



**Realia Business, S.A. (en adelante la compañía), en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 82 de la Ley 24/1988, de 28 de julio 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 60 bis 3 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 2 de julio de 2015

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 Inmobiliaria Carso, S.A. de Capital Variable

El día 23 de junio de 2015 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 la Realia Business, S.A. (la “**Sociedad**”) formulada por Inmobiliaria Carso, S.A. de Capital Variable (el “**Oferente**” o “**I. Carso**”), que tiene la consideración de oferta competidora respecto de la OPA presentada por Hispania Real, SOCIMI, S.A.U. (“**Hispania**”), autorizada por la CNMV el día 11 de marzo de 2015.

La autorización de la OPA de I. Carso ha sido notificada a la Sociedad el día 23 de junio de 2015.

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 60 bis.3. de la Ley 24/1988, de 28 de julio, de mercado de valores (“**LMV**”) 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 Inmobiliaria Carso, S.A. de Capital Variable, sociedad anónima de capital variable, constituida de conformidad con las leyes de México, con domicilio social en México, Ciudad de México, Distrito Federal, en Lago Zurich n.º. 245, Plaza Carso, Edificio Carso, Piso 20, Colonia Ampliación Granada C.P. 11529. I. Carso se constituyó el 26 de enero de 1966 mediante escritura pública autorizada por el Notario n.º. 50 del Distrito Federal, D. Joaquín Talavera Sánchez, con el número de protocolo 24.409, por una duración de 99 años y se encuentra inscrita en el Registro Público del Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil n.º. 58.520. Tiene Número de Identificación Fiscal español N-4121673-J.

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.

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

La Oferta de I. Carso se dirige a la totalidad de las acciones de la Sociedad, incluyendo aquéllas que, en su caso, se emitan antes de la finalización del periodo de aceptación en relación con la capitalización de un préstamo participativo otorgado por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (“**Sareb**”) a la Sociedad.

En consecuencia, la Oferta se dirige a las 307.370.932 acciones emitidas por la Sociedad y, en su caso, a las 14.483.447 acciones que se emitieran como consecuencia de la

capitalización del préstamo de Sareb antes de la finalización del plazo de aceptación de la Oferta, es decir, que se dirige, en total, a 321.854.379 acciones.

La oferta incluye inicialmente las 76.697.551 acciones (que representan el 24,953% del capital social de la Sociedad) que I. Carso ha adquirido de Corporación Industrial Bankia S.A.U (“**Bankia**”) (ver apartado 3.2 siguiente), si bien el Oferente se reserva el derecho a inmovilizar dicha acciones hasta la liquidación de la OPA, en cuyo caso la Oferta se dirigirá a todas las acciones (incluidas en su caso las resultantes de la capitalización del préstamo por Sareb), salvo las que son propiedad del Oferente.

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 voluntaria, por no encontrarse el Oferente en ningún supuesto que determine la obligación de formular una oferta obligatoria de conformidad con la LMV y el RD de OPAs, y es competidora de la Oferta de Hispania de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 40 y siguientes del citado RD de OPAs.

Se hace constar que I. Carso, a través de su filial Control Empresarial de Capitales S.A de Capital Variable, participa directamente en un 25,635% en el capital de Fomento de Construcciones y Contratas S.A (“**FCC**”), principal accionista de la Sociedad con un 36,887% de su capital social.

A estos efectos, el Folleto especifica que dada la estructura de propiedad y administración de FCC, la participación de FCC en la Sociedad no es atribuible a I. Carso conforme a la legislación de OPAs. Por consiguiente, dado que la participación actual de I. Carso en la Sociedad es del 24,953% (ver apartado 3.2 siguiente), es decir, inferior al 30% de los derechos de voto, el Oferente no se encuentra en una situación de OPA obligatoria.

No obstante lo anterior, si I. Carso adquiriera como resultado de la Oferta una participación superior a la de FCC (36,887%) pero no suficiente para que resulte de aplicación la excepción prevista en el artículo 8.f del RD de OPAs (esto es, el 37,524%) deberá formular una OPA obligatoria en el plazo máximo de un (1) mes (salvo que el Oferente lograra justificar que el precio de la presente Oferta es considerado un precio equitativo, de conformidad con lo previsto en los artículos 8.f y 9 del RD de OPAs).

Si I. Carso adquiriera una participación superior al 30% de los derechos de voto pero inferior a la de FCC (36,887%), I. Carso podría solicitar la exención de OPA obligatoria prevista en el artículo 4.2 del RD de OPAs.

### 1.4 Contraprestación

La contraprestación ofrecida es 0,58€ por acción de la Sociedad, mejorando así la Oferta de Hispania cuya contraprestación es 0,49 €/acción de conformidad con lo previsto en el artículo 42.1 c) del RD de OPAs. El precio ofrecido por I. Carso es el mismo que el precio pagado a Bankia en virtud del Contrato de Compraventa referido en el apartado 3.2 siguiente.

La contraprestación se abonará en metálico.

De conformidad con lo previsto en el Folleto, y al ser la Oferta voluntaria, el Oferente no ha aportado el informe de valoración previsto en el artículo 10.5 del RD de OPAs y por lo tanto la

contraprestación ofrecida no tiene la consideración de “precio equitativo” a los efectos del RD de OPAs.

En particular, el Folleto señala que el precio ofrecido es inferior a cualquier valor de cotización diario de la Sociedad en los 12 meses anteriores al anuncio de la OPA de Hispania, el 21 de noviembre de 2014.

### **1.5 Plazo de aceptación**

Según informó la CNMV el día 25 de junio de 2015, el plazo de aceptación de la Oferta de I. Carso así como el de la Oferta de Hispania, que quedó interrumpido el 20 de marzo de 2015 como consecuencia de la presentación de la Oferta competidora de I. Carso, es de 30 días naturales a contar desde el día siguiente a la publicación del primer anuncio de la Oferta (esto es, desde el 25 de junio 2015 hasta el 24 de julio 2015, incluido). El plazo de aceptación de ambas Ofertas finalizará a las 24:00 horas del 24 de julio de 2015.

El citado plazo podrá ser ampliado en los casos en que la CNMV lo considere necesario para el buen fin de las Ofertas y la protección a los accionistas de Realia, de conformidad con lo establecido en el RD de OPAs.

Igualmente, el plazo de aceptación quedará interrumpido en el caso de que se presentara una nueva 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 fondos 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 186.675.539,82€.

### **1.7 Condiciones a las que está sujeta la Oferta**

Actualmente la Oferta no está sujeta a ninguna condición (una vez que, tras la ejecución del Contrato de Compraventa, tal y como se define en el apartado 3.2 posterior, las condiciones a las que estaba sujeta la misma han quedado cumplidas).

## **2 Actuaciones del Consejo**

### **2.1 Con carácter previo a los anuncios de las Ofertas de Hispania y de I. Carso**

La Sociedad (mediante acuerdo del Consejo de Administración celebrado el día 5 de noviembre de 2013), junto con sus accionistas de referencia, puso en marcha un proceso dirigido a obtener fondos de inversores y a la búsqueda de ofertas que permitan la salida de los accionistas interesados en desvincularse de la Sociedad, tal y como se hizo público en el Hecho Relevante 194960 de fecha 7 de noviembre de 2013 (el “**Proceso**”).

En el marco del Proceso, la Sociedad ha venido manteniendo contactos con inversores, interesados en la Sociedad y/o en sociedades o activos de su grupo.

### **2.2 Con carácter posterior al anuncio de las Oferta de Hispania y de I. Carso**

Desde que se anunciaron las Ofertas tanto de Hispania como de I. Carso, el Consejo de Administración de la Sociedad 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 permitiera al Oferente (o a Hispania) desistir de la Oferta, de conformidad con lo previsto en el artículo 33.1.d del RD de OPAs.

### **3 Relaciones entre la Sociedad y el Oferente**

#### **3.1 Valores del Oferente poseídos, directa o indirectamente, por la Sociedad, 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, esto es, personas con las que pudiera existir algún acuerdo sobre el gobierno de la Sociedad, 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**

I. Carso es titular de 76.697.551 acciones de la Sociedad, representativas de un 24,953% de su capital social, como consecuencia del contrato de compraventa bilateral firmado el 4 de marzo de 2015 entre el Oferente y Bankia para la venta por esta última a I. Carso de la totalidad de su participación en la Sociedad, esto es, 76.697.551 acciones que representan el 24,953% de su capital social, a un precio de 0,58 €/acción ("**Contrato de Compraventa**"). La ejecución del Contrato de Compraventa se produjo el pasado 3 de junio de 2015.

De acuerdo con el Folleto, excepto por las 76.697.551 acciones antes señaladas ni (i) I. Carso, (ii) ninguno de los miembros del órgano de administración de I. Carso, (iii) ninguno de los administradores de las sociedades controladas por I. Carso, (iv) ninguno de los accionistas o socios de I. Carso, (v) 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.

Por tanto, a los efectos del artículo 5 del RD de OPAs, ni I. Carso, ni ninguna de las sociedades del grupo empresarial de ésta, se atribuyen acciones de la Sociedad representativas de derechos de voto distintas del 24,953% del capital social de la Sociedad titularidad de I. Carso.

#### **3.3 Acuerdos entre la Sociedad, el Oferente, sus administradores o accionistas 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.

No obstante lo anterior, se hace constar que Don Gerardo Kuri Kaufmann es administrador mancomunado de la mercantil Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U., sociedad filial de I. Carso, y a su vez consejero de FCC (en representación de I. Carso) y de la propia Sociedad (en representación de FCC). 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. 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

#### **3.4 Acuerdos entre el Oferente y los Acreedores Senior de la Sociedad**

Según consta en el Folleto, el Oferente no ha alcanzado ningún tipo de acuerdo con los acreedores de la Sociedad bajo el contrato de financiación sindicada de fecha 30 de septiembre de 2009 (los “**Acreedores Senior**” y el “**Contrato de Financiación Sindicada**”, respectivamente).

No obstante lo anterior, toda vez que (i) de acuerdo con el citado Contrato de Financiación Sindicada se produce un cambio de control si cualquier tercero distinto de FCC y Bankia adquiere una participación en la Sociedad igual o superior al 30% de su capital, y (ii) los Acreedores Senior pueden decidir declarar el vencimiento anticipado del Contrato de Financiación Sindicada si se produce un cambio de control, I. Carso tiene previsto realizar alguna de las siguientes actuaciones si como consecuencia de su Oferta llegara a alcanzar una participación igual o superior al 30% en la Sociedad:

- (i) Negociar, una vez que haya expirado el periodo de exclusividad otorgado por los Acreedores Senior a Hispania, con los Acreedores Senior del Contrato de Financiación Sindicada, junto a la Sociedad y, en su caso, con otros accionistas significativos, para la reestructuración de la deuda en las mejores condiciones de mercado.
- (ii) Proponer llevar a cabo una ampliación de capital en la Sociedad por importe a determinar con el propósito de reforzar los fondos propios de la Sociedad mediante la capitalización por parte de los Acreedores Senior de toda o parte de la deuda que ostentan frente a la Sociedad en virtud del Contrato de Financiación Sindicada, siempre que resulte posible la negociación con los mencionados Acreedores en este sentido.
- (iii) Llevar a cabo una reducción de su participación por debajo del 30% del capital de la Sociedad para subsanar la activación del supuesto de cambio de control, mediante la transmisión por I. Carso de acciones de la Sociedad adquiridas en la Oferta o en virtud del Contrato de Compraventa a potenciales inversores o la ejecución de una ampliación de capital en la Sociedad con entrada de nuevos inversores a la cual no acudiría I. Carso, para diluirse por debajo del 30% en la Sociedad.
- (iv) Proponer al resto de los accionistas para su aprobación por la Junta General, desinversiones totales o parciales en la filial de la Sociedad, Realía Patrimonio, S.L.U., con cuyos fondos atender al repago del importe de la deuda bajo el Contrato de Financiación Sindicada.

En relación con esta última alternativa, el Consejo de Administración pone de manifiesto que tanto la financiación sindicada de la Sociedad como la de Realía Patrimonio S.L.U. contienen determinadas reglas que aplican en los supuestos de desinversiones de activos, y en concreto determinadas limitaciones al reparto de dividendos u otras salidas de caja fuera del perímetro de los respectivos contratos de financiación.

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

El Consejo de Administración deja constancia de lo siguiente:

- El Sr. Gerardo Kuri Kaufmann 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 directivo de la sociedad oferente I.Carso. Por dicho motivo, el Sr. Kuri Kaufmann no ha asistido a la reunión del Consejo de Administración donde se ha deliberado y votado el 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 en la Sociedad.

El resto de los miembros del Consejo de Administración no se encuentra en una situación de conflicto de interés respecto de su opinión de la Oferta de I. Carso, sin perjuicio de su intención 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, incluyendo aquéllas que, en su caso, se emitan antes de la finalización del periodo de aceptación en relación con la capitalización de un préstamo participativo de la Sareb.
- 4.1.2** La contraprestación a abonar por el Oferente (0,58 €/acción) es un 18,37% superior a la ofrecida por Hispania (0,49 €/acción) y es la misma ofrecida por el Oferente a Bankia en el Contrato de Compraventa, haciéndola así extensiva a todos los accionistas.
- 4.1.3** El precio se abonará íntegramente en efectivo con recursos propios del Oferente.
- 4.1.4** El Oferente es una sociedad con una gran experiencia en el sector inmobiliario, que dará estabilidad a la composición accionarial de la Sociedad.

La Oferta de I. Carso no está ligada a un acuerdo con los Acreedores Senior del Contrato de Financiación Sindicada que permita la recapitalización de la Sociedad mediante la compensación de los créditos derivados del citado Contrato o una reestructuración de la deuda en mejores condiciones que las actuales.

Asimismo, en el supuesto de que, como consecuencia de la Oferta, I. Carso alcanzara una participación en el capital de la Sociedad igual o superior al 30%, la Sociedad se encontraría incurso en una causa de vencimiento anticipado bajo el Contrato de Financiación Sindicada por cambio de control, cuya subsanación inmediata dependerá de los acuerdos con los Acreedores Senior del Contrato o con otros posibles inversores cuyo alcance no se detalla en el Folleto.

Si, en el contexto de la recapitalización de la Sociedad o con la finalidad de que I. Carso reduzca su participación por debajo del 30%, se llevase a cabo una ampliación de capital en la Sociedad por compensación de la deuda bajo el Contrato de Financiación Senior y/o dineraria, a día de hoy se desconocen las condiciones en las que se propondría la misma, pero no se descarta que los accionistas, para mantener su participación en la Sociedad, tuvieran que desembolsar una cantidad significativa, o, por el contrario, vieran diluida significativamente su participación en 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 o sus planes estratégicos, ni existe intención de modificar la localización de sus centros de actividad.

- salvo lo previsto en el apartado 3.4 anterior, tampoco 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.
- 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 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.

El Consejo de Administración valora positivamente la intención del Oferente de mantener la personalidad jurídica independiente de la Sociedad y de continuar con sus líneas de negocio actuales.

Asimismo, el Oferente no descarta acometer operaciones de reforzamiento de los recursos propios de la Sociedad mediante ampliaciones de capital con aportaciones dinerarias o conversión total o parcial de la deuda financiera existente cuando resulte posible la negociación con los Acreedores Senior. El Consejo valora de forma positiva la intención de llevar a cabo la recapitalización o refinanciación de la Sociedad, pues la Sociedad deberá afrontar esta última antes del vencimiento del Contrato de Financiación Sindicada el 30 de junio de 2016, o con carácter anterior, si la participación de I. Carso en la Sociedad supera el 30% (tal y como se explica en el apartado 3.4 anterior), si bien, como se ha señalado anteriormente, no se conocen a día de hoy las condiciones en las que se llevarían a cabo dichas operaciones.

En cuanto a la política de dividendos, el objetivo del Oferente según manifiesta en el Folleto es la vuelta al reparto de dividendos en cuanto cambie la situación financiera de la Sociedad y lo permita el cumplimiento de los compromisos frente a terceros.

Por último, en caso de no cumplirse las condiciones de compra y venta forzosa previstas en el Capítulo X del RD de OPAs, el Oferente tiene intención de que las acciones de la Sociedad continúen cotizando en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona. 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 o su exclusión.

#### 4.3 Consideraciones en relación con la contraprestación ofrecida

En relación con la contraprestación ofrecida (0,58€ por acción), la Sociedad ha encargado a Nomura International plc ("**Nomura**") una *fairness opinion*, que se adjunta como Anexo 1.

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 no es razonable (*fair*) para los accionistas desde la perspectiva financiera.

Al ser la OPA voluntaria, el Oferente no ha aportado informe de valoración alguno que justifique el precio como equitativo. No obstante, tal y como se infiere del informe preparado por Nomura, el precio de la Oferta no se ajustaría a varios de los criterios que definen el precio equitativo conforme al citado art. 10.5 del RD de OPAs. Por otro lado, el Consejo



reconoce que al precio de 0,58€/acción se ha llevado a cabo una operación sobre un porcentaje significativo de la Sociedad entre dos partes independientes (en concreto, sobre el 24,953% en virtud del Contrato de Compraventa entre el Oferente y Bankia).

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, sin que ninguno haya formulado pronunciamiento individual discrepante con el adoptado de manera colegiada por el Consejo de Administración, excepto por el Sr. Gerardo Kuri Kaufmann que no ha participado en la reunión 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. Iñigo Aldaz Barrera	0,079	218.846	0,000	0,079	Tiene intención de no aceptar la Oferta
D. Ignacio Bayón Marín	0,089	246.100	0,000	0,089	Tiene intención de no aceptar la Oferta
E.A.C. Inversiones Corporativas, S.L.	0,000	1.000	0,000	0,000	Tiene intención de no aceptar la Oferta
Dª Carmen Iglesias Cano	0,000	1.182	0,000	0,000	Tiene intención de no aceptar la Oferta
Maria Antonia Linares Liébana	0,000	3	0,000	0,000	Tiene intención de no aceptar la Oferta
Meliloto S.L.	0,000	0	0,000	0,000	n/a
Gerardo Kuri Kaufmann	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 en conjunto de 113.378.160 acciones que representan el 36.887% de los derechos de voto de la Sociedad (incluidas las de Corporación Financiera Hispánica, S.A. 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, tal y como hizo público en los Hechos Relevantes 218351 y 218358 de fechas 5 y 6 de febrero de 2015 respectivamente.

**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 0.198% del capital social de la Sociedad, el Consejo de Administración, en coherencia con lo expresado, manifiesta su decisión de no aceptar la Oferta.

**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 intranet corporativa, al no haber en la Sociedad representantes de los trabajadores.

En Madrid, a 2 de julio de 2015

D. IGNACIO BAYÓN MARINÉ

EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.,  
representada por D<sup>a</sup> ESTHER ALCO CER  
KOPLOWITZ

---

MELIOTO, S.L., representada por D<sup>a</sup> ALICIA  
ALCO CER KOLPLOWITZ

---

D. IÑIGO ALDAZ BARRERA

---

D<sup>a</sup> CARMEN IGLESIAS CANO

---

D. MARÍA ANTONIA LINARES LIÉBANA

**Nomura International plc**

1 Angel Lane, London 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. \*\*\*<sup>1</sup>

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

A la atención de: Ignacio Bayón, Presidente

29 de junio de 2015

Estimados Sres.:

Nomura International plc ("**Nomura**"), en el marco de su actividad de banca de inversión, participa de forma habitual en la valoración de negocios y sus acciones 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 Inmobiliaria Carso, S.A. de Capital Variable (el "**Oferente**") por el 100% de las acciones emitidas y a emitir de Realia Business, S.A. (la "**Sociedad**") (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 consolidadas correspondientes a los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2014 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 27 de febrero de 2015 relativa a los resultados financieros del Grupo correspondientes al ejercicio 2014;
3. extractos del resumen de los informes de tasación fechados en diciembre de 2014 elaborados por CB Richard Ellis y Tinsa;
4. resultados financieros trimestrales correspondientes al período cerrado el 31 de marzo de 2015;
5. cuentas financieras individuales y consolidadas, no auditadas, de la Sociedad, correspondientes al período cerrado el 31 de marzo de 2015;
6. cuentas de gestión del Grupo correspondientes a los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2013 y el 31 de diciembre de 2014;
7. plan de negocio de la Sociedad correspondiente al período 2015 - 2019 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;
8. 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, Realia Patrimonio S.L.U. y un grupo de entidades financieras, junto con sus posteriores modificaciones;

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

9. información sobre los gastos generales y créditos fiscales de la Sociedad, elaborada por su equipo gestor;
10. 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);
11. 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
12. el folleto explicativo de 16 de junio de 2015, publicado el 23 de junio de 2015, 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, la exactitud y carácter completo 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 convenido 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 flujos 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 cumplirán por los importes y en las fechas que en cada caso se señalan en las mismas. Asimismo les manifestamos que 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 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.

  
**César Ramírez Peño**  
Traductor e intérprete jurado de Inglés  
C/ Puerto del Estudiante, 47  
28050 Torreloayuna (Madrid)  
Tel.: +34 649 16 32 46  
eramirez@bilingual-translations.com

En particular, no hemos revisado: (i) el análisis completo y detallado de los informes de tasación fechados en diciembre de 2014 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 que pudieran derivar 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 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 dichos términos 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 pudieran acaecer 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 parte alguna en relación con la adquisición, combinación empresarial u otra operación extraordinaria en la que participara 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 prevista en 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 Sociedad nos ha solicitado que nos abstengamos, entre la fecha de nuestra contratación y la fecha de la presente Opinión, de adquirir en nombre propio y para nuestra propia cuenta cualesquiera valores cotizados, deuda o instrumentos de deuda emitidos por la Sociedad, habiendo no obstante acordado que Nomura podrá mantener (o bien transmitir o variar) cualesquiera posiciones de cobertura en la Sociedad que tuviera a la fecha de la contratación de la emisión de la presente Opinión, al margen de que tales posiciones y posteriores transmisiones o variaciones fueran por cuenta propia o por cuenta de nuestros clientes o de nuestras afiliadas.

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 manifiesta opinión alguna- 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 de negocio u otra cuestión. La presente opinión no constituye recomendación alguna dirigida al consejo de administración en el sentido 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 e intérprete Jurado de Inglés  
Estado del Estudiante, 47  
28030 Torreloayón (Madrid)  
Tel.: +34 649 16 32 46  
eramirez@bilingual-translations.com

presente carta el valor de la contraprestación ofrecida a los accionistas de la Sociedad de conformidad con la Oferta no resulta 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 30 de junio de 2015

**César Ramírez Peño**  
Traductor e Intérprete Jurado de Inglés  
C/ Pso del Estudiante, 47  
28250 Torrelodones (Madrid)  
Tel.: +34 649 16 32 46  
cramirez@bilingual-translations.com

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: Ignacio Bayón, Chairman

29 June 2015

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 Inmobiliaria Carso, S.A. de Capital Variable (the "Offeror") for 100% of the issued and to be issued shares of Realia Business S.A. (the "Company") (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 2013 and 31 December 2014 for the Company, Realia Patrimonio S.L.U. and the consolidated statements of the Company and its subsidiaries (the "Group");
2. presentation dated 27 February 2015 relating to the 2014 financial results of the Group;
3. excerpts of the summary of appraisal valuations dated December 2014 prepared by CB Richard Ellis and Tinsa;
4. quarterly financial results for the period ending 31 March 2015;
5. unaudited individual and consolidated financial accounts of the Company, for the period ending 31 March 2015;
6. management accounts for the years ending 31 December 2013 and 31 December 2014 of the Group;
7. business plan of the Company for the period 2015 to 2019 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;
8. 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;
9. information relating to overheads costs and tax credits of the Company prepared by management;
10. 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);
11. 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
12. the tender offer document ("*folleto explicativo*") dated 16 June 2015 and made public on 23 June 2015, 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 2014 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.

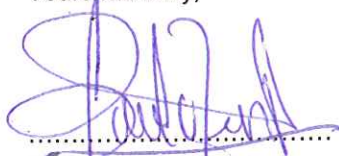
The Company has requested that we shall not, for ourselves, acquire any publicly-listed equity, debt or debt instruments in the Company on a proprietary basis from the date of our engagement to the date of this Opinion, however the Company has agreed that we may continue to hold (or otherwise sell-down or vary) any hedging positions in the Company held as at the date of its engagement to provide this Opinion, whether such holdings and subsequent sell-downs or variations are for our own account or the accounts of customers or Nomura's affiliates.

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 not fair from a financial point of view to the shareholders of the Company.

Yours faithfully,



For and on behalf of  
Nomura International plc

Gonzalo Zurina  
MANAGING DIRECTOR