

1º.- ¿Por que CARSO perdió unos 40 mill. de Euros en la compra del préstamo a la Sared, y consintió eludir la obligación de lanzar una OPA, a 2,06 €, a lo que le obligaba en el caso de haberlo adquirido directamente Realia.? Resultado pérdida de valor para el accionista minoritario.

Inversora Carso adquirió el préstamo participativo a SAREB, y ejercitó, a su vencimiento, una de las opciones que se habían pactado en el contrato con el antiguo prestamista, Caja Madrid, entidad que lo cedió a SAREB. Dicha opción que fue el repago del principal en el plazo convenido en el contrato, con una quita de más de 40 millones de euros, según se notificó al mercado mediante hecho relevante publicado el día 17 de marzo de 2016. Por tanto, no se produjo ni obligación de lanzar OPA ni perjuicio alguno para los pequeños accionistas, sino simplemente el cumplimiento estricto del contrato que supuso, además, un ingreso extraordinario para REALIA por el importe de la quita citada. Adicionalmente nos permitimos recordarle que Inversora Carso había lanzado en enero de 2016 una OPA obligatoria, lo que le eximía de cualquier obligación de lanzar otra OPA mientras no volviera a rebasar el 30 % de participación en el capital social.

2º.- ¿Como es posible que en las OPAS, el valor de la acción se ha mantenido un poquito por encima del valor ofertado para que no fuera interesante acudir a las mismas?, y así ha seguido sucediendo hasta en la actualidad que no llega ni siquiera al valor del NAV.

En cuanto al precio ofrecido en las OPAS, fue el que libremente fijó el oferente, al ser OPAS voluntarias las dos primeras. En la tercera OPA, que fue obligatoria, el precio ofrecido fue equitativo, conforme a lo establecido la Ley de OPAS, y así lo refrendó la Comisión Nacional del mercado de Valores. En cuanto a la cotización de la compañía, se fija, por el mercado continuo, en el que cotiza, sin que REALIA deba ni pueda influir en el mismo. Como podrá Vd. observar, la práctica totalidad de las compañías inmobiliarias como la nuestra cotizan por debajo de su NAV, por lo que es algo recurrente, aunque entendemos coyuntural, de todo el sector.

3º.- Si CARSO Y FFCC, mantienen el 73,35% de las acciones y el Consejo de Administración es representativo de dichas Compañías como nos presentan la candidatura de D^a Maria Antonia Linares Liébana como independiente, y así mismo hago extensivo este sarcasmo a los demás miembros del Consejo que no son independientes y en todo caso serán dependientes de quien las nombra que es la mayoría del capital, por tanto venimos soportando una baja valoración de las acciones por la posición dominante de dicha mayoría.

Doña Maria Antonia Linares Liébana ha sido Consejera independiente de REALIA desde el año 2007 y ha desempeñado las actividades que los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo de Administración le atribuyen con gran eficacia. Es una persona de reconocida honorabilidad y solvencia, y que no se halla incurso en ninguna causa de incapacidad o incompatibilidad. Además, durante los años en que ha sido Consejera ha defendido, como el resto de los miembros del Consejo, los intereses de la compañía y los de todos sus accionistas, razones por las que se propone a la Junta General su reelección como Consejera.

4º.- SOLICITO AL SR. PRESIDENTE, que en el acta notarial de la próxima Junta General del 27.06.2018, conste mi petición para que Realia, prepare un cuaderno de venta de la Sociedad en las mejores condiciones y que pueda recibir ofertas del mercado inmobiliario que será el que realmente marque el valor de la Compañía.

De querer que conste en el acta de la Junta de Accionistas cualquier asunto, deberá Vd. expresarlo así públicamente en el turno de intervención de los accionistas, para que el Sr. Notario pueda tomar nota de ello. En todo caso, nos permitimos recordarle que son los propietarios de las acciones y no la sociedad, los que, de estar interesados en la venta de sus acciones, pueden preparar un cuaderno de venta para ofrecerlas a los hipotéticos compradores.

-----X-----

1. Actualmente Realia es la única compañía inmobiliaria cotizada en España que está utilizando ECO como método de valoración del suelo. El resto de compañías cotizadas, incluso el accionista mayoritario de Realia (Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.), utilizan el método de valoración RICS. ¿Podría explicar el motivo de que la Compañía utilice ese diferente método de valoración?

REALIA utiliza la metodología RISC (estándares de la "Royal Institution of Chartered Surveyors") para la valoración del patrimonio, y metodología ECO para la valoración de las existencias en el área de promociones. Se utiliza esta metodología ECO por un principio de prudencia, y de transparencia frente a las entidades financieras españolas, al ser el método de valoración que estas están legalmente obligadas a utilizar. A nuestro juicio, la metodología ECO, al utilizar escenarios de tiempo más prolongados y tasas de descuento más conservadoras, es la que, a fecha de hoy, es más prudente utilizar.

2. Si se utilizara RICS como método de valoración, ¿el valor de los terrenos propiedad de la Compañía sería mayor o menor? ¿Podrían indicar el importe de esa diferencia?

La utilización de la metodología ECO en producto terminado, producto en curso, y en suelo finalista (urbano), no debe derivar en diferencias frente a la valoración que resultaría de aplicar la metodología RISC. Si podrían existir diferencias, al alza, en los suelos no finalistas, por las razones ya explicadas; si bien la compañía no ha cuantificado el importe de estas hipotéticas diferencias, entiende que, en todo caso, no deberían ser muy relevantes en el cómputo del valor total.

3. Hemos visto en la página web de la Compañía que se están iniciando nuevos proyectos de promoción residencial por primera vez en años (en Sabadell, Alcalá de Henares, Palma, Valdebebas). ¿Podrían detallarnos la cartera de proyectos existente en el área de promoción residencial? ¿Cuál es el nivel de promoción residencial que la Compañía tiene previsto llevar a cabo en los próximos años? ¿Existen planes inminentes de aprobación por parte de la Compañía de nuevas solicitudes significativas de licencias urbanísticas?

Los proyectos existentes en el área de promoción residencial son los que constan en la página web de la compañía. REALIA tiene previsto seguir desarrollando los suelos que tiene en cartera a medida que las condiciones de mercado así lo permitan y la demanda y precios de venta del producto terminado aseguren un resultado aceptable de la promoción, sin que esté previsto, a corto plazo, la solicitud de licencias distintas de las necesarias para ejecutar la promociones que figuran en la página web, en sus distintas fases.

4. En general, ¿cuándo podemos esperar recibir una presentación sobre la estrategia de Realia relativa a los planes de promoción o venta de su importante reserva de suelo para los próximos años, tal y como han hecho el resto de compañías inmobiliarias cotizadas en la bolsa española?

Como todos los años, en la Junta General se proporcionará a todos los accionistas información sobre la actividad presente y futura de la Compañía.

5. ¿Por qué la Compañía no organiza conference calls o roadshows para analistas / inversores a fin de explicar los resultados trimestrales o incluso anuales?

La Compañía informa a sus accionistas y a los mercados a través de su página web corporativa y a través de los hechos relevantes que publica en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. A través de ambos medios REALIA difunde toda la información relevante exigida por la legislación del mercado de valores e informa de las actividades de la Compañía y de todos aquellos aspectos que considera de interés. Además REALIA publica, con ocasión de los resultados semestrales y anuales informes explicativos de los mismos, en los que reseña los aspectos que considera más significativos.

6. ¿Por qué la Compañía no recibe seguimiento por parte de más analistas bursátiles? ¿La Compañía está dedicando algún recurso para aumentar la cobertura por parte de éstos?

La Compañía tiene por política no interferir en el seguimiento que recibe de los analistas bursátiles.

-----X-----