



**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 lanzada por Hispania Real, SOCIMI, SAU.

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 por Nomura International plc sobre el precio de dicha Oferta.

En Madrid, a 18 de marzo 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 Hispania Real SOCIMI, S.A.U.**

El 11 de marzo 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 Hispania Real SOCIMI, S.A.U. (el “**Oferente**” o “**Hispania**”).

Dicha autorización ha sido notificada a la Sociedad el 12 de marzo de 2015.

Los términos y condiciones de la Oferta 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, 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 Hispania Real, SOCIMI, S.A.U., sociedad anónima con domicilio social en Madrid, calle Serrano 30, 2º izquierda, con N.I.F. A-86980802 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 32.109, folio 84, sección 8ª y hoja M-577.865. El Oferente está íntegramente participado por Hispania Activos Inmobiliarios, S.A., sociedad cuyas acciones están admitidas a cotización en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia e incorporadas al Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo), que está gestionada por Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A.U. y cuyos accionistas con participaciones significativas de conformidad con la información difundida por la CNMV son Paulson & Co. Inc (18,378%), Soros Fund Management LLC (16,709%), Tamerlane S.à r.l. (5,993%), Cohen & Steers Inc. (4,478%) y APG Asset Management N.V. (4,148%).

### **1.2 Valores a los que se extiende la Oferta**

La Oferta 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).

No hay otros valores de la Sociedad distintos de las acciones objeto de la Oferta a los que debe dirigirse la misma, ya que la Sociedad no tiene emitidos derechos de suscripción de

acciones, 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.

### 1.4 Contraprestación

La contraprestación ofrecida es 0,49€ por acción de la Sociedad, pagadera en metálico.

De conformidad con lo previsto en el Folleto, y al ser la Oferta voluntaria, el Oferente ha manifestado que la contraprestación ofrecida ha sido fijada libremente, sin tener la consideración de "precio equitativo". En este sentido, el Oferente no ha aportado ningún informe de valoración de los previstos en el artículo 10.5 del RD de OPAs, justificativo del carácter equitativo del precio.

### 1.5 Plazo de aceptación

El plazo de aceptación de la Oferta es de 15 días naturales a contar desde el día hábil bursátil siguiente a la publicación del primer anuncio de la Oferta (esto es, desde el 13 de marzo de 2015 hasta el 27 de marzo de 2015, incluido). El plazo de aceptación finalizará a las 24:00 horas del 27 de marzo de 2015.

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.

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 ambas ofertas finalicen el mismo día. Según la comunicación recibida por la Sociedad de la CNMV, se ha anunciado una nueva oferta, competidora de la de Hispania, comunicada por Inmobiliaria Carso, S.A. de C.V. ("I.Carso"), mediante Hechos Relevantes 219701 y 220189, de 4 y 17 de marzo de 2015.

### 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).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 del RD de OPAs, el Oferente ha presentado a la CNMV dos avales bancarios por un importe máximo conjunto de 157.708.645,72€.

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

La Oferta está condicionada a la aceptación de, al menos, el 55% de capital de la Sociedad (o del 52,525% del capital teórico máximo de la Sociedad que se alcanzaría si se produjese la capitalización del préstamo de Sareb), ("**Condición de Aceptación Mínima**"). El Oferente podrá eliminar la Condición de Aceptación Mínima hasta no más tarde del final del día hábil siguiente a aquel en el que la CNMV le anticipe el número de acciones incluidas en las declaraciones de aceptación formuladas en relación con la Oferta.

El Oferente ha manifestado su intención de no renunciar a la Condición de Aceptación Mínima.

No obstante lo anterior, el Oferente hace constar que:

- no está sujeto a ninguna limitación o restricción para renunciar a la Condición de Aceptación Mínima y adquirir una participación en la Sociedad inferior al 30% del capital social, si bien en tal supuesto, quedaría sin efecto el acuerdo con los Acreedores Senior descrito en el apartado 3.4 posterior;
- para obtener una participación en la Sociedad igual o superior al 30% del capital social pero inferior al 50,1%, el Oferente deberá renegociar el acuerdo con los Acreedores Senior descrito en el apartado 3.4 posterior, así como el crédito puente por un importe máximo de 250 millones de euros celebrado con los bancos acreedores que le han otorgado financiación para comprar parte de los créditos bajo el Contrato de Financiación Sindicada en los términos descritos en el apartado 3.4 (“**Crédito Puente**”). Además, en tal caso, debería lanzar una oferta obligatoria a un precio equitativo sobre la totalidad de las acciones de la Sociedad, salvo que otra persona o entidad, individualmente o de forma conjunta con las personas que actúen en concierto con ella, tuviera un porcentaje de voto en la Sociedad igual o superior al del Oferente, y el Oferente solicite y obtenga la dispensa de la CNMV de formular tal oferta obligatoria.
- para adquirir una participación en la Sociedad superior al 50,1% pero inferior al 55%, el Oferente no necesita renegociar el acuerdo con los Acreedores Senior descrito en el apartado 3.4, si bien, sí necesitará renegociar el Crédito Puente.

El Consejo de Administración hace constar, a la vista de la intención manifestada por FCC y Bankia según se indica en el apartado 5, que la Oferta previsiblemente no podrá prosperar, salvo que Hispania renuncie a la Condición de Aceptación Mínima.

## **2 Actuaciones del Consejo**

### **2.1 Con carácter previo al anuncio de la Oferta**

Con carácter previo al anuncio de la Oferta, 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 para obtener la aportación de fondos por inversores y la búsqueda de ofertas para 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 la Oferta**

Desde que se anunció la Oferta, 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 desistir de la Oferta, de conformidad con lo previsto en el artículo 33.1.d del RD de OPAs.

Entre otros, el Consejo de Administración no ha llevado a cabo la transmisión de su participación en Realía Patrimonio, S.L.U., ni de activos esenciales, ni ha utilizado la tesorería de que dispone Realía Patrimonio S.L.U. derivada de la enajenación de la participación en la sociedad francesa SIIC de Paris, S.A. que se produjo en 2014, con carácter previo al anuncio de la Oferta, ni ha propuesto el reparto de un dividendo a sus accionistas.

Todo ello, sin perjuicio de los contactos con determinados inversores que la Sociedad continúa manteniendo en el marco del Proceso.

El contenido de este apartado 2.2 no afecta al Sr. Gerardo Kuri Kaufmann, vinculado a la Entidad I. Carso, que ha suscrito un contrato de compraventa del paquete accionario de Corporación Industrial Bankia, S.A.U. ("**Bankia**") y, como consecuencia del mismo, ha hecho público un anuncio previo de OPA competidora. El citado consejero, Sr. Kuri, no ha asistido a la sesión del Consejo en la que se ha aprobado el presente informe, tal y como se explica en el apartado 4 siguiente.

### **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

De conformidad con el Folleto, el Oferente, sus administradores o personas que actúen concertadamente con él no poseen, directa o indirectamente, ninguna participación en la Sociedad, ni son titulares de valores o instrumentos que den derecho a adquirir o suscribir acciones en la Sociedad (sin perjuicio de lo descrito en el apartado 3.4 posterior).

#### **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.

El contenido de este apartado 3.3 no afecta al Sr. Gerardo Kuri Kaufmann, vinculado a la Entidad I. Carso, que ha suscrito un contrato de compraventa del paquete accionario de Bankia y, como consecuencia del mismo, ha hecho público un anuncio previo de OPA competidora.

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

Según se explica en el Folleto, el Oferente ha alcanzado determinados acuerdos 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), consistentes, de manera resumida, en que, condicionado al resultado positivo de la Oferta (i) los Acreedores Senior se han comprometido a no ejercer la cláusula de vencimiento anticipado por cambio de control en caso de triunfo de la Oferta hasta la fecha del aumento de capital al que se hace mención a continuación o hasta el 26 de diciembre de 2015 e, igualmente, a no conceder dispensa respecto de cualquier otro supuesto de vencimiento anticipado por cambio de control que se planteara; (ii) los Acreedores Senior transmitirían al Oferente parte de la deuda bajo el Contrato de Financiación Sindicada; (iii) el Oferente propondría a la Junta General de la Sociedad (que se pretende celebrar en un plazo máximo de 70 días desde la liquidación de la Oferta) un aumento de capital por el importe debido bajo el Contrato de Financiación Sindicada al mismo precio de la Oferta en dos fases:

un primer aumento de capital dinerario con derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad, y un segundo aumento por compensación de créditos en los que los Acreedores Senior y el Oferente aportarían sus créditos bajo el Contrato de Financiación Sindicada en la cuantía que no hubiese quedado cubierta mediante la ampliación de capital dineraria, de tal forma que quedaría íntegramente amortizado el Contrato de Financiación Sindicada (una parte en efectivo y otra mediante compensación de créditos) y (iv) el Oferente tendría prioridad sobre los Acreedores Senior para capitalizar su parte del Contrato de Financiación Sindicada, de forma que alcanzase el 50.1% del capital tras la mencionada ampliación (quedando el resto del Contrato de Financiación Sindicada amortizado mediante el pago en efectivo proveniente de la ampliación de capital dineraria). Los Acreedores Senior han otorgado al Oferente un periodo de exclusividad para la ejecución de los acuerdos mencionados hasta el 21 de junio de 2015, prorrogables en caso de que se presentara una oferta competidora hasta el 21 de septiembre de 2015, cesando dicha exclusividad en el momento en que la Oferta fracasara por incumplimiento de la Condición de Aceptación Mínima o el Oferente desistiese de la misma de conformidad con el RD de OPAs. En caso de incumplimiento por los Acreedores Senior de su compromiso de exclusividad que determine el fracaso de la Oferta, los Acreedores Senior pagarían al Oferente una indemnización de 80 millones de euros, no sustitutiva de daños si estos fueran superiores (excluyendo a estos efectos el lucro cesante).

En caso de que hubiera una oferta competidora, el Oferente no mejorara las condiciones de su Oferta, la oferta competidora triunfara, y los Acreedores Senior llegaran a un acuerdo con la Sociedad para el repago del Contrato de Financiación Sindicada, los Acreedores Senior pagarían al Oferente 5 millones de euros (en efectivo o en acciones de la Sociedad), siempre que sus derechos de crédito fuesen satisfechos al valor nominal (cantidad que se reducirá en un millón de euros por cada 2% de amortización de los créditos derivados del Contrato de Financiación Sindicada por debajo del nominal). Dicha compensación no se devengará en caso de que el Oferente mejorara las condiciones de su Oferta pero ésta finalmente no tuviera éxito.

Cualquiera de los Acreedores Senior podrá, entre otros, terminar el acuerdo con el Oferente, en caso de desistimiento o cese de la Oferta.

#### **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 que se encuentra en una situación de conflicto de interés dado que es Directivo de la sociedad I.Carso que anunció su intención de lanzar una OPA competidora, según Hechos Relevantes números 219701 y 220.189, registrados respectivamente el 4 de marzo de 2015 y el 17 de marzo de 2015 en la CNMV. Por dicho motivo, el Sr. Kuri Kaufmann no asiste a la reunión del Consejo de Administración en la que se aprueba el presente Informe.
- Inmogestión y Patrimonio S.A., Mediación y Diagnóstico S.A. y Participaciones y Cartera de Inversiones, todos ellos consejeros dominicales de Bankia han comunicado al Consejo, en cumplimiento de lo previsto en los artículos 228 y 229 de la Ley de Sociedades de Capital, que se encuentran en una situación de conflicto de interés respecto de la Oferta, como consecuencia de la operación formalizada por Bankia con I. Carso, informada mediante Hecho Relevante número 219703 de fecha 4 de marzo de 2015 y que entre otros aspectos conlleva la obligación de I. Carso de formular una OPA competidora sobre la Oferta, y que como consecuencia de ello, se han abstenido de participar en la deliberación y votación sobre el presente Informe.

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, sin perjuicio de su intención, de aceptar o no la 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:

- 4.1.1 La Oferta se extiende a todas las acciones de la Sociedad, incluyendo aquellas 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 es íntegramente en efectivo.
- 4.1.3 La Oferta, en caso de tener resultado positivo, supondría el acuerdo entre el Oferente y los Acreedores Senior para evitar el vencimiento anticipado del Contrato de Financiación Sindicada como consecuencia del cambio de control en la Sociedad que se produciría como consecuencia de la Oferta y, asimismo, aseguraría la recapitalización de la Sociedad mediante una ampliación de capital dineraria y/o por compensación de los créditos bajo el Contrato de Financiación Sindicada. Por lo tanto, si la Oferta tiene resultado positivo, tras la materialización de las demás actuaciones a las que, de conformidad con el Folleto, el Oferente y los Acreedores Senior se han obligado, la Sociedad quedaría totalmente recapitalizada.

#### 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 tiene previsto impulsar que la Sociedad se concentre fundamentalmente en la actividad patrimonialista, minimizándose el peso de la actividad de promoción residencial y de gestión de suelo, y procediendo a la desinversión ordenada de los activos de promociones inmobiliarias y de suelo, aunque sin descartar, en algún caso puntual, el desarrollo de los mismos.

El Consejo de Administración considera que la venta de numerosos activos en un corto plazo puede tener un impacto negativo en sus precios de venta, con la consiguiente pérdida de valor para la Sociedad y sus accionistas.

Asimismo, el Oferente tiene intención de transformar la Sociedad en una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**"). Aunque el Consejo de Administración no desconoce el atractivo régimen fiscal aplicable a las SOCIMIs, hace constar que la Sociedad dispone de bases imponibles negativas, que con los límites aplicables, podrán ser compensadas con los ingresos que la Sociedad tenga en los próximos años.

El Oferente manifiesta su intención de que la Sociedad, con posterioridad a la ampliación de capital que se menciona en el apartado 3.4, mantenga un nivel de endeudamiento no superior al 60% del valor de tasación de los activos patrimoniales en renta de la Sociedad y su grupo.

El Oferente manifiesta su intención de no promover variaciones sustanciales en los puestos de trabajo existentes ni en las condiciones de trabajo en los 12 meses siguientes a la liquidación de la Oferta. Más allá de dicho periodo, el Oferente manifiesta que no existen planes o previsiones en relación con el personal de la Sociedad, sin perjuicio de las consecuencias que pudiera tener en el empleo el proceso de desinversión ordenada de los activos de promociones inmobiliarias y de suelo.

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

En relación con la contraprestación ofrecida (0,49€ 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.

A su vez, para aquéllos accionistas que decidan no aceptar la Oferta, es conveniente señalar que, en caso de que ésta triunfase, el Oferente tiene previsto que la Sociedad lleve a cabo un aumento de capital por el importe pendiente de amortización bajo el Contrato de Financiación Sindicada a un precio de emisión de 0,49€ por acción, con derechos de suscripción preferente. Por lo tanto, si dicha ampliación de capital fuese por un importe de 800 millones de euros, un accionista que desee mantener su participación en la Sociedad deberá suscribir y desembolsar por cada acción de la Sociedad de la que sea titular aproximadamente 5,31 acciones de 0,24€ de valor nominal y una prima de emisión de 0,25€ por acción. Un accionista que no venda su participación en el marco de la Oferta y que no suscriba su parte correspondiente de acciones en la ampliación de capital verá materialmente diluida su participación, en un 84,16% aproximadamente y su NNAV por acción se verá diluido en un 56% aproximadamente (sin perjuicio de que pueda vender su derecho de suscripción preferente al valor que ofrezca el mercado por el mismo).

Por otro lado, el Consejo de Administración hace constar que I.Carso, conforme al anuncio público que ha realizado al efecto, se ha comprometido a formular una oferta pública de adquisición sobre el 100% de las acciones de la Sociedad a un precio de 0,58€ por acción, es decir, un 18,37% superior al precio ofrecido por el Oferente. Dicha oferta estará condicionada a que se ejecute el contrato de compraventa de acciones suscrito entre Bankia e I.Carso (que está asimismo condicionado a la obtención de un informe favorable por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas y a la emisión de un informe de valoración por un banco de inversión que manifieste que el precio ofrecido es un precio de mercado). Sin embargo, dicha oferta no parece estar condicionada a un número mínimo de aceptaciones, a diferencia de la formulada por Hispania, como se ha indicado anteriormente. Según la comunicación recibida por la Sociedad de la CNMV, a la oferta de I.Carso le será de aplicación el régimen de las ofertas competidoras.

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 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 asistido a la reunión del Consejo de Administración por el conflicto de interés mencionado con anterioridad y por Inmogestión y Patrimonio S.A., Mediación y Diagnóstico S.A. y Participaciones y Cartera de Inversiones, todos ellos consejeros dominicales de Bankia que se han abstenido de participar en la deliberación y votación sobre el presente Informe.



## 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
Inmogestión y Patrimonios, S.A.	0,000	0	0,000	0,000	n/a
Mediación y Diagnósticos, S.A.	0,000	0	0,000	0,000	n/a
Meliloto S.L.	0,000	0	0,000	0,000	n/a
Gerardo Kuri Kaufmann	0,000	0	0,000	0,000	n/a
Participaciones y Cartera de Inversiones, S.L.	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 Fomento Construcciones y Contratas, S.A., (“**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.

Inmogestión y Patrimonios, S.A. Mediación y Diagnósticos, S.A. y Participaciones y Cartera de Inversiones S.L., todos ellos representantes de Bankia, titular de 76.697.551 votos que representan el 24.953% de los derechos de voto de la Sociedad, han manifestado que Bankia ha suscrito un contrato para la venta de su participación en la Sociedad con I.Carso, tal y cómo se hizo público mediante el Hecho Relevante 219703 de fecha 4 de marzo de 2015, y actuará en consecuencia.

Se pone de manifiesto que, si la Oferta no tiene resultado positivo, la Sociedad deberá llevar a cabo un proceso alternativo de recapitalización y/o de refinanciación del Contrato de Financiación Sindicada, que deberá materializarse antes del vencimiento del Contrato de Financiación Sindicada el 30 de junio de 2016.

## **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 18 de marzo de 2015.

D. IGNACIO BAYÓN MARINÉ

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

---

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

---

D. IÑIGO ALDAZ BARRERA

---

D<sup>a</sup> 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 \*\*\*<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

16 de marzo 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 el carácter razonable, desde un punto de vista financiero, de la contraprestación ofrecida por Hispania Real SOCIMI S.A.U. (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. cuentas de gestión del Grupo correspondientes a los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2013 y el 31 de diciembre de 2014;
5. plan de negocio de la Sociedad correspondiente al período 2015 - 2019 para las actividades de patrimonio, promoción residencial y suelo, incluyendo previsiones y proyecciones financieras y ciertos datos operativos relativos a las perspectivas futuras de negocio de la Sociedad elaboradas por su equipo gestor;
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, Realia 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;

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

**César Ramírez Peño**  
Traductor e intérprete Jurado de Inglés  
C/ Puerto del Estudiante, 47  
28010 Torrelodones (Madrid)  
Tel.: +34 649 16 32 46  
eramirez@bilingual-translations.com

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);
10. la documentación presentada por el Oferente a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "CNMV") el 20 de noviembre de 2014 anunciando su intención de someter la Oferta a la autorización de la CNMV, y los correspondientes hechos relevantes publicados en la página web de la CNMV;
11. la Oportunidad de Inversión en Realia de fecha 26 de noviembre de 2014, el folleto explicativo de 12 de marzo 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
12. los hechos relevantes publicados en la página web de la CNMV los días 4 y 5 de marzo de 2015 en relación con el contrato suscrito por Inmobiliaria Carso, S.A. de C.V. y Corporación Industrial Bankia, S.A.U. ("Bankia") a efectos de la adquisición de la participación de Bankia en la Sociedad,

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.

**César Ramírez Peño**  
Traductor e Intérprete Jurado de Inglés  
C/ Vado del Estudiante, 47  
28050 Torrelozón (Madrid)  
Tel.: +34 649 16 32 46  
cramirez@bilingual-translations.com

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.

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, sin que exista vinculación alguna con la misma y actuando 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 abstenamos, 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

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

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 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<sup>2</sup> de un documento redactado en inglés.*

En Madrid, a 18 de marzo de 2015

Fdo.: César Ramírez Peño

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

<sup>2</sup> Véase nota al pie n. 1.