

**Respuestas a las preguntas realizadas por el representante de Polygon en la Junta General Ordinaria de Accionistas de REALIA BUSINESS, S.A. de 8 de mayo de 2019.**

1. En 2012 Realia anunció que comenzaría a usar el método ECO con su principio de prudencia debido a las negociaciones del prestamos sindicado promotor, lo cual implicó ese mismo año una caída del valor de los terrenos residenciales de más de 500 millones de euros. En los estados financieros de 2018, se anunció que la compañía dejó de aplicar la Orden ECO pues se dejó de aplicar el principio de prudencia. Les preguntamos por escrito que había motivado este cambio de criterio y nos han contestado por escrito que dejaron de usar el principio de prudencia de la Orden ECO en 2013. Primero, esto quiere decir que no han utilizado ni ECO ni RICS durante los últimos 6 ejercicios. Segundo, que ocurrió en 2013 para justificar el abandono de una parte tan importante de la Orden ECO?

Como hemos venido indicándoles en las distintas contestaciones que hemos realizado a sus preguntas de fecha 3 de Mayo, los activos de Realia han sido valorados por experto independiente y se ha realizado siempre conforme a la orden ECO 805/2003, SEGÚN SE PUEDE ACREDITAR EN TODOS Y CADA UNO DE LOS CERTIFICADOS DE TASACION COMPRENDIDOS ENTRE 2012 A 2018. La citada orden establece una serie de finalidades en su artículo 2, pero también establece la metodología para la obtención del valor de mercado o valor razonable y sus métodos, que es reflejado por Realia en sus EEFF, y sus auditores han podido verificarlo.

El cambio producido en 2013, respecto a 2012, fue la modificación de la finalidad de la valoración ECO, que para 2013 (y sucesivos) fue el cálculo del valor razonable, según marcan las normas nacionales e internacionales de Valoración. Este cambio se justifica porque desapareció en 2013, la incertidumbre de la viabilidad financiera y de la continuidad de la sociedad que recogía el Auditor en su opinión de cuentas de 2012 (ver respuesta A5 de sus preguntas del 3 de Mayo). Esto que le indicamos lo pueden ratificar en los párrafos 3 de los informes de auditoría de Deloitte de ambos años que se encuentran publicados en los EEFF de dichos ejercicios.

2. En la Junta General de 2018 se nos indicó, y cito literalmente, que “se utiliza esta metodología ECO por un principio de prudencia y de transparencia frente a las entidades financieras españolas”. El principio de prudencia es inherente a la Orden ECO. Como puede ser que nos dijeran en la Junta General del año pasado que usaban ECO desde hace años precisamente debido justamente a su prudencia y nos dicen ahora que no han aplicado esa prudencia desde el año 2013?.

Ha sido respondida en su pregunta A4 de fecha 3 de Mayo y en la pregunta 1 de hoy.

3. Porque no se publicó esta aplicación sui generis de la Orden ECO en los estados financieros de 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017? Y porque se ha decidido publicar este hecho solamente en 2018?

La compañía no ha aplicado “sui generis” la Orden ECO, sino que está valorando de acuerdo a las finalidades y metodología que dicha orden permite, y que están encaminadas a la obtención del valor razonable de los activos que es aceptada por las normas nacionales e internacionales. Tanto el valorador externo independiente, como el auditor; así lo verifican a través de los certificados de valoración de los activos y de la opinión de auditoría de todos los ejercicios citados, respectivamente.

4. Realia afirma en la Nota 4.f de sus estados financieros consolidados de 2016, 2017 y 2018 que usa el criterio del valor neto de realización o realizable para valorar sus existencias. Sin embargo, en las notas posteriores en los mismos documentos, así como en la contestación recibida a nuestras preguntas para esta Junta General, Realia dice que en realidad usa el valor razonable, que es un criterio de valoración totalmente diferente. Debemos asumir que la información en los estados financieros es falsa, pues, dado que lo que se usa es el criterio de valor razonable?

En la citada nota 4.f “Normas de valoración de las existencias” Realia dice en el párrafo 3 que “Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización...”. En el párrafo 6 se describe como se ajusta

dicho valor y se dice..."El coste de los terrenos y solares y las obras en curso SE AJUSTA A SU VALOR NETO DE REALIZACION DOTANDO, EN SU CASO, la provisión por depreciación correspondiente. Asimismo, las promociones inmobiliarias se presentan por el coste minorando, en su caso, por la provisión necesaria para reducir aquellas a su valor estimado de realización". Como puede observarse aquí NO SE DICE QUE SE VALORE LAS EXISTENCIAS CON EL CRITERIO DE VALOR NETO DE REALIZACION como vds. nos indican.

Como marcan las normas nacionales e internaciones de contabilidad, Realia no recoge en sus estados financieros consolidados la valoración de las existencias A VALOR RAZONABLE , y sí que está obligada, en caso de que el coste de algún activo de sus existencias, esté por debajo del valor neto de realización, dotar la oportuna provisión de deterioro, pero en caso de existir plusvalías nunca se recogerían y por tanto la valoración a valor razonable de las existencias es una información adicional recogida en los EEFF, pero extracontable.

Con la apariencia de preguntas para la Junta General de Accionistas, lanzan Uds. al mercado insinuaciones insidiosas y sin fundamento sobre la posible falsedad de las cuentas de Realia.

Bajo ningún concepto podemos permitirles tales insinuaciones.

Las cuentas de Realia están auditadas sin salvedades, por auditores externos, profesionales de primera categoría (Deloitte varios años y los últimos EY) y reflejan adecuadamente la imagen fiel del patrimonio, situación financiera, resultados y flujos de efectivo de la compañía, todo ello de conformidad con la normativa aplicable.

La compañía les advierte de las responsabilidades en que pudieran incurrir por sus continuas declaraciones que podrían dañar la buena reputación de la misma.

Nos reservamos expresamente el ejercicio de cuantas acciones legales (civiles o penales) pudieran correspondernos."

5. Tanto la Norma de Valoración 10 del Marco Conceptual de Contabilidad del Plan General Contable español como la NIC-2 internacional solo admiten el valor neto realizable como método de valoración de las existencias. Como se puede casar?.

Respondida en la pregunta 4.

6. Dado que aparentemente no se aplicó el principio de prudencia inherente a la Orden ECO desde 2013, y dado que los precios de la vivienda nueva en España han vuelto a niveles de 2011, por que no se ha visto la recuperación del valor de la cartera de terrenos residenciales de la compañía? No solamente no se han recuperado los valores, sino que Realia publica una ininterrumpida caída de valor desde 2012 incluso en 2018.

Ya les hemos respondido en las contestaciones de sus preguntas A1, A5 y A10 de fecha 3 de Mayo.

7. A la vista de la tabla de sensibilidad publicada por la compañía en la Nota 13 de los estados financieros consolidados de 2018, en donde se indica que un incremento en los precios de la vivienda nueva en España de +5% conllevaría un incremento del valor de las existencias en 87 millones de euros: Cómo justifica Realia las constantes caídas del valor de la cartera de terrenos residenciales de la compañía de manera ininterrumpida desde el año 2012, a pesar de que los precios de la vivienda nueva en España vuelvan a estar a niveles del año 2011?

La respuesta está recogida en la pregunta 6 anterior y en la A1 de fecha 3 de Mayo 2019. Respecto a lo que indica de la tabla de sensibilidad, efectivamente esa tabla está en la nota 13 de los EEFF consolidados, pero NO DICE “QUE UNA SUBIDA DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA EN ESPAÑA DEL +5% CONLLEVARIA UN INCREMENTO DE VALOR DE LAS EXISTENCIAS EN 87 MILLONES DE €”; lo que dice, es que en el caso de un incremento del 5% en el precio de venta de los productos finales de Realia, el valor de las existencias podría incrementarse en 87 M.€, y de momento EN LOS SUELOS Y PROMOCIONES DE REALIA, EL MERCADO NO HA RECOGIDO ESTE INCREMENTO.

8. Han anunciado recientemente que volverán en 2019 a aplicar el estándar RICS, lo cual les pondrá de nuevo en la situación en la que estaban en 2011. En la pasada Junta General, nos indicaron que no habría cambios significativos en la valoración de los terrenos al aplicar RICS. Reiteran esta afirmación de que no esperan variaciones significativas en las valoraciones de terrenos?

Esta pregunta está respondida en la numero A10 de las formuladas con fecha 3 de Mayo 2019.

Polygon Global Partners LLP  
4 Sloane Terrace  
Londres SW1X 9DQ  
Gran Bretaña

Madrid, 7 de mayo de 2019

**Re: Contestación a su solicitud de información previa a la Junta General de Accionistas**

Muy señores nuestros:

En relación a su solicitud de información de fecha 3 de mayo de 2019, relativa a los puntos Primero y Segundo del Orden del Día, así como en relación con la información accesible al público que la Sociedad ha facilitado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores desde la celebración de la última junta general, todo ello con carácter previo a la celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad convocada para los días 8 y 9 de mayo de 2019 en primera y segunda convocatoria respectivamente, pasamos a contestar sus preguntas, en letra de color rojo, preguntas que, para mejor comprensión transcribimos a continuación:

**A. Primer Punto del Orden del Día**

1. La Nota 13 de los estados financieros consolidados del ejercicio 2018 incluye un cuadro de sensibilidad del valor de las existencias de Realia dependiendo de las variaciones de 1% en el tipo de actualización, así como a una variación de -1% a +5% en el precio del producto final. Dicho cuadro indica claramente que un incremento de los precios de mercado del producto final del 5% implicaría una valoración de las existencias de Realia superior en 87,3 millones de euros a los valores reflejados en el balance.

Por otro lado, los datos del Instituto Nacional de Estadística muestran un incremento de los precios de la vivienda nueva del 6,4% en España en el año 2018. A pesar de ello, Realia muestra una reducción en el valor de su cartera de terrenos para promoción residencial de 12,8 millones de euros, una vez ajustados por la compra del terreno en Alcalá de Henares en enero de 2018. Nos resulta confuso el hecho de que se presente esta reducción en el valor en un año en que los precios de la vivienda se incrementaron en esa cuantía y por lo tanto el valor de las existencias debería asimismo haberse incrementado en más de 90 millones de euros.

**¿Nos podrían por favor, tanto el equipo gestor como los miembros del Consejo, ayudar a entender esta incongruencia?**

En la nota 13 de los EEEF Consolidados 2018, se indica que la valoración de las existencias ascienden a 344,5 M.€, frente a 319,7 M.€ del 2017. Si estos valores se homogeneizan descontando en 2018 el importe de la

valoración del Suelo de Alcalá de Henares (-29,1 M.€) y se le añade el importe minorado en 2018 por la venta de activos (+14 M.€), tenemos que los valores de las existencias homogéneos son de 329,4 M.€ para 2018 frente a los 319,7 M.€ de 2017. Lo cual supone un incremento de la valoración del 3% (9,7 M.€) por lo que no compartimos su afirmación de una nueva depreciación de 12,8 M.€ en 2018.

Respeto al incremento del precio de la vivienda en un 6,4%, según el INE, tenemos que indicarles que es una media de las operaciones de compraventa realizadas en 2018 EN TODO EL TERRITORIO NACIONAL; dicho incremento solo es aplicable al producto terminado que se ha escriturado, y no se debe aplicar a todos y cada uno de los suelos y promociones que posea un promotor, máxime en un mercado tan restringido y localizado donde se concentra la demanda de vivienda. Todos estos extremos los tiene en cuenta EL VALORADOR EXTERNO INDEPENDIENTE.

Es de destacar que el producto terminado entregado por Realia en 2018 supuso un PVP de 14 M.€ y los costes (deducidas las provisiones por depreciación) ascendieron a 14,3 M.€. lo que indica la bondad de las tasaciones realizadas por el Valorador externo independiente.

**2. ¿Han realizado Realia o sus expertos valoradores independientes un análisis de sensibilidad similar al presentado en los estados financieros de 2018 para los ejercicios anteriores?**

- a) *Si así ha sido: ¿por qué no se ha incluido dicho análisis en los estados financieros hasta ahora? ¿Podrían por favor publicar dicha información, dado su claro interés para todos los accionistas?*
- b) *Si no ha sido así: ¿por qué no realizó la Sociedad este análisis para los ejercicios anteriores al 2018?*

El valorador externo independiente no realizó dicho análisis de sensibilidad en 2017 y si lo hizo en 2018, y es por lo que se incluye dentro de la información de valoración de las existencias. Adicionalmente señalar que la inclusión de esta información en los EEFF no es obligatoria.

**3. En la Nota 10 de las cuentas anuales individuales y la Nota 13 de los estados financieros consolidados, la Sociedad admite los siguientes puntos. Primero, que el artículo 2 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras ("Orden ECO") no permite el uso del estándar ECO recogido en dicha orden para la determinación del valor de las existencias para su inclusión en los estados financieros. Y segundo, que el uso del "principio de prudencia" inherente a la Orden ECO es contrario a la normativa contable aplicable.**

**Dado pues que el estándar ECO ha sido aplicado en 2018 sin su principio de prudencia inherente, ¿cuál es la justificación de Realia para el uso de un estándar de valoración de sus existencias que no es definido ni reconocido?**

En las notas que cita de los EEFF de 2018, se dice que LA FINALIDAD DE LAS VALORACIONES ES EL CALCULO DEL VALOR RAZONABLE, como así consta en todos y cada uno de los certificados de tasación que ha emitido el Valorador Externo Independiente y que es el valor que se debe reflejar en los estados financieros de acuerdo a las normas de valoración del PGC y de las NIIF, sin que ninguna de estas normas establezca cual debe ser la metodología a emplear.

A tal efecto, y dado que esta finalidad no está recogida en el artículo 2 de dicha normativa ECO, es por lo que se cita que no se aplica; no obstante la propia Orden ECO 805/2003 recoge el concepto y metodología para la obtención del valor de mercado, que son lo que se han aplicado por el Valorador Externo Independiente y que Realia ha publicado en sus EEFF.

4. En la Junta General de Accionistas de junio de 2018, el equipo gestor afirmó que: *"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"*.

**¿Cómo puede conciliar el equipo gestor su uso y defensa del estándar ECO con su principio de prudencia inherente para el año 2017, que estaba siendo tratado en dicha Junta General, con las afirmaciones recogidas en los estados financieros de 2018 donde se afirma que el principio de prudencia recogido en la Orden ECO es contrario a la normativa contable?**

La citada afirmación que citan, está entresacada de un contexto donde se alude a la prudencia "y la transparencia" de la compañía en la información a los mercados y accionistas, mientras que en las valoraciones realizadas por el Valorador Externo Independiente no se cumple el principio de prudencia establecido en la norma ECO 805/2003, y se ha seguido el espíritu de los establecido en las NIIF y en la propia norma contable española.

5. **¿Se usó la misma metodología ECO *sin* el principio de prudencia en las cuentas de 2017, así como en todas las cuentas desde el año 2012, por lo tanto no el estándar ECO sino otra metodología?**

En el periodo 2013 a 2017 se ha utilizado los mismos métodos de valoración con la finalidad y obtención del valor razonable de los activos, y los criterios son los mismos que se han aplicado en 2018, tal y como se hizo constar en los estados financieros de dicho periodo.

Durante los años 2013, 2014 y parte de 2015, las valoraciones de los suelos siguieron la línea descendente.

En el ejercicio 2012 la finalidad de la valoración de los activos fue determinar el valor de los activos entregados como garantía hipotecaria del préstamo sindicado que tenía Realía Business y que venció en diciembre 2012 y que el 28 de diciembre de 2012 se consiguió novar la fecha de vencimiento hasta el 27 de marzo de 2013. Esta situación de inestabilidad financiera y de viabilidad, hizo que el Auditor en su opinión de Auditoría incluyera un párrafo que recoge las dudas e incertidumbres sobre viabilidad y continuidad de la sociedad.

6. Si no fue así, ¿cómo explica el equipo gestor que el abandono del principio de prudencia en el ejercicio 2018 no tuviera un impacto positivo en la valoración de la cartera de terrenos residenciales en este año?

Contestada en el punto anterior.

7. En el comunicado de prensa de la Sociedad de diciembre de 2018 en el que se proporcionaban detalles acerca de la ampliación de capital, Realía realizaba la siguiente afirmación: *"Cabe señalar que fue en 2012 cuando se estableció en Realía la valoración ECO, decisión que fue ajena de la administración actual que comenzó en 2015."* Esto puede ser interpretado como un intento por parte del Consejo de Administración de desligarse de la decisión de adoptar el estándar ECO.

**¿Admiten los miembros del Consejo de Administración, en particular aquellos que forman parte del Comité de Auditoría y Control, que son responsables de la elección del estándar de valoración utilizado por la Sociedad en los ejercicios 2018, 2017 y 2016, así como todos los ejercicios anteriores desde el año 2012 dado que las Sras. Linares e Iglesias eran parte de dicho Comité durante todos esos ejercicios?**

Los miembros del Consejo de Administración y aquellos que integran el Comité de Auditoría y Control, son responsables de todas las decisiones que toman, tal como establece el propio artículo 249 bis de la Ley de Sociedades de Capital, al considerar la formulación de las cuentas anuales una facultad indelegable de dicho órgano.

8. De nuestra lectura de los estados financieros de 2018 se desprende que Realía pretende aplicar tanto el criterio de valor neto de realización como el criterio de valor razonable para la valoración de las existencias. Asimismo, parece que así fue también en los ejercicios 2017 y 2016.

**¿Podría por favor el equipo gestor clarificar qué criterios de valoración fueron de hecho aplicados en el ejercicio 2018? En caso de que efectivamente se aplicara el criterio de valor razonable, ¿podrían por favor explicar por qué dicho uso es acorde con la normativa contable aplicable tanto nacional como internacional?**

Contestada en la pregunta 3.

9. En el Hecho Relevante enviado por Realia a la CNMV el pasado 21 de marzo de 2019 en el que se anunciaba la decisión de pasar del estándar ECO al estándar RICS en el ejercicio 2019, la Sociedad afirma que dicho cambio viene motivado por su deseo de "alinearse con el resto de las compañías del sector." Aparte de Realia, no hay otras compañías relevantes del sector ni en España ni en Europa que hayan usado el método ECO desde el año 2012.

**¿Podrían por favor explicar cómo puede ser pues comparar la información financiera publicada por Realia entre de los ejercicios 2012 a 2018 con la del resto de compañías del sector, como es explícitamente requerido por la normativa contable aplicable tanto nacional como internacional?**

La compañía no indica que no seamos comparables, por lo expuesto ya en preguntas anteriores, pues siempre estamos reflejando el valor razonable de nuestros activos, al igual que el resto de compañías. Lo que indica la compañía en su comunicado que "desea alinearse con el resto de compañías del sector", refiriéndose a la metodología utilizada.

10. De acuerdo con la información publicada por Realia en sus estados financieros de 2012, la adopción del estándar ECO ese año resultó en una disminución del valor de la cartera de terrenos para uso residencial de la Sociedad desde los 1,056 millones de euros de 2011 hasta los 486 millones declarados en 2012 - un descenso del valor de más del 50%. En ese momento, dicho descenso fue justificado por la debilidad del mercado, así como la adopción del método ECO, que pasaba a considerar los terrenos en "urbanización" y "planeamiento" como terrenos rústicos.

Asimismo, dado que los precios de la vivienda nueva en España están ya prácticamente de nuevo a los niveles de 2011, como muestran las estadísticas oficiales, parecería razonable que los accionistas de Realia anticiparan una vuelta de la valoración de la cartera de terrenos residenciales a sus niveles equivalentes en 2011, anteriores al cambio al estándar ECO. Podemos hacer un cálculo de que dicha cartera de terrenos, que es valorada actualmente en 269 millones de euros (excluyendo el terreno recientemente adquirido en Alcalá de Henares), y que apenas ha sufrido variaciones en el periodo, debería ahora valer, *ceteris paribus*, alrededor de 730 millones de euros.

**A la vista de estos datos, ¿podrían por favor explicar su posición actual acerca del impacto que la re-adopción del estándar RICS tendrá en la cartera de terrenos residenciales de la Sociedad?**

Como hemos indicado a través de varias preguntas anteriores, las valoraciones realizadas por el Valorador Externo Independiente, se han centrado en obtener los valores razonables de los activos que es lo que determina tanto la normativa nacional como internacional, por lo que si las características urbanísticas de cada suelo y promoción, así como la evolución del mercado no cambian, los valores deben aproximarse.

11. En la Junta General de junio de 2018, el equipo gestor afirmó que "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".

**¿Cómo justifica el equipo gestor esta afirmación a la vista de la evolución de los precios de la vivienda nueva en España desde el año 2014 así como el análisis de sensibilidad de la valoración de las existencias publicada en los estados financieros del ejercicio 2018?**

La afirmación que Vds indican, se justifica por lo expuesto en la pregunta 10, y el impacto de la evolución de los precios de la vivienda, ya ha sido contestada en la pregunta 1.

12. En relación con las cuentas anuales y los estados financieros consolidados del ejercicio 2018 y, en particular, con respecto a la provisión por deterioro de las existencias, Polygon tiene varias preguntas sobre dos activos inmobiliarios específicos del área residencial, a los que Polygon considera que no se les ha aplicado correctamente dicha provisión (Retamar de la Huerta y Guadalquítón):

a) **RETAMAR DE LA HUERTA**

- 1) Según el folleto informativo de la ampliación de capital presentado ante la CNMV el 11 de diciembre de 2015 (pág. 150, gráfico 1), el área edificable de los activos incluidos en la región Central se redujo de 1.275.083 en 2012 a 932.417 en 2013. Parte de esta disminución se debe a la reducción de las expectativas urbanísticas de algunos activos, entre los que se encuentra Retamar de la Huerta, ubicado en el municipio de Alcorcón. Dado que en el período 2013-2018 la superficie edificable total de la Delegación Central no sufrió modificaciones sustanciales (actualmente la superficie asciende a 948.009 tras la compra de un terreno en Alcalá de Henares en 2018), entendemos que el Consejo de Administración no tiene en cuenta ninguna superficie edificable perteneciente al terreno de Retamar de la Huerta a la hora de determinar el deterioro del inventario.

i. **¿Podrían confirmar si lo anterior es correcto?**

Realia tiene dentro de su valoración al 31/12/2018 todos los terrenos de Retamar de la Huerta, según valoración del Valorador Externo Independiente recogido en su certificado M-12273/12-7.

La variación de m2 en la región Central que Vds. comentan, se justifica principalmente por una minoración de edificabilidad en suelo ubicados en el P-1 de Valdemoro (-23.814 m2) producida en 2016. Y no por la reducción de expectativas de los suelos en Retamar de la Huerta.

- 2) Según el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (número 78 de fecha 2 de abril de 2019), el Proyecto de Reparcelación de Retamar de la Huerta fue definitivamente aprobado por el Ayuntamiento de Alcorcón el 13 de marzo de 2019. Entendemos que una vez que la aprobación del Plan de Reparcelación sea firme en vía administrativa, se emitirá una certificación de la aprobación con el fin de inscribirla en el Registro de la Propiedad.

**i. ¿Podrían confirmar que una vez inscrito el Proyecto de Reparcelación, Realia tendrá una superficie edificable materializable en parcelas en Retamar de la Huerta?**

Es correcto, y todas ellas deben ser objeto de los trabajos y costes de Urbanización de todo el ámbito Este PROYECTO DE URBANIZACION TODAVIA NO ESTA APROBADO.

**ii. ¿Podrían confirmar que es probable que este proceso finalice en un breve periodo de tiempo?**

Al ser un proceso que no depende de REALIA, sino que nosotros solo tenemos aproximadamente el 11% de la propiedad en la Junta de Compensación, y que EL PROYECTO DE URBANIZACION TODAVIA NO ESTA APROBADO, y la ejecución del mismo será próximo a 36 meses, podemos estimar que NO se finalice en un breve periodo de tiempo, tal y como Vds. indican.

**iii. ¿Podrían informarnos acerca de las parcelas exactas que se han asignado a Realia? Además, ¿podría informarnos sobre el área edificable, los usos y la ubicación de las parcelas asignadas?**

Tras la aprobación del proyecto de reparcelación, efectuada con fecha 13 de Marzo de 2019, las parcelas adjudicadas han sido:

TIPOLOGIA PARCELAS	Uso	Tipología	Edific.(m2t)	Nº de viviendas
VUP	Unifamiliar intensivo	V. Unifamiliar Libre 130 m2c	2.340	18
VUPB	Unifamiliar intensivo	V. Unifamiliar Libre 150 m2c	2.850	19
VMA	Vivienda bloque alineado	V. Multifamiliar Libre	14.822	152
VMC	Bloque abierto	V. Multifamiliar Libre	2.717	29
VMMB	Vivienda minibloque	V. Multifamiliar Libre	5.240	51
VMA	Vivienda bloque alineado	VPP	2.164	22
			<b>30.134</b>	<b>291</b>

**iv. ¿Podrían confirmar que en 2020 Realia estará en condiciones de empezar a construir sobre las parcelas sitas del sector denominado Retamar de la Huerta, al mismo tiempo que se realizan las obras de urbanización?**

Al ser un proceso que no depende de REALIA no podemos estimar cuando estaremos en condiciones de iniciar las obras de construcción en las parcelas resultantes. Adicionalmente, la autorización para simultanear obras de urbanización y construcción depende del Ayuntamiento, y solo puede concederse una vez alcanzado un grado de desarrollo de las obras de urbanización determinado legalmente. SE DEBE TENER EN CUENTA QUE TODAVIA NO SE HA APROBADO EL PROYECTO DE URBANIZACION, NO SE HAN ADJUDICADO OBRAS Y POR TANTO DIFICILMENTE SE PODRA CONSTRUIR EN 2020

3) Dada la situación urbanística actual de los terrenos de Retamar de la Huerta, consideramos que la provisión por deterioro aplicada a estos terrenos debe retrotraerse, sobre todo considerando que este es el único sector de estas características en la zona desarrollable a corto plazo, ya que los sectores de venta de La Rubia y Campamento se encuentran paralizados.

**i. ¿Cuándo procederá el Consejo de Administración a retrotraer dicha provisión?**

En las valoraciones realizadas por el Valorador Externo Independiente se tiene en cuenta toda la situación urbanística y el calendario de su futuro desarrollo para la determinación del valor razonable. Por tanto, a medida que la valoración que emita el Valorador Externo Independiente recoja cambios de valor en el activo, Realia irá revirtiendo la provisión dotada.

**ii. ¿Pueden indicarnos el valor actual de mercado de los terrenos de Retamar de la Huerta?**

Según la última tasación del Valorador Externo Independiente, la valoración de los terrenos de la compañía en el indicado Sector ascendía, a 31 de diciembre de 2018, a 6,30 M.€

**b) GUADALQUITÓN**

1) De acuerdo con el folleto informativo de la ampliación de capital de fecha 11 de diciembre de 2015 (página 150, gráfico 1), la superficie edificable de la Delegación de Andalucía se vio reducida en 2013 como consecuencia, entre otras razones, de la reducción de las expectativas urbanísticas del terreno de Guadalquitón, por 117.000 metros cuadrados. Asimismo, de acuerdo con los resultados presentados del ejercicio 2016, la valoración de los terrenos en la fase de ordenación se vio afectada por un importante ajuste (de € -15m) debido a una parcela de terreno en San Roque (Cádiz).

**i. ¿Podrían confirmar si la mención en los resultados presentados del ejercicio 2016 a la parcela de terreno en San Roque hace referencia a la parcela de terreno en Guadalquítón?**

Es correcto.

**ii. ¿Podrían confirmar si el actual valor contable del terreno de Guadalquítón es el resultado de dichos ajustes en la provisión por deterioro?**

Es correcto.

**iii. ¿Podrían confirmar si la filial de Realia, propietaria del terreno en Guadalquítón, firmó un acuerdo urbanístico con el Ayuntamiento de San Roque, en el cual se reconocían ciertos derechos de edificación en el sector de Guadalquítón?**

Se firmó un Convenio Urbanístico en 1987, por el anterior titular de los suelos, Convenio que hizo suyo la sociedad propietaria de los suelos, al adquirirlos, en 1989.

2) El 20 de febrero de 2019 se publicó en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía un Estudio Ambiental Estratégico en relación con el Plan Parcial de Sector 001-GL del Plan General del municipio de San Roque. Según dicha publicación la superficie edificable del terreno de Guadalquítón ascendía a 323.825 metros cuadrados, correspondientes a 1.644 unidades residenciales.

**i. ¿Podrían confirmar si Realia, a través de su filial propietaria de la parcela de terreno de Guadalquítón, ha iniciado por iniciativa propia un proceso para la tramitación de un nuevo Plan Parcial del Sector 001-GL, con su correspondiente informe de impacto ambiental? ¿Nos podría facilitar información sobre los parámetros actuales de planificación urbanística del Plan Parcial?**

En defensa de los intereses de la sociedad propietaria de los suelos de Guadalquítón se ha iniciado un proceso de tramitación de un nuevo Plan Parcial.

La publicación a que se refiere es el sometimiento a información pública del informe de impacto ambiental del citado Plan Parcial que la compañía trata que se le apruebe desde que adquirió los suelos.

Los parámetros del Plan Parcial que la Compañía plantea, en defensa de sus intereses, son efectivamente los reseñados, es decir 323.825 metros cuadrados edificables, correspondientes a 1.644 unidades residenciales.

**ii. ¿Podrían confirmar si la presentación del Plan Parcial va dirigida a una consolidación de la actual superficie edificable, propiedad de la filial de Realia en Guadalquítón?**

Actualmente existen instrumentos de planeamiento territorial QUE ACONSEJAN LA DESCALIFICACION DE LOS SUELOS DE GUADALQUITON, INCLUSO INSTAN A SU DESCLASIFICACION, por ello la sociedad propietaria de los terrenos ha continuado con la tramitación del Plan Parcial en defensa de sus intereses

**iii. Observamos que la Junta de Andalucía, en virtud de la resolución de fecha 23 de abril de 2018 (publicada en BOJA de 27 de abril de 2018), asumió la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 26 de febrero de 2018 (Sección 18 de la Sala Contencioso Administrativa), en la que se declaraba la nulidad del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía.**

**¿Podrían confirmar si dicho reconocimiento por parte de la Junta de Andalucía ha supuesto una mejora de la situación urbanística de la parcela de terreno en Guadalquíton?**

NO, al existir otros instrumentos de planeamiento territorial que aconsejan la desclasificación de los suelos (Plan de Ordenación Territorial del Campo de Gibraltar), o directamente instan su desclasificación, como es el Plan de Ordenación de Recursos Naturales del Parque Natural de los Alcornocales, que incluye los suelos objeto del Plan Parcial en dicho Parque y cuya aprobación no es firme, ya que ha sido recurrida por la compañía.

**iv. ¿Podrían confirmar si las dos alternativas existentes para el terreno de Guadalquíton son las siguientes: (i) la aprobación del Plan Parcial propuesto por el propietario; o (ii) la asignación a otro sector dentro del municipio de San Roque de una superficie edificable equivalente según se contempla en la revisión del Plan General de Ordenación Urbana?**

No lo podemos confirmar al existir otros posibles escenarios, distintos a los aludidos, como puede ser la desclasificación de los suelos.

**v. ¿Podrían confirmar si la situación de planificación urbanística de la parcela de terreno de Guadalquíton se resolverá durante los años 2019 y 2020?**

Al ser un proceso que está en instancias administrativas y judiciales, no depende de REALIA, por lo que no podemos estimar cuando va a finalizar.

**vi. ¿Podrían confirmar si una de las medidas pendientes de completar sería la revisión del Plan General de Ordenación Urbana por parte del Ayuntamiento de San Roque, cuya aprobación inicial se contempla para el año 2019?**

El Plan General de San Roque está en situación de avance desde hace más de una década, y a fecha de hoy tan solo está publicado su estudio de impacto ambiental, por lo que no podemos aventurar el resultado, ni la incidencia que, una eventual aprobación definitiva, podría tener sobre los suelos.

vii. En vista de la situación urbanística actual, ¿se plantea el consejo de administración de Realia retrotraer la provisión por deterioro aplicada al terreno de Guadalquítón en 2013 y 2016?

Dado que la valoración que realiza el Valorador Externo Independiente tiene en cuenta la situación urbanística y el futuro desarrollo de la misma, la provisión se irá revirtiendo, en su caso, en la medida y cuantía que se derive de las nuevas valoraciones.

viii. ¿Podrían confirmar el actual valor de mercado del terreno de Guadalquítón y cuál fue su valor de adquisición?

El valor de adquisición de los suelos en 1989, en permuta, fue de 3,6 M € más el veintitrés por ciento del total de los aprovechamientos, de recreo o esparcimiento, deportivos, etc.-lucrativos o no, pero susceptibles de apropiación privada-, que se construyan y edifiquen sobre los suelos objeto de permuta.

Según la última tasación del Valorador Externo Independiente, la valoración de los terrenos de la compañía en el indicado Sector ascendía, a 31 de diciembre de 2018, a 2,13 M €

## B. Segundo Punto del Orden del Día

1. ¿Podría el Presidente del Consejo de Administración explicar las razones por las cuales el Consejo considera que los dos nuevos miembros propuestos a la Junta General, la Sra. Ximena Caraza-Campos y el Sr. Elias Fereres Castiel, están cualificados para ejercer como consejeros independientes de una compañía inmobiliaria cotizada en España como es Realia?

Ninguno de los dos candidatos posee experiencia anterior como consejero de entidades cotizadas, ni experiencia relevante en el sector inmobiliario.

La Comisión de Nombramientos ha propuesto a aquellos candidatos que, por su valía personal, experiencia y trayectoria profesional, ha considerado que reúnen las aptitudes necesarias para formar parte del Consejo de Administración de la Compañía. Adicionalmente, ha valorado su experiencia profesional en sectores distintos al inmobiliario, suficientemente representado en el Consejo, que pueda enriquecer la visión de sus miembros a la hora de adoptar decisiones.

2. En el caso de la Sra. Caraza-Campos: ¿qué investigaciones han sido realizadas por el Comité de Nombramientos del Consejo para descartar todos los posibles expertos españoles en el sector, a favor de una candidata mexicana con más que posibles conexiones con el Sr. Slim a través de su labor tanto en Promexico como en la Casa de México?

El Comité de Nombramientos y Retribuciones, a la hora de proponer candidatos, no discrimina a ninguna persona por razón de su sexo, raza, edad, nacionalidad o creencias, por lo que cualquier candidato que reúna las aptitudes necesarias

puede ser propuesto. Adicionalmente, en el caso de los Consejeros Independientes cuyo nombramiento se propone a la Junta General, su nombramiento ha sido recomendado por un experto independiente de reconocido prestigio internacional con presencia en treinta países.

C. Información accesible al público facilitada a la Comisión Nacional del Mercado de Valores

1. **¿Podría el equipo gestor explicar el uso de los 149 millones de euros de la ampliación de capital de diciembre de 2018, proporcionando detalles acerca de los proyectos específicos a los que se van aplicar dichos recursos?**

Como se informó en la correspondiente Nota de Valores publicada con motivo de dicha ampliación, de los 149 M. € suscritos, 120 M € se destinaron a cancelar el crédito que, por dicho importe, tenía Realía Business con Caixa, garantizado por Inversora Carso. El resto se destina a financiar, en parte, los nuevos proyectos y promociones que tiene en marcha la compañía y que se pueden ver en su web corporativa.

2. **¿Cuál es el plan actual del equipo gestor para acelerar el desarrollo de la cartera de terrenos residenciales de la Sociedad?**

Realía tiene desarrollados proyectos arquitectónicos y estudios de viabilidad de todos aquellos suelos que son susceptibles de poder solicitar las correspondientes licencias de obra. Su puesta en marcha está en función de la evolución de la demanda que posibilite la obtención de una creación de valor y resultado para la compañía y sus accionistas.

En cuanto a los suelos en gestión, la estrategia de la compañía pasa por avanzar lo máximo posible todos los trámites y aprobaciones urbanísticas que permitan su futuro desarrollo.

3. En septiembre de 2018, Realía comunicó al mercado su decisión de mudar sus oficinas centrales a Las Tablas, a las mismas oficinas que su mayor accionista FCC. **¿Podría el Consejo de Administración explicar esa decisión de mudarse a las oficinas centrales de FCC?**

Dentro de la política que ya ha expuesto la compañía en años precedentes, uno de los objetivos es reducir sus gastos generales, objetivo que, desde 2015, como pueden ver en los EEFF, se viene cumpliendo.

En junio de 2018, ante el reducido número de personal en plantilla, y la posibilidad de poner en alquiler la planta que ocupaba la Compañía en Torre Realía, se optó por el cambio de ubicación, buscando oficinas de última generación, que optimizaran el espacio y redujeran su coste. Estos objetivos se cumplen con el espacio que se ocupa Realía en la Tablas y que ha supuesto una reducción de superficie alquilable del 67% y una reducción de coste de 0,3 M. €/ año, que reporta más beneficio para Realía y sus accionistas. Adicionalmente, el espacio que ocupaba Realía en la Torre ha sido arrendado ya a un tercero.

4. En la Junta General de junio de 2018 el Consejero Delegado, El Sr. Kuri-Kaufmann, nos confirmó su intención de organizar llamadas regulares para los inversores y analistas a fin de compartir los planes y resultados de Realia de manera regular. No se han realizado tales eventos. **¿Cuándo exactamente va a empezar Realia a organizar dichos eventos? ¿Cuándo recibirán los accionistas más información acerca del plan de negocios de la Sociedad?**

La Compañía pone a disposición del mercado y de sus accionistas todas y cada una de las informaciones que reglamentariamente debe facilitar. Asimismo, cuando le son requeridas, atiende puntualmente dichos requerimientos y por último cuando cree que dentro de su actividad se produce un Hecho Relevante, lo comunica a los mercados. Toda esta información es pública y está disponible para cualquier accionista, en la web de la compañía y de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Sin otro particular, atentamente.

REALIA BUSINESS, S.A.



Fdo.: Juan Rodríguez Torres