

**CONTESTACIÓN A LAS PREGUNTAS REALIZADAS PRESENCIALMENTE EN LA JUNTA GENERAL
ORDINARIA DE REALIA BUSINESS, S.A. DE 14 DE JUNIO DE 2022**

Estimados señores,

Muchas gracias por la respuesta a nuestras preguntas, recibida ayer 13 de junio de 2022.

Nos gustaría pedir ciertas aclaraciones complementarias al respecto.

En cuanto a su respuesta a nuestra pregunta A.1, acerca del sector SAU-21 de El Molar:

- a. ¿Nos podrían por favor indicar qué horizonte temporal manejan para el posible comienzo de la urbanización del sector?

Tratándose de una tramitación urbanística de este alcance, y dado el estado en la que se encuentra en la actualidad, no es posible realizar predicciones fiables sobre una fecha de inicio de las obras. Ello no obstante si podemos afirmar que es un suelo estratégico para la compañía, con un desarrollo a medio/largo plazo.

- b. ¿Cuántos metros cuadrados edificables tienen en su planificación?

Teniendo en cuenta la respuesta que le hemos dado anteriormente, solo podemos reseñar los parámetros de las Normas Subsidiarias vigentes del municipio, que establecen, para el total sector SAU 21 de El Molar, una edificabilidad neta aproximada de 817.000 m² de techo. De esta edificabilidad, correspondería a INVERSIONES INMOBILIARIAS RÚSTICAS Y URBANAS, S.L., sociedad dueña de suelos en el ámbito en la que REALIA posee actualmente el 66,67% de su capital social, una edificabilidad neta de 644.495 m² de techo. Sin embargo, esta edificabilidad es susceptible de ajustes, tanto en su cuantía como en sus usos, y tendrá que concretarse a través de la aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial.

En cuanto a su respuesta a nuestra pregunta A.4, acerca de sus terrenos en Retamar de la Huerta y Guadalquiron:

- a. ¿Nos podrían por favor indicar qué horizonte temporal manejan para el posible comienzo de la urbanización y edificación en Retamar de la Huerta?

Le recordamos que las gestiones urbanísticas de este suelo se realizan por la Junta de Compensación, en la que Realia está representada. Con las últimas estimaciones que se manejan, podría darse un escenario de comienzo de las obras de urbanización antes del inicio de 2024 o en el primer trimestre de dicho año. En cuanto al inicio de las obras de edificación, ello dependerá del grado de avance de las obras de urbanización con el que

el Ayuntamiento conceda, en su caso, el régimen de simultaneidad de obras de urbanización y edificación, para que puedan iniciarse obras de edificación sin estar concluidas las obras de urbanización del ámbito.

- b. ¿Cuál es la cuantía de la reclamación que están realizando a la Junta de Andalucía por daños y perjuicios en relación con Guadalquítón?

Contestada en la Junta General.

- c. ¿Procede también una reclamación ante el Ayuntamiento de San Roque por este mismo concepto?

Los equipos jurídicos de la compañía no han estimado viable la reclamación contra el Ayuntamiento de San Roque por este mismo concepto.

En cuanto a su respuesta a nuestra pregunta A.7

Indican que van a poder hacer frente al repago de la deuda contraída con FCC con sus propios recursos.

¿Nos podrían indicar si esperan poder extender dicha deuda un año más, como está previsto en el contrato, o si bien consideran que la generación de dividendos de las filiales será suficiente para amortizarla en el plazo inicial?

Realia Business S.A. tiene previsto la extensión de la deuda intragrupo con FCC SA hasta el 21 de diciembre de 2023 y procederá durante este periodo a realizar amortizaciones parciales de la misma con el flujo de caja excedentario generado por su actividad, así como por los dividendos obtenidos de sus filiales.

-----000-----

**CONTESTACIÓN A LAS PREGUNTAS REALIZADAS A TRAVÉS DE LA PLATAFORMA DE ASISTENCIA
TELEMÁTICA CON MOTIVO DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE REALIA BUSINESS, S.A. DE
14 DE JUNIO DE 2022**

Hola buenos días, me gustaría saber como esta la situación actual de los terrenos en Guadalquítón, es bien sabido que la empresa solicito una reclamación compensación por daños y perjuicios, pero los accionistas no sabemos a día de hoy que cantidad se esta reclamando al ayuntamiento de San Roque, cantidad que no entiendo porque ocultan al accionista, ya que debería ser una cantidad bastante elevada y de gran importancia para el mercado.

Contestada en la Junta.

Por ultimo ,el año pasado solicite y pregunte porque no se proponía un contrasplit de la acción ,ya que después de varios años de restructuración y ampliaciones de capital, ahora somos la inmobiliaria más saneada del sector con 2000 mil millones en activos, no entiendo la negación de ejecutar un contrasplit y dejar de seguir cotizando en céntimos, ya que es bien sabido que muchos fondos solo por este motivo no entran en el valor, ya que tienen como politica no invertir en cotizadas de céntimos, por no decir que muchos nos siguen confundiendo como un chicharro, situación en la que no estamos, me parece que seguir cotizando en céntimos es negativo para el minorista, muchas gracias.

Contestada en Junta, con referencia a la contestación que se dio el año pasado a esta misma pregunta, que fue:

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.

CONTESTACION A LAS PREGUNTAS FORMULADAS POR LOS ACCIONISTAS CON CARÁCTER PREVIO A LA JUNTA GENERAL, EN EL EJERCICIO DE SU DERECHO A LA INFORMACIÓN**A. Asunto Primero de la Junta**

1. En la nota 11 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 Realia comenta la adquisición a Martinsa Fadesa de una participación del 33,33% en Inmobiliarias Rústicas Urbanas, S.L, poseedora de la propiedad del sector SAU-21 en El Molar. Asimismo, podemos ver en la nota 13 de la cuentas que se han realizado anticipos por 545 mil euros al Ayuntamiento de El Molar “por la monitorización del aprovechamiento urbanístico del sector”.

¿Nos podrían por favor indicar cuál es el estado de avance del proyecto urbanístico en esta localización y por qué han decidido ahora invertir estos importes en relanzar el proyecto con el ayuntamiento?

El proyecto tiene pendiente la tramitación ambiental y la aprobación del Plan Parcial (planeamiento de desarrollo).

REALIA ha adquirido la citada participación en esa sociedad, en la que ya tenía igual porcentaje de participación, para obtener el control de la misma y poder impulsar el proceso urbanístico de esos suelos.

¿En qué medida está la urbanización de este sector ligada a la propuesta ampliación de la autovía A-1 hasta El Molar?

El acceso al ámbito está previsto desde las vías de servicio de la A-1, cuya remodelación y ampliación es objeto de proyecto de ampliación de la A1, actualmente en tramitación.

¿Cuáles es el potencial urbanizable en este sector, en caso de que se llegue a una positiva conclusión con las administraciones?

Se trata de un ámbito situado a tan solo 30 km al norte de la capital, en un entorno en el que la autovía A1 constituye, junto a las áreas residenciales y parques industriales y empresariales que se van situando en sus márgenes izquierda y derecha, un eje vertebrador residencial y de actividad, muy vinculado al potencial que genera la corona Norte Metropolitana de Madrid. El potencial urbanizador del ámbito, actualmente regulado por Normas Subsidiarias, dependerá de las determinaciones que apruebe finalmente el Plan Parcial.

2. En la misma nota 13 se informa de la compra de terrenos relevantes en Madrid (Valdebebas), Valencia (Fuente San Luis) y en Madrid (Alcorcón-Retamar).

¿Podrían por favor indicarnos la naturaleza de estos terrenos, así como cuándo se espera comenzar obras de edificación en los mismos?

REALIA ha adquirido, en el mes de noviembre de 2021 una parcela terciaria en Valdebebas, Madrid, con una edificabilidad de unos doce mil quinientos metros cuadrados. La parcela tiene una ubicación estratégica en un entorno dinámico y de gran potencialidad presente y futura (ampliación IFEMA, Intercambiador, Ciudad de la Justicia, Hospital Zandal, Terminal T-4, Ciudad deportiva Real Madrid, etc.). Asimismo, la parcela adquirida es colindante con otra parcela propiedad de REALIA, susceptible de agrupación y de desarrollo conjunto de 21.600 m2 edificables de uso terciario, para dar cobertura a una implantación de relevancia.

Por el momento no está previsto el inicio de las obras en esta parcela.

Respecto al resto de adiciones de terrenos y solares que señalan, en Valencia (Fuente de San Luis) por 0,78 M € y Madrid (Alcorcón Retamar) por 0,49 M €, no se trata de compra de terrenos sino de activación de costes relacionados con el desarrollo urbanístico de las mismas.

3. ¿Podrían indicarnos los principales avances en la obtención de permisos administrativos para la urbanización o edificación obtenidos en la cartera de terrenos de la compañía durante el ejercicio 2021 y hasta la fecha en 2022?

En cuanto a la Urbanización, se han realizado gestiones en todos ellos, y los principales avances han sido:

- *Alta catastral de las fincas resultantes de la reparcelación en el ámbito SG/1, San Gregorio (Zaragoza)*
- *Inscripción de la operación jurídico-complementaria del sector R8 “El Postiguillo” (Valdemoro), motivada por la adaptación de las parcelas destinadas a centros de transformación, con las que está dotada la urbanización, a los nuevos requerimientos de la Compañía Eléctrica*
- *Informe de viabilidad favorable al Estudio Ambiental Simplificado Plan Parcial de Ordenación de San Juan de Aznalfarache (Sevilla)*
- *Aprobación inicial de la modificación Nº2 del Proyecto de Urbanización de Valdebebas (corresponde a una aspecto puntual y aislado del ámbito: el vial que rodea la parcela de la Ciudad Deportiva del RM)*
- *Aprobación inicial del Plan Parcial de Ordenación de San Juan de Aznalfarache (Sevilla).*

En cuanto a la edificación, en el período indicado se han obtenido licencias de obras en las promociones de Alcalá de Henares Fase II, Nou Nazareth y Hato Verde Fase VI.

4. Con respecto a ciertos terrenos significativos sobre los que ya preguntamos en la JGA de 2020 y 2021, 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 2021?

La valoración de Retamar de la Huerta a 31/12/2021, ha sido de 10,99 M €, un 9,4% superior a la valoración a 31/12/2020, que ascendió a 10,05 M €. Como ya conocen, estos valores incluyen la valoración de unas parcelas litigiosas que se encuentran aportadas a la Junta de Compensación y que tienen un problema de doble inmatriculación.

La valoración de Guadalquitón, a 31/12/2021, ha sido de 2,04 M €, un 2% superior a la valoración a 31/12/2020 que ascendió a 2,00 M €.

¿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?

Con respecto a Retamar de la Huerta, donde todas las gestiones las realiza la Junta de Compensación, se han adaptado, tanto el Proyecto de urbanización, como el plan Especial de Infraestructuras (instrumentos, cuya tramitación y aprobación es imprescindible para poder iniciar las obras de urbanización), a los diferentes informes sectoriales que se han ido emitiendo. Se ha completado la formación y presentación formal del Texto Refundido del Proyecto de Urbanización (presentado por registro en el Ayuntamiento, con fecha 20/05/2022). Por otra parte, se ha negociado el aval necesario para garantizar el convenio de suministro eléctrico del ámbito (Iberdrola).

En particular en el terreno de Guadalquitón, Realia anunció en las cuentas de 2020 que estaban estudiando iniciar un proceso de petición de compensación al ayuntamiento de San Roque por la inviabilidad del proyecto de urbanización. ¿Podrían indicarnos si han procedido a la petición de compensación y, de ser así, por qué cuantía? ¿Cuál es el estado de avance de dicha reclamación, de haberse producido?

La compañía tiene presentada, desde el mes de julio de 2021, una reclamación de responsabilidad patrimonial, contra la Junta de Andalucía, en reclamación de los

daños y perjuicios sufridos por la denegación de la aprobación del Plan Parcial por motivos medioambientales. Ante la falta de contestación de la Junta de Andalucía, la sociedad ha interpuesto, en el mes de enero 2022, un procedimiento contencioso administrativo contra la denegación presunta, por silencio negativo, de su reclamación, que se está tramitando ante los Juzgados de lo Contencioso Administrativo de Sevilla.

5. ¿Podrían indicarnos los planes de construcción residencial destinada a la venta previstos para los ejercicios 2022 y 2023, tanto en número de unidades como en inversión prevista?

Adicionalmente a las 183 unidades que actualmente están en curso, Realia Business tiene previsto en los ejercicios 2022-2023 iniciar el desarrollo de nuevas promociones con un total de 367 unidades y con una inversión prevista total de 97 M €, de la que, aproximadamente un 80 %, está pendiente de desembolso.

6. En la nota 10 de las cuentas anuales se indica que la sociedad ha vendido propiedades por un importe de 43,3 millones de euros en el ejercicio 2021.

¿Tiene la sociedad procesos abiertos o planeados de desinversión de activos relevantes en el ejercicio 2022? Si así es, ¿podrían indicarnos la tasación actual de dichos activos?

La sociedad no tiene abiertos ni planeados, a fecha de hoy, procesos de desinversión de activos relevantes. No obstante, REALIA no descarta la venta de ningún activo, si la oferta de compra aportara valor a la compañía.

7. En la nota 19 de las cuentas anuales, en cuanto al endeudamiento, se indica que la compañía realizó una amortización “anticipada, parcial y voluntaria” del préstamo sindicado por importe de 50 millones de euros. Asimismo, se indica que la compañía ha obtenido de FCC en diciembre de 2021 un préstamo con vencimiento en diciembre de 2022, prorrogable por un año más, para financiar la compra realizada de acciones de Hermanos Revilla.

¿Podrían explicar las ventajas para la sociedad de permutar deuda con entidades de crédito a largo plazo por un préstamo intragrupo a corto plazo?

La sociedad no está permutando una deuda a largo plazo por otra deuda a corto tal y como Uds. afirman. Se trata de dos sociedades distintas, REALIA PATRIMONIO, S.L.U. y REALIA BUSINESS, S.A., que cuentan cada una con su propia financiación independiente.

REALIA PATRIMONIO, S.L.U realizó, en julio del 2021, una amortización “anticipada, parcial y voluntaria” del préstamo sindicado a largo plazo por importe de 50 millones de euros con el fin de optimizar la tesorería excedentaria que poseía.

REALIA BUSINESS, S.A. sociedad matriz, en diciembre de 2021, obtuvo un préstamo intragrupo por importe de 120 M € de FCC S.A. para financiar parcialmente la compra de acciones de la sociedad Hermanos Revilla S.A.

¿Cómo piensa Realia afrontar el repago de dicho préstamo intragrupo a corto plazo, dada la generación de caja orgánica de la sociedad?

REALIA BUSINESS, S.A. hará frente al repago de dicha deuda con la tesorería que genera su actividad y la de sus filiales, a través del reparto de dividendos de estas a la matriz.

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

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 los objetivos estratégicos a medio plazo, tanto en cuanto al desarrollo de la actividad de promoción residencial como de la estrategia de rotación o puesta en valor de los activos de Realia Patrimonio. 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.