con un área de influencia superior a los 14 millones de clientes potenciales, NEINVER inició el desarrollo de la Fase II para elevar la superficie del centro a 28.500 m^2 de SBA, siempre respetando el concepto de desarrollo urbano y adecuación al entorno, a través de nuevos edificios independientes que se prolongaban por las calles de Vicolungo.

En esta ocasión, el proyecto incorporó la ampliación del centro cívico, el desarrollo de nuevas calles públicas y la protección y exposición de restos arqueológicos dentro del 'Parco'.

A finales de 2007, NEINVER concluyó los trabajos de desarrollo aumentando la capacidad de las instalaciones a 130 tiendas de moda, hogar y complementos de primeras marcas internacionales con una importante oferta de restauración. Asimismo, aumentó la capacidad del aparcamiento público del centro, de 2.200 plazas a 3.200, con una inversión extra de 450.000 € que NEINVER realizó en beneficio de la comunidad.

Piazza Santa Chiara
en el Centro Comercial Vicolungo Outlets

ALEGRA, desarrollo inteligente

Alegra es el complejo urbanístico más completo desarrollado por NEINVER en la Comunidad de Madrid (San Sebastián de los Reyes), que incorpora en 300.000 m^2 de superficie gran parte de las áreas de experiencia y conocimiento de NEINVER en promoción inmobiliaria: oficinas, comercial, ocio, outlet y un futuro centro de diseño.

NEINVER ha diseñado “ALEGRA” como un proyecto inteligente y eficiente, que unifica las diferentes parcelas que componen el proyecto. Gracias al apoyo del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, NEINVER ha podido integrar el complejo en la malla urbana, interconectando los diferentes equipamientos a través de viales, medianas y rotondas. Bajo esta visión global, NEINVER ha creado un proyecto único y coherente con el objetivo de cubrir las necesidades de esparcimiento, comerciales y de negocio de la zona.

La primera fase de Alegra se inauguró en septiembre de 2006 con la apertura del centro outlet FACTORY Madrid San Sebastián de los Reyes con 120 tiendas y el mayor Decathlon de Europa. En 2007 y hasta el día de hoy, Alegra ha abierto paulatinamente su parque de medianas superficies con SATURN, EROSKI y una amplia oferta de restauración, que se complementará con una oferta de ocio especializado y único en Europa (Micropolix) en diciembre de 2008.

Alegra dispone de una zona ajardinada de 9.000 m^2 en un enclave con excelentes comunicaciones tanto para transporte público como privado. Alegra cuenta además con 5.000 plazas de parking, de la cuales 2.200 son públicas. Gran parte del desarrollo de este parking público consiste en un aparcamiento en altura de más de 700 plazas, desarrollado por NEINVER gracias a una inversión extraordinaria de más de 5,5 millones de euros.

NEINVER ha creado un proyecto único y coherente con el objetivo de cubrir las necesidades de esparcimiento, comerciales y negocio de la zona

Acceso al área de restauración
del Parque Comercial y de Ocio Alegra

APERTURA CENTROS, creación de empleo en la comunidad

Con el objetivo de crear valor allá donde está presente, NEINVER lleva a cabo desde el año 1997 un proyecto de creación de empleo en la comunidad, en colaboración con las Concejalías de Formación y Empleo de los ayuntamientos locales.

El proyecto “Apertura Centros” es un programa de formación continua que tiene como misión formar a los futuros empleados de los centros FACTORY. Desde la apertura del primer centro FACTORY en Las Rozas (Madrid), el proyecto se ha extendido al resto de centros de España: FACTORY Madrid Getafe, FACTORY Sevilla y FACTORY Madrid San Sebastián de los Reyes. Desde entonces el programa se mantiene operativo en todos ellos por la rotación de los empleados, que requiere de la formación e incorporación constante de nuevos trabajadores.

Los máximos beneficiarios del proyecto hasta el momento han sido las 300 personas contratadas por los operadores de las tiendas FACTORY en España hasta día de hoy, teniendo en cuenta una media de 10 contrataciones anuales por centro al año.

Los operadores de los centros FACTORY, así como los ayuntamientos locales, son también beneficiarios del programa de formación impartido por NEINVER, que por un lado mejora la calidad del servicio ofrecido en el centro y, por otro, fomenta el empleo en la zona.

“La instalación de Alegra en San Sebastián de los Reyes ha supuesto una dinamización comercial de primer orden. Para los vecinos a los que represento supone, sobre todo, un destacado elemento de variedad en la oferta comercial, al no competir directamente con otras grandes superficies. A eso hay que sumar la zona de ocio, restaurantes y servicios, junto al gran parque educativo infantil de Micrópolix, un proyecto novedoso en España, en el que el Ayuntamiento colaborará muy directamente por su gran interés para los vecinos del municipio.”

Manuel Ángel Fernández
Alcalde San Sebastián de los Reyes

FORMACIÓN CENTROS FACTORY, mejora continua

De forma complementaria al programa de creación de empleo en la comunidad, NEINVER colabora con los ayuntamientos locales en otro programa de formación continua para los empleados de los centros FACTORY.

La colaboración con la concejalía de Formación y Empleo se basa en el diseño y ejecución de cursos gratuitos para los empleados FACTORY en áreas relacionadas con el sector del comercio, que permita mejorar sus capacidades y habilidades y, en consecuencia, mejorar la atención y el servicio ofrecido a los clientes.

El contacto y diálogo con la Concejalía de Formación y Empleo es permanente, no sólo para la organización de los cursos de formación, sino también para su seguimiento, en tanto que es el propio Ayuntamiento quien colabora en su ejecución.

Anualmente, 240 empleados de todos los centros FACTORY en España se benefician de forma directa de los cursos de formación impartidos por NEINVER y las Concejalías de Formación y Empleo. Anualmente se realizan dos cursos por centro, con una media de asistencias de 30 personas.

Los beneficiarios del proyecto no sólo son los empleados de las tiendas FACTORY, sino también los propios operadores que ven mejorado su servicio y el cliente final.

Campeonas mundiales de pádel,
Icíar Montes y Lisandre Berwig, “Chicas FACTORY”

4 COMUNIDAD Y SOCIEDAD

4.1. ESPAÑA

A lo largo del año 2007, NEINVER ha realizado, en colaboración con los centros FACTORY en Madrid (Las Rozas, Getafe y San Sebastián de los Reyes) y en Sevilla, numerosas colaboraciones con ONG, fundaciones y asociaciones benéficas españolas con fines sociales, deportivos y educativos.

Entidades con fin social

Los centros FACTORY han colaborado con numerosas asociaciones españolas para la recaudación de fondos. En la mayoría de las ocasiones, dicha colaboración se ha llevado a cabo a través de la cesión gratuita de espacios dentro de los centros, donde la ONG ha podido dar a conocer su actividad, misión y proyectos a los visitantes de FACTORY. Algunas de las ONG que recibieron nuestro apoyo en 2007 fueron:

FACTORY Madrid Las Rozas

- Aldeas Infantiles SOS. Organización internacional de ayuda a la infancia, cuyo objetivo es ofrecer a los niños en riesgo de exclusión un hogar estable y una formación sólida para alcanzar una vida autónoma, impulsando su emancipación en igualdad de derechos y obligaciones que el resto de jóvenes.

  Desde la inauguración del centro en 1997, FACTORY Madrid Las Rozas viene colaborando con esta institución. En la edición 2007, Aldeas Infantiles colocó un stand en el centro FACTORY del 17 de diciembre al 5 de enero para la recaudación de fondos. Los voluntarios de la ONG envolvían las compras de los clientes a cambio de un donativo. Además de la recaudación, Aldeas Infantiles promovió durante la campaña de Navidad el apadrinamiento de niños.

- Asociación Española contra el Cáncer. Fundada en el año 1953, la AECC es una ONG de carácter benéfico asistencial, con el compromiso de luchar contra el cáncer a través de la investigación, la sensibilización y el apoyo a enfermos y familias.

  Del 17 al 19 de junio, la AECC estuvo presente en el centro FACTORY a través de la colocación de un stand para la recaudación de fondos.

FACTORY Madrid San Sebastián de los Reyes

- ONCE. Corporación sin ánimo de lucro, que tiene como misión mejorar la calidad de vida de las personas ciegas y con discapacidad visual de toda España.

  Desde la inauguración en 2006 de FACTORY Madrid San Sebastián de los Reyes, y hasta la actualidad, la ONCE goza de la cesión gratuita de un espacio en el centro de forma permanente para la instalación de un quiosco de venta de cupones, valorado en 32.392 € anuales.

  El objetivo de la cesión es la creación de un puesto de trabajo para este colectivo, así como la recaudación de fondos para la organización.

"En la actualidad hay que conseguir que las empresas integren la acción social como un capítulo más de su propio concepto empresarial y su colaboración con las ONG es una de las formas más habituales para canalizar su compromiso con la sociedad donde desarrolla su actividad."

Gracia Escudero

Directora de Comunicación de Aldeas Infantiles

- Comisión para la Investigación de Malos Tratos. Fundada en 1983, la Comisión para la Investigación de Malos Tratos a Mujeres ofrece atención e información inmediata sobre malos tratos a mujeres que se encuentran en situación de emergencia, a través de un teléfono de asistencia gratuita, servicios de asesoría jurídica, apoyo psicológico y talleres de habilidades sociales y autoestima.

  Del 5 al 16 de junio, la Comisión presentó en FACTORY Sevilla la campaña “Me Quiero”, para la sensibilización de la sociedad y la captación de fondos entre los visitantes, a cambio de pequeños regalos a clientes.

- Fundación TAS. Trabajo, Asistencia y Superación de Barreras es una entidad de ámbito autonómico, sin ánimo de lucro, que nace en 2002 aportando nuevos recursos para las personas con discapacidad en las zonas rurales y ofreciendo servicios de atención a los diferentes colectivos con riesgo de exclusión social.

  Del 15 de diciembre al 5 de enero, el centro cedió un espacio gratuito para que TAS recaudara fondos durante la campaña de Navidad, a través de un stand donde voluntarios envolvían los regalos de los clientes.

- ADCA Integración. La Asociación Andaluza para la Rehabilitación e Integración del Daño Cerebral Adquirido es una organización sin ánimo de lucro que ofrece servicios de información y orientación a enfermos y familia, para la tramitación de subvenciones y documentación, así como servicios de rehabilitación, logopedia, fisioterapeuta, psicólogo y terapia ocupacional.

  Durante una semana del mes de junio, FACTORY Sevilla cedió un espacio gratuito a ADCA para recaudar fondos a través de la venta de plantas a los clientes del centro.

- Meninos, Fundación para la infancia. La entidad, fundada en 1996, especializada en el ámbito de la infancia y la adolescencia se orienta a garantizar el derecho de los niños a vivir en familia, trabajando contra el abandono o maltrato infantil.

  FACTORY Madrid Getafe inició su colaboración con la Fundación Meninos en noviembre de 2005. En 2007, voluntarios de la fundación estuvieron en FACTORY Madrid Getafe los días 22 y 23 de junio, en un espacio cedido por el centro, para divulgar los objetivos de la fundación y recaudar fondos.

- Cruz Roja Española. Institución humanitaria internacional de carácter voluntario y de interés público, que desarrolla su actividad bajo la protección del Estado Español, ejercida a través del voluntariado de miles de personas.

  FACTORY Madrid Getafe ha colaborado desde 2005 con Cruz Roja Española en diferentes actividades y campañas de recaudación de fondos. La colaboración del presente año, el 22 de septiembre de 2007, consistió en la cesión de un espacio gratuito para recaudar fondos para el apoyo de familiares y enfermos de Alzheimer.

FACTORY Madrid Getafe ha colaborado desde el 2005 con Cruz Roja Española en diferentes actividades y campañas de recaudación de fondos

Patrocinios deportivos

NEINVER en España también ha colaborado activamente en el patrocinio de deportistas y eventos deportivos, siempre de manera vinculada a los municipios donde los centros FACTORY están presentes y donde NEINVER desarrolla sus proyectos. En este campo cabe destacar:

- Patrocinio Actividades Deportivas La Rinconada. NEINVER patrocinó la participación de deportistas y equipos de las categorías benjamín, alevín, infantil, cadete y juvenil, provenientes de las escuelas deportivas Municipales de la Rinconada, en los Juegos Provinciales de la Diputación de Sevilla. Entre las categorías deportivas destacan Atletismo, con 48 atletas; Bádminton, con 51 deportistas; Baloncesto, con 4 equipos; Balonmano, con 3 equipos; Fútbol 7, con 3 equipos, y Gimnasia Rítmica, con 30 gimnastas.

- Patrocinio Vóley femenino en San Sebastián de los Reyes. Desde la inauguración del centro FACTORY en San Sebastián de los Reyes, NEINVER viene colaborando con el municipio a través del apoyo al deporte femenino de la localidad, a través del patrocinio del equipo de vóley.

  Durante 2007, esta colaboración se materializó con el patrocinio de la Copa de Su Majestad La Reina de voleibol femenino en San Sebastián de los Reyes, así como del equipo de la localidad. Como resultado de estas actuaciones, la concejalía de deportes del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes reconoció a NEINVER su colaboración en la promoción y ayuda al deporte local.

- Patrocinio Pádel femenino. NEINVER patrocinó, desde 2005 hasta 2007, a las campeonas del mundo de Pádel femenino, Icíar Montes y Neki Berwing, siguiendo su estrategia de apoyo a deportistas de alto nivel en deportes sociales, vinculándolo a los valores de ocio de los centros FACTORY.

Equipo de Vóley de San Sebastián de los Reyes
patrocinado por FACTORY

Educación

Uno de los objetivos de NEINVER es crear e incentivar el talento, tanto dentro como fuera de su organización. Es por ello que NEINVER ha iniciado en 2007 la colaboración con el ISEM Fashion Business School.

- ISEM, instituto educativo del mundo de la moda, tiene como misión proporcionar los conocimientos y herramientas necesarios para el desarrollo de personas y profesionales capaces de gestionar la creatividad.

  NEINVER ha creado con el ISEM una cátedra formativa, con el objetivo de patrocinar el proyecto final de carrera de un equipo de estudiantes, que durante el curso 2007/2008, ha trabajado bajo la supervisión de dos personas del equipo de NEINVER en el desarrollo de un trabajo de investigación del mercado outlet.

Forma parte de la estrategia futura de NEINVER en materia de responsabilidad social, colaborar - en su entorno más próximo - con aquellas entidades, organismos y ONG que compartan sus valores y estrategia de desarrollo social y creación de valor.

Forma parte de la estrategia de NEINVER en materia de responsabilidad social, colaborar - en su entorno más próximo - con aquellas entidades que compartan sus valores de respeto y compromiso con el entorno

4.2. ITALIA

NEINVER en Italia, a través de la gestión de Vicolungo Outlets, ha realizado a lo largo del año 2007 diferentes colaboraciones con ONG italianas, muy especialmente de la región de Novara. La colaboración, principalmente basada en la cesión gratuita de espacios dentro de los outlets de Vicolungo, tenía como objetivo principal la recaudación de fondos de los visitantes a través de la venta de artículos, la realización de actividades o la recogida de donativos.

NEINVER en Italia colaboró también con estas instituciones dándoles cobertura informativa a través de la web de Vicolungo Outlets y otros medios locales. Las ONG que recibieron nuestro apoyo en 2007 fueron:

- Croce di Santa Andrea. Fundada el año 2003, la asociación tiene como misión estar presente en caso de siniestros a nivel nacional o internacional para ayudar a la población a través del voluntariado, la protección civil y la asistencia pública. Durante una jornada, la Croce di Santa Andrea dio a conocer sus actividades y proyectos en Italia y dio cursillos de primeros auxilios in situ a los visitantes del centro, para promover la difusión de la asociación así como recaudar fondos.

- Asociación Italiana contra la Leucemia. Fundada en 1969, la AIL tiene como objetivo principal mejorar la calidad de vida del enfermo de leucemia y sus familias, ayudándolos en la lucha para vencer la enfermedad. Sensibilizar a la opinión pública con respecto a la lucha contra las enfermedades hematológicas y promover y apoyar la investigación sobre la leucemia son otros de sus objetivos. La Asociación vendió en Vicolungo Outlets durante los días previos al día de Pascua, los huevos de pascua para recaudar donativos.

- Asociación Italiana Contra la Esclerosis Múltiple. Fundada en 1970, la AISM promueve y financia la investigación científica sobre la esclerosis múltiple, ofrece servicios socio-sanitarios a los enfermos y a sus familias, y representa y defiende los derechos de los 54.000 italianos que sufren la enfermedad. Durante una jornada de reivindicación en Vicolungo Outlets, la ASIM vendió gardenias entre los visitantes para recaudar donativos.

- Fundación por la Hadronterapia Oncológica. Fundada en el año 1992, TERA (Terapia con Radiaciones Hadrónicas) tiene como objetivo el desarrollo de nuevas aplicaciones de la física y la informática en el campo de la medicina y la biología para la cura del cáncer. La asociación, que también apoya a los enfermos y a sus familiares con servicios socio-sanitarios, montó un árbol de Navidad en el centro para la recogida de donativos.

- Noi con loro. La Asociación, dedicada al apoyo de niños de origen bielorruso a través de un programa de acogida con familias italianas, vendió a nuestros clientes diversos productos bielorrusos.

NEINVER en Italia tiene previsto seguir apoyando en el futuro a ONG que trabajen en beneficio de causas sociales que encajen con los valores de la compañía y sus clientes.

"Vicolungo Outlets se ha convertido en un lugar de referencia para los habitantes de Novara y sus alrededores así como para las administraciones locales y regionales. El desarrollo empresarial y cultural de la zona, así como la creación de un entorno agradable para un público exigente y de calidad, han sido la base para una excelente relación con los diferentes grupos de interés."

Álvaro Valiente
Director de NEINVER ITALIA y PORTUGAL

4.3. POLONIA

NEINVER en Polonia ha colaborado durante 2007 en diferentes proyectos sociales y culturales de la comunidad, a través del apoyo económico a entidades e instituciones locales para la realización de sus proyectos educativos, sociales y culturales.

La finalidad de esta colaboración de NEINVER ha sido establecer lazos más estrechos con la comunidad, sus organizaciones e instituciones, y promover la participación ciudadana en las diversas iniciativas realizadas.

Las diferentes entidades con las que NEINVER en Polonia ha colaborado han sido:

- Primary School Lottery. Escuela primaria del municipio de Cracovia que organizó una jornada de recogida de fondos para la realización de reformas y mejoras en sus estructuras.

- Wroclaw School. Apoyo económico a la escuela del municipio de Wroclaw, con el fin de ayudar y colaborar en las acciones y actividades benéficas destinadas a niños de la localidad.

- Ursus Culture Centre. Centro cultural que intenta acercar el arte a la población, organizando eventos culturales y promoviendo actos con fines sociales que inciten a la participación de niños y mayores.

- Lubon Local Authorities. Colaboración con las autoridades locales de Lubon con el fin de financiar proyectos sociales en la ciudad y patrocinar actividades que den cabida a la sociedad lubonense: desde actividades deportivas a colaboraciones en la festividad local del municipio.

En el futuro, NEINVER en Polonia tiene previsto seguir colaborando con diferentes organismos e instituciones locales, promoviendo la participación ciudadana en actividades sociales que se asocien con los valores de NEINVER.

Concierto infantil en FACTORY Poznan (Lubon, Polonia)
para el programa estatal de recaudación de fondos para la infancia

4.4. PORTUGAL

NEINVER en Portugal, a través de FACTORY Vila do Conde, colabora activamente con la comunidad local a través del patrocinio de diversos clubs deportivos locales y la ayuda a organizaciones no gubernamentales con fin social de la región.

Desde 2004 y hasta la actualidad, destaca el apoyo especial al Rio Ave F.C. de Vila do Conde, que ha conseguido la promoción a la primera división nacional de fútbol en la temporada 2007-2008.

Paralelamente, se han realizado diferentes colaboraciones con ONG portuguesas, bien a nivel económico, con la organización conjunta de eventos, o a través de la cesión gratuita de espacios dentro del centro FACTORY, con el objetivo de recaudar fondos para sus actividades benéficas. Las ONG que recibieron nuestro apoyo en 2007 fueron:

- Associação Nariz Vermelho. Fundada en el año 2002, es una ONG que da apoyo a los servicios pediátricos de hospitales portugueses a través de la visita de payasos profesionales. La asociación colabora con los especialistas de los hospitales creando actuaciones adaptadas a los niños según su enfermedad.

- Associação Portuguesa de Leucemias e Linfomas. Creada en el año 2001, da apoyo a enfermos de leucemia y linfomas y a sus familiares, a través de servicios de voluntariado en hospitales e investigación científica, analizando y estudiando soluciones específicas para cada situación.

- Associação Portuguesa de Apoio à Vítima. Fundada en 1990, es una organización que tiene como objetivo promover actividades y aportar información y protección a las víctimas de delitos. Los servicios, prestados de forma totalmente individualizada y confidencial, son gratuitos.

- Associação Portuguesa de Deficientes. Fundada en el año 2003, lucha contra la discriminación y por la igualdad de derechos de las personas deficientes a través de la organización de actividades deportivas o formativas para la concienciación de la sociedad.

- Associação das Aldeias de Crianças SOS de Portugal. Fundada en el año 1964, esta asociación internacional con origen en Suiza, tiene como objetivo acoger niños huérfanos, abandonados o en familias de riesgo, proporcionándoles un modelo familiar a largo plazo y una formación sólida, para darles una vida autónoma e integrada en la sociedad.

NEINVER en Portugal tiene previsto en el futuro seguir apoyando éstas y otras organizaciones, cuya misión y objetivos encajen con los valores de marca y los valores de nuestros clientes.

Parque Empresarial San Fernando
San Fernando de Henares, Madrid (España, 1992)

DESEMPEÑO MEDIOAMBIENTAL

La protección del medioambiente es uno de los mayores valores de las promociones de NEINVER. Las políticas de diseño, construcción y gestión están unidas por un conjunto de normas y criterios ecológicamente responsables que tienen en cuenta el impacto e integración en el entrono y la optimización de los recursos energéticos y materiales.

Tal y como se ha venido presentando a lo largo de esta memoria, NEINVER es una compañía inmobiliaria que se caracteriza por integrar en su actividad toda la cadena de valor, desde la compra de suelos y el diseño y construcción de los activos, hasta la explotación y gestión de los inmuebles. Para ello NEINVER cuenta con tres pilares fundamentales dentro de su equipo técnico:

- Concepción y Diseño.
- Desarrollo y Construcción.
- Explotación y Gestión.

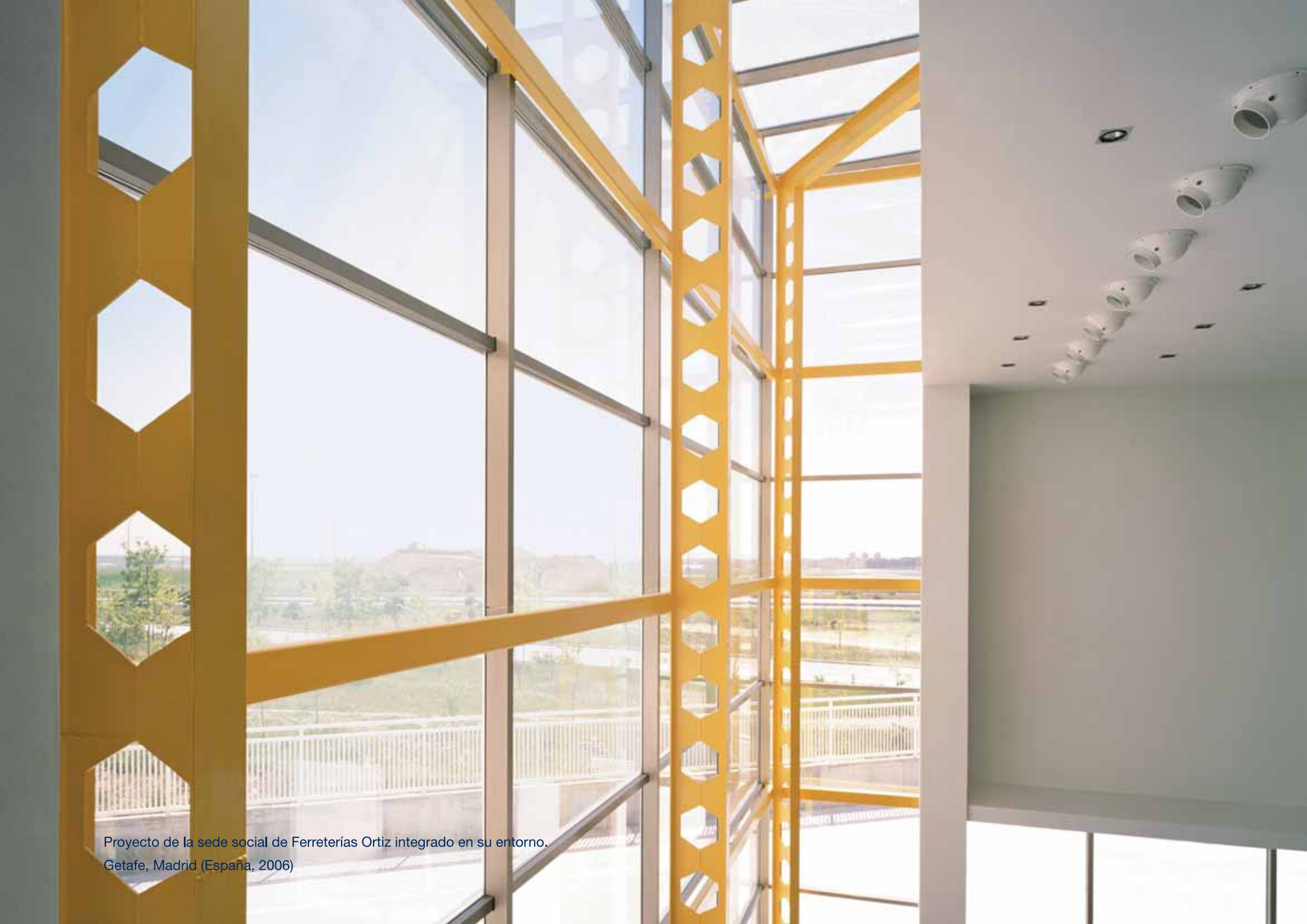
Lejos de desarrollar una actividad especulativa, NEINVER se distingue por una política de compromiso a largo plazo, promoviendo la casi totalidad de los suelos que compra y gestionando gran parte[14] de los activos que promueve, a través de arrendamientos.

Es precisamente esta visión de futuro, y el hecho de que NEINVER integre en su actividad empresarial la gestión de sus propios activos, lo que asegura su compromiso con el medioambiente. La colaboración de los departamentos de Diseño, Construcción y Desarrollo de Promociones y Gestión ha dado pie a un círculo virtuoso de mejora continua a lo largo de la cadena de valor, que se ha materializado en la creación de un manual de estandarización de proyectos, en el que NEINVER se diferencia por:

- El proceso de deconstrucción: limpieza de terrenos, técnicas de demolición y reciclaje de materiales.
- Los estándares de calidad de los materiales.
- La vigilancia y control de las obras.
- La integración de sus activos en el entorno.
- La conservación de áreas verdes.
- La optimización de los usos energéticos.
- La búsqueda de energías alternativas.

NEINVER se distingue por una política de compromiso a largo plazo

[14] A diciembre de 2007, NEINVER gestiona 11 activos de retail de los 12 que ha promovido.



Proyecto de la sede social de Ferreterías Ortiz integrado en su entorno.
Getafe, Madrid (España, 2006)

Recuperación de suelos deteriorados

NEINVER es consciente de que su actividad inmobiliaria da inicio en el momento de la adquisición de los suelos donde va ubicar sus inmuebles, por lo que el tratamiento de los mismos se considera una actividad fundamental para asegurar la calidad posterior de la construcción.

En este sentido, NEINVER no sólo presta atención para evitar contaminar aquellos suelos donde actúa, sino que muy especialmente se centra en limpiar previamente todos los suelos sobre los que va a desarrollar sus promociones, superando las medidas de mejora que exige la normativa medioambiental.

Estudiar el suelo es el primer paso antes de iniciar una obra de construcción. Si del informe se deducen síntomas de contaminación, NEINVER realiza un análisis en profundidad para, a continuación, llevar a cabo un proyecto de descontaminación.

Este proceso de limpieza es de una importancia extrema ya que, de permanecer elementos contaminantes bajo el edificio, estos podrían incorporarse en el medio plazo a las aguas freáticas, generando graves problemas medioambientales.

Del mismo modo, la limpieza de suelos preexistentes, en lugar de optar por la sustitución de la tierra, evita la afectación de lugares de vertido, la utilización masiva de medios de transporte, el deterioro de las vías de comunicación, así como la utilización de nuevos materiales.

El proceso de recuperación se completa con una revisión final del inmueble que certifica la descontaminación del mismo.

"La mejora continua de nuestros proyectos la hemos trasladado a nuestros proveedores, tanto a proyectistas como a constructoras, a los que exigimos mayores compromisos y mejores resultados."

Eduardo Ceballos

Director Corporativo de Producción en NEINVER

La selección de los materiales es, para NEINVER, otra de las actividades más relevantes para asegurar una construcción sostenible. Elementos como la calidad, la procedencia de los materiales o la generación de residuos son variables a las que la compañía presta una atención especial.

- La calidad de los materiales utilizados en las promociones, así como su correcta adecuación y comportamiento frente al uso previsto, es el primer criterio de selección de NEINVER. Esto asegura la durabilidad de los materiales, evitando un rápido deterioro y obras de reforma en un plazo inferior al razonable, lo que conllevaría nuevos consumos innecesarios de material, así como la generación de residuos.

- La procedencia de los materiales es otra variable de interés. NEINVER comprueba que su extracción o fabricación sea totalmente legal y certificada, minimizando de este modo los perjuicios medioambientales en origen, y garantizando así la utilización de materiales sin riesgo para la salud.

- La utilización de materiales que generen poco desperdicio en obra es otro criterio de selección para la compañía, redundando en una menor contaminación del área circundante y en una disminución global de los residuos que se generan durante el proceso de construcción.

- En esta misma línea, la selección de materiales no contaminantes - tanto en la fase de construcción, como durante la fase activa de la vida del edificio o en su fase final - garantiza la reutilización y reciclaje de todos ellos, contribuyendo de este modo a minimizar la generación de residuos en el medio y largo plazo.

La cercanía de NEINVER al proceso constructivo, la disposición de equipos técnicos multinacionales que intercambian conocimientos, el análisis de la efectividad de cada solución y la evaluación constante del resultado final, hace que la selección de los materiales sea la más adecuada en cada caso y represente la mejor opción en el terreno de la sostenibilidad.

Vigilancia en las obras al servicio del medioambiente

La fase de desarrollo es una de las más importantes en cuanto al impacto que genera en el medioambiente. Durante los trabajos se afecta de forma contundente e irreversible al área circundante a la obra, desde el suelo de la parcela hasta los alrededores, pudiéndose producir también en este momento, graves daños medioambientales en las zonas de vertido y en los recorridos hasta ellos.

Es por esto que el control de las obras es una de las actividades clave en NEINVER, para la que la compañía dispone de un equipo técnico altamente especializado, que tiene como objetivo eliminar los errores de construcción y asegurar el máximo aprovechamiento de los materiales. El trabajo de este equipo de vigilancia revierte directamente, gracias a su gran experiencia, en la sostenibilidad y eficiencia medioambiental de los inmuebles.

- Por un lado, la eliminación de los errores en obra evita numerosas demoliciones totales o parciales del edificio durante el proceso de construcción, así como un funcionamiento ineficiente de las instalaciones, que perjudica la productividad, incrementa los consumos energéticos y provoca obras de reforma tempranas que se deberían haber evitado.

- Por otro lado, el máximo aprovechamiento de los materiales rebaja el consumo de energía y minimiza la contaminación medioambiental por el uso de vertederos y por el uso de combustibles en medios de transporte.

- En esta línea, NEINVER opta por el reciclaje en obra de todos los materiales posibles. En las obras se instalan los equipos necesarios para la reutilización de los materiales preexistentes en las parcelas, tales como centrales de machaqueo para la reutilización de hormigones o restos de edificaciones preexistentes para su uso como áridos en la obra nueva. Para el resto de materiales sobrantes se garantiza su transporte a centros de reciclaje.

Construcción de las infraestructuras de comunicación de Galeria Malta Poznan (Polonia 2009)

Conservación de áreas verdes

El diseño de las promociones de NEINVER tiene como uno de los condicionantes más importantes la creación de espacios agradables, pensados para las personas y medioambientalmente saludables.

La creación de entornos verdes se consigue gracias a la conservación de los árboles existentes en las promociones, así como a través de la ampliación de las zonas verdes, mediante la plantación, conservación y manutención de nuevo arbolado.

Para ello, NEINVER colabora con los mejores especialistas en la materia. Por un lado, la elección de las especies de nueva plantación es una actividad crítica, que requiere gran experiencia y conocimiento, para asegurar su adecuación al entorno. Además de trabajar con especies autóctonas, es importante crear en torno a ellas la superficie húmeda necesaria para que su desarrollo sea el adecuado. De todo ello dependerá la sostenibilidad de las plantaciones en el largo plazo y su viabilidad futura, así como la mejora del entorno y del medioambiente en general.

Las promociones de NEINVER apuestan por la creación de espacios verdes y agradables, pensados para las personas y medioambientalmente saludables

Zona verde del futuro Parque Comercial Nassica
en Vila do Conde

Optimización energética, el proyecto OPTIMISA

La optimización de la utilización de energía en todos los activos que NEINVER diseña, desarrolla y gestiona es, sin duda alguna, uno de los logros más importantes de la compañía en materia medioambiental.

Esta preocupación se materializa en abril de 2004 con el proyecto OPTIMISA, que tiene como objetivo optimizar el consumo energético de los outlets FACTORY que gestiona NEINVER. Desde entonces hasta la actualidad, la compañía ha invertido un total de 1.050.000 € para implantar los sistemas de eficiencia energética en 9 centros outlet en toda Europa.

OPTIMISA persigue adaptar el diseño de los proyectos a los requerimientos estipulados por el Departamento de Gestión para mejorar la eficiencia energética. A través de la instalación de un Building Management System (BMS) se sectorizan las instalaciones y se implanta un sistema de seguimiento continuo a través de un programa de auditorías internas.

El diseño e implantación de mejoras en los centros ha generado ahorros energéticos de hasta el 40%, así como la reducción de las emisiones de CO_2 en todos los inmuebles por un valor total de 3.000.000 kg de CO_2 acumulados en los últimos 3 años.

El impacto del proyecto sobrepasa la esfera medioambiental, redundando también en un ahorro de costes para los inquilinos de los centros outlet. La repercusión económica equivale a un ahorro de hasta 54.000 € anuales por centro[15], con un retorno de la inversión a 2 años.

Actualmente, 9 centros FACTORY forman parte del proyecto OPTIMISA y tienen instalado el BMS. El proyecto tiene la misión de perdurar indefinidamente en el tiempo, como proyecto de mejora continua para todos los activos NEINVER y se prevé extender a nuevos centros en construcción.

Inversiones en BMS
(Building Management System)

[15] Dato extraído del análisis realizado en FACTORY Madrid Getafe en 2007.

"El proyecto Optimisa es fruto del esfuerzo de NEINVER por integrar criterios sostenibles desde el inicio de un proyecto hasta su explotación. No solamente describe criterios técnicos a aplicar en los diseños, sino que determina métricas precisas para evaluar, en tiempo real, la sostenibilidad de nuestra gestión. Con Optimisa, NEINVER se sitúa a la vanguardia europea del sector en materia de sostenibilidad."

Pedro García

Responsable Corporativo del área de Facility Management de NEINVER

Responsable Proyecto OPTIMISA

Exteriores de FACTORY Madrid Getafe
Getafe, Madrid (España, 1999)

Búsqueda de energías alternativas

NEINVER no sólo se ha preocupado por la optimización de los usos energéticos en sus inmuebles, sino que su sensibilidad hacia el problema medioambiental le ha hecho ir más allá y adentrarse en la búsqueda de nuevas fuentes de energía alternativas y renovables.

En diciembre de 2003, NEINVER inició este camino y, a través de inversiones en equipos de investigación, puso su afán en encontrar fuentes de energía sostenibles en la energía marina o la energía solar. Hasta la fecha, las inversiones en I+D han superado los 5,7 millones de euros, a través de su participación como socio capitalista de diferentes compañías de investigación.

El interés por las energías alternativas no sólo le ha llevado a investigar en este terreno sino a hacer efectiva su aplicación en sus promociones, siempre por delante de los mínimos que impone la ley. NEINVER se encuentra, por lo tanto, a la vanguardia de la legislación en materia de impacto ambiental y sostenibilidad, como hemos visto, desde la mejora de suelos hasta el uso de energías alternativas.

Los esfuerzos de NEINVER en esta área son reflejo, una vez más, de la ilusión y compromiso de NEINVER con la innovación y con el producto de calidad, que marca una diferencia en el mercado.

Hasta la fecha, las inversiones en I+D para la búsqueda de fuentes de energía sostenibles han superado los 5,7 millones de euros

ISO 14001, gestión medioambiental

Con el objetivo de oficializar una política ambiental existente en la compañía, NEINVER inicia, en septiembre de 2007, el proceso para la implantación de la ISO 14001, norma internacional relativa a la gestión ambiental, cuyo fin es proporcionar a la empresa un Sistema de Gestión Medioambiental efectivo y contrastado, integrado con las actividades productivas.
Desde entonces, NEINVER se ha comprometido a establecer, documentar, implantar, mantener y mejorar de manera continua su sistema de gestión ambiental que tendrá como principales actividades:

- Diseñar e implantar una política ambiental - aprobada al máximo nivel directivo - y darla a conocer, tanto al personal de la propia organización como a otras partes interesadas.

- Establecer mecanismos de seguimiento y medición de las operaciones de NEINVER que puedan tener un impacto significativo en el ambiente, estableciendo indicadores en materia de ahorro energético, reciclaje de residuos, control de productos químicos, etc.

- Establecer mecanismos de seguimiento del propio sistema de gestión ambiental para asegurar su adecuación y eficacia, a través de auditorías internas y externas.

Un año de trabajo del equipo de NEINVER y un presupuesto de más de 20.000 € han sido las inversiones necesarias para llevar a cabo el proyecto de preparación para la certificación en la ISO 14001. Un proyecto que pretende ser una herramienta de mejora interna y estandarización de procesos así como de transparencia con los clientes y grupos de interés, asegurando que los procesos de la compañía garantizan la conservación del medio ambiente.

GREEN BUILDING COUNCIL, asociados a la sostenibilidad

U.S. Green Building Council es una organización no gubernamental comprometida en la expansión de las prácticas de construcción sostenibles, compuesta por más de 15.000 empresas y organismos del sector de la construcción a nivel mundial. Empresas constructoras, promotores inmobiliarios, gestores inmobiliarios, arquitectos, diseñadores, ingenieros, contratistas, subcontratistas, agencias gubernamentales y un largo etcétera forman esta organización sin ánimo de lucro que tiene como misión “transformar el modo en que las comunidades son diseñadas y construidas, promoviendo desarrollos social y medioambientalmente más responsables, saludables y prósperos que mejoren la calidad de vida de quien habite o trabaje en ellos”.

NEINVER es desde 2006 miembro del U.S. Green Building Council. El objetivo es tener acceso a los recursos de formación, recomendaciones y guías que dicho organismo pone al alcance de sus socios, para estar al día en las últimas prácticas y tendencias en desarrollo sostenible. NEINVER pretende así continuar diferenciándose a nivel europeo en sus diseños y desarrollos, siempre respetuosos con el entorno y las comunidades en que se insertan.

EJEMPLOS DE PROYECTOS

FACTORY LA CORUÑA, tratamiento del suelo y reciclaje de materiales

El nuevo proyecto FACTORY en La Coruña, en vías de desarrollo a partir de enero de 2008, es por su ubicación un proyecto de gran sensibilidad medioambiental.

Por un lado, debido a la situación de la parcela, en el Concello de Culleredo, en la parcela donde se ubicaba la antigua Fábrica de La Toja y colindante con dos ríos (el Regueira, por el lindero norte, y el Valiñas, por el lindero este). Y por otro lado, debido a la actividad de la antigua fábrica de La Toja, dedicada a la elaboración de productos cosméticos y generadora de residuos químicos. Por ambos motivos, NEINVER ha debido adoptar, durante los trabajos de demolición de la fábrica, medidas especiales que ejemplifican los esfuerzos de la compañía en el tratamiento de residuos.

En primer lugar, fue necesario conocer el estado real de la parcela sobre la que se desarrollaría el proyecto y los posibles pasivos ambientales que el subsuelo hubiese podido acumular. Para ello, NEINVER encargó un estudio de calidad del suelo, con el objetivo de conocer si los futuros trabajos de demolición y excavación podrían afectar al entorno, principalmente a los ríos, y la necesidad de llevar a cabo medidas especiales durante esta fase.

Con el objetivo de minimizar el impacto medioambiental, se diseñaron los criterios para la segregación de residuos así como las operaciones de reciclaje de material para su posterior aprovechamiento. Así se decidió:

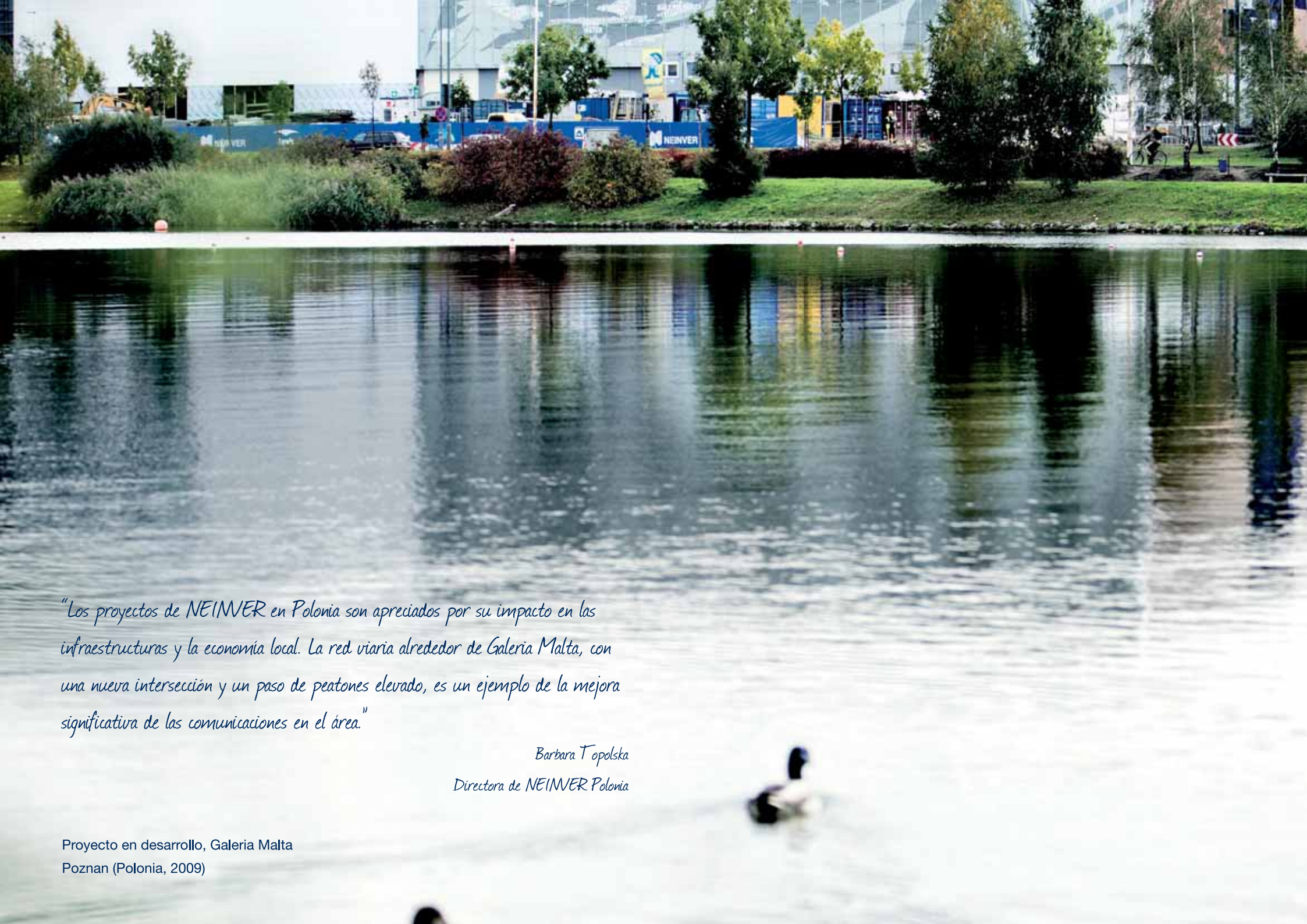
- El almacenaje en obra de residuos reciclables, como el hormigón procedente de cimentaciones y elementos estructurales, para su posterior uso dentro del proceso constructivo como material de relleno y sub-base de viales y soleras.

- La separación y envío de los materiales no reciclables a los gestores autorizados por la Xunta de Galicia, que aseguran un tratamiento de residuos específico y según lo exigido por la normativa.

"Parte de nuestra actuación en el proyecto de La Coruña se centrará en la consecución de tres objetivos principales: desarrollar un proyecto respetuoso con el entorno, potenciar el aprovechamiento de materiales y realizar una meticulosa gestión de los residuos."

Óscar Fernández Blanco
Dirección Técnica España en NEINVER
Director de proyectos

Antiguas instalaciones de la fábrica de La Toja en La Coruña



"Los proyectos de NEINVER en Polonia son apreciados por su impacto en las infraestructuras y la economía local. La red viaria alrededor de Galeria Malta, con una nueva intersección y un paso de peatones elevado, es un ejemplo de la mejora significativa de las comunicaciones en el área."

Barbara Topolska
Directora de NEINVER Polonia

Proyecto en desarrollo, Galeria Malta
Poznan (Polonia, 2009)

GALERIA MALTA, integración en el entorno

En 2007, NEINVER inició los trabajos de diseño y construcción de su nuevo centro comercial en Poznan: Galeria Malta, un centro comercial de nueva generación que se emplaza en un ambiente único a orillas del lago Malta, un lugar clave para el desarrollo del deporte al aire libre en la ciudad, especialmente en la época estival.

Galeria Malta consolida la actividad inmobiliaria de NEINVER en el país, convirtiéndose en el cuarto activo comercial en Polonia. Galeria Malta, con 53.000 m^2 de superficie SBA, cuenta con una oferta de 200 locales comerciales de moda, restauración y ocio. El centro disfruta de cómodos y fáciles accesos tanto en transporte público como privado, con una oferta de 1.800 plazas de aparcamiento gratuitas.

El Área Técnica de NEINVER, consciente de que la actividad inmobiliaria es de por sí una actividad intrusiva con el medioambiente, tenía como uno de sus objetivos prioritarios, durante el diseño y construcción de Galeria Malta, hacer que el impacto de dicha actividad fuera lo menos agresiva posible. La integración del proyecto en su entorno, a través de la mejora y adecuación del diseño del inmueble a las especificaciones locales, era un tema clave para la compañía, que merecía especial atención y esfuerzo, y en el que NEINVER ha querido aportar valor como modo de diferenciación.

El proyecto de Galeria Malta en Poznan es un claro ejemplo de esta política. Un proyecto exitoso en el que el municipio, la comunidad y los operadores se sintieron identificados y satisfechos. Con una inversión extra por parte de NEINVER de 2.300.000 €, se mejoró y trabajó específicamente el diseño de la fachada principal del centro para su integración en la zona del lago, un espacio de alto valor natural y turístico. También se mejoraron todas las vías de circulación del área, con la creación de conexiones peatonales entre el centro y las zonas deportivas del lago.

La superación por parte de NEINVER de los requerimientos y compromisos adquiridos con la comunidad en este proyecto es un ejemplo de la manera de hacer de la compañía, no protocolarizada hasta la fecha, pero asumida desde la dirección del Área Técnica como parte de las políticas de diseño y desarrollo de la compañía.

Los trabajos de construcción en Poznan continúan y en 2009 será inaugurado el centro.

NASSICA FASE II, reciclaje de aguas pluviales

Nassica es un nuevo espacio comercial en proceso de desarrollo en Vila do Conde (Portugal) que integra, en 185.000 m^2, un centro outlet, medianas superficies, cine, ocio y restauración. En 2004 se inauguró la primera fase del proyecto con FACTORY Vila do Conde, un outlet con una superficie de 12.500 m^2 de SBA y 72 tiendas de moda, hogar y complementos de primeras marcas, con una importante oferta de restauración y 1.600 plazas de aparcamiento gratuito.

FACTORY Vila do Conde representa la apuesta de NEINVER por la arquitectura y el interiorismo de vanguardia: un centro cerrado, pero inundado por luz natural que destaca por su diseño, comodidad y grandes espacios para el descanso. Todo ello hizo de éste el outlet más visitado de Portugal, también galardonado como “Mejor outlet de Europa 2006” por el ICSC.

Después del éxito de la primera fase del proyecto, el Departamento de Construcción y Desarrollo de Promociones de NEINVER inició en 2007 la construcción de Nassica Fase II, un proyecto ambicioso para elevar la superficie del centro a 82.000 m^2 de SBA, que se inaugurará el año 2009. La complejidad del proyecto, así como su emplazamiento privilegiado, han requerido por parte de NEINVER una especial atención al impacto del proyecto en la zona. NEINVER ha llevado a cabo un Estudio de Impacto Ambiental que ha revelado características del terreno de gran importancia, tales como el riesgo de estancamiento de aguas en época de fuertes lluvias debido a la existencia de tierras impermeables.

NEINVER dará respuesta a este requerimiento instalando un colector de aguas pluviales para llevar al mar el exceso de aguas. A través de un conducto subterráneo de 400 metros de extensión y un diámetro interior de 1.500 mm (caudal total de 5,22 m^3/seg.), se realizará el vertido de agua mar adentro sin afectar a las zonas de playa y preservando el ecosistema de la zona.

Paralelamente, NEINVER ha visto la posibilidad de ir más allá e implantar un sistema de reutilización de aguas pluviales y aguas provenientes de niveles freáticos, para alimentar los sistemas de riego de los jardines y el lavado del parking subterráneo. Fiel a la política de reducción de consumos energéticos, este novedoso sistema tiene una reserva de 887 m^3 y supondrá un ahorro anual de agua consumida por el centro de un 30% (6.500 m^3 anuales), que se traduce en una reducción de costes de 30.000 €/año.

Primera fase del Parque Comercial Nassica
en Vila do Conde

FUTURO DE LA RSE EN NEINVER: PROYECTOS Y COMPROMISOS

El trabajo de NEINVER a lo largo de sus 40 años de historia ha hecho que, a día de hoy, sea una empresa reconocida en el sector inmobiliario por la calidad de sus proyectos. Su compromiso con las comunidades donde opera y con sus grupos de interés, más allá del ámbito estrictamente inmobiliario, adentrándose en lo social y medioambiental, ha posicionado a NEINVER como un partner de confianza para clientes, operadores, ayuntamientos o asociaciones de vecinos, que ven en NEINVER una oportunidad para crear un desarrollo urbano sostenible que genere riqueza y bienestar.

En su proyecto de crecimiento y expansión, NEINVER reconoce la importancia de establecer vínculos de confianza con todos los grupos de interés, desde inversores a empleados, base del éxito de la compañía. Y de aquí la voluntad de adquirir nuevos compromisos en el futuro con todos ellos.

El compromiso, de NEINVER, más allá del ámbito estrictamente inmobiliario, ha posicionado a NEINVER como un partner de confianza

COMPROMISO CON LOS EMPLEADOS

Uno de los logros más significativos del Departamento de RR.HH. de NEINVER ha sido la profesionalización de la compañía, con un especial énfasis en el reclutamiento de profesionales con talento. Durante el ejercicio 2007, el Departamento de RR.HH. ha focalizado sus esfuerzos en la mejora de la organización y la comunicación interna, muy especialmente con el equipo directivo, para en un futuro tomar acciones dirigidas al resto de la organización.

En abril de 2007, durante el II Encuentro de Directivos de NEINVER, se trabajó en la alineación de la Visión Estratégica por parte de todos los directivos. En septiembre de 2007, se configuró el Comité de Dirección para, entre otras funciones, monitorizar la implantación de dicha visión y asegurar la comunicación e implementación de las decisiones en la compañía. Finalmente, en octubre de 2007, se llevó a cabo una reestructuración de puestos, en función de la estrategia diseñada, con el resultado de la publicación de un nuevo organigrama.

A partir de esta primera serie de iniciativas, NEINVER se marca como objetivo, durante los próximos ejercicios 2008-2009, avanzar en el proceso de diseño e incorporación de políticas de buen gobierno y responsabilidad empresarial en todas las áreas de la compañía, y en relación a todos sus grupos de interés, siendo los empleados, una de las principales prioridades:

1. Aportando objetividad y transparencia en los procesos internos, a través de:

- La descripción de puestos de trabajo.
- La creación de procesos de gestión de personas, impulsando la implantación y consolidación de la Evaluación Anual de Desempeño como una herramienta objetiva y válida para fomentar el desarrollo profesional/personal de los directivos y empleados.
- El diseño de protocolos en materia de recursos humanos, que mejoren la implantación de los cambios internos que afectan a procesos, estructuras y organización, a través del diseño de protocolos.

La objetividad y transparencia de los procesos internos y la potenciación del capital humano son los objetivos prioritarios de NEINVER en materia de recursos humanos

2. Adquiriendo el compromiso de potenciar el crecimiento del capital humano en NEINVER con equipos motivados que colaboren en un buen ambiente de trabajo, a través de:

- La implantación de acciones de desarrollo profesional y personal de los equipos directivos asegurando y fomentando su papel como gestores de personas y dinamizadores de equipos.

- El fomento del diálogo interno y la participación de todos los equipos de NEINVER en la consecución de la estrategia y objetivos de la Compañía, involucrando a los directivos en la comunicación de la visión estratégica.

- La implantación de herramientas de comunicación interna, tales como la Intranet corporativa como una herramienta de comunicación entre empleados y hacia los empleados.

- El fomento de la formación como una herramienta de desarrollo profesional y personal, entendiendo que la implicación, crecimiento y desarrollo de los empleados no diferencia una faceta de la otra.

- La inclusión de políticas de conciliación profesional y personal, que redunden en el aumento de la eficiencia y niveles de satisfacción de los trabajadores.

"Potenciar el crecimiento personal y profesional de sus empleados y fortalecer una cultura de Compañía con la que el equipo NEINVER se sienta identificado y comprometido son las prioridades en materia de RR.HH."

Eva Carrasco

Directora Corporativa de RR.HH.

De compras en Wroclaw Futura Park
Wroclaw, (Polonia 2008)

Situar el área de desarrollo y gestión de la compañía a la vanguardia europea es uno de los retos más importantes para NEINVER en la actualidad. Con este objetivo común, el Departamento de Gestión y el Departamento de Construcción y Desarrollo de Promociones están trabajando conjuntamente para consolidar a NEINVER en el mercado español y europeo a través de:

1. Adquirir las certificaciones de calidad ISO 9001 y de gestión OSHAS 18000 durante 2008, para asegurar una mayor integración de los departamentos de la compañía, una mejora de procesos en la organización y la mejora de la gestión de los mismos.

2. Adoptar un nuevo sistema de gestión que permita aportar transparencia y confianza a los grupos de interés como parte implicada en la generación de valor: clientes (propietarios, operadores y consumidores) y proveedores.

   El nuevo sistema de gestión es una adaptación del software de Real State & Facility Management PLANON, que ha sido modificado para integrar los requerimientos de las 3 certificaciones de calidad (ISO 9001, ISO 14001 y OSHAS 18000) y los procedimientos de gestión ya definidos que aportan valor añadido a los clientes. Este programa analiza directamente y en tiempo real la situación de cada inmueble de NEINVER, eliminando la necesidad de auditorías externas previas a las de los certificadores de mantenimiento.

   PLANON integra los diferentes sistemas de gestión entre sí, potenciando la capacidad de la compañía de generar conocimiento a través de informes de:

   - Calidad de gestión: Seguimiento del estado del presupuesto, estado de las ventas, estado de las afluencias, etc.
   - Calidad de servicio (Service Level Agreement): Nivel de satisfacción de los operadores y sus clientes, tiempo de respuesta al operador y al cliente, nivel de satisfacción de proveedores, nivel de calidad de los proveedores.
   - Optimización energética: Nivel de residuos y consumo energético.
   - Riesgos laborales: Número de incidencias y categoría de incidencias.

Con una inversión de 445.000 €, PLANON mejora la eficiencia de la gestión de NEINVER y eleva la capacidad de gestión de la compañía hasta 3.000 inmuebles, asegurando el retorno a los 18 meses.

El crecimiento de NEINVER no sólo se basa en la mejora de las habilidades y capacidades de su equipo, sino también en la incorporación de nuevas herramientas que dan soporte a los diferentes departamentos, y que aseguran la excelencia en la promoción y gestión de inmuebles.

3. Participar activamente en foros de expertos a nivel nacional e internacional para la generación de conocimiento y buenas prácticas en Gestión Inmobiliaria.

   En este sentido, cabe destacar la participación de NEINVER en el grupo de trabajo de la Unión Europea para la definición unificada de Facility Management en Europa.

   La Unión Europea con el objetivo de proceder a la certificación y homogeneización de la gestión inmobiliaria, ha formado un grupo de trabajo de todos los países miembros, donde cada país viene representado por 4 expertos. España, a través de AENOR (Asociación Española de Normalización), ha seleccionado un equipo de trabajo, donde NEINVER viene representado por uno de sus directivos. NEINVER es así una de las cuatro organizaciones expertas que conforman la representación española en Bruselas.

Además, NEINVER acogerá en sus oficinas una de las reuniones de trabajo sobre Facility Management el próximo mes de noviembre de 2008.

La adquisición de nuevas herramientas de gestión es la base para asegurar la excelencia y calidad de servicio a nuestros clientes

FACTORY Wroclaw
Wroclaw (Polonia, 2006)

"Micropolix es una propuesta innovadora de ocio educativo que tiene como principal objetivo que niños y niñas aprendan jugando las normas de convivencia y los valores sociales. Todo ello, en un espacio adaptado a las necesidades, gustos e intereses de la infancia."

Rosa Medina

Directora General en NEINVER

La ciudad de Micropolix en construcción
San Sebastián de los Reyes, Madrid (España, 2008)

El compromiso de NEINVER con la comunidad donde opera es firme. Transformar una necesidad local en una oportunidad de crear valor y riqueza compartida ha sido, durante 40 años, el motor de NEINVER a la hora de desarrollar sus grandes proyectos inmobiliarios, como han sido el Parque Empresarial San Fernando o los centros outlet desarrollados en 4 países europeos.

La ilusión por innovar y una capacidad técnica y financiera creciente, están permitiendo a NEINVER el desarrollo de proyectos cada vez más ambiciosos: retos inmobiliarios de gran alcance e impacto local como es el futuro proyecto de Micropolix, en Madrid.

MICROPOLIX, fuente de ocio y empleo en la comunidad

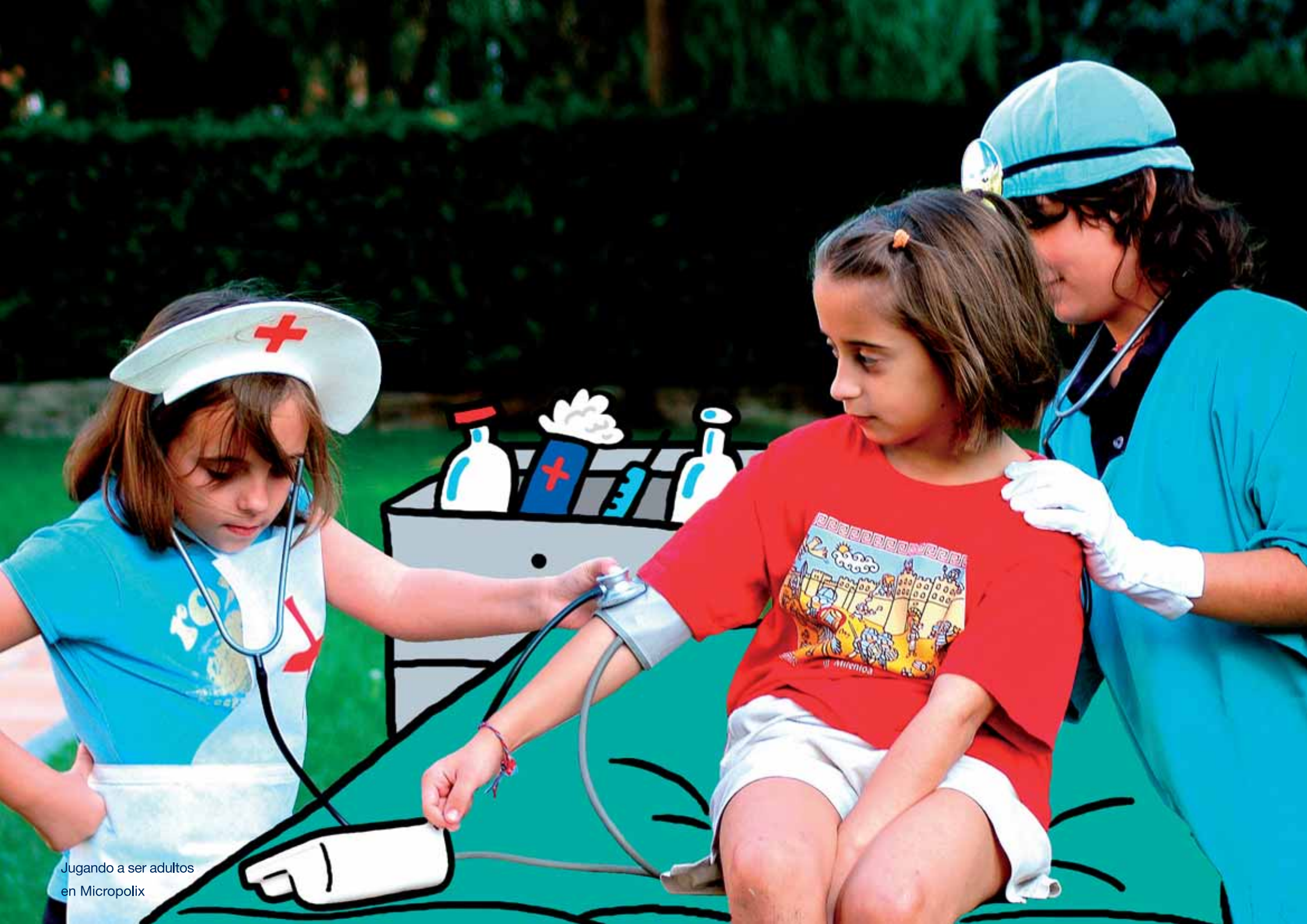
Micropolix, el proyecto inmobiliario más innovador de NEINVER de la última década, representa la apuesta clara de la compañía por el ocio educativo para los más pequeños. El parque de ocio recrea una ciudad a escala, de 9.000 m^2, donde los niños de 5 a 13 años pueden jugar a ser mayores y, de forma simultánea, educarse en valores y principios de convivencia.

El centro, que se inaugurará el mes de diciembre de 2008 en San Sebastián de los Reyes, ha supuesto hasta la fecha una inversión de 5,5 millones de euros[16] y está previsto que genere más de 200 puestos de trabajo en la localidad, con perfiles orientados hacia el ámbito del ocio, la educación y el espectáculo.

Este compromiso con la generación de empleo en la comunidad se materializa en el convenio firmado entre Micropolix y el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes para incentivar la formación y el empleo en el municipio. A través de éste, Micropolix se compromete a utilizar de forma prioritaria la bolsa de empleo municipal, y establece la posibilidad de realizar convenios en prácticas no laborales vinculadas a programas de formación reglada y no reglada, con el objetivo de facilitar la incorporación del alumnado al mercado laboral.

El Ayuntamiento, por su parte, apoya a la empresa a través de la cesión de espacios para realizar la selección y formación del personal, así como a través del patrocinio de uno de los espacios de la ciudad.

[16] Inversión hasta el 31 diciembre de 2007, con previsiones de alcanzar los 16 millones de euros y extenderse a las principales capitales europeas en función de sus resultados.



Jugando a ser adultos
en Micropolix

COMPROMISO CON LA COMUNIDAD

NEINVER es una empresa reconocida en el sector inmobiliario por su compromiso con sus proyectos y grupos de interés más allá del ámbito estrictamente profesional. Su apoyo a entidades públicas y privadas, sociales, deportivas y culturales es para NEINVER otra manera de vehicular los valores de compromiso, liderazgo e innovación que defiende.

- Compromiso y respeto, que se refleja en su apoyo a numerosos proyectos en defensa de colectivos en riesgo de exclusión.

  En este ámbito, cabe remarcar el compromiso de NEINVER por diseñar una estrategia activa de apoyo a entidades de fin social a través de los outlets FACTORY, que fomente la participación de los operadores y visitantes de los centros, con un objetivo principal de educación cívica y concienciación social.

  En el mismo sentido, destaca el convenio entre Micropolix y FAMMA (Federación de Asociaciones de Personas con Discapacidad Física y Orgánica) para favorecer la inserción laboral de personas en riesgo de exclusión, a través de la colaboración mutua para la búsqueda y selección de candidatos para el parque de ocio educativo infantil ubicado en San Sebastián de los Reyes.

- Innovación y generación de soluciones con el impulso de proyectos pioneros.

  MICROPOLIX es sin duda un gran ejemplo de este tipo de soluciones innovadoras, pues representa el compromiso de NEINVER con la comunidad a través de la apuesta por el ocio infantil educativo.

  NEINVER, socia mayoritaria del proyecto, no ha trabajado sola en esta iniciativa y ha implicado en este sueño, a numerosas instituciones públicas como el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, la Comunidad Autónoma de Madrid y el Defensor del Menor, con el objetivo de crear un consejo asesor que vele por el cumplimiento de los principios y valores dentro de la “ciudad”.

Del mismo modo, empresas de muy diferentes industrias participan en el proyecto aportando su conocimiento en su área de especialidad a través de actividades educativas para los más pequeños. Un total de 54 espacios tematizados, donde los niños podrán jugar ejercitando hasta 100 profesiones diferentes.

Destacan espacios como el hospital de Micropolix, la autoescuela y el circuito de coches para poner en práctica lo aprendido, el taller de reciclaje donde construir manualidades ecológicas, el supermercado para ir de compras, el cibercafé para jugar a yincanas virtuales, la biblioteca, la radio, la discoteca o el plató de TV.

Niños, padres, escuelas y comunidad en general serán los grandes beneficiarios de este proyecto, que pretende aportar un nuevo concepto de ocio, basado en los valores del respeto, la educación y la convivencia.

- Liderazgo y excelencia, a través de patrocinios deportivos de equipos profesionales y amateurs, que potencien los valores del trabajo en equipo y el compañerismo.

En esta área, la compañía se ha marcado como compromiso para 2008 la creación de un equipo de fútbol propio de NEINVER, que sirva como espacio de cohesión entre los empleados y vía de equilibrio de su vida profesional y personal.

Compromiso, liderazgo e innovación son los valores que NEINVER quiere transmitir a la comunidad

Equipo de fútbol de empleados NEINVER en España 2008

Fachada Factory Varsovia Ursus
Varsovia, (Polonia 2002)

COMPROMISO EN MATERIA MEDIOAMBIENTAL

Continuar avanzando en el área medioambiental y posicionar a NEINVER como referente en el sector por sus diseños y promociones medioambientalmente responsables es una de los principales objetivos de NEINVER en Europa. Con este objetivo, los departamentos de Gestión y Construcción y Desarrollo de Promociones de NEINVER están trabajando conjuntamente para:

1. Adquirir la certificación de calidad medioambiental ISO 14001 antes del final del año 2008, para asegurar que los procesos de la compañía garantizan la conservación del medioambiente.

2. Obtener la más alta certificación energética (A, B o C) en sus inmuebles a partir de 2009, año en que se empezará a aplicar en España la directiva europea aprobada en 2001 de certificar a los inmuebles en función de su gasto energético. NEINVER trabajará con sus clientes en el diseño o rediseño de aquellas mejoras necesarias para garantizar la mayor certificación posible.

3. Obtener por primera vez la certificación LEED de sostenibilidad medioambiental en uno de los inmuebles de NEINVER. El LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) es un sistema de calificación voluntario para las empresas que desarrollen edificios sostenibles de alta calidad. Esta certificación aplica a cualquier tipo de edificación y evalúa aquellos desarrollos que tengan en cuenta estrategias de diseño sostenibles, ahorro de consumos de agua, eficiencia energética y selección de materiales y recursos. La certificación LEED la otorga el Green Building Council, organización a la que NEINVER está adscrita desde 2006.

Posicionar a NEINVER como referente en el sector por sus diseños y promociones medioambientalmente responsables es una de los principales objetivos de NEINVER en Europa

AGRADECIMIENTOS

La publicación de esta primera Memoria de Responsabilidad Social Empresarial en NEINVER va dedicada a todos los empleados de la compañía en España, Italia, Polonia y Portugal, que han hecho posible a través de 40 años de esfuerzo y compromiso la redacción de estas páginas.

Agradecimientos especiales a los colaboradores, clientes e instituciones que han participado en la elaboración de este documento poniendo voz al impacto de NEINVER en la sociedad.

ESPAÑA
C/ Francisca Delgado, 11, 5ª planta
28108 Alcobendas (Madrid). España
Tel. +34 91 490 22 00
Fax. +34 91 490 23 01

ITALIA
Piazza Santa Caterina,1
28060 Vicolungo (Novara). Italia
Tel. +39 03 2187 59 01
Fax. +39 03 2183 56 82

POLONIA
Pl. Czerwca 1976 r. Nr. 6
02-495 Varsovia. Polonia
Tel. +48 22 478 22 70/80
Fax. +48 22 478 22 90

PORTUGAL
Rua do Crasto, 380
4150-242 Oporto. Portugal
Tel. +351 22 619 97 40
Fax. +351 22 619 97 49

www.neinver.com

EDICIÓN
NEINVER

PROYECTO Y DIRECCIÓN EDITORIAL
NEINVER
A Piece of Pie

DISEÑO GRÁFICO
Shackleton

FOTOGRAFÍAS
Las imágenes incluidas en esta memoria han sido realizadas por los fotógrafos Fernando Manso, Luís Manso Martínez-Piñeiro, Concha Montes y Jordi Adriá.

Fecha de impresión: Madrid, diciembre 2008

Cubiertas en cartón 100% reciclado, fabricadas con un bajo consumo de agua por tonelada de cartón producido. Nuestra propia central térmica produce electricidad y vapor, con lo cual se minimizan los efectos medioambientales.

Acreditado con el certificado mediomabiental ISO 9001 y cumple las normas establecidas en ISO 14001.

Páginas en papel estucado 60% reciclado, elaborado a partir de pastas ECF, certificadas FSC. Acreditado con el certificado mediomabiental ISO 14001 y la norma 9706 (papel resistente al envejecimiento).

FSC ECF 14001 9706

POWERFUL IMAGINATION NEINVER

www.neinver.com

PAPEL RECICLADO 100%