



Estrictamente Privado y Confidencial

31 de mayo de 2013

A la atención de:

Fermín Oslé Uranga
Consejero Delegado
Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A.
C/ Palos de la Frontera, 13
28012 - Madrid

Ref.: Propuesta de mejora - Oferta no vinculante AZORA-MSREF

Estimado Fermín:

Nos referimos a nuestra oferta no vinculante presentada el 17 de mayo de 2013 (la “Oferta”) por Grupo Azora (“Azora”) y MSREF VII Global-GP, L.P. (“MSREF”) para la adquisición de una cartera de 1.860 viviendas, 1.872 plazas de aparcamiento y 1.571 trasteros pertenecientes a las 18 promociones calificadas de protección oficial en alquiler, identificadas como Anexo a la Oferta (las “Promociones”), propiedad de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. (“EMVS”) (la “Transacción”).

Como continuación a las conversaciones mantenidas con Uds., y al objeto de mejorar nuestra oferta, estamos en disposición de incrementar el precio inicialmente ofertado por la totalidad de las Promociones hasta la cantidad de **CIENTO QUINCE MILLONES DE EUROS (115.000.000.-€)** (el “Precio”). Dicho precio queda sujeto al cumplimiento de las condiciones previstas en la Oferta y se desglosaría en:

- (i) Un importe fijo de **CIENTO DOCE MILLONES DE EUROS (112.000.000.-€)**, que será abonado en la fecha de otorgamiento de las correspondientes escrituras de compraventa, mediante (a) la subrogación de la entidad compradora en los préstamos pendientes de amortización existentes a dicha fecha, y (b) el pago al contado del importe restante; y

- (ii) Un importe, de carácter contingente, de TRES MILLONES DE EUROS (3.000.000.-€), cuyo pago quedará condicionado a la fecha en que la entidad compradora haya formalizado la venta de un total de 266 viviendas pertenecientes a las promociones de Vallecas Ensanche 22 (C/Granja de San Ildefonso), Vallecas Ensanche 35 (C/ El Boalo), Carabanchel 31 (Avenida de la Peseta 95-99) y Vara del Rey 12 (Plaza General Vara del Rey, 12), calificadas de protección pública en régimen de arrendamiento con opción de compra para jóvenes (VPPOCJ).

Dicha venta deberá realizarse a favor de los arrendatarios de las citadas viviendas en el ejercicio de su derecho de opción de compra previsto en los contratos de arrendamiento, (a) como máximo, en la fecha de descalificación prevista para cada una de las referidas promociones, y (b) por el precio máximo de venta que marca la normativa vigente para cada una de las promociones.

El pago de este segundo importe contingente tendrá lugar dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que haya quedado cumplida esta condición.

Los términos previstos en esta carta quedan sujetos a la concesión de la Exclusividad referida en nuestra Oferta. En tal caso, lo dispuesto en esta carta tendrá carácter novatorio de los términos contenidos en la Oferta, la cual se mantendrá vigente íntegramente en todo lo que no haya sido modificado por la presente (i.e. precio ofertado).

La presente Oferta tendrá validez hasta las 22h. del próximo martes, día 4 de junio de 2013.

En caso de que EMVS esté conforme con lo anterior, les rogamos que, en prueba de aceptación, nos remitan firmada copia de la presente carta, que para mayor facilidad les acompañamos.

Agradeciéndoles de antemano su colaboración, reciban un cordial saludo.

Atentamente

AZORA CAPITAL, S.L.U.

Nombre: ~~Javier Picón~~ García de Leániz
Título: Director General

MSREF VII Global-GP, L.P.,
as general partner to the various real estate funds that it manages
By: MSREF VII Global, L.P., its General Partner
By: MSREF VII, Inc., its General Partner

Nombre: **Andrea Kusick**
Título: **Vice President**

Aceptado por:

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A.

Nombre:
Título:

Fecha: _____