

Contestación a las Preguntas de Don Antonio Troya Arroyo en la Junta General de Accionistas de REALIA de 29 de junio de 2021

La empresa tiene mucho cash y supongo que con las preventas tendrá una montaña de liquidez en caja y unos niveles de deuda que la convierte en la más saneada del sector. ¿fue justificable la última ampliación de capital? ¿tiene intención de utilizar el exceso de liquidez caja para por ejemplo ejecutar un programa de recompra de acciones a los actuales precios en beneficio del accionista minoristas, como otras cotizadas?

En la contestación a una pregunta muy similar de otro accionista realizada con anterioridad a la Junta General, que figura publicada en la web corporativa, se explicaron los argumentos que justifican la actual política y posición de tesorería del Grupo Realia. A mayor abundamiento, transcribimos a continuación dicha contestación:

“La reducción de Endeudamiento neto y LTV que Uds. citan en su pregunta le da una mejor posición de solvencia a Realia y le permite poder acometer sus nuevos proyectos en marcha, así como poder adquirir activos que reporten valor y rentabilidad al Grupo, máxime en momentos como los actuales, en los que la banca tradicional tiene cerrado el grifo de financiación a proyectos de promoción o impone a los promotores unas condiciones de comercialización que son muy duras y limitan su desarrollo. Por ello las principales inmobiliarias están en una posición de caja excedentaria para acometer sus proyectos. Estos extremos, se pueden constatar al observar como las inmobiliarias con alto endeudamiento, tras el Covid, han tenido que recomponer su negocio, se han fusionado o han tenido que acudir a fuentes alternativas de financiación con mayor coste.”

Respeto a la justificación de la ampliación de Capital, también le remito a la contestación a otro accionista que formula pregunta a este respecto:

“ ... la ampliación de 2018 por 149 M.€ aproximadamente, se destinaría (según recoge el folleto) a amortizar 120 M. €. de deuda con Caixa, y el resto a financiar, en parte, las promociones que se citaban en el folleto, en las que se han invertido, hasta diciembre de 2020, 44 M €,., lo que supera la cifra del aumento de capital.

Por último, en estos momentos, la compañía no contempla ningún programa de recompra de acciones.

¿Porque después de 5 años la empresa que esta saneada y con activos de calidad sigue cotizando en céntimos y no se aprueba un contrasplit para dar mejor imagen?

El Consejo de Administración no ha considerado que la operación de contrasplit, o aumento del valor nominal de las acciones de la Compañía, reporte beneficios significativos a sus accionistas.

Contestación a las Preguntas de Polygon en la Junta General de Accionistas de Realia de 29 de junio de 2021

- En lo referente a sus respuestas a nuestra pregunta A1:
 - Afirman en su respuesta a nuestra pregunta A1 que los datos del INE de precios de vivienda nueva para el total del país no pueden utilizarse para determinar la evolución del valor de la cartera de terrenos de Realia. ¿Nos podrían por favor indicar de manera explícita qué factores específicos han causado el deterioro del valor de dicha cartera de más del 50% desde finales del 2011 y de qué modo dichos factores han variado tan significativamente en este periodo?
 - En particular desde el ejercicio 2014, el año en que los precios de la vivienda en España (nueva y de segunda mano, protegida y no protegida) comenzaron a incrementarse tras la crisis y lo han hecho de media un 4% anual desde entonces, ¿podrían por favor explicar qué factores han causado la caída ininterrumpida, año tras año, del valor de la cartera de terrenos de Realia en este mismo periodo?

Estas mismas preguntas nos fueron realizadas con motivo de la celebración de la Junta General del año 2020, y han sido ya contestadas por la Compañía, por lo que nos remitimos a la contestación que se les hizo en su día, que figura publicada en la web corporativa.

- Responden que “en diciembre de 2020 había una incertidumbre sobre el impacto futuro del COVID”. Nos gustaría entender si, a la luz de los datos en los últimos seis meses desde el cierre del ejercicio, Realia ha cambiado su parecer acerca de la situación económica y qué inversiones se han reanudado más específicamente si así ha sido el caso. En particular, ¿podrían por favor indicarnos el calendario de finalización de promociones previsto en los años 2021, 2022 y 2023, con la visibilidad que poseen actualmente?

Realia sigue manteniendo la misma posición que se encuentra recogida en los EEFF de 2020, continuando expectante a cualquier cambio significativo que indique que la actividad inmobiliaria (patrimonial, residencial, BtR...) se reactiva con perspectivas de crecimiento estable.

Para el periodo 2021-2022 y 2023 se tiene previsto finalizar 165, 146 y 232 viviendas y locales, respectivamente, todo ello como Uds. dicen “con la visibilidad actual”. Estos números podrían incrementarse en función del crecimiento estable de la demanda y de los precios.

- En lo referente a sus respuestas a nuestra pregunta A3:
 - ¿Nos podrían por favor indicar en qué momento la sociedad prevé poder iniciar el proceso de demanda de compensación patrimonial ante el Ayuntamiento de San Roque por incumplimiento de la aprobación urbanística en el sector de Guadalquivir?

La Sociedad tiene previsto presentar la correspondiente reclamación de responsabilidad patrimonial ante la Administración en la segunda quincena del mes de julio de 2021.

- En caso de que finalmente la Revisión del PGOU de San Roque no incorporase los derechos al aprovechamiento urbanísticos de Guadalquivir, ¿han efectuado alguna valoración sobre el importe que resultaría indemnizable a favor de Realía por parte de las Administraciones Públicas implicadas?

A fecha de hoy, los equipos jurídicos de la Compañía están perfilando el contenido de la reclamación, y su importe está pendiente de cuantificar.

- En lo referente a sus respuestas a nuestra pregunta A4:
 - ¿Nos podrían indicar los siguientes pasos previstos para el avance y puesta en valor del sector SAU-21 en El Molar en los próximos ejercicios?

Como ya se les ha informado en nuestra contestación de fecha 28 de junio de 2021, a fecha de hoy estamos pendientes de la aprobación definitiva del anteproyecto de ampliación de la autovía A-1, así como de la culminación de su trámite ambiental, hitos ambos necesarios para poder continuar con la tramitación del Plan Parcial.

- En lo referente a sus respuestas a nuestra pregunta A5:
 - ¿Nos podrían por favor indicar el lugar preciso del folleto de la ampliación de capital del 2018 en la que explícitamente indican que los fondos de dicha ampliación van a ser usados para un nuevo negocio “build to rent”?

La inversión en BtR no está citada específicamente como uno de los principales destinos de la ampliación de capital de 2018, pero tampoco se puede decir que la inversión en este segmento provenga de dicha ampliación, ya que el Grupo ha ido generando caja a lo largo de estos años.

Como ya les hemos indicado en repetidas ocasiones la ampliación de 2018 por 149 M.€ aproximadamente, se destinaría (según recoge el folleto) a amortizar 120 M. €. de deuda con Caixa, y el resto a financiar, en parte, las promociones que se citaban en el folleto, en las que se han invertido, hasta diciembre de 2020, 44 M €,., lo que supera la cifra del aumento de capital.

- Dado el interés de Realia en este segmento “build to rent”, ¿podrían informarnos acerca de la cuantía de inversión prevista en este segmento en los próximos ejercicios, las rentabilidades mínimas exigidas y el destino final de esos proyectos (para cartera propia o puestos a la venta una vez alquilados)?

La inversión prevista pendiente de realizar en los dos nuevos proyectos es de 29,2 M. €. Todos los proyectos son para cartera propia, y tienen una TIR en torno al 6 %

- No han contestado a nuestra pregunta acerca de recompra de acciones o dividendo, por lo cual la reiteramos aquí: Dada la aparente falta de ánimo inversor por parte de la compañía del dinero obtenido de los accionistas en la ampliación de capital, dada la continua reducción del endeudamiento, ¿podrían indicarnos las razones por las que Realia no propone una recompra de acciones más agresiva o insta un reparto de dividendo?

Creemos que en la contestación a la pregunta que nos hicieron el pasado 22 de junio sobre este mismo asunto, les hemos dados los argumentos que justifican la actual política y posición de tesorería del Grupo Realia, no compartiendo su afirmación de “aparente falta de ánimo inversor”.

- ¿Posee Realia un rango de ratio de endeudamiento (loan-to-value) objetivo? ¿Cuál consideran que es el endeudamiento óptimo de una compañía de las características y con las perspectivas de Realia?

Los rangos de LTV son cambiantes y están en función de las sensibilidades de riesgo que tienen los acreedores financieros , y éstos, como Uds. conocen son cambiantes según políticas económico-financieras nacionales, internacionales, de segmentos de mercado..., y es preciso ir ajustándolo para acceder a las fuentes de financiación; todo ello también analizando no solo el LTV a nivel de grupo, que Uds. citan, sino el de cada compañía que lo conforma, pues puede existir LTV dispares, al encontrarse unas sociedades del grupo poco apalancadas y otra sobreapalancadas; además, en muchos casos no son vasos comunicantes o estamos hablando de sectores inmobiliarios distintos (patrimonial, residencial, BtR...).

- ¿Tiene Realia actualmente activos en venta, aparte obviamente de las viviendas que resultan de sus promociones, o activos considerados no estratégicos que podrían ser vendidos en el corto plazo? ¿Cuáles son estos?

Actualmente el Grupo Realia no tiene en venta activos, no obstante no estamos cerrados a la venta de ningún activo, si la oferta de compra aportara valor a la compañía.

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

Madrid a 28 de junio de 2021

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 22 de junio de 2021, relativa a los punto Primero 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 29 y 30 de junio de 2021 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. Asunto Primero de la Junta

1. En la nota 13 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 Realia muestra un incremento en la provisión por deterioro de las existencias de 13,5 millones de euros. Esto ha sido así, a pesar de que los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) muestran que los precios de la vivienda nueva en España se incrementaron un 6,1% en 2020, y los precios de la vivienda de segunda mano un 2,7%.

La nota 13 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 mostraban un análisis de sensibilidad, calculado por el tasador independiente, que evidenciaba una posible revalorización de las existencias en 48,8 millones de euros si el precio de la vivienda nueva se incrementara en un 5%.

¿Cómo justifica Realia la discrepancia entre el análisis del tasador independiente en 2019 y la opinión del mismo tasador en 2020, a la vista de los datos de precios?

¿Qué factores específicos han contrarrestado el importante incremento en precios para causar una nueva caída en el valor de las existencias de la compañía?

Sin entrar a valorar los índices del INE que cita en su pregunta, éstos son incrementos medios para todo el territorio nacional y para vivienda nueva; para poder aplicar el citado porcentaje a todos los suelos, REALIA debería de tener la misma distribución geográfica de sus suelos que la del conjunto de promociones de obra nueva que se han desarrollado en 2020 en toda España, cuestión ésta que es imposible. Además, hay que tener en cuenta que el peso del suelo en el precio final de la vivienda varía de una zona a otra 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. Así mismo les indicamos que las valoraciones que hace cualquier experto independiente, en nuestro caso TINSA, se hacen con proyecciones o estimaciones futuras de plazos de desarrollo, precios, costes, ritmos de comercialización, etc., por lo que hechos pasados pueden o no condicionar valoraciones futuras. En diciembre 2020 había una incertidumbre sobre el impacto futuro del COVID que debería incidir en los plazos, costes de obras, cambios en la demanda sobre las tipologías de las viviendas, etc.; por tanto, no podemos compartir el criterio que Uds. exponen en su pregunta.

2. En la misma nota 13 de las cuentas anuales consolidadas del 2020, se dice que Realia “ha seguido trabajando en los proyectos y permisos administrativos” de sus terrenos y promociones.

¿Cuáles han sido los avances más significativos acaecidos en el ejercicio?

- Retamar de la Huerta, Alcorcón (Madrid): inscripción del proyecto de reparcelación, aprobación inicial del Plan Especial de Infraestructuras (22/12/20), aprobación inicial del Convenio Urbanístico de Gestión (29/12/20)
- Sector SG/1. San Gregorio, Zaragoza: inscripción del proyecto de reparcelación.
- Valdebebas, Madrid. Aprobación inicial de la modificación puntual del proyecto de urbanización que contempla las obras para la ejecución del Parque Central.
- Nou Nazareth, San Juan de Alicante (Alicante): aprobación del PAI.
- Fuente de San Luis, Valencia: avance de las obras de urbanización.
- Hato Verde, Guillena (Sevilla): aprobación del plan de delimitación de suelo urbano de Guillena.
- San Juan de Aznalfarache (Sevilla): inicio del procedimiento de modificación puntual de plan parcial.
- Guadalquítón, San Roque (Cádiz): presentación de demanda de ampliación en el procedimiento contencioso-administrativo referente a la propuesta de ampliación del lugar de importancia comunitaria Los Alcornocales. Presentación de diversos escritos ante la Junta de Andalucía hasta la consecución del informe ambiental del plan parcial de Guadalquítón, considerado medioambientalmente inviable.
- Sector R8, Valdemoro (Madrid): avance de las obras de urbanización.

3. Con respecto a ciertos terrenos significativos sobre los que ya preguntamos en la JGA de 2020, en particular los terrenos en Retamar de la Huerta y Guadalquitón:

¿Nos podrían confirmar las valoraciones de Retamar de la Huerta y de Guadalquitón, así como si han sufrido variaciones, en 2020?

Las valoraciones realizadas por el tasador independiente en 2020, de los suelos referidos han sido:

Retamar de la Huerta: El valor razonable determinado por el experto independiente ha sido de 10,05 M. € a 31.12.2020 un 0,6% superior al valor de tasación de diciembre de 2019.

Este valor incluye la valoración de unas parcelas litigiosas que se encuentran aportadas a la Junta de Compensación y que tienen un problema de doble inmatriculación.

A 31 de diciembre de 2020 no se habían iniciado las obras de urbanización.

Guadalquitón: El valor razonable determinado por el experto independiente ha sido de 2,0 M. € a 31.12.2020 un 3,95% inferior al valor de tasación de diciembre de 2019.

¿Podrían informarnos de los esfuerzos realizados en los últimos 12 meses desde la pasada Junta General, en cuanto a estos dos terrenos, con finalidad de incrementar el valor de estos activos y avanzar en su desarrollo?

En cuanto a Retamar de la Huerta (Alcorcón), se ha avanzado en la tramitación de los instrumentos necesarios para proseguir el desarrollo del sector, se han coordinado los diferentes informes emitidos por las Administraciones Públicas y se han mantenido reuniones con los diferentes Organismos afectados.

En cuanto a Guadalquitón, durante el ejercicio de 2020 se ha continuado la tramitación de los recursos contencioso administrativo contra la Ampliación del Parque Natural de Los Alcornocales, para incluir la Finca Guadalquitón en su ámbito, y la ampliación del Lugar de Importancia Comunitaria Los Alcornocales.

En cuanto a la tramitación del Plan Parcial, se continuó igualmente con su tramitación, habiéndose recibido en julio de 2020 el informe de la Junta de Andalucía en el que se declara inviable medioambientalmente el Plan Parcial. En abril de 2021 se ha notificado el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de San Roque por el que se deniega la aprobación definitiva del Plan Parcial, acuerdo que se ha recurrido.

En un artículo reciente, Culmia, el presidente de la junta de compensación de Retamar de la Huerta, ha expresado que esperan empezar las obras de urbanización “a mediados o finales de 2022” y que esperan las licencias de primera ocupación “en 2024”. ¿Nos podrían confirmar si esta información es correcta, si estos son los plazos usados por el tasador independiente para su valoración del terreno, así como la inversión que Realia va a hacer en este proyecto?

Fuente: https://cincodias.elpais.com/cincodias/2021/06/15/companias/1623755733_62_7455.html

Efectivamente estimamos que las obras de urbanización podrían iniciarse en el plazo expresado, si bien las licencias de primera ocupación podrían retrasarse al segundo trimestre de 2025, plazo que maneja nuestro tasador independiente, en función de que se puedan o no simultanear obras de urbanización y edificación.

En cuanto a la inversión estimada en este proyecto, pendiente de su desarrollo final, ascenderá a la suma aproximada de 57 millones de euros.

4. En el comunicado de los resultados del primer trimestre de 2021 Realia ha anunciado la compra de una participación adicional del 33,33% en la sociedad Inversiones Inmobiliarias Rusticas y Urbanas 2000 S.L.

¿Podrían por favor confirmar que esta sociedad es la tenedora de los terrenos del sector SAU-21 en El Molar?

Efectivamente, la Sociedad es propietaria de parte de los terrenos que conforman dicho Sector

¿Podrían explicar las ventajas, si las hay, de poseer un 66,69% del proyecto en vez del 33,36% que poseía anteriormente?

Estimamos que el suelo que tiene esa sociedad (SAU-21 El Molar) es un suelo que potencialmente tiene mucho valor añadido por su ubicación y evidentemente el tener una participación mayor en un suelo con buenas expectativas inmobiliarias, hará que reporte un mayor valor al portfolio del Grupo Realia.

¿Cuáles son las perspectivas del sector SAU-21 en El Molar?

Las perspectivas son favorables, dada su ubicación en la zona norte de la corona metropolitana de Madrid y dado que el proyecto prevé una tipología edificatoria de baja densidad, que ha demostrado ser muy demandada en el último año. No obstante, la tramitación urbanística pendiente todavía es larga.

Mas específicamente, ¿han tenido conversaciones con cualquier administración (nacional, regional o local) acerca de los accesos a este sector ahora que se han aprobado las obras de ampliación de la autovía A-1 hasta El Molar, incrementando su capacidad?

Se han mantenido contactos con la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid y, en su día, se presentaron alegaciones al Estudio Informativo "Variante de la Autovía A-1. Tramo: Enlace Autopista Eje Aeropuerto y Autopista R-2- Variante de El Molar".

La situación más reciente respecto a la ampliación de la autovía A-1 es que queda pendiente la aprobación definitiva del anteproyecto de esta actuación, así como la culminación del trámite ambiental.

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. Igualmente, en el ejercicio 2020 Realia ha logrado también reducir su endeudamiento neto en otros 18 millones de euros, a pesar de haber gastado 4,2 millones de euros en recomprar sus propias acciones. Como resultado de esta falta de inversión, el endeudamiento de la compañía, medido como “loan-to-value”, ha disminuido desde el 29% en el 2018 (tras la ampliación) hasta el 26% en 2020.

¿Podrían por favor explicar por qué la realización de dicha ampliación de capital ha redundado en beneficio para los accionistas en 2019 y 2020?

¿Podrían por favor indicar el grado de consecución de los objetivos de inversión aducidos para justificar la ampliación en 2018?

Dada la aparente falta de ánimo inversor por parte de la compañía del dinero obtenido de los accionistas en la ampliación de capital, dada la continua reducción del endeudamiento, ¿podrían indicarnos las razones por las que Realia no propone una recompra de acciones más agresiva o instaure un reparto de dividendo?

Dada la conexión de las tres preguntas se responden conjuntamente:

El destino que se manifestó en el folleto de la citada ampliación era 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 destinará 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 destinará 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.

La reducción de Endeudamiento neto y LTV que Uds. citan en su pregunta le da una mejor posición de solvencia a Realia y le permite poder acometer sus nuevos proyectos en marcha, así como poder adquirir activos que reporten valor y rentabilidad al Grupo, máxime en momentos como los actuales, en los que la banca tradicional tiene cerrado el grifo de financiación a proyectos de promoción o impone a los promotores unas condiciones de comercialización que son muy duras y limitan su desarrollo. Por ello las principales inmobiliarias están en una posición de caja excedentaria para acometer sus proyectos. Estos extremos, se pueden constatar al observar como las inmobiliarias con alto endeudamiento, tras el Covid, han tenido que recomponer su negocio, se han fusionado o han tenido que acudir a fuentes alternativas de financiación con mayor coste.

El beneficio para el accionista no está estrictamente ligado a una ampliación de capital, sino a su negocio, a las expectativas del sector, del país e incluso de las perspectivas internacionales, y todas ellas configuran la cotización de cualquier valor que cotiza en un mercado público.

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

1. Polygon está igualmente preocupado por la falta de información proporcionada por Realia 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 Realia por parte de analistas.

¿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?

Como ya se les ha informado con ocasión de otras Juntas Generales, la Compañía informa a sus accionistas y a los mercados a través de su página web corporativa y a través de las notificaciones que publica en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

A través de ambos medios REALIA difunde toda la información 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 por igual, información sobre la actividad presente y futura de la Compañía, con ocasión de su Junta General. Adicionalmente la compañía, a través de las direcciones de correo habilitadas al efecto y del cuestionario de su página web, contesta, en la medida en que le es legalmente posible, aquellas preguntas que formulan sus accionistas. Por todo ello, no existe asimetría alguna en la información que se proporciona a los accionistas.