

Respuestas a las preguntas realizadas por Polygon en ejercicio de su derecho de información, con motivo de la Junta General Ordinaria de Accionistas de REALIA BUSINESS, S.A. de 2020.

A. Asunto Primero de la Junta

1. En las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 (Nota 13), Realia publicó un análisis de sensibilidad del valor de sus existencias que mostraba que un incremento del 5% de los precios de la vivienda nueva en España implicaría un incremento del valor de dichas existencias en 87,3 millones de euros.

Los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE) muestran que los precios de la vivienda nueva en España se incrementaron de media en un 7,3% en 2019. Aplicando esto al análisis de sensibilidad de las cuentas de 2018, el valor de las existencias debería pues haber aumentado en unos 127 millones de euros. Sin embargo, los resultados publicados por Realia muestran un incremento de tan solo 20,8 millones de euros a perímetro constante. Realia no ha proporcionado ninguna explicación acerca de esta obvia y muy relevante discrepancia.

¿Cómo justifica Realia esta discrepancia?

Los datos a que Uds. se refieren del INE son incrementos medios para todo el territorio nacional y para vivienda nueva; para poder aplicar el citado porcentaje a todos los suelos, REALIA tendría que tener la misma distribución geográfica de sus suelos que la del conjunto de promociones de obra nueva que se han desarrollado en 2019 en toda España, cuestión ésta que es imposible. Así mismo hay que tener en cuenta que el peso del suelo en el precio final de la vivienda varía de una zona a otra y según las distintas tipologías o usos o el régimen de la vivienda (libre/protegida), pues a título de ejemplo, el precio del módulo de vivienda protegida no ha tenido incremento alguno.

En resumen, no es extrapolable un índice nacional de vivienda nueva a la cartera concreta que posea una inmobiliaria.

Por último volvemos a indicar que las valoraciones de los activos en REALIA son realizadas por expertos independientes concedores del mercado y de nuestros activos.

2. Realia ha también publicado un análisis de sensibilidad similar en sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019. Pero, en gran contraste con el del ejercicio 2018, dicho análisis muestra que el mismo incremento del 5% en los precios de la vivienda nueva en España tan solo incrementaría el valor de las existencias en 48,8 millones de euros, una cifra un 45% inferior al año anterior. Teniendo en cuenta que la cartera de terrenos para uso residencial de Realia no ha cambiado sustancialmente desde el año pasado, la compañía no justifica la reducción tan sustancial en el potencial de revalorización de dichos activos.

¿Cómo justifica Realia este cambio en la sensibilidad de la valoración de sus inventarios?

Según nos indica el valorador externo, la determinación de la sensibilidad se efectuó:

En 2018 se eligió una muestra que resultase representativa de los activos que componen la cartera, teniendo en cuenta del tipo de activo, Producto terminado, Suelo parado y Suelo, y para estos últimos en función del plazo de desarrollo estimado para los mismos (corto, medio, largo y muy largo plazo).

Se obtuvo el valor para cada uno de esos activos y para todas las fluctuaciones mencionadas.

Una vez determinados los porcentajes de variación de dichos activos, para obtener el impacto que cada tipo de fluctuación (+/- 1% de tasas y +/- 1% y 5% de precio de producto final) tendría sobre la totalidad de la cartera, se ponderó la variación de los activos elegidos con su valor razonable, obteniendo así la variación media ponderada a aplicar al valor de toda la cartera para cada fluctuación. Los valores así obtenidos son los reflejados en la memoria de 2018.

En 2019, siguiendo las recomendaciones del auditor de cuentas, se optó por realizar el estudio individual de cada activo y no la ponderación de una muestra representativa, por considerar que reflejaba más fielmente los posibles impactos consecuencia de las variaciones de los parámetros de partida.

Realizado un análisis del porqué de estas diferencias entre un ejercicio y otro se llega a la conclusión de que:

- **El estudio individual de cada activo y no la ponderación de una muestra representativa refleja más fielmente los posibles impactos y consecuencias de las variaciones de los parámetros de partida.**
 - **De la comparación entre ambas estimaciones se dedujo que, a pesar de que la elección inicial de los activos había contemplado la diversidad de la cartera en sus aspectos principales, no reflejaba la totalidad de las características de los activos que la componen, ya que quedaban fuera aspectos como ubicación, tipología, usos, relación ingresos-gastos, etc.**
 - **Y por último, el estudio individual recoge fielmente el impacto derivado de los cambios que se produjeron durante 2019 en la situación de los activos que componían la cartera de la sociedad, con el desarrollo de nuevos productos y el impacto de las variaciones en las variables del mercado que intervienen en el proceso edificatorio (plazos obtención de licencias, incrementos de costes de construcción....)**
3. Los estados financieros de Realia del ejercicio 2019 muestran un valor de la cartera de terrenos de 313,6 millones de euros 1 a 31 de diciembre de 2019, usando el método de valoración RICS – Global Standards 2017 (El Libro Rojo RICS) (RICS).

La cartera de terrenos para promoción residencial de Realia fue valorada por CBRE usando el método RICS a finales de 2011 en 734 millones de euros. En 2012, la misma cartera fue valorada por Tinsa—el valorador externo aún usado por Realia, quien incorrectamente usó la Orden ECO 805/2003 de 27 de marzo (ECO)—en 412 millones de euros, es decir 322 millones por debajo de la anterior valoración RICS.

Polygon quisiera resaltar que: (1) Realia ha supuestamente aplicado de nuevo el estándar de valoración RICS a partir de junio de 2019, (2) la cartera de terrenos de Realia se ha mantenido mayormente inalterada desde 2011, y (3) los precios de la vivienda nueva en España son ahora superiores a los del 2011, como se puede ver en las estadísticas publicadas por el INE. Por tanto, Polygon cree que es injustificable que los resultados de Realia no reflejen al menos la reversión automática de la provisión por minusvalía de 322 millones de euros que la compañía dotó en 2012.

¿Cómo justifica Realia que la readopción del estándar de valoración RICS sobre los mismos activos existentes en 2011 no hay revertido la provisión por minusvalía?

Como es conocido, para revertir provisiones sobre un activo, es preciso que el valor razonable del activo sea superior al valor neto contable del mismo. REALIA, año tras año, tras las valoraciones realizadas por expertos independientes, ha procedido a ir ajustando el valor neto de cada activo al valor razonable de mercado que se obtenía en cada valoración. El cambio

de metodología ECO a RICS efectuada en 2019, arrojó, como ya se ha informado a los mercados, unas mínimas diferencias que han sido ajustadas en las oportunas provisiones.

Como se indican en los estados financieros, con independencia de la metodología utilizada, la finalidad de la valoración era la determinación del valor razonable de los activos, por lo que ambas metodologías deben tender a obtener el mismo valor, con mínimas diferencias.

Por último indicarle que los argumentos que utiliza para trasladar a los activos de REALIA la evolución media del mercado español, no es correcta por motivos, entre otros, que ya le hemos expuesto en la primera pregunta, y seguimos insistiendo en que las valoraciones de los activos de REALIA son realizadas por expertos independientes conocedores del mercado y de nuestros activos.

4. Realia continúa infravalorando los terrenos en Retamar de la Huerta y Guadalquivón. En 2019, Polygon encomendó a Sociedad de Tasación la realización de sendos informes de valoración independientes de dichos activos, que mostraban una valoración RICS de 78,7 millones de euros—una cifra sustancialmente superior a la publicada por Realia de 8,4 millones.

El análisis realizado por Sociedad de Tasación ya consideraba la peculiar situación urbanística del sector de Guadalquivón a la que alude Realia en la presentación de resultados del 26 de febrero de 2020.

En los resultados de 2019, Realia no ha cambiado la valoración de sus terrenos en las categorías de “Ordenación” y “Planeamiento” (donde están incluidos Retamar de la Huerta y Guadalquivón).

¿Podrían por favor confirmar las valoraciones de los sectores de Retamar de la Huerta y Guadalquivón, e indicar si han sufrido variaciones en 2019?

Las valoraciones efectuadas entre 2018 y 2019, realizadas por el valorador externo, son:

Guadalquivón: 2,08 M. € a 31.12.19, sin variación en la valoración respecto del año anterior.

Retamar de la Huerta: 9,98 M. € a 31.12.19; 9,67 M.€ a 30.06.19 y 6,30 M.€ a 31.12.18 (sobre este valor, la sociedad tiene dotada una provisión de 1,88 M.€ a 31.12.19 por las parcelas litigiosas que se encuentran aportadas a la J. Compensación y que tienen un problema de doble inmatriculación).

Durante este ejercicio 2019 se ha producido la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, pero no su inscripción en el Registro de la Propiedad. Adicionalmente, no se ha aprobado el Proyecto de Urbanización,

por lo que no se han iniciado las obras de urbanización.

¿Podrían explicar las grandes divergencias entre las valoraciones presentadas por la compañía para estos sectores y las que resultan de los informes de Sociedad de Tasación que Polygon les hizo llegar el año pasado?.

Guadalquivir:

Actualmente los terrenos que Vd. cita, están afectados por planeamientos urbanísticos de carácter supramunicipal que lo incluyen dentro del Parque Natural de los Alcornocales, lo que impide el aprovechamiento urbanístico.

Considerando que la iniciativa privada no ha tenido efecto alguno, como demuestran más de 25 años de gestión urbanística sin conseguir un compromiso firme por parte de la Administración al estar afectado por situaciones contrarias a su desarrollo, el valorador no considera viable la valoración de este suelo de acuerdo con los aprovechamientos urbanísticos no patrimonializados, por lo que la valoración se realiza conforme al uso actual que tiene la finca.

Adicionalmente, y analizando la valoración de Sociedad de Tasación que Uds citan y sin entrar en otros parámetros (m², precios de venta, costes de ejecución, plazos...) tenemos que decirles que no están considerando el coste que supondría la entrega del 23% del total de los aprovechamientos urbanísticos que se construyan y edifiquen sobre la finca., (lo que hubieran podido constatar de haber consultado el Registro de la Propiedad de San Roque en la inscripción de la escritura de compraventa de 19 de mayo de 1989). Por tanto, estimamos que en el estudio que soporta la tasación aportada por Uds., se debe deducir este importantísimo coste que no se ha tenido en cuenta, y que si se hace, podrá verse que el suelo no puede tener otro valor que el que le han otorgado los valoradores de REALIA

Alcorcón Retamar de la Huerta:

De la valoración aportada por Polygon surgen diferencias importantes en las hipótesis/variables con respecto a las utilizadas por los valoradores de REALIA. Las principales diferencias son:

- La edificabilidad aplicada en los estudios de la valoración aportada por Uds, con parámetros superiores a los permitidos urbanísticamente.
- Diferencia en el precio previsible de venta, debida en su mayor parte a la mayor de edificabilidad que utilizan y, en menor medida, al

precio adoptado en cada valoración y al uso asignado a la categoría Otros.

- Diferencia en el Coste de construcción y comercialización, debida en parte a las diferencia en la repercusión de edificabilidad que se desarrolla.
- Diferencias en plazos de construcción y comercialización. El plazo de construcción y comercialización asignado por la valoración que Uds. aportan es más optimista, dado que, a fecha de hoy, no se ha aprobado el Proyecto de Urbanización, por lo que no se han iniciado las obras de urbanización.
- Diferencias en la TIR media requerida del proyecto.
- Diferencia en el incremento anual en el precio de venta.

Todas las diferencias en estas variables consideradas impactan en las diferencias de valoración.

5. En diciembre de 2018, Realia realizó un aumento de capital para obtener 149 millones de euros a un descuento muy sustancial respecto al NAV, lo cual representó una gran dilución para sus accionistas. Las razones aducidas para dicho aumento de capital eran las necesidades acuciantes de la compañía tanto de repagar el préstamo de Caixabank como de relanzar su división de promoción residencial. Es pues destacable que durante el ejercicio 2019, Realia ha adquirido dos terrenos en Tres Cantos por importe de más de 25 millones de euros (que no fueron nombrados en el folleto de la ampliación de capital), ha asimismo recomprado 2 millones de sus propias acciones, ha incrementado el número de viviendas en construcción en 126, y aun así ha logrado bajar su monto de deuda neta en 8 millones de euros.

¿Podrían por favor explicar por qué la realización de dicha ampliación de capital ha redundado en beneficio para los accionistas en 2019?

El destino que se manifestó en el folleto de la citada ampliación, decía concretamente “De acuerdo a la nota sobre las acciones publicada por la CNMV el 27 de noviembre de 2018 el importe de la ampliación de capital se destinara a las siguientes finalidades y por el siguiente orden de prioridad:

En primer lugar, en la cuantía de 120 M € a amortizar total y anticipadamente el préstamo concedido a la sociedad Caixabank.

En segundo lugar, el importe restante se destinara hasta donde alcance a financiar parte de los 95 M € a los que asciende las inversiones de las cuatro promociones que la sociedad desarrolla en

las localidades de Palma de Mallorca, Sabadell, Madrid y Alcalá de Henares (Madrid) y que en conjunto representa la construcción de 301 viviendas.”

Realizada la ampliación la compañía canceló el citado préstamo, ha invertido en nuevas promociones, y sigue invirtiendo, y ha aprovechado la oportunidad de negocio en el segmento de “build to rent” que, como es bien conocido, tiene excelentes perspectivas de rentabilidad y está siendo un segmento que está atrayendo a grandes inversores. Todo ello hace que la compañía haya mejorado su solvencia y haya podido entrar en segmentos de negocio atractivos, lo que debe redundar en una mayor rentabilidad de la compañía y por ende de sus accionistas.

B. Asunto Segundo de la Junta

¿Nos podría explicar el Consejo de Administración por qué el Sr. Gerardo Kuri Kaufmann, residente en Ciudad de México, es considerado para su reelección, así como las razones por las cuales es considerado como la persona más apropiada para ser el Consejero Delegado de Realia, una compañía inmobiliaria española basada en Madrid?

Las razones de la reelección que se propone del Consejero Gerardo Kuri Kaufmann, constan en el informe emitido por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de 29 de abril de 2020, que ha sido publicado por la compañía junto con el resto de documentación de la Junta General de Accionistas. En cuanto a su eventual nombramiento como Consejero Delegado de la Compañía, compete única y exclusivamente al Consejo de Administración de la sociedad su organización y la delegación de sus funciones en la persona que los Sres. Consejeros estimen más adecuada. Ello con independencia de que no se discrimine a nadie por criterios de edad, raza, género, nacionalidad, y menos aún, residencia, en un mundo globalizado como en el que vivimos.

C. Asunto Quinto de la Junta

A la vista de los asuntos antes resaltados, así como la admisión por parte de Realia en sus estados financieros de 2018 de que había aplicado de manera inapropiada el estándar ECO de valoración durante 5 años en vez del estándar RICS, además de los otros asuntos resaltados por Polygon en su comunicado del pasado 27 de marzo de 2020, incluyendo la omisión por parte de la compañía de gran parte de sus bases imponibles negativas para reducir sus impuestos por plusvalías, además de la incapacidad por parte de EY de realizar nada más que un análisis de la “razonabilidad” de los modelos de valoración de TINSA, y por último la muy

relevante infravaloración que realiza TINSA de los terrenos en Retamar de la Huerta y en Guadalquivir, ¿está la compañía razonablemente satisfecha con los servicios prestados por sus auditores y por el valorador de su actividad de promoción? Dadas las evidentes correcciones y errores, ¿no debería la compañía ponderar, como ya hizo en el caso de Deloitte, cambiar de auditor y pedir a CBRE que realice la valoración de todos sus activos para así asegurar la consistencia de criterios en toda la cartera?

En ningún momento REALIA ha aplicado de manera inapropiada el estándar ECO en sus valoraciones, como se les ha reiterado en multitud de ocasiones, ni por tanto ha admitido tal circunstancia, por no ser cierta. Por ello, no contempla la necesidad ni conveniencia de cambiar de valorador. Adicionalmente nos permitimos recordarles que el cambio de Auditor nada tuvo que ver con su desempeño, sino que estuvo motivado, única y exclusivamente, por la nueva regulación de la Ley de Auditoría sobre la duración máxima del cargo. En lo referente a lo que Uds. califican de “omisión” de la bases imponibles negativas que la Sociedad tiene a su favor, les indicamos que en los estados financieros, por ejemplo de 2019, en la nota 21, la compañía indica los créditos fiscales que tiene activados y los criterios utilizados para ello. La normativa contable establece que los impuestos diferidos de activos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades vayan a tener, en un horizonte establecido, ganancias fiscales que permitan su recuperación; para ello la compañía elabora una proyecciones financieras que tras una validación de nuestros auditores, determina el importe recuperable de los créditos fiscales. Al mismo tiempo en la nota 21 se indica el volumen de créditos fiscales no activados, con lo que la transparencia de la información es total.

D. Información al mercado y publicada en la Comisión Nacional del Mercado de Valores

Polygon está igualmente preocupado por la falta de información proporcionada por Realía a los accionistas minoritarios y al mercado en general. En particular, Polygon resalta la falta de comunicación por los gestores de la compañía de objetivos estratégicos a medio plazo, la negativa a la organización de llamadas con inversores o analistas para explicar los resultados, además de la negativa a toda otra interacción con los accionistas minoritarios u otros actores el mercado—tal como los gestores explícitamente prometieron a Polygon tras la celebración de la Junta General de Accionistas de junio de 2018. Como resultado de todo esto, no existe apenas cobertura de Realía por parte de analistas.

La compañía informa a los mercados, accionistas y reguladores de todos y cada una de las decisiones, resultados, hechos relevantes que en la misma se producen. Cuando un accionista o tercero interesado ha solicitado alguna información a la Sociedad, ésta ha contestado diligentemente, salvo que las preguntas sean reiterativas y el accionista o tercero ignoren nuestras respuestas.

¿Podrían por favor explicar qué acciones van a tomar para incrementar la transparencia al mercado acerca de los planes a corto y medio plazo de la compañía, así como para atajar la asimetría de información que actualmente existe entre accionistas?

Por ejemplo, ¿nos podría el equipo gestor dar detalles acerca de conferencias telefónicas o presentaciones a inversores que piensen realizar este año, aparte de la Junta General?

La Compañía informa a sus accionistas y a los mercados a través de su página web corporativa y a través de las notificaciones de otra información relevante 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 trimestrales, semestrales y anuales informes explicativos de los mismos, en los que reseña los aspectos que considera más significativos, y proporciona a todos los accionistas información sobre la actividad presente y futura de la Compañía, con ocasión de su Junta General.