



REALIA Business, S.A. (en adelante “Realia” o “la Sociedad”), en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 228 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, comunica a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) el siguiente:

HECHO RELEVANTE

Se acompaña para su difusión como hecho relevante, informe aprobado, en el día de hoy, por el Consejo de Administración de Realia Business, S.A. sobre la oferta pública de adquisición formulada por Inmobiliaria Carso, S.A. de Capital Variable

El envío se realiza a efectos de lo dispuesto en los artículos 134.4 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores y 24 del Real Decreto 1066/2007 de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores, junto con la carta emitida, en inglés, por Nomura International plc sobre el precio de dicha Oferta, y su correspondiente traducción jurada al español.

En Madrid, a 11 de mayo de 2016

Fdo.: Jesús Rodrigo Fernández.
Secretario del Consejo de Administración

Informe del Consejo de Administración de Realia Business, S.A. en relación con la oferta pública de adquisición formulada por Inversora Carso, S.A. de Capital Variable

El día 4 de mayo de 2016 la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“**CNMV**”) autorizó la oferta pública de adquisición (la “**OPA**” o la “**Oferta**”) sobre la totalidad de las acciones de Realia Business, S.A. (la “**Sociedad**”) formulada por Inversora Carso, S.A. de Capital Variable (el “**Oferente**” o “**I. Carso**”).

La autorización de la OPA de I. Carso fue notificada a la Sociedad el mismo día 4 de mayo de 2016.

Los términos y condiciones de la Oferta de I. Carso están descritos en el folleto aprobado por la CNMV (el “**Folleto**”) que ha sido puesto a disposición del público de conformidad con el artículo 22 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (“**RD de OPAs**”).

De conformidad con el artículo 134.4 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, que aprobó el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores (“**TRLMV**”) y con el artículo 24 del RD de OPAs, el Consejo de Administración de la Sociedad, reunido en su domicilio social, ha redactado y aprobado el siguiente informe en relación con la Oferta de I. Carso, dando cumplimiento a lo previsto en las citadas normas.

1 Principales características de la Oferta

En el Folleto se describen de forma detallada todos los aspectos y condiciones de la Oferta.

No obstante lo anterior, de conformidad con el Folleto y sin que ningún Consejero se pronuncie o califique el mismo, las principales características de la Oferta son las siguientes:

1.1 Oferente

El Oferente es Inversora Carso, S.A. de Capital Variable (antes denominada Inmobiliaria Carso S.A. de Capital Variable), sociedad anónima de capital variable, constituida de conformidad con las leyes de México, por una duración de 99 años, con domicilio social en México, Ciudad de México, Distrito Federal, en Lago Zurich n°. 245, Plaza Carso, Edificio Carso, Piso 20, Colonia Ampliación Granada C.P. 11529. Tiene Número de Identificación Fiscal español N-4121673-J.

I. Carso se constituyó el 26 de enero de 1966 mediante escritura pública autorizada por el Notario n°. 50 del Distrito Federal, D. Joaquín Talavera Sánchez, con el número de protocolo 24.409, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio en el libro tercero, volumen 622, Hoja 281 y bajo el número 179. La sociedad cambió su denominación social a Inversora Carso, S.A. de C.V. mediante escritura pública número 94.632 de fecha 21 de septiembre de 2015, autorizada por el Notario, D. Javier Ceballos Lujambio, titular de la notaría pública número 110 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil electrónico 58520.

Según se describe en el Folleto, I. Carso pertenece en su totalidad, de manera directa e indirecta (a través de Fideicomiso F/125), a D. Carlos Slim Helú, a D. Patrick Slim Domit, D. Carlos Slim Domit, D. Marco Antonio Slim Domit, D^a. María Soumaya Slim Domit, D^a. Johanna Monique Slim Domit y D^a. Vanessa Paola Slim Domit (en conjunto, la “**Familia Slim**”), sin que ningún miembro de la Familia Slim controle, de manera individual o concertada, I. Carso ni el Fideicomiso F/125.

Se hace constar que el Oferente (bajo su anterior denominación) presentó el 20 de marzo de 2015 una solicitud de autorización de una OPA voluntaria -competidora de la presentada por

Hispania Real, SOCIMI, S.A.U (“**Hispania**”)- sobre la Sociedad, que fue autorizada por la CNMV el 23 de junio de 2015 y cuyo plazo de aceptación finalizó el 24 de julio de 2015 (la “**OPA Voluntaria de I. Carso**”).

1.2 *Valores a los que se extiende la Oferta de I. Carso*

La Oferta de I. Carso se dirige al 100% del capital de la Sociedad. No obstante lo anterior, el Oferente ha inmovilizado las 139.637.565 acciones que en la actualidad son de su titularidad por lo que, de las 460.751.398 acciones que tiene emitidas la Sociedad, la Oferta de I. Carso se dirige de modo efectivo a 321.113.833 acciones (que representan el 69,69% del capital social).

No hay otros valores de la Sociedad distintos de las acciones objeto de la Oferta a los que deba dirigirse la misma, ya que la Sociedad no tiene emitidos derechos de suscripción de acciones, acciones sin voto, acciones integradas en clases especiales, bonos u obligaciones convertibles o canjeables en acciones, warrants u otros instrumentos financieros que den opción a la adquisición o suscripción de acciones.

1.3 *Tipo de Oferta*

La Oferta es una oferta obligatoria, de las previstas en el artículo 128 del TRLMV y en el artículo 3 del RD de OPAs, ya que el Oferente declara haber alcanzado un porcentaje de derechos de voto en la Sociedad superior al 30%.

En particular, I. Carso manifiesta en el Folleto ostentar de forma directa una participación del 30,306% en el capital social de la Sociedad (que se corresponde con el 30,345% de los derechos de voto excluyendo las acciones en autocartera) si bien reconoce que le es atribuible un porcentaje del 30,499% del capital social, ya que de acuerdo con lo previsto en los artículos 5 y 6 del RD de OPAs, se le deben asignar a estos efectos los derechos de voto correspondientes a las 700.000 acciones propiedad de D. Juan Rodríguez Torres, consejero dominical de I. Carso y presidente no ejecutivo del Consejo de Administración de la Sociedad. Por consiguiente, el número total de acciones atribuibles al Oferente es de 140.337.565, representativas de un 30,499% del capital social de la Sociedad y de un 30.583% de sus derechos de voto.

El Oferente manifiesta que, de acuerdo con el citado artículo 5 del RD de OPAs, no se le debe atribuir ningún derecho de voto adicional al anteriormente reflejado. En este sentido, se hace constar que I. Carso ha alcanzado más de un 30% de los derechos de voto de Fomento de Construcciones y Contratas S.A (“**FCC**”), principal accionista de la Sociedad con un 36,911% de su capital social. Por consiguiente, de acuerdo con el Folleto, al haber superado la participación directa e indirecta de I. Carso en FCC el 30% de los derechos de voto, se considera según lo previsto en el artículo 7 del RD de OPAs, que I. Carso tiene una participación sobrevenida en la Sociedad que se corresponde con la participación del 36,911% titularidad de FCC. No obstante lo anterior, según se indica en el Folleto, los derechos de voto de dicha participación no son atribuibles a I. Carso de acuerdo con lo previsto en el artículo 5 del RD de OPAs, ya que I. Carso no tiene control de FCC según lo dispuesto en el artículo 5 del TRLMV ni constituye grupo con FCC conforme a lo establecido en el artículo 42 del Código de Comercio porque no tiene la mayoría del capital social con derecho de voto de FCC, no ha designado a la mayoría de los miembros del Consejo de Administración de FCC ni tiene acción concertada con otros accionistas de FCC ni aplica ninguna otra de las circunstancias previstas en el artículo 5 del RD de OPAs.

1.4 *Contraprestación*

La contraprestación ofrecida es 0,80€ por acción de la Sociedad. Según señala el Folleto, dicho precio ha sido determinado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 del RD de OPAs,

teniendo la consideración a juicio del Oferente de precio equitativo al ser un precio no inferior al más elevado que I. Carso o personas que hubieran actuado concertadamente con dicha sociedad han pagado o acordado pagar por los mismos valores a los que se dirige la Oferta durante los doce (12) meses previos al anuncio de la misma, que tuvo lugar el 27 de enero de 2016.

En relación con lo anterior, en el Folleto se hace constar que durante dicho período de doce (12) meses el precio más alto pagado o acordado por el Oferente se corresponde con la adquisición de 262.158 acciones el 30 de diciembre de 2015 a un precio de 0,753 €/acción. En consecuencia, la contraprestación ofrecida por I. Carso en la Oferta es un 6,24% superior al precio más elevado pagado por I. Carso en los doce (12) meses anteriores al anuncio de la Oferta.

El 30 de diciembre de 2015, el rango de cotización de las acciones de la Sociedad osciló entre 0,745 €/acción y 0,760 €/acción. Por consiguiente, el precio pagado por I. Carso se encuentra dentro del rango de cotización del día de la adquisición, por lo que no resulta de aplicación lo previsto en el artículo 9.4 c) del RD de OPAs. En el Folleto el Oferente hace constar expresamente que no se da ninguna de las circunstancias que permiten a la CNMV la modificación del precio recogidas en el mencionado artículo 9.4 del RD de OPAs.

La contraprestación se abonará en metálico.

1.5 *Plazo de aceptación*

Según informó la CNMV el día 5 de mayo de 2016, el plazo de aceptación de la Oferta de I. Carso es de 15 días naturales a contar desde el día hábil bursátil siguiente a la publicación del primer anuncio de la Oferta, que tuvo lugar el 4 de mayo de 2016. Por consiguiente, el plazo de aceptación se extiende desde el día 5 de mayo de 2016 hasta las 24:00 horas del día 19 de mayo de 2016.

El Oferente podrá prorrogar el plazo de aceptación de la Oferta hasta el máximo de 70 días naturales, previa comunicación a la CNMV, debiéndose anunciar la ampliación en los mismos medios en los que se publicó la Oferta, al menos con tres días de antelación al término del plazo inicial. Por su parte, la CNMV podrá ampliar el plazo de aceptación en caso de publicación de algún suplemento al Folleto y en los demás casos en que pueda resultar necesario.

Igualmente, el plazo de aceptación quedará interrumpido en el caso de que se presentara una oferta competidora a la Oferta, quedando en tal caso el plazo automáticamente prorrogado de forma que los plazos de aceptación de todas las ofertas finalicen el mismo día.

1.6 *Financiación de la Oferta*

El Oferente tiene previsto hacer frente al pago de la contraprestación de la Oferta y a los gastos de la misma íntegramente con recursos propios (es decir, sin financiación externa), a través del empleo de parte de sus activos circulantes que incluyen caja, inversiones en renta fija y en renta variable con alta liquidez y demás recursos del grupo del Oferente.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 del RD de OPAs, el Oferente ha presentado a la CNMV un aval bancario emitido por Caixabank S.A por un importe de 256.891.066,40€.

1.7 *Condiciones a las que está sujeta la Oferta*

La Oferta no está sujeta a ninguna condición.

2 Actuaciones del Consejo

Desde que se anunció la Oferta de I. Carso, el Consejo de Administración de la Sociedad ha continuado con su actividad ordinaria y ha cumplido con su deber de pasividad de conformidad con lo previsto en el artículo 28 del RD de OPAs, no llevando a cabo ninguna decisión o actuación que pueda impedir el éxito de la Oferta. Asimismo se hace constar que en aras a preservar la igualdad informativa, se ha contestado todo requerimiento dirigido al Consejo de Administración en relación con la OPA recibido desde el anuncio de la misma.

3 Relaciones entre la Sociedad y el Oferente

3.1 *Valores del Oferente poseídos, directa o indirectamente, por la Sociedad o por personas que actúen concertadamente con ella o por los miembros de su Consejo de Administración*

La Sociedad o personas que actúen concertadamente con ella no poseen, directa o indirectamente, ninguna participación en el Oferente, ni son titulares de valores o instrumentos que den derecho a adquirir o suscribir acciones en el Oferente.

Los miembros de su Consejo de Administración manifiestan que tampoco poseen, directa o indirectamente, ninguna participación en el Oferente, ni son titulares de valores o instrumentos que den derecho a adquirir o suscribir acciones en el Oferente.

3.2 *Valores de la Sociedad poseídos, directa o indirectamente, por el Oferente, por personas que actúen concertadamente con él o por los miembros de su Consejo de Administración*

Según se indica en el Folleto, I. Carso es titular de 139.637.565 acciones de la Sociedad, representativas de un 30,306% de su capital social, como consecuencia de las siguientes operaciones:

- (i) 76.697.551 acciones, que representan actualmente un 16,646% del capital social de la Sociedad, adquiridas a Bankia S.A a un precio de 0,58 €/acción, el pasado 3 de junio de 2015.
- (ii) 451.940 acciones, que representan actualmente un 0,098% del capital social de la Sociedad, adquiridas el 28 de julio de 2015 en la OPA Voluntaria de I, Carso, a un precio de 0,58 €/acción.
- (iii) 2.770.961 acciones, que representan actualmente un 0,601% del capital social de la Sociedad, adquiridas en el mercado entre los días 18 de diciembre de 2015 y 30 de diciembre de 2015, siendo el precio máximo pagado 0,753 €/acción.

En el citado período, I. Carso también adquirió 41.424.008 derechos de suscripción preferente en el marco de la Ampliación de Capital referida en el apartado (iv) siguiente, siendo 0,078 € el precio más elevado pagado por dichos derechos.

- (iv) 59.717.113 acciones, que representan actualmente un 12,961% del capital social de la Sociedad, suscritas el 13 de enero de 2016 en la ampliación de capital cuyo folleto informativo fue aprobado por la CNMV el 11 de diciembre de 2015 (la "**Ampliación de Capital**"), a un precio de suscripción de 0,58 €/acción.

Asimismo, en el Folleto se indica que D. Juan Rodríguez Torres ha adquirido 700.000 acciones de la Sociedad en las siguientes operaciones:

- (i) 100.000 acciones adquiridas en el mercado el día 22 de diciembre de 2015 a un precio máximo de 0,720 €/acción; y
- (ii) 600.000 acciones suscritas en la Ampliación de Capital a un precio de suscripción de 0,58 €/acción. En el período comprendido entre los días 17 y 22 de diciembre de 2015,

D. Juan Rodríguez Torres adquirió los 1.200.000 derechos de suscripción preferente que se materializaron en las mencionadas 600.000 acciones, siendo 0.069 € el precio más elevado pagado por derecho.

De acuerdo con el Folleto, excepto por las acciones antes señaladas (i) ni I. Carso, (ii) ni ninguno de los miembros del órgano de administración de I. Carso, (iii) ni ninguno de los administradores de las sociedades controladas por I. Carso, (iv) ni ninguno de los accionistas o socios de I. Carso, (v) ni otras personas que actúen por cuenta de I. Carso o concertadamente con ella, poseen de forma directa o indirecta, individualmente o en concierto con otros accionistas, o han suscrito instrumentos que den derecho a la adquisición o suscripción de acciones de la Sociedad.

3.3 *Acuerdos entre la Sociedad y el Oferente, sus administradores o accionistas o entre cualquiera de estos y los Consejeros de la Sociedad*

La Sociedad no ha alcanzado ningún acuerdo con el Oferente, sus administradores o accionistas, y no tiene conocimiento de ningún acuerdo alcanzado por los Consejeros de la Sociedad o los accionistas de la Sociedad con el Oferente, sus administradores o accionistas en relación con la Oferta.

En particular, el Oferente manifiesta en el Folleto que, en virtud de un acuerdo de inversión en FCC suscrito el 27 de noviembre de 2014, al haber alcanzado el Oferente el 30% de los derechos de voto en FCC, accionistas de FCC distintos del Oferente tienen derecho a designar conjuntamente dos consejeros en la Sociedad. Salvo lo anterior, el Oferente manifiesta que no existe ningún otro acuerdo con FCC o sus accionistas en relación con la participación que esta última tiene en la Sociedad.

Al margen de la Oferta, se hace constar que:

- El Oferente y la Sociedad tienen vigente en la actualidad un préstamo por importe de 20.396.334,80 € y vencimiento 8 de abril de 2017, a un tipo de interés anual del 1% y con garantía personal de la Sociedad (el "**Préstamo**").

El citado Préstamo tiene su origen en el préstamo participativo concedido a la Sociedad el 30 de septiembre de 2009 por sus accionistas de referencia en aquel momento, esto es, FCC y Corporación Financiera Caja Madrid S.A ("**CFCM**") y en el que I. Carso se subrogó mediante póliza intervenida por el Notario de Madrid, D. Celso Méndez Ureña, el 22 de diciembre de 2015, adquiriendo la participación de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. ("**Sareb**") que procedía a su vez de CFCM (el citado préstamo participativo junto con sus novaciones, el "**Préstamo Participativo**").

El citado Préstamo Participativo venció el 8 de abril de 2016 como consecuencia de la amortización anticipada y total del Contrato de Financiación Sindicada (tal y como este concepto se define en el apartado siguiente), habiendo optado I. Carso -como anunció en el Hecho Relevante publicado el 17 de marzo de 2016 (número de registro 236396)- por la alternativa de aplicar una quita frente a la alternativa de la capitalización total del crédito.

Tras la aplicación de la quita, ha surgido un derecho de crédito a favor de I. Carso que se ha materializado en el Préstamo antes referido, que fue aprobado por el Consejo de Administración en su reunión celebrada el 13 de abril de 2016 como operación vinculada.

- Asimismo, el Oferente ha tenido un papel destacado tanto en la refinanciación firmada el 10 de diciembre de 2015 por la Sociedad con sus entidades acreedoras -Puffin Real Estate Ltd., CF Aneto Limited y Goldman Sachs International Bank- como en su posterior cancelación el pasado 7 de abril de 2016, mediante su amortización anticipada y total.

La refinanciación firmada el 10 de diciembre de 2015 supuso una novación del contrato de financiación sindicada de fecha 30 de septiembre de 2009 (el citado contrato junto con todas sus novaciones, el “**Contrato de Financiación Sindicada**”). En dicha refinanciación I. Carso otorgó las garantías de pago y de reintegración exigidas por las citadas entidades financiadoras; aseguró la Ampliación de Capital cuyos fondos estaban destinados a atender uno de los pagos previstos en dicha financiación; y contragarantizó el aval bancario entregado por la Sociedad a las entidades financiadoras para asegurar el último pago fijado en la citada novación.

Asimismo, I. Carso ha afianzado el préstamo concedido por Caixabank S.A. a la Sociedad, por importe de 183.649.355,97 €, cuyo destino ha sido la amortización total y anticipada del Contrato de Financiación Sindicada.

El otorgamiento de las mencionadas fianzas por parte de I. Carso ha permitido a la Sociedad liberar las garantías que tenía otorgadas a favor de las entidades financiadoras y no tener que otorgar garantías reales a favor de la nueva entidad acreedora.

La amortización del Contrato de Financiación Sindicada ha supuesto la consolidación de una quita por importe de 72.366.703,80 €.

Por otro lado, se hace constar que, según el Folleto, el Consejero Delegado de la Sociedad, Don Gerardo Kuri Kaufmann, es a su vez dentro del grupo Carso, administrador mancomunado de la mercantil Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U. Asimismo, Don Gerardo Kuri Kaufmann tiene poderes especiales para pleitos, cobranzas y administración en la filial de I. Carso, Centro Histórico de la Ciudad de México, S.A. de C.V.

De acuerdo con el Folleto, no existe ningún administrador o directivo de I. Carso que sea a su vez administrador o directivo de la Sociedad distinto de Don Gerardo Kuri Kaufmann.

4 Opinión y observaciones del Consejo de Administración en relación con la Oferta

El Consejo de Administración deja constancia de lo siguiente:

- El Sr. Juan Rodríguez Torres ha manifestado con carácter previo a la reunión del Consejo de Administración que se encuentra en una situación de conflicto de interés dado que es consejero dominical de I. Carso.
- El Sr. Gerardo Kuri Kaufmann, y el Sr. Carlos Manuel Jarque Uribe han manifestado al comienzo de la presente reunión del Consejo de Administración que se encuentran en una situación de conflicto de interés dado que el primero es consejero dominical de I. Carso y administrador mancomunado de una sociedad del grupo del Oferente y el segundo ha mantenido en los últimos doce (12) meses puestos de alta dirección en empresas del grupo empresarial de la Familia Slim. Por dicho motivo, el Sr. Kuri Kaufmann, y el Sr. Jarque, si bien han comparecido al principio de la reunión del Consejo de Administración y por tanto han computado a efectos del quorum para poder constituir el Consejo de Administración, han abandonado la sesión sin participar en la deliberación ni aprobación del presente Informe.
- En la actualidad no se han cubierto las tres vacantes que se produjeron el pasado 3 de junio de 2015 tras la dimisión de Inmogestión y Patrimonio S.A., Mediación y Diagnóstico S.A. y Participaciones y Cartera de Inversiones S.L. como consejeros dominicales de Bankia S.A. en la Sociedad.

El presente informe ha sido por lo tanto discutido por la totalidad de los miembros del Consejo de Administración cuyo cargo está vigente y que no se encuentra en una situación de conflicto de interés respecto de la Oferta de I. Carso.

Las opiniones expresadas en el presente Informe son sin perjuicio de la intención de los consejeros de aceptar o no dicha Oferta (en aquellos casos en los que los miembros del Consejo de Administración son titulares, directos o indirectos, de acciones de la Sociedad o representan a accionistas de la Sociedad).

4.1 *Consideraciones generales*

El Consejo de Administración valora positivamente los siguientes aspectos de la Oferta de I. Carso:

- 4.1.1 La Oferta de I. Carso se extiende a todas las acciones de la Sociedad.
- 4.1.2 La contraprestación a abonar por el Oferente (0,80 €/acción) es un 37,93% superior a la ofrecida por el propio Oferente en la OPA Voluntaria de I. Carso (que fue de 0,58 €/acción), y un 63,27% superior a la ofrecida en la OPA de Hispania, a 0,49 €/acción, autorizada por la CNMV el 1 de marzo de 2015.
- 4.1.3 El precio se abonará íntegramente en efectivo con recursos propios del Oferente.
- 4.1.4 Se valora de forma igualmente positiva que el Oferente no solicitara a la CNMV la dispensa de la obligación de formular una OPA conforme a lo previsto en el artículo 4.2 del RD de OPAs, al tener un porcentaje de voto en la Sociedad inferior al de FCC, y que haya optado por la presentación de la presente Oferta, concediendo a los accionistas una ventana de liquidez para vender sus acciones a un precio considerado equitativo de acuerdo con el artículo 9 del referido RD de OPAs.
- 4.1.5 El Oferente es una sociedad con una gran experiencia en el sector inmobiliario, que ha dado estabilidad a la composición accionarial de la Sociedad y que ha demostrado un elevado nivel de compromiso con la Sociedad para reducir su endeudamiento financiero, tal y como se ha indicado en el apartado 3.3 anterior. También se valora de forma positiva la intención manifestada por el Oferente de promover los mecanismos que fortalezcan la estructura de capital de la Sociedad y de su filial, Realia Patrimonio S.L.U. ("**Realia Patrimonio**"), para que ambas puedan hacer frente a los vencimientos de su respectiva financiación.
- 4.1.6 El Consejo de Administración valora positivamente las intenciones manifestadas por el Oferente de mantener la personalidad jurídica independiente de la Sociedad y de continuar con sus líneas de negocio actuales.
- 4.1.7 La Oferta no implica que se vayan a excluir de cotización en bolsa las acciones de la Sociedad.

4.2 *Posibles repercusiones de la Oferta y planes estratégicos del Oferente sobre el conjunto de intereses de la Sociedad, el empleo y la localización de sus centros de actividad*

Según lo manifestado en el Folleto, el Oferente:

- no tiene previsto proponer ninguna modificación sustancial de las actividades futuras de la Sociedad, ni existe intención de modificar la localización de sus centros de actividad en un horizonte temporal de doce (12) meses;
- no contempla proponer al resto de los accionistas de la Sociedad ninguna modificación relevante de los puestos y condiciones de trabajo del personal y directivos de la Sociedad dentro de un horizonte temporal de doce (12) meses tras la liquidación de la Oferta. Más allá de esos doce (12) meses no se ha planteado planes estratégicos o intenciones respecto al mantenimiento de los puestos de trabajo del personal y directivos de la Sociedad;

- no prevé proponer la utilización o disposición de los activos de la Sociedad de forma diferente a la que se viene realizando en el curso normal de sus negocios, ni una disminución de las inversiones previstas;
- está acometiendo un plan estratégico en el Grupo Realia encaminado a reducir progresivamente su endeudamiento financiero y a dotarlo de una estructura financiera sostenible y adaptada a su capacidad de generación de caja. Dicho objetivo se pretende conseguir mediante la búsqueda de mecanismos que fortalezcan la estructura de capital de la Sociedad y de Realia Patrimonio y que les permitan hacer frente a los vencimientos de sus respectivas financiaciones, ya sea: (i) mediante la obtención de financiación externa; (ii) a través de ampliaciones de capital, o (iii) por cualquier otro medio alternativo que contribuya a dicho fin;
- no tiene ningún plan o intención de realizar emisiones de valores de la Sociedad, sin perjuicio de la posibilidad de recurrir, si ello se estima conveniente, a la realización de futuras ampliaciones de capital encaminadas a reducir su endeudamiento financiero;
- no tiene planes de promover la realización de operación societaria alguna que pudiera conllevar la transformación, escisión o fusión de la Sociedad con el Oferente, ni con sociedades del grupo del que I. Carso es sociedad matriz ni con terceros;
- tiene como objetivo, en cuanto a la política de dividendos, la vuelta al reparto de dividendos en cuanto cambie la situación financiera de la Sociedad;
- ha declarado que la Oferta no tiene por finalidad la exclusión de cotización de las acciones de la Sociedad de las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, y que no exigirá la venta forzosa prevista en el artículo 136 del TRLMV y en el artículo 47 del RD de OPAs, sin perjuicio del derecho de los accionistas a exigir la compra forzosa de sus acciones si se dan las condiciones previstas en dichos artículos.

No obstante lo anterior, dada la estructura accionarial de la Sociedad, si como consecuencia de la Oferta, las acciones de la Sociedad no tuvieran una liquidez y distribución bursátiles adecuadas, el Oferente ha manifestado en el Folleto que estudiará las actuaciones razonables que, en función de las condiciones de mercado y de la propia Sociedad, permitan, en su caso, el mantenimiento en Bolsa de dichas acciones en un plazo de 6 meses desde la liquidación de la Oferta.

4.3 *Consideraciones en relación con la contraprestación ofrecida*

El Oferente señala que la contraprestación ofrecida (0,80€ por acción) tiene la consideración de precio equitativo al haberse determinado de conformidad con lo previsto en el artículo 9 apartados 1 y 2 del RD de OPAs, pues es un precio no inferior al más elevado que I. Carso o personas que hubieran actuado concertadamente con ella han pagado o acordado pagar por los mismos valores a los que se dirige la Oferta durante los doce (12) meses previos al anuncio de la misma.

Al haberse fijado el precio de conformidad con los apartados 1 y 2 del artículo 9 del RD de OPAs, el Oferente no ha aportado el informe de valoración previsto en el artículo 10.5 y al que se remite el artículo 9.3, ambos del RD de OPAs, que resulta necesario cuando la oferta obligatoria se formula sin haberse producido previamente adquisiciones de acciones de la sociedad afectada por parte del oferente o cuando, habiendo mediado dichas adquisiciones, la CNMV considera que concurre alguna de las circunstancias previstas en el apartado 4 del citado artículo 9.

Con independencia de que la contraprestación tenga la consideración de equitativa a efectos del RD de OPAs, la Sociedad ha encargado a Nomura International plc (“**Nomura**”) una *fairness*

opinion, que se adjunta como Anexo 1, para valorar si resulta razonable desde un punto de vista financiero. Se hace constar que Nomura es el banco de inversión que ha sido contratado por la Sociedad para valorar desde dicha perspectiva las contraprestaciones ofrecidas tanto en la OPA de Hispania como en la OPA Voluntaria de I. Carso.

Dicha opinión establece que, en opinión de Nomura, a la fecha de emisión de su *fairness opinion*, la contraprestación ofrecida a los accionistas de la Sociedad mediante la Oferta es razonable (*fair*) desde la perspectiva financiera.

Tal y como se infiere del informe preparado por Nomura, el precio de la Oferta se ajustaría a varios de los criterios que señala el artículo 10.5 del RD de OPAs, que debe cumplir el precio para tener la consideración de equitativo cuando no han existido adquisiciones previas de acciones por parte del Oferente.

En cualquier caso, corresponde a los accionistas, en función de sus particulares intereses y situación, decidir si aceptan o no la Oferta.

El presente Informe se ha aprobado por unanimidad de los miembros actuales del Consejo de Administración de la Sociedad que no están en situación de conflicto, sin que ninguno haya formulado pronunciamiento individual discrepante con el adoptado de manera colegiada por el Consejo de Administración. Se pone de manifiesto que el Sr. Gerardo Kuri Kaufmann, el Sr. Juan Rodríguez Torres y el Sr. Carlos Manuel Jarque Uribe no han participado en deliberación y toma de decisión del Consejo de Administración por el conflicto de interés antes referido.

5 Intención de aceptar o no la Oferta en relación con las acciones poseídas o representadas, directa o indirectamente, por los miembros del Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración, titulares directos o indirectos de acciones de la Sociedad, han manifestado la siguiente intención:

Miembros del Consejo de Administración					
Denominación	% directo	Nº de derechos de voto directos	% indirecto	% Total	Intención de aceptar o no la Oferta
D. Juan Rodríguez Torres	0,152	700.000		0,152	Ha manifestado con anterioridad que tiene intención de no aceptar la Oferta
Gerardo Kuri Kaufmann	0,000	0	0,000	0,000	n/a
E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L.	0,000	1.500	0,000	0,000	Tiene intención de no aceptar la Oferta
Dª Carmen Iglesias Cano	0,001	1.773	0,001	0,001	Tiene intención de no aceptar la Oferta
Maria Antonia Linares Liébana	0,000	4	0,000	0,000	Tiene intención de no aceptar la Oferta
Meliloto S.L.	0,000	0	0,000	0,000	n/a

Miembros del Consejo de Administración					
Denominación	% directo	Nº de derechos de voto directos	% indirecto	% Total	Intención de aceptar o no la Oferta
D. Carlos Manuel Jarque Uribe	0,000	0	0,000	0,000	n/a

Los miembros del Consejo de Administración que representan a accionistas de la Sociedad, han manifestado la siguiente intención de sus accionistas:

E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L. y Meliloto, S.L., representantes de FCC, titular de un conjunto de 170.067.240 acciones que representan el 36.911% del capital social de la Sociedad (incluidas las de PER Gestora Inmobiliaria S.L. y Asesoría Financiera y de Gestión S.A., sociedades filiales de FCC) manifiestan que FCC no considera la venta de su participación en la Sociedad.

6 Intención de aceptar o no la Oferta en relación con las acciones propias que la Sociedad mantiene en autocartera

Respecto de las acciones que la Sociedad mantiene en autocartera, y que a la fecha de este informe ascienden a 610.000 acciones, representativas del 0.132% del capital social de la Sociedad, el Consejo de Administración, manifiesta su decisión de no aceptar la Oferta teniendo en cuenta su precio de adquisición y la cotización actual de las acciones de la Sociedad.

7 Información a los trabajadores

Se hace constar, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 25.2 del RD de OPAs, que la Sociedad ha puesto a disposición de sus empleados un ejemplar del Folleto mediante el envío por correo electrónico del mismo a los trabajadores y la publicación en la página web corporativa, al no haber en la Sociedad representantes de los trabajadores.

En Madrid, a 11 de mayo de 2016.

MELIOTO, S.L., representada por D^a ALICIA
ALCOCER KOLPLOWITZ

EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.,
representada por D^a ESTHER ALCOCER
KOPLOWITZ

D^a CARMEN IGLESIAS CANO

D. MARÍA ANTONIA LINARES LIÉBANA

Nomura International plc

1 Angel Lane, Londres EC4R 3AB

Tel +44 (0)20 7102 1000 Fax +44 (0)20 7102 9090

**** Esta carta es una traducción de su versión original. El texto íntegro original de esta carta ha sido redactado en inglés, siendo dicha versión en inglés la que prevalece para su interpretación. ***¹*

Al Consejo de Administración de
Realia Business S.A.
Paseo de la Castellana 216 1ª planta
Madrid
España

A la atención de: Juan Rodríguez Torres, Presidente del Consejo de Administración

9 de mayo de 2016

Estimados Sres:

Nomura International plc ("**Nomura**"), en el marco de su actividad de banca de inversión, participa de forma habitual en la valoración de empresas y sus acciones y participaciones en el marco de fusiones y adquisiciones, ofertas primarias y secundarias, colocaciones privadas y tasaciones con fines societarios y cualesquiera otros.

Han solicitado Uds. nuestra opinión sobre la razonabilidad, desde un punto de vista financiero, de la contraprestación ofrecida por Inversora Carso, S.A. de C.V. (el "**Oferente**") por el 100% del capital social de Realia Business, S.A. (la "**Sociedad**") integrado por 460.751.398 acciones admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, y excluyendo un total de 139.637.565 acciones, representativas del 30,31% del capital social de la Sociedad, ya pertenecientes al Oferente (la "**Oferta**").

A tales efectos, hemos revisado la siguiente documentación e información obtenida a través de fuentes disponibles al público y/o que nos ha sido facilitada por la Sociedad:

1. cuentas financieras auditadas correspondientes a los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2015 de la Sociedad y de Realia Patrimonio S.L.U., y estados consolidados de la Sociedad y de sus filiales (el "**Grupo**");
2. presentación fechada el 26 de febrero de 2016 relativa a los resultados financieros del Grupo correspondientes al ejercicio 2015;
3. extractos del resumen de los informes de tasación fechados en diciembre de 2015 elaborados por CB Richard Ellis y Tinsa;
4. cuentas de gestión del Grupo correspondientes a los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2015;
5. plan de negocio de la Sociedad correspondiente al período 2016 - 2020 para las actividades de residencial, suelo y uso comercial, incluyendo previsiones y proyecciones financieras y ciertos datos operativos relativos a las perspectivas futuras de negocio de la Sociedad elaboradas por su equipo gestor;

¹ Nota añadida por el solicitante de la traducción. No figura en el original inglés (Nota del Traductor).

César Ramírez Peño
Traductor-Intérprete Jurado de INGLÉS
Nº 5192

6. contrato de financiación de 30 de septiembre de 2009 suscrito por, entre otras partes, la Sociedad y un grupo de entidades financieras, junto con sus posteriores modificaciones, y contrato de financiación de 27 de abril de 2007 suscrito por, entre otras partes, Realía Patrimonio S.L.U. y un grupo de entidades financieras, junto con sus posteriores modificaciones;
7. información sobre los gastos generales y créditos fiscales de la Sociedad, elaborada por su equipo gestor;
8. rendimiento financiero y operativo de la Sociedad así como evolución de los precios y de los valores de la Sociedad en el mercado, por comparación con la información disponible públicamente sobre otras sociedades cotizadas comparables y sus valores (en cada caso, en la medida en que hemos entendido relevante dicha información);
9. las notas sobre la Sociedad elaboradas por los analistas de bancos de inversión o firmas de asesores, que se encuentran públicamente disponibles (y que hemos entendido relevantes); y
10. el folleto explicativo de 29 de abril de 2016 y publicado el 3 de mayo de 2016, en el que figuran los términos y condiciones de la Oferta, y cualquier otra documentación adicional, en cada caso elaborada por el Oferente y publicada en la página web de la CNMV (la "**Documentación de la Oferta**"),

y hemos llevado a cabo cualesquiera otros estudios y análisis y considerado cualesquiera otros factores que hemos entendido adecuados en este contexto.

Hemos aceptado, sin que hayamos llevado a cabo comprobación alguna independiente al respecto, el carácter completo y exacto de todos los informes y documentación de carácter financiero, contable, fiscal y cualquier otra que hemos revisado o que nos ha sido facilitada a efectos de la presente opinión (con independencia de la forma en que hubiéramos obtenido o nos hubiera sido facilitada la misma, e incluyendo cualquier información que nos ha sido transmitida en el marco de cualesquiera conversaciones con los miembros del equipo directivo de la Sociedad), y hemos asumido dicha exactitud y carácter completo a los efectos de emitir la presente opinión. Hemos mantenido conversaciones con el equipo gestor de la Sociedad sobre el negocio, las operaciones, activos, situación financiera y perspectivas de la Sociedad, e igualmente hemos llevado a cabo cualesquiera otros estudios, análisis e investigaciones que hemos entendido apropiadas. En particular, hemos revisado el plan de negocio de la Sociedad, y hemos acordado con el equipo gestor que podemos asumir que la información, perspectivas y proyecciones que se reflejan en el mismo han sido razonablemente elaboradas sobre la base de las mejores estimaciones y juicios del equipo gestor relativos a la evolución financiera de la Sociedad a la fecha en que dicha información, perspectivas y proyecciones han sido elaboradas. En concreto, no hemos valorado ni tasado de forma independiente los activos y pasivos (incluyendo instrumentos derivados, activos y pasivos fuera de balance y otros pasivos contingentes o reservas para fallidos) de la Sociedad ni de ninguna de sus respectivas filiales, y no hemos recibido valoración o tasación alguna al respecto salvo por la documentación que se ha identificado anteriormente. Hemos asumido que los correspondientes balances, cuentas de pérdidas y ganancias, estimaciones financieras y cualesquiera otras, previsiones de beneficios y flujo de caja, incluyendo proyecciones de futuros gastos de capital y demás información, estimaciones y proyecciones que nos han sido facilitadas o que han sido tratadas con nosotros, han sido elaboradas razonablemente y sobre bases que reflejan la mejor información, estimaciones y juicios a disposición a esta fecha del equipo gestor de la Sociedad sobre los resultados futuros esperados de las operaciones y situación financiera de la Sociedad o de cualquier otra entidad a la que tales análisis o previsiones vinieran referidos, y que tales análisis o previsiones se materializarán por los importes y en las fechas que en cada caso se señalan en las mismas. No hemos llevado a cabo comprobación alguna independiente al respecto.

En nuestra condición de meros asesores financieros, nos hemos basado -sin llevar a cabo verificación alguna independiente al respecto- en la valoración realizada por la Sociedad de cualesquiera cuestiones jurídicas, fiscales, de índole regulatorio o contable. Asimismo hemos asumido que la Oferta se ejecutará de conformidad con los términos previstos en la Documentación de la Oferta, sin que tenga lugar ninguna renuncia, modificación o demora en relación con los términos o condiciones previstos en la misma. Hemos asumido que, en relación con la recepción de cualesquiera aprobaciones o consentimientos administrativos, de naturaleza regulatoria o cualesquiera otros exigidos a efectos de la Oferta prevista, no


César Ramírez Peño
Traductor-Intérprete Jurado de INGLÉS
Nº 5192

se producirán demoras ni se impondrán limitaciones, condiciones o restricciones que hubieran de tener un efecto adverso sobre los beneficios esperados que se prevé obtener de dicha Oferta. De forma adicional no hemos revisado ni analizado, ni revisaremos o analizaremos a efectos de nuestra opinión, cualesquiera requisitos legales o regulatorios que pudieran exigirse en relación con la ejecución de la Oferta.

En particular, no hemos revisado: (i) el análisis completo y detallado de los informes de tasación fechados en diciembre de 2015 elaborados por CB Richard Ellis y Tinsa, ni (ii) el informe final que ha de emitir el consejo de administración en relación con la Oferta. No hemos prestado, ni obtenido o revisado asesoramiento alguno especializado, incluyendo sin limitación alguna ningún tipo de asesoramiento jurídico, contable, actuarial, medioambiental, fiscal o en cuestiones de tecnologías de la información, y en consecuencia nuestra opinión no tiene en cuenta cualesquiera posibles consecuencias de dicho asesoramiento. De forma adicional no hemos revisado ni analizado, ni revisaremos o analizaremos a efectos de nuestra opinión, cualesquiera requisitos legales o regulatorios que pudieran exigirse en relación con la ejecución de la Oferta.

Nos hemos basado en las manifestaciones realizadas por el equipo gestor de la Sociedad sobre las perspectivas del negocio y sus mercados. Asimismo hemos asumido, con el consentimiento de la Sociedad, que los términos y condiciones recogidos en la Documentación de la Oferta han sido presentados desde una posición de independencia respecto de la Sociedad, actuando el Oferente en su propio interés, y que los mismos recogen debidamente el importe de la contraprestación de la Oferta prevista.

Nuestra opinión se basa necesariamente en las condiciones financieras, económicas, de mercado, regulatorias y demás condiciones vigentes -así como en la información que nos ha sido facilitada- a la fecha de la presente carta, sin que expresemos opinión alguna sobre si tales condiciones continuarán o no siendo de aplicación o sobre el efecto, en su caso, que cualquier cambio en dichas condiciones pudiera tener sobre las opiniones que expresamos en esta carta. Tanto la presente opinión como las asunciones realizadas a efectos de su preparación pudieran verse afectadas por circunstancias que tuvieran lugar tras la fecha de la presente carta, sin que asumamos obligación alguna a efectos de actualizar, revisar o confirmar la presente opinión. Al objeto de emitir nuestra opinión, no hemos sido autorizados a solicitar, y no hemos solicitado, expresión alguna de interés a ninguna parte en relación con la adquisición, combinación empresarial u otra operación extraordinaria relativa a la Sociedad.

Nomura actúa como asesor financiero para el consejo de administración de la Sociedad en relación con la Oferta, y percibirá unos determinados honorarios por sus servicios al respecto (incluyendo por la emisión de la opinión que es objeto de la presente carta). De forma adicional, la Sociedad se ha comprometido a reembolsar a Nomura sus gastos, así como a indemnizar a esta última respecto de ciertas responsabilidades que pudieran derivar de nuestra intervención.

La presente opinión se dirige al consejo de administración de la Sociedad -y podrá ser utilizada exclusivamente por y en beneficio de dicho consejo- en relación con la consideración por el mismo de la Oferta, pudiendo ser revelada únicamente en el marco de los deberes y obligaciones del consejo de administración de la Sociedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio. La presente opinión no podrá ser facilitada a -ni utilizada por- ningún tercero, ni podrá crear obligación alguna a favor de ningún tercero, en cada caso sin nuestro previo consentimiento por escrito, si bien podrá incluirse una copia completa de la misma en cualquier documentación que deba presentar la Sociedad a la CNMV en relación con la Oferta, siempre que dicha inclusión fuera exigida por la legislación aplicable.

En particular, no se nos ha solicitado opinión alguna -y en consecuencia la presente opinión no se pronuncia al respecto- sobre la decisión subyacente de negocio de la Sociedad o de los accionistas de la Sociedad de proceder con o efectuar la Oferta, o de proceder con cualquier otra operación, estrategia empresarial u otra cuestión. La presente opinión no constituye recomendación alguna dirigida al consejo de administración de aceptar la Oferta.

Sobre la base y con sujeción a las consideraciones anteriores, así como sobre la base de cualquier otra cuestión que hemos entendido relevante, les manifestamos que, a nuestro juicio, a la fecha de la

César Ramírez Peño
Traductor-Intérprete Jurado de INGLÉS
Nº 5192

presente carta el valor de la contraprestación ofrecida a los accionistas de la Sociedad de conformidad con la Oferta es razonable desde un punto de vista financiero para los accionistas de la Sociedad.

Atentamente,

[firma ilegible]

.....
En nombre y representación de
Nomura International plc
GONZALO ZURITA
MANAGING DIRECTOR

Don César Ramírez Peño, Traductor-Intérprete Jurado de inglés nombrado por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al ESPAÑOL de un documento redactado en INGLÉS.

En Madrid, a 9 de mayo de 2016



César Ramírez Peño
Traductor-Intérprete Jurado de INGLÉS
N° 5192

Fdo.: César Ramírez Peño

Nomura International plc

1 Angel Lane, London EC4R 3AB
Tel +44 (0)20 7102 1000 Fax +44 (0)20 7102 9090

The Board of Directors
Realia Business S.A.
Paseo de la Castellana 216 1a planta
Madrid
Spain

For the attention of: Juan Rodriguez Torres, Chairman of the Board

9 May 2016

Dear Sirs,

Nomura International plc ("Nomura"), as part of its investment banking business, is regularly engaged in the valuation of businesses and their securities in connection with mergers and acquisitions, initial and secondary underwritings, private placements and valuations for corporate and other purposes.

You have requested our opinion as to the fairness from a financial point of view of the consideration offered by Inversora Carso, S.A. de C.V. (the "Offeror") for 100% of the issued shares of Realia Business S.A. (the "Company") made up of 460,751,398 shares admitted to trading on the Madrid and Barcelona Stock Exchanges and excluding 139,637,565 shares representing 30.31% of the shares in the Company already owned by the Offeror (the "Offer").

In connection with this opinion, we have reviewed the following documents and information obtained from publicly available sources and/or provided to us by the Company:

1. audited financial accounts for the years ending 31 December 2014 and 31 December 2015 for the Company, Realia Patrimonio S.L.U. and the consolidated statements of the Company and its subsidiaries (the "Group");
2. presentation dated 26 February 2016 relating to the 2015 financial results of the Group;
3. excerpts of the summary of appraisal valuations dated December 2015 prepared by CB Richard Ellis and Tinsa;
4. management accounts for the years ending 31 December 2014 and 31 December 2015 of the Group;
5. business plan of the Company for the period 2016 to 2020 for the commercial property, residential and land businesses including financial forecasts and projections and certain operating data with respect to the future business prospects of the Company prepared by management;
6. facility agreement dated 30 September 2009 between, among others, the Company and a group of lending banks, and its subsequent novations, and facility agreement dated 27 April 2007 between, among others, Realia Patrimonio S.L.U. and a group of lending banks, and its subsequent novations;
7. information relating to overheads costs and tax credits of the Company prepared by management;
8. the financial and operating performance of the Company and the prices and trading activity of the Company's equity securities compared to publicly available information relating to certain other comparable publicly traded companies and their securities (in each case as we deemed relevant);
9. the research notes on the Company prepared by equity research analysts from investment banks or advisory firms, which are publicly available (deemed by us to be relevant); and
10. the tender offer document ("*folleto explicativo*") dated 29 April 2016 and made public on 03 May 2016, which sets out the terms and conditions of the Offer and other ancillary documentation, each prepared by the Offeror and published on the CNMV website (the "Offer Documentation"),

and we have performed such other studies and analyses and considered such other factors as we have deemed appropriate in this context.

We have relied upon, without independent verification, the accuracy and completeness of all of the financial, accounting, tax and other information, reports and documents reviewed by us or conveyed to us in connection with this opinion (however obtained by or provided to us and including any information provided to us in discussions with members of the senior management of the Company) and we have assumed such accuracy and completeness for the purposes of rendering this opinion. We have had discussions with the Company's management concerning the business, operations, assets, financial condition and prospects and undertook such other studies, analyses and investigations as it deemed appropriate. In particular, we have reviewed the Company's business plan and have agreed with management that we may assume that the information, forecasts and projections contained therein have been reasonably prepared on a basis reflecting the best estimates and judgments of management as to the financial performance of the Company at the time it was produced. In particular, we have not made an independent evaluation or appraisal of the assets and liabilities (including derivatives, off-balance sheet assets and liabilities and other contingent liabilities or loan-loss reserves) of the Company or any of its respective subsidiaries and have not been furnished with any such evaluation or appraisal other than those specifically listed above. We have assumed that all of the respective balance sheets, profit and loss statements, financial and other estimates, profit and cash flow forecasts, including future capital expenditure projections, and all other information, estimates and projections that were provided to us or discussed with us, have been prepared reasonably and on a basis reflecting the best currently available information, estimates and judgments of the management of the Company as to the expected future results of operations and financial condition of the Company or such other entity to which such analyses or forecasts relate and that such analyses or forecasts will be realised in the amounts and at the times contemplated thereby. We have not independently verified them.

We are financial advisers only and therefore have relied upon, without independent verification, the assessment of the Company with respect to legal, tax, regulatory or accounting matters. In addition, we have assumed that the Offer will be consummated in accordance with the terms set forth in the Offer Documentation without any waiver, amendment or delay of any terms or conditions contained therein. We have assumed that in connection with the receipt of all the necessary governmental, regulatory or other approvals and consents required for the proposed Offer, no delays, limitations, conditions or restrictions will be imposed that would have an adverse effect on the contemplated benefits expected to be derived in the proposed Offer. In addition we have not reviewed or analysed, and shall not be reviewing or analysing in arriving at our opinion, the legal or regulatory requirements in connection with the consummation of the Offer.

We have specifically not reviewed: (i) the detailed and complete analysis of the appraisal valuations dated December 2015 prepared by CB Richard Ellis and Tinsa and (ii) the final report to be issued by the board of directors in the relation to the Offer. We have not provided, obtained or reviewed any specialist advice, including but not limited to, legal, accounting, actuarial, environmental, information technology or tax advice, and accordingly our opinion does not take into account the possible implications of any such specialist advice. In addition we have not reviewed or analysed, and shall not be reviewing or analysing in arriving at our opinion, the legal or regulatory requirements in connection with the consummation of the Offer.

We have relied on the statements of the Company's management as to outlook for the businesses and its markets. In addition, we have assumed, with your consent that the Offer Document is on arm's length terms and properly reflects the amount of the consideration for the proposed Offer.

Our opinion is necessarily based on financial, economic, market, regulatory and other conditions as in effect on, and the information made available to us as of, the date of this letter and we express no opinion as to whether any such conditions will continue to prevail, or to what effect, if any, a change in such conditions would have on the opinions expressed herein. Events occurring after the date hereof may affect this opinion and the assumptions used in preparing it, and we do not assume any obligation to update, revise or reaffirm this opinion. In arriving at our opinion, we were not authorised to solicit, and did not solicit, interest from any party with respect to the acquisition, business combination or other extraordinary transaction involving the Company.

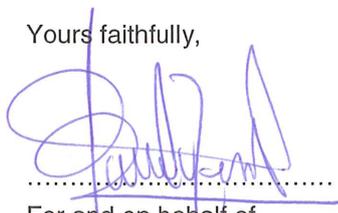
We are acting as financial adviser to the board of directors of the Company in connection with the Offer and will receive a fee for our services (including a fee for rendering our opinion in this letter). In addition, the Company has agreed to reimburse our expenses and indemnify us against certain liabilities arising out of our engagement.

This opinion is addressed to, and is solely for the use and benefit of, the board of directors of the Company in connection with its consideration of the Offer and can only be disclosed in connection with the duties and obligations of the board of directors of the Company as per Article 24 of the Real Decreto 1066/2007 of 27 of July. This opinion shall not be made available to, or relied upon by or create any obligations towards, any third party without our prior written approval except that a copy of this opinion may be included in its entirety in any filing the Company is required to make with the CNMV in connection with the Offer if such inclusion is required by applicable law.

In particular we have not been requested to opine as to, and this opinion does not in any manner address, the underlying business decision of the Company or the Company's shareholders to proceed with or effect the Offer or any other transaction, business strategy or other matter. This opinion does not constitute a recommendation to the board of directors of the Company to enter into the Offer.

Based upon and subject to the foregoing, and based upon such other matters as we consider relevant, it is our opinion that as at the date of this letter the value of the consideration being offered to the shareholders of the Company as per the Offer is fair from a financial point of view to the shareholders of the Company.

Yours faithfully,



For and on behalf of
Nomura International plc

GUSTAVO LUNA
MANAGING DIRECTOR