



LONE STAR REAL ESTATE FUND II (U.S.) L.P.
LONE STAR REAL ESTATE FUND II (BERMUDA) L.P.



17 de Mayo de 2013

FERMÍN OSLÉ URANGA
CONSEJERO DELEGADO de la EMVS
Palos de la Frontera Nº 13, Madrid
España



INFORMACION CONFIDENCIAL

Re: Adquisición del portafolio de activos inmobiliarios localizados en Madrid (la "Cartera")

De acuerdo con lo hablado en nuestra última reunión, Lone Star Real Estate Fund II (U.S.), L.P. y Lone Star Real Estate Fund II (Bermuda), L.P. (en lo sucesivo, en su conjunto "Lone Star") han invertido una cantidad significativa de tiempo y recursos en analizar la cartera de 18 activos inmobiliarios ubicados en diferentes zonas de Madrid (la "Cartera") y están interesados en presentar esta propuesta indicativa no vinculante de adquisición directa o indirecta de la Cartera a través de una o más empresas asociadas (la "Transacción Propuesta").

Por tanto nos complace presentarles esta carta de propuesta indicativa no vinculante (la "Carta de Propuesta Indicativa"). Hemos basado nuestra propuesta indicativa en toda la información que nos han suministrado por la EMVS a través de Knight Frank. Como ya hemos comentado, España es uno de los principales países de Europa donde Lone Star pretende expandir sus inversiones en adelante y confiamos en poder proseguir y completar nuestra *Due Diligence* vinculante en el futuro próximo.

Conforme a nuestra experiencia, en el marco de una grave recesión económica las primeras operaciones inmobiliarias siempre son clave para atraer liquidez y confianza de los inversores. A este respecto, transaccionar con Lone Star ha sido positivo para vendedores que operan en un mercado en deterioro afectado por la crisis bancaria e inmobiliaria. Además, ejecutar con Lone Star ayudara a poner en valor y ha atraer mayor liquidez para al resto del portafolio inmobiliario de la Comunidad de Madrid.

Desde 1995, los fondos de capital de riesgo formados por socios gestores de Lone Star (los "Fondos LS") han invertido globalmente en instrumentos de deuda corporativa no garantizada y garantizada y en oportunidades afectas a bienes inmobiliarios, cerrando acuerdos donde han invertido más de 33.000 millones de dólares en fondos propios. Los Fondos LS han reforzado las relaciones con los inversores tradicionales y han fomentado relaciones con nuevos inversores, procurando así el acceso a una base global de inversiones.

Por lo tanto, podemos afirmar que Lone Star es un inversor excepcionalmente cualificado y especializado con la habilidad, experiencia, recursos y capacidad financiera requeridos para garantizar el éxito de la Transacción Propuesta.

Como introducción y resumen, exponemos lo siguiente:

- En diciembre de 2012, Lone Star celebró y formalizó con el Gobierno Alemán la mayor adquisición de bienes inmuebles efectuada en Alemania en 2012 y la mayor privatización realizada en el país en los últimos cinco años. La transacción incluía la adquisición de una empresa inmobiliaria con una cartera de unas 425 fincas y 1.700.000 metros cuadrados de suelo no urbanizado, con un valor de mercado superior a 1.100 millones de euros y un equipo de trabajo de más de 200 empleados.
- Los Fondos LS han adquirido activos bancarios estandar, sub-estandar (*performing*), en mora o con riesgo de mora (*non-performing*), que varían desde préstamos a créditos altamente estructurados. Los Fondos LS son unos de los mayores compradores de carteras de deuda del mundo, habiendo cerrado más de 900 operaciones y un precio de compra agregado de más de 63.000 millones de euros desde 1995.
- Los socios gestores de Lone Star han recaudado más de 10.000 millones de dólares en fondos propios en 2011. Ésta ha sido una de las mayores aportaciones de capital conseguidas por un fondo de inversión inmobiliaria desde el comienzo de la crisis financiera.
- Los Fondos LS han adquirido en Europa más de 7.500 millones de euros de deuda con garantía de activos en rentabilidad durante los últimos cuatro años. Como parte de las mencionadas operaciones, los Fondos LS han asumido riesgos directa o indirectamente a través de sus préstamos y activos comerciales respaldados por hipotecas, y una enorme variedad de préstamos garantizados en diversos países de Europa, incluyendo España, Reino Unido, Francia, Holanda y Alemania y en todos los ámbitos del sector inmobiliario.
- Para la gestión de activos inmobiliarios de la Cartera, Lone Star utilizará su plataforma de gestión de activos, Hudson Advisors, LLC ("Hudson") y sus empresas asociadas ubicadas en España y en otras oficinas de Europa (en su conjunto, "Hudson Europa"). Algunas de las empresas de Hudson Europa forman parte de las mejores gestoras de activos y préstamos de Europa y actualmente en su conjunto cuentan con más de 240 empleados (incluyendo las oficinas de Madrid, Frankfurt, Londres y Dublín). Desde 1998, las empresas Hudson ubicadas en Europa han gestionado más de 23.000 préstamos con un valor nominal superior a 12.000 millones de euros distribuidos en 30 transacciones diferentes.

El factor más importante para cumplir con el objetivo de venta es seleccionar a un comprador que tenga la experiencia, los medios y la voluntad de cerrar la operación. A Lone Star le motivan los retos y las oportunidades que presenta la Cartera inmobiliaria y tiene la confianza de que representa un comprador creíble para la EMVS con una alta certeza de ejecución.

I. Cartera

La Cartera consiste en 18 promociones para arrendamiento y arrendamiento con opción a compra localizados en los distritos de Madrid Centro, Carabanchel y Vallecas totalizando 1,860 viviendas. La cartera generó EUR 7.9 millones de renta total, con una ocupación del 78%. Los gastos no recuperables fueron de EUR 3.3 millones y la morosidad del 8% de las rentas totales.

Para la lista completa de los activos de la Cartera refiéranse al Apéndice I

II. Estructura de la operación y del comprador

Lone Star tiene la intención de llevar a cabo la Transacción Propuesta a través de una o más sociedades filiales de Lone Star quienes adquirirán la Cartera utilizando una o varias sociedades de propósito específico. En estos momentos nuestra intención es utilizar como vehículo para la adquisición de la Cartera una o varias Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Lone Star cuenta con capital discrecional comprometido y/o líneas de crédito vigentes suficientes para hacer frente al precio de compra. Por lo tanto, no será necesario para Lone Star syndicar o solicitar fondos adicionales para afrontar la contraprestación de la presente compraventa.

III. Precio de la Compra

Nuestra transacción no vinculante e indicativa propuesta está basada en el análisis del material que se nos ha facilitado.

La propuesta no vinculante e indicativa para precio de la compraventa del 100% de la Cartera es de:

EUR 95,120,000
(Noventa y Cinco Millones, ciento veinte mil Euros)

IV. Asunciones

1. Asunciones inmobiliarias:

- Plena titularidad de EMVS de los activos, libres de cargas y gravámenes (salvo los préstamos hipotecarios en los que se subrogaría LS), y al corriente de pago de impuestos y gastos de comunidad y suministros.
- Ausencia de cualquier tipo de ocupación ilegal
- Asunción de que todas las viviendas protegidas se pueden vender en el mercado libre sin restricción de precio una vez desclasificadas como parte de su vinculación al régimen de uso de arrendamiento y de régimen legal de viviendas de protección pública.
 - Se asume por plazo de (i) 10 o 15 años desde la fecha de calificación definitiva, en relación con las promociones calificadas de protección pública en régimen de

arrendamiento, (ii) 7 o 10 años para las viviendas calificadas de protección pública en régimen de arrendamiento con opción de compra y con opción de compra para jóvenes (VPPAOC y VPPAOCJ) – por favor refiéranse al Apéndice I para el desglose del régimen de los activos de la Cartera.

- En el análisis que hemos revisado la Cartera tiene una división de rentas y costes como prosigue:
 - Rentas Brutas como Ingresos Rentas
 - Morosidad como % de los Ingresos Rentas Brutas
 - Costes Generales no recuperables: Costes que tiene que pagar el propietario aunque el espacio este alquilado (cantidad que no se recupera de las unidades ocupadas) o costes adicionales para el propietario si el espacio está vacío (cantidad no recuperable de las unidades vacías)
 - Reparaciones y Mantenimiento
 - Mantenimiento de ascensores
 - Otros gastos de mantenimiento
 - Seguros
 - Consumos de agua
 - Consumos electricos
 - Consumos de gas
 - Seguridad
 - Teléfono
 - IBI
 - Otros impuestos
 - Costes de gestión: Costes de gestión de la propiedad
 - Gestión técnica
 - Gestión del mantenimiento
 - Gestión de licencias
 - Gestión de inquilinos
 - Gestión de cobro

La diferencia entre los ingresos de rentas y los costes constituye los ingresos operativos netos. Habiendo analizado en detalle la información, Lone Star se ha percatado de la ausencia de algunos costes mencionados arriba y esta estimando estos costes en sus asunciones.

Otros costes adicionales no incluidos arriba, son el Capex asumido antes de ventas, el Capex para el corto plazo y gastos en incentivos para inquilinos para realquilar las unidades. Estos son costes que se encuentran por debajo de los ingresos operativos netos.

2. Asunciones sobre Impuestos:

- Impuestos indirectos:
 - IVA del 10% sobre el precio de adquisición para aquellos edificios **con opción de compra**
 - AJD del 1.5% sobre el precio de adquisición para aquellos edificios **con opción de compra**

- ITP del 7% sobre el precio de adquisición para aquellos edificios **sin opción de compra** donde, en todos los casos, Lone Star asume que llevan alquilados por un periodo de más de 2 años
- Impuestos directos:
 - Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI):
 - IIVTNU:
 - La base imponible del IIVTNU es el valor catastral del suelo en el momento de la disposición del mismo, y el tipo impositivo depende del intervalo de tiempo transcurrido entre la toma de posesión del activo por los Bancos y determinados tipos anuales y coeficientes establecidos por los ayuntamientos;
 - El valor catastral de las parcelas de suelo urbano en el momento de la venta por la SOCIMI se presume equivalente al 40% del total del precio de salida.

3. Asunciones Financieras:

- Subrogación a Lone Star de la financiación actual concedida en relación con la Cartera, en las mismas condiciones que las existentes. Lone Star asume que las condiciones de deuda existentes por parte de BBVA, Bankia, Ibercaja y Caixabank será mantenida sobre las condiciones actuales, como se detalla a continuación:
 - Tipo vigente del interés total como se detalla en el Anexo II (“Condiciones Prestamos”)
 - Amortización a través de beneficios de las ventas de pisos y pro rata a cada entidad financiera
 - Subrogación de la financiación actual a la financiación hipotecaria para la compra de los pisos por parte de los inquilinos existentes
 - Extensión de la finalización de la financiación por un periodo de 10 años, ofreciendo a entidades bancarias un fee inmediato del 2% sobre el capital vivo
- Total deuda actual: EUR 86,215,462
 - Total existente de BBVA: EUR 61,258,699
 - Total existente de Bankia: EUR 15,042,019
 - Total existente de Ibercaja: EUR 5,742,120
 - Total existente de Caixabank: EUR 4,172,624

4. Asunciones legales

- Asumimos que nuestra estructura propuesta estará sujeta a las disposiciones reguladoras de las SOCIMI comprendidas en la Ley 11/2009 de 26 de octubre de 2009, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario y las modificaciones a esta ley aprobadas mediante la Ley 16/2012, de 28 de diciembre de 2012, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica
- Existencia y validez de todas las licencias necesarias para la ocupación de las viviendas y su explotación en régimen de arrendamiento;
- Inexistencia de procedimientos judiciales ni administrativos relevantes, salvo los procedimientos de desahucio existentes en el momento de la venta

Inexistencia de derechos de preferente adquisición o compromisos de venta a favor de los arrendatarios o de terceros, distintos a los derechos de opción de compra existentes a favor de los arrendatarios de las viviendas calificadas como VPPAOC y VPPAOCJ, de acuerdo con la normativa que les resulta de aplicación.

5. Asunciones Corporativas:

- LS analizara la transferencia de empleados en la EMSV trabajando en la gestión de la Cartera a la plantilla de las operadoras a las que les encomendemos la gestión.

V. Financiación

La parte correspondiente a Lone Star del precio de compra indicativo será pagadera en su integridad en líquido con capital aportado por Lone Star y asumiendo que la financiación existente de BBVA, Bankia, Caixabank e Ibercaja de EUR 86 millones será mantenida.

VI. Due Diligence

Lone Star ya ha destinado importantes recursos a poder proporcionarle de forma creíble esta oferta no vinculante, oferta que Lone Star estima será capaz de fundamentar durante la consiguiente *Due Diligence* confirmatoria, seleccionando y contratando los siguientes asesores legales en España:

- PWC, como asesor en materia legal y fiscal.
- Knight Frank, como asesor en materia inmobiliaria.
- Inmobiliaria Testa, como asesor operativo.

Si EMVS decide llevar adelante la Transacción Propuesta, Lone Star pasará a incluir en una *Due Diligence* definitiva, aspectos en materia legal, fiscal, medioambiental, estructural e inmobiliaria en particular una auditoria de las cuentas de explotación y la generación de flujos de caja.

Lone Star utilizará los recursos externos e internos necesarios para la consecución rápida y eficaz del proceso de *due diligence* y finalizará la Transacción Propuesta en el tiempo fijado.

VII. Aprobaciones y autorizaciones

Una potencial oferta vinculante estará sujeta a la aprobación del comité de inversión de Lone Star, la finalización de la *due diligence* con resultados satisfactorios para Lone Star, una estructura operacional satisfactoria para Lone Star y la negociación y otorgamiento de documentación para el cierre de la Transacción Propuesta.

El comité de inversión y la alta dirección de Lone Star están plenamente al corriente Transacción Propuesta y han manifestado su apoyo a la misma y a la sumisión de la presente Carta de Propuesta Indicativa.

El comité de inversión cuenta con pocos miembros, lo que permite a dicho comité poder convocarse con poca antelación.

VIII. Plazos y proceso

Lone Star está totalmente dispuesta a trabajar con rapidez y tiene plena confianza en lograr su propósito siempre que disponga de la información necesaria al efecto. Lone Star tiene la confianza de poder cerrar y financiar la Transacción Propuesta para final de Julio de 2013.

El propósito principal del *due diligence* será el de finalizar la revisión de la situación actual operativa de la Cartera y en particular del margen entre la renta total y los flujos de caja operativos para poder evaluar la sostenibilidad del la Cartera.

Esta revisión será la primera fase de nuestra fase *due diligence* vinculante y debería tardar hasta 3 semanas. Este proceso es de fundamental importancia y requerirá de Lone Star una considerable inversión de recursos internos y externos. Una vez terminado este proceso, Lone Star presentara otra oferta indicativa ya con la evaluación de lo que consideramos el principal riesgo de ejecución de la transacción.

En el caso de que la EMVS decidiera continuar con la Transacción Propuesta, posteriormente a completar la fase de *due diligence* final y vinculante, Lone Star pediría finalizar la *due diligence* de una manera exclusiva.

IX. Trayectoria y logros del Fondo Lone Star

Fondo Lone Star

Lone Star se dedica exclusivamente a las inversiones inmobiliarias con un fuerte enfoque en Europa. Lone Star adquiere activos inmobiliarios indirectamente a través de sus instrumentos de deuda y/o de capital con la intención de gestionar, desarrollar, reponer, promocionar activamente o añadir valor de otro modo a los activos inmobiliarios.

Varias inversiones llevadas a cabo por los Fondos LS han cerrado con éxito diferentes operaciones de compraventa y de sale & leaseback, incluyendo transacciones con grandes organizaciones empresariales como Thales en Francia, y Deutsche Post DHL (“DP”) en Alemania. La operación Thales incluía 15 activos que comprendían más de 500.000 metros cuadrados de locales industriales y la operación DP más de 1.200 activos con un total de 2.400.000 metros cuadrados.

Además, los Fondos LS cuentan con una reconocida experiencia en la regeneración de importantes proyectos en centros de varias ciudades de Francia. Los Fondos LS adquirieron en julio de 2004 una cartera de activos en Marsella de un total de 150.000 metros cuadrados de activos residenciales y comerciales ubicados en la calle *Rue de la République* en el centro de la ciudad. La mencionada cartera comprendía 124 edificios auténticos “haussmanianos”, inversión que renovó y reposicionó en el mercado al conjunto de la cartera. El mencionado proyecto es

parte de un plan urbanístico de regeneración impulsado por el gobierno y el ayuntamiento, plan que supuso una inversión pública de unos 200 millones de euros.

Otro de los Fondos LS adquirió la Torre Colgate en la ciudad francesa de Courbevoie (16.500 metros cuadrados de locales de oficinas), reposicionado con éxito en el mercado y alquilado a la RTE y mejoró y reposicionó el *Palais Liberté* en la ciudad de Toulon (edificio de 13.200 metros cuadrados para uso mixto, incluyendo multicines, así como locales comerciales y de oficinas en el centro de la ciudad).

Durante 2012, uno de los Fondos LS ha adquirido directamente a través de una cartera de préstamos adquisiciones de más de 2.500 activos residenciales, y más de 20 activos de oficinas y comerciales en España.

A través de la adquisición de deuda, el Fondo LS ha alcanzado hasta la fecha una posición líder en la gestión de carteras de deuda diversificada, compleja y de heterogénea ubicación geográfica y sectorial, con vistas a maximizar con éxito la recuperación de préstamos a través de la puesta en práctica de diferentes estrategias de trabajo.

Durante los últimos 12 meses operando en Europa, Lone Star ha adquirido cuatro importantes carteras de deuda entre otros, a saber:

- En diciembre de 2011 Lone Star adquirió una cartera de deuda de 923 millones de libras del grupo Lloyds Banking Group.
- En abril de 2012 Lone Star adquirió de ECB una cartera de deuda de toda Europa de 1.400 millones de euros ostentada por la estructura Excalibur CDO.
- En julio de 2012 LSREF adquirió una cartera de deuda europea de 190 millones de euros de una entidad bancaria francesa.
- En noviembre de 2012 LSREF adquirió una cartera de deuda irlandesa de 670 millones de euros de una entidad bancaria irlandesa.

Hudson Advisors

La relación de los Fondos LS con Hudson y sus empresas asociadas los diferencia de todos sus competidores. Hudson y sus empresas asociadas cuentan con 17 años de experiencia en la prestación y supervisión de servicios cualificados y plataformas de gestión de activos. Hudson proporciona una amplia gama de servicios, gestión de deuda, finanzas, contabilidad, informes, valoraciones y servicios de evaluación de riesgos al Fondo LS. Habiendo actuado como gestor del activo y de la deuda para el Fondo LS, Hudson y sus empresas asociadas tienen una gran experiencia en hacer efectivas carteras de deuda para el Fondo LS mediante la estabilización de carteras con dificultades de recuperación, la reestructuración y cambio societario, la rehabilitación y reposicionamiento en el mercado de activos inmobiliarios, la promoción inmobiliaria y la prestación de servicios relativos a diversos instrumentos de deuda.

Las empresas asociadas de Hudson tienen oficinas en diversas ciudades de Europa y han gestionado, prestado servicios y añadido valor a más de 25.000 instrumentos de deuda garantizada y no garantizada y a activos inmobiliarios relacionados relativos a 20.000 millones de euros de derechos de crédito sobre más de 40 transacciones.

Algunas de las empresas asociadas de Hudson con sede en Europa han sido calificadas por tres agencias internacionales. Hudson Advisors Germany GmbH (“Hudson Germany”) está calificada por Fitch y Standard & Poors. Fitch otorgó a Hudson Germany Calificación de agente hipotecario especial (*Special Servicer Rating*) de RSS1-/CSS1- y S&P con una Calificación de calidad del servicio (*Servicing Quality*) “Superior a la media.” En junio de 2012, S&P calificó a Hudson Advisors UK Limited (“Hudson UK”) como agente hipotecario especial “Media”, ascendiéndole a perspectiva “Positiva” como *servicer* primario y especial de préstamos hipotecarios comerciales del Reino Unido.

Hudson Advisors ha constituido recientemente, en 2012, una sucursal en España (“Hudson España”) destinada a prestar servicios de gestión de activos para las adquisiciones presentes y futuras de los Fondos LS en el país. Hudson España cuenta con más de 20 empleados en la actualidad y supervisa la gestión de más de 2.700 préstamos y presta servicios directos sobre 300 préstamos aproximadamente y 400 activos inmobiliarios.

Nos gustaría reiterar el sólido compromiso de Lone Star en la Transacción Propuesta. Contamos con el equipo, la experiencia y trayectoria apropiados y podremos proponer con rapidez una oferta formal vinculante que garantice la buena y oportuna puesta en marcha de la Transacción Propuesta.

Esperamos que esta Carta de Propuesta Indicativa sea de su agrado y esperamos tener noticias tuyas. Entretanto, estaremos encantados de reunirnos con usted para aclarar cualquier cuestión relativa a la presente Carta de Propuesta Indicativa. A este respecto, le agradeceríamos que tratara inicialmente cualquier asunto con el representante asesor de Lone Star, Olivier Brahini (*Senior Managing Director* – Responsable de European Real Estate Investments, Tel.: +44 (0)207 616 6819); Juan Pepa (*Managing Director*, Tel.: +44 (0)207 616 6815) o Jeremie Goldsztain (Vice Presidente, Tel.: +44 (0)207 616 6814).

Atentamente,

Lone Star Real Estate Fund II (U.S.), L.P.

by: Lone Star Real Estate Partners II, L.P.,
its General Partner

by: Lone Star R.E. Management Co. II, Ltd.
its General Partner



Michael D. Thomson
Director

Lone Star Real Estate Fund II (Bermuda), L.P.

by: Lone Star Real Estate Partners II, L.P.,
its General Partner

by: Lone Star R.E. Management Co. II, Ltd.
its General Partner



Michael D. Thomson
Director

Anexo I:

Cartera

No.	Dirección	Distrito	Ciudad	Tipo de activo	Tipología	Área (m² constr. s. rasante)	No. Unid. Resid.	No. Unid. Parking	No. Unid. Trasteros	No. Unid. Vacías	Período de protección (años)	Fecha de desclasificación
1	C/Salvador Allende 2-4-6-8-10-12-14	Carabanchel	Madrid	V.P.	Alquiler 10 años	10.335	122	124	122	16	10	jun-14
2	C/Jacobo 62A-C	Carabanchel	Madrid	V.P.	Alquiler 10 años	13.426	136	136	136	31	10	may-16
3	C/Pinar de San José 17A-B-C-D-E	Carabanchel	Madrid	V.P.	Alquiler 10 años	7.385	78	80	78	13	10	jun-16
4	C/Arte Rupestre Mediterráneo 2-4-6-8-10-12	Carabanchel	Madrid	V.P.	Alquiler 10 años	6.902	70	70	70	5	10	dic-16
5	C/iglesias Extramuros 5-7 y C/ Violas 9	Carabanchel	Madrid	V.P.	Alquiler 10 años	8.464	77	77	77	26	10	jun-16
6	C/ Valle del Boi 2A-2C	Carabanchel	Madrid	V.P.	Alquiler 10 años	8.573	106	106	0	30	10	feb-17
7	C/ Valle del Boi 8A-8F	Carabanchel	Madrid	V.P.	Alquiler 10 años	8.452	102	102	102	18	10	mar-18
8	C/ María Droc 13	Villaverde	Madrid	V.P.	Alquiler 10 años	5.663	52	0	52	17	10	nov-14
9	C/Lope de Vega 10	Centro	Madrid	V.P.	Alquiler 10 años	759	11	11		1	10	sep-16
10	Avda Boulevard de la naturaleza 1A-1N	Vallecas	Madrid	V.P.	Alquiler 10 años	12.714	132	132	132	26	15	oct-23
11	C/Almonte 16A-16H	Vallecas	Madrid	V.P.	Alquiler 10 años	13.038	156	156	156	34	10	ene-18
12	C/Hornubia 9A-9L	Vallecas	Madrid	V.P.	Alquiler 10 años	13.258	166	166		31	15	ene-24
13	Plaza gral. Vara del rey, 12	Centro	Madrid	V.P.	Alquiler O.C.	1.141	22	22	16	5	10	oct-20
14	C/ Granja de San Idelfonso 35	Vallecas	Madrid	V.P.	Alquiler O.C.	3.068	49	49	49	16	7	oct-15
15	C/ El Boalo 1 y 3	Vallecas	Madrid	V.P.	Alquiler O.C.	3.708	57	57	57	14	7	jul-15
16	C/Alto de la Sartenilla, 28-30	Vallecas	Madrid	V.P.	Alquiler O.C.	3.900	56	56	56	16	10	feb-21
17	C/José Tamayo 11-17	Vallecas	Madrid	V.P.	Alquiler O.C.	19.858	300	300	300	69	10	feb-21
18	Avda. de la peseta 95-99	Carabanchel	Madrid	V.P.	Alquiler O.C.	11.858	168	168	168	38	10	dic-20
Total						153.490	1.860	1.812	1.571	406		

Anexo II

Condiciones de préstamos

CONDICIONES PRÉSTAMOS DE PROMOCIONES EN ALQUILER

ALQUILER 10 AÑOS

ENTIDAD	PROMOCIÓN	CAPITAL VIVO A 01.12.12	TIPO I VIGENTE	CUOTA SEP. 2012	BONIFICACIÓN	%SUBSIDIACIÓN	FECHA FIN	R.D.	REVISIÓN
BANKIA	CARABANCHEL 3	1.970.707,65	3,329	70.818,86	14.163,77	20% cuota	11.04.2015	1/2002	1º TRIM. 13
BBVA	CARABANCHEL 9	5.797.867,38	3,329	103.447,31	31.034,19	30% cuota	27.12.2017	1/2002	1º TRIM. 13
IBERCAJA	CARABANCHEL 12	2.372.963,90	3,329	57.363,91	11.472,78	20% cuota	07.07.2016	1/2002	1º TRIM. 13
IBERCAJA	CARABANCHEL 15	2.582.319,73	3,329	56.492,42	16.947,80	20% cuota	30.01.2017	1/2002	1º TRIM. 13
BBVA	CARABANCHEL 18	4.017.072,60	3,329	65.783,72	19.735,11	30% cuota	16.06.2018	1/2002	1º TRIM. 13
BBVA	CARABANCHEL 19	3.736.519,45	3,329	64.725,61	19.417,60	30% cuota	18.02.2018	1/2002	1º TRIM. 13
BANKIA	CARABANCHEL 20	3.738.014,46	3,329	62.926,96	18.878,08	30% cuota	03.04.2018	1/2002	1º TRIM. 13
IBERCAJA	S. CRISTÓBAL DE LOS ÁNGELES	786.836,70	3,329	33.606,16	6.994,07	20% cuota	26.11.2014	1/2002	1º TRIM. 13
BANKIA	LOPE DE VEGA 10	304.124,09	3,329	5.426,23	1.627,87	30% cuota	27.12.2017	1/2002	1º TRIM. 13
BBVA	VALLECAS 2	8.129.410,20	3,338	107.524,26	27.136,99	30% cuota 177 €/año por cada 10.000 de préstamo	29.12.2019	601/2005	1º TRIM. 13
BBVA	VALLECAS 3	6.648.891,62	3,329	103.300,90	30.990,28	30% cuota	27.10.2018	1/2002	1º TRIM. 13
BBVA	VALLECAS 5	7.252.506,63	3,329	95.896,18	28.768,86	30% cuota	29.12.2019	1/2002	1º TRIM. 13
		47.337.234,41		827.311,52	227.167,48				

ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA

	PROMOCIÓN	CAPITAL VIVO A 01.12.12	TIPO I	TIPO I VIGENTE	VENCIMIENTO	AMORTIZACIÓN	AMORTIZACIÓN FINAL	REVISIÓN	ÚLTIMA CUOTA
BANKIA	PZA. GRAL. VARA DE REY 12	1.110.730,00	EURIBOR 12+2	3,36	11.11.2019	ÚNICA. AL FINAL	1.110.730,00	ANUAL	3.110,04
BANKIA	VALLECAS 22	3.826.917,00	EURIBOR 12+0,60	1,66	12.06.2017	ÚNICA. AL FINAL	3.826.917,00	SEMESTRAL	5.293,90
BANKIA	VALLECAS 35	4.091.526,00	EURIBOR 12+0,60	1,34	29.11.2017	ÚNICA. AL FINAL	4.091.526,00	SEMESTRAL	7.126,07
CADABANK	VALLECAS 36*	4.172.624,00	EURIBOR 3+0,60	1,261	30.10.2017	ÚNICA. AL FINAL	4.172.624,00	TRIMESTRAL	13.154,20
BBVA	VALLECAS 50*	16.018.801,06	EURIBOR 3+1,80	2,088	28.02.2019	ÚNICA. AL FINAL	16.809.000,00	TRIMESTRAL	101.237,04
BBVA	CARABANCHEL 31*	9.656.135,00	EURIBOR 3+1,80	1,998	31.10.2019	ÚNICA. AL FINAL	9.656.135,00	TRIMESTRAL	84.147,85
UNICAJA	VALLECAS 67*	5.494.837,52	EURIBOR 12+3,50	4,999	17.03.2019	FRANCÉS	0,00	ANUAL	56.502,70
BBVA	CARABANCHEL 32*	1.492.200,00	EURIBOR 3+2,25	2,533	28.02.2021	ÚNICA. AL FINAL	1.658.000,00	TRIMESTRAL	10.789,17
UNICAJA	SICILIA III	1.678.805,68	EURIBOR 12+3,5	4,061	11.09.2018	FRANCÉS	0,00	ANUAL	18.585,15
		47.542.576,26					41.324.932,00		299.956,12

* Vencimientos trimestrales