



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

30 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)

RE: Carta Oferta – Cartera EMVS

Estimado Sr. Oslé,

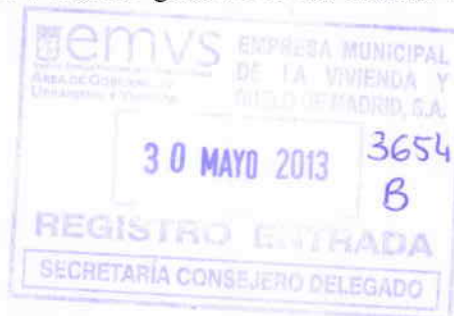
Hacemos referencia a la carta oferta enviada por MAGIC Real Estate, S.L. (**MAGIC RE** o el **Comprador**) el pasado 17 de mayo de 2013 (la **Carta Oferta**), en relación al anuncio publicado por parte de la EMVS (el **Vendedor**) respecto del proceso de venta de una cartera de 18 bloques de vivienda social, con y sin opción de compra (el **Anuncio**).

Como continuación de nuestras conversaciones y en atención a las clarificaciones y explicaciones recibidas, nos es grato enviarles una oferta revisada (la **Carta Oferta Revisada**) para la adquisición de la citada cartera de bloques residenciales (la **Cartera**) descritos en la Carta Oferta (la **Transacción**).

1.- Precio de compra revisado

El precio de compra de la Cartera ascenderá a **€112.505.300** (el **Precio de Compra**), en régimen de propiedad plena y libre de cargas.

Este Precio de Compra asume que la completa transmisión al Comprador a partir del momento de cierre de la Transacción de todos los riesgos anexos a la operativa de los activos, en términos de desocupación y morosidad, no exigiéndose al Vendedor garantía de los mismos durante los años posteriores a dicho cierre.



El Comprador tiene intención de realizar, además, una inversión adicional en la Cartera con el objeto de mantener, y si es posible mejorar, la calidad de las viviendas y sus instalaciones a corto-medio plazo. Esta inversión ascenderá, según nuestros cálculos, a aproximadamente €2.300.000 a lo largo de los próximos seis años y está sujeta a la cesión de plenos derechos sobre los proyectos arquitectónicos originales por sus titulares actuales o por el Vendedor (si los tuviera ya cedidos) y a la obtención de las oportunas licencias o autorizaciones municipales o administrativas, en su caso.

Así mismo, y tal como se manifestó expresamente al Vendedor en las diversas reuniones mantenidas, el Comprador está dispuesto a considerar, simultáneamente al cierre de la Transacción, la posibilidad de contratar a entre seis y diez trabajadores actuales de la EMVS para la gestión y/o mantenimiento de la Cartera, pudiendo así continuar desarrollando con el Comprador su actividad laboral.

Estas contrataciones están, obviamente, sujetas a la aceptación por parte del Vendedor y de los trabajadores seleccionados y, por tanto, no son *conditio sine qua non* para la validez del Precio de Compra y de la Carta Oferta.

2.- Subrogación en la financiación existente (bonificaciones)

Además de todo lo expresamente señalado en la Carta Oferta, es importante reseñar nuevamente que el Precio de Compra está basado en la capacidad del Comprador de subrogarse en la deuda *Senior* existente de €83.846.646 en los términos actuales, incluyendo las bonificaciones del gobierno, y sin coste adicional para el Comprador.

En este sentido, somos conocedores de que el Vendedor está pendiente de confirmar con el Gobierno Central la transmisibilidad de las bonificaciones en el marco de los recientes cambios legislativos. En el supuesto de que la respuesta fuera negativa, dado que el Comprador se vería obligado a modificar el Precio de Compra de manera relevante, aceptamos que el Vendedor tendrá, a su elección, la capacidad de cancelar el proceso de venta o vender al precio modificado.

3.- Actualización del proceso de “due diligence”

Como se señala en la Carta Oferta, en el caso de que esta Carta Oferta Revisada merezca su aceptación, el Vendedor otorgará al Comprador un período de exclusividad de cuatro semanas para finalizar la “due diligence” legal, fiscal, financiera y técnica.

Es muy importante resaltar, a estos efectos, que el Comprador y sus asesores han dedicado ya abundante tiempo y recursos al análisis de la Transacción y a los trabajos de Due Diligence. Por ello, el grado de avance de trabajos cubre ya, aproximadamente, el 80% del análisis que debe ser realizado para estar en condiciones de negociar el contrato de compraventa con el Vendedor, desembolsar el capital y proceder al cierre de la Transacción, no habiéndose detectado hasta la fecha incidencias significativas.

4.- Validez de la Carta Oferta Revisada

El plazo de aceptación de esta Carta Oferta Revisada finaliza el 7 de junio de 2013 a las 17:00h, sustituyendo al inicialmente establecido en la Carta Oferta, que finalizaba el 31 de mayo de 2013.

Los restantes términos y condiciones establecidos en la Carta Oferta se mantienen, con excepción de las modificaciones expresamente recogidas en esta Carta Oferta Revisada.

Atentamente,

MAGIC Real Estate, S.L.

Firma: 

Nombre: Ismael Clemente
Título: Socio

Firma: 

Nombre: Miguel Ollero
Título: Socio

Acceptado y acordado por el Vendedor:

Firma: _____

Nombre: _____

Título: _____

Fecha: _____