



MAGIC Real Estate
Paseo de la Castellana, 42, 9ª Planta
28046 Madrid
Tel +34 91 787 55 30
Fax +34 91 787 55 40

17 de mayo, 2013

D. Fermín Oslé
Consejero Delegado -Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo ("EMVS")
C/Palos de la Frontera, 13
28012 Madrid (Spain)

Carta Oferta – Cartera EMVS

Estimado Sr. Oslé,

A la luz del anuncio publicado por parte de la EMVS (el "Vendedor") de iniciar un proceso de venta de una cartera de 18 activos (el "Anuncio"), esta carta confirma los términos y condiciones bajo los cuales MAGIC Real Estate, S.L., en su nombre y/o cualquier fondo o vehículo de inversión bajo gestión en la fecha de cierre ("MAGIC RE"), consideraría adquirir la cartera de bloques residenciales descritos en el Apéndice 1 (la "Cartera") a la EMVS (la "Transacción").

Cartera La Cartera comprende una serie de activos listados en el Apéndice 1, e incluye al menos 1.860 viviendas, con sus trasteros, locales y plazas de aparcamiento asociadas con un área total construida de 222.497 m² (las "Propiedades").

La Cartera actualmente genera una renta anual contractual estimada de € 10.312.383,63.

Precio de compra €107.100.000 a €112.500.000 (el "Precio de Compra") aplicable a una propiedad plena y libre de cargas. El precio superior del rango se alcanzaría con una garantía por parte del Vendedor que cubra la mora actual de los activos por el período de 3 años.

Hipótesis El Precio de Compra está basado en:
1) la capacidad del Comprador de asumir la deuda senior existente de €83.846.646 en los términos actuales incluyendo las bonificaciones del gobierno y sin coste adicional para el Comprador.

2) la información presentada en la documentación adjunta al Anuncio y en las sesiones de preguntas y respuestas es correcta, incluyendo la desocupación e información relacionada con atrasos en los cobros de las rentas (morosidad).

3) los acuerdos de gestión de los activos para la parte residencial están basados en términos de mercado y pueden ser cancelables sin coste alguno.

4) la adquisición de la Cartera está sujeta a IVA (“*renuncia a la exención*”) y al 1% de AJD.

Fondeo de la Transacción

El Comprador tiene la intención de fondear el 100% de las necesidades de capital de la Transacción con fondos propios. No se requerirá por tanto ninguna financiación adicional, además de la subrogación en los préstamos actuales.

MAGIC RE se reserva el derecho a traer a la Transacción uno o más co-inversores siempre que cumplan con los requisitos legales establecidos en el Anuncio para ser calificados como compradores.

Duración de la Due Diligence

El Comprador realizará, a su propio coste, cualquier estudio y análisis de las Propiedades que estime necesario (la “Due Diligence”), que incluirá:

1) Análisis financiero

Finalización del análisis financiero de la Cartera tras la revisión de los términos económicos y regulatorios para cada una de las Propiedades, los contratos de alquiler, el perfil de los inquilinos y la operativa histórica de las Propiedades.

2) Legal y fiscal

La Due Diligence legal y fiscal será llevada a cabo por Clifford Chance y CXI Asset Management e incluirá, *inter alia* :

- contratos de gestión existentes de las Propiedades;
- registro público, título, cargas, permisos y restricciones de planeamiento si las hubiere;
- muestra de contratos de arrendamiento de vivienda y términos principales de los alquileres;
- cargas de carácter público y contratos de servicios;
- restricciones en la renta y subsidios;
- contratos de los edificios y seguros decenales;
- mantenimiento principal y contratos de servicios y seguros;

- revisión detallada de los contratos de financiación existentes y sus cargas;
- análisis fiscal de las Propiedades y estructuración de la Transacción.

Nuestros asesores se comprometen a empezar a trabajar en la Due Diligence inmediatamente después de que comience el período de exclusividad (el “Período de Exclusividad”).

3) Técnica y medioambiente

Realización de una revisión estructural, técnica y medioambiental de las Propiedades que incluirá visita de los activos para determinar los requisitos de inversión (*capex*) que sean necesarios.

Due Diligence

El Comprador confirma mediante esta carta que está en posición de completar la Due Diligence en las próximas 4 semanas, asumiendo que el Comprador recibirá (i) la información completa de la due diligence por escrito, incluyendo todos los informes de due diligence existentes en el pasado, si los hubiese, de una manera accesible (i.e. formato electrónico o en un *data room* físico), (ii) acceso físico a las Propiedades para las valoraciones técnicas y comerciales a realizar por el Comprador y sus asesores en la Due Diligence, (iii) estados financieros de las Propiedades actuales e históricos, y (iv) respuestas completas por parte del Vendedor a las preguntas que puedan surgir en la Due Diligence (*Q&A Sessions*).

Queremos destacar que todos los asesores del Comprador encargados de realizar la Due Diligence ya han sido instruidos para realizar su trabajo inmediatamente, una vez que comience el Período de Exclusividad y para completar su trabajo de due diligence y análisis financiero de la manera más rápida y eficiente posible.

Personas de contacto durante la Transacción

Ismael Clemente / Miguel Ollero
Magic Real Estate S.L.
Paseo de la Castellana, 42 9ª Planta
28046 Madrid
Tel.: +34 91 787 55 30
Email: ismael.clemente@magicre.es

Aprobación del Comité de Inversiones

La oferta del Comprador está sujeta a obtener aprobación final de su Comité de Inversiones, tras la finalización de la Due Diligence.

Período de Exclusividad y Calendario estimado	<p>Se garantizará un período de exclusividad por un plazo de no menos de 4 semanas (el “Período de Exclusividad Inicial”), para completar (i) la Due Diligence y (ii) obtener aprobación del Comité de Inversiones.</p> <p>Una vez que el Comprador confirme al Vendedor, durante o al fin del Período de Exclusividad Inicial, los términos establecidos en esta carta, el Período de Exclusividad Inicial se extenderá otras 2 semanas (la “Extensión de la Exclusividad”) durante las cuales las partes negociarán y buscarán firmar un contrato de compraventa (el “Contrato de Compraventa”).</p>
Acuerdo de no concurrencia	<p>Durante el Período de Exclusividad y debido a los gastos en los cuales incurrirá el Comprador para completar su Due Diligence y negociar el Contrato de Compraventa, el Vendedor se compromete a que ni su entidad ni ningún accionista, filial, agente o asesor (incluyendo así mismo, empleados, directores, gestores y administrativos) solicite, discuta, negocie o acepte propuestas u ofertas relativas a la adquisición, financiación, acuerdos de <i>joint venture</i> o cualquier inversión directa o indirecta en ninguna de las Propiedades de la Cartera.</p>
Carácter no vinculante de la oferta	<p>Esta oferta tiene carácter no vinculante y está sujeta a ser formalizada en un contrato y, por tanto, no constituirá ninguna obligación vinculante (excepto para los términos y cláusulas relativas a la confidencialidad, exclusividad, carácter no vinculante y leyes aplicables, que sí serán vinculantes para las partes). Ninguna de las partes, ni MAGIC RE ni la EMVS tendrán obligación de cerrar la Transacción descrita en esta carta, hasta que, entren en un contrato de compraventa vinculante.</p>
Gastos	<p>El Comprador asumirá sus propios gastos, incluyendo los costes de Due Diligence y costes del análisis legal, financiero y fiscal. El Comprador también se hará cargo de los costes del notario, que será de su elección, y de los gastos derivados de la compra. Cualquier comisión de venta de un agente acordada por el Vendedor será responsabilidad del Vendedor.</p>
Validez	<p>El plazo de aceptación de esta carta finaliza el 31 de mayo de 2013 a las 17:00h.</p>
Confidencialidad	<p>El contenido de esta carta, el hecho de que el Vendedor y el Comprador estén negociando esta Transacción y cualquier detalle relativo a este proceso, las partes involucradas o cualquier comunicación y documentación de la Transacción estará sujeta a una estricta confidencialidad por parte del Comprador y el</p>

Vendedor. Este deber de confidencialidad también se extiende a los asesores y representantes del Vendedor y el Comprador.

Ley aplicable Esta carta estará sujeta a las leyes españolas. Ninguna modificación de esta carta será efectiva salvo aprobación por escrito del Vendedor y Comprador.

MAGIC RE tiene una amplia experiencia y profesionalidad en el cierre de operaciones. **MAGIC RE** se compromete a poner todos sus esfuerzos en alcanzar un acuerdo definitivo con el Vendedor lo antes posible. Tenemos la mejor intención de cerrar la compra de esta Cartera y esperamos tener noticias tuyas a la mayor brevedad.

Atentamente,

MAGIC Real Estate, S.L.

Firma: _____

Nombre: Ismael Clemente
Título: Socio

Firma: _____

Nombre: Miguel Ollero
Título: Socio

Aceptado y acordado por el Vendedor:

Firma: _____

Nombre: _____

Título: _____

Fecha: _____

Apéndice 1:

PROMOCIONES	CARACTERISTICAS DE LOS EDIFICIOS										CONDICIONES PRÉSTAMOS								
	N° viviendas promoción	Número trasteros	Número garajes	Superficie construida total m²	Superficie construida sobre rasante m²	Superficie útil	N° de dormitorios				Ingresos anuales estimados de promoción completa	Cuota de comunidades estimada + reparación consumos promoción completa	Revalorización anual alquileres	Capital vivo a 31.03.13	Cuota Anual 2012 descontada la subsidación	% Subsidación	Plan de Vivienda CAM	Plan de vivienda estatal	
Alquiler a 10 años: (TOTAL)																			
Carabanchel ens.3	122		124	14.268,70	10.335,00	6.653,31	23	76	23	34	4d	545.380	67.045	IPC	1.708.210	675.520	20% cuota	RD 115/2001	1/2002
Carabanchel 9	136		136	17.627,63	13.476,68	10.184,87	1	40	77	18	507.102	95.281	IPC	5.446.958	859.762	30% cuota	Decreto 11/2001	1/2002	
Carabanchel 12	78		80	9.462,20	7.385,28	5.456,20	4	34	34	6	2.169.007	62.065	IPC	2.169.007	545.655	20% cuota	Decreto 11/2001	1/2002	
Carabanchel 15	70		70	9.806,37	6.901,63	5.260,71	0	7	58	5	3.388.635	56.232	IPC	3.388.635	521.050	20% cuota	Decreto 11/2001	1/2002	
Carabanchel 18	77		77	11.933,94	8.463,80	5.764,31	2	19	41	15	573.297	61.401	IPC	3.786.430	545.828	30% cuota	Decreto 11/2001	1/2002	
Carabanchel 19	106		123	12.607,65	8.572,24	6.653,64	34	51	21	0	555.191	64.339	IPC	3.518.173	532.777	30% cuota	Decreto 11/2001	1/2002	
Carabanchel 20	102		104	11.922,89	8.451,61	5.190,24	52	35	15	0	532.246	76.311	IPC	3.526.607	521.787	30% cuota	Decreto 11/2001	1/2002	
S. Crisotina de los Angeles	52		52	6.067,00	3.865,39	3.366,64	0	28	24	0	305.217	29.235	IPC	659.509	321.331	30% cuota	Decreto 11/2001	1/2002	
Lope de Vega 10	11		11	18.211,47	12.713,86	7.621,38	0	10	0	1	57.388	5.181	IPC	7.788.347	846.131	30% cuota	Decreto 11/2001	1/2002	
Vallecas ens. 2	132		136	18.079,90	13.038,08	9.195,19	63	62	31	28	899.139	81.969	IPC	7.788.347	846.131	30% cuota	Decreto 11/2001	1/2002	
Vallecas ens. 3	156		156	17.921,08	13.254,40	8.138,28	76	60	40	0	827.195	74.335	IPC	6.208.054	857.733	30% cuota	Decreto 11/2001	1/2002	
Vallecas ens. 5	166		170	16.848,82	10.209,57	74.084,33	255	452	430	71	6.969.590,71	771.949,40		6.940.137	794.108	50% cuota	Decreto 11/2001	1/2002	
TOTAL ALQUILER A 10 AÑOS	1.208		1.302	148.948,82	100.209,57	74.084,33	255	452	430	71	6.969.590,71	771.949,40		44.543.873	7.191.028				
Alquiler con opción de compra (TOTAL)																			
Plaza Grial Vera del Rey,12	22		16	1.395,56		845,35	17	5	0	0	104.960	25.304	IPC	1.110.730	40.134		Decreto 11/2005		
Vallecas ens. 22	49		50	6.150,41	3.968,27	2.384,43	37	12	0	0	287.780	37.502	IPC	3.826.917	85.404		Decreto 11/2005		
Vallecas ens. 35	57		58	6.579,02	3.298,02	2.436,60	37	20	0	0	298.761	38.825	IPC	4.091.526	88.172		Decreto 11/2005		
Vallecas ens. 36	56		60	6.337,97	3.899,51	2.418,81	38	18	0	0	288.191	35.901	IPC	4.172.624	71.237		Decreto 11/2005		
Vallecas ens. 50	300		310	32.449,59	19.857,50	12.580,35	184	116	0	0	1.493.170	184.540	IPC	16.444.840	432.977		Decreto 11/2005		
Carabanchel 31	168		170	19.187,64	11.857,55	7.202,70	132	36	0	0	869.563	112.504	IPC	9.636.135	270.444		Decreto 11/2005		
TOTAL ALQUILER CON OPCION DE COMPRA	652		646	72.100,19	43.380,85	27.862,24	445	207	0	0	3.342.874,92	435.125,49		39.362.773,17	988.369,15				
TOTAL	1.860		1.972	221.049	153.590	101.947	700	659	430	71	10.312.383,63	1.206.074,89		83.946.646	4.179.398	0			0