

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

14 de Junio de 2013

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

# Carta de Oferta Definitiva y Vinculante - Cartera EMVS

Estimado Sr. Oslé,

Nos dirigimos a Vd. en referencia al anuncio publicado el 3 de mayo de 2013 por la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid ("EMVS" o el "Vendedor") con el que se iniciaba el proceso de venta de una cartera de 18 activos (el "Anuncio"). Hacemos asimismo referencia a nuestras cartas oferta de fecha 17 y 30 de mayo y a su contestación de fecha 5 de junio, invitándonos a comunicar oferta definitiva y vinculante hasta las 14:00 horas del viernes 14 de junio de 2013.

Esta carta establece los términos y condiciones conforme a los cuales MAGIC Real Estate, S.L. ("MAGIC RE"), en nombre propio y por cuenta de vehículos de inversión asesorados por The Blackstone Group International Partners, LLP ("Blackstone" y conjuntamente con MAGIC RE, el "Comprador"), presenta oferta definitiva y vinculante (la "Oferta") para adquirir la citada cartera de activos, descrita en el Apéndice 1 (la "Cartera"), a la EMVS (la "Transacción").

Cartera

Como se ha indicado, la Cartera comprende una serie de activos listados en el Apéndice 1, que constituyen un conjunto de 18 bloques de vivienda social, e incluye **1.860 viviendas**, con sus trasteros, locales y plazas de aparcamiento asociadas, con un área total construida de 222.497 m² (las "Propiedades").

Precio de Compra

El precio de compra de la Cartera será de € 127.500.000 (ciento veintisiete millones quinientos mil) (el "Precio de Compra"), asumiendo que la Cartera se entregase en plena propiedad, libre de cargas y gravámenes.



El Precio de Compra se refiere a la completa transmisión al Comprador a partir del momento de cierre de la Transacción de todos los riesgos inherentes 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.

Carácter definitivo y vinculante Esta Oferta tiene carácter **definitivo y vinculante**. Por tanto, está únicamente sujeta a la realización de una Due Diligence confirmatoria y a la negociación y formalización documental de un contrato de compraventa en las condiciones habituales para este tipo de transacciones (el "Contrato de Compraventa"), más los documentos que sean necesarios o accesorios para el cierre.

La presente Oferta ha sido aprobada en todos sus términos por el Comité de Inversiones de Blackstone y por MAGIC RE, por lo que no está sujeta a ulteriores consentimientos internos.

Depósito

En el plazo de 3 días hábiles a partir de la notificación dela aceptación de esta Oferta por la EMVS, realizaremos por cuenta de Blackstone un **depósito en efectivo** por importe de aproximadamente el 8% del Precio de Compra, es decir € 10.000.000, en concepto de señal y pago a cuenta de la posible compraventa.

Este depósito sólo será reembolsable al Comprador si la Due Diligence confirmatoria no resultase satisfactoria o si a 31 de julio de 2013 la formalización de la Transacción no hubiese tenido lugar por causas no imputables al Comprador.

Hipótesis

El Precio de Compra está basado en:

- 1) la subrogación del Comprador en la deuda sénior existente, que asciende a €83.846.646, en los términos actuales, incluyendo bonificaciones.
- 2) la corrección, completitud y veracidad de la información suministrada en la documentación aportada al Comprador por la EMVS y en las sesiones de preguntas y respuestas subsiguientes, incluidos, en particular, los datos de desocupación y la información relacionada con atrasos en los cobros de las rentas (morosidad).



### Financiación de la Transacción

El Comprador tiene la intención de financiar el 100% de las necesidades de capital de la Transacción con **fondos propios**. No se requerirá por tanto ninguna financiación adicional a la subrogación en la deuda sénior existente.

MAGIC RE, en virtud del derecho que se reservó de incorporar a la Transacción uno o más co-inversores que cumpliesen con los requisitos legales establecidos en el Anuncio para ser calificados como compradores, confirma que la presente Oferta, definitiva y vinculante, está basada en la decisión final de Blackstone de proceder al cierre de la Transacción. A estos efectos, se adjunta carta confirmatoria de Blackstone respecto de la aprobación de los términos y condiciones de esta Oferta como Apéndice 2. Se adjunta, asimismo, como Apéndice 3 certificado de la entidad bancaria con la que Blackstone mantiene acuerdo de avance de fondos propios para la realización de inversiones, respecto de la inmediata disponibilidad del importe requerido para completar la Transacción.

Sobre Blackstone, MAGIC RE y la estructura de gestión de la Transacción

Blackstone es la mayor gestora de fondos inmobiliarios de *private* equity del mundo, con más de 60.000 millones de dólares de capital actualmente bajo gestión.

Blackstone tiene amplia experiencia en la adquisición y gestión de activos residenciales en alquiler, principalmente en Norteamérica y Europa. En Estados Unidos, Blackstone ha adquirido 35.000 viviendas en alquiler. En Alemania, Blackstone ha adquirido aproximadamente 50.000 unidades residenciales en la última década.

MAGIC RE es una sociedad de servicios profesionales que adquiere y gestiona inversiones inmobiliarias para clientes institucionales y privados en España, Portugal y norte de África. MAGIC RE gestiona actualmente una cartera de 2.000 millones de euros en activos. Entre otras actividades, MAGIC RE promueve actualmente más de 4.500 viviendas sociales en Marruecos para alquiler y venta.

Para la gestión diaria de las Propiedades objeto de compraventa, el Comprador contará con los servicios de CXI, que dotará de personal y sistemas a la compañía gestora, junto con MAGIC RE y, en su caso, el personal proveniente de EMVS.

CXI es un proveedor especializado de servicios de gestión residencial que opera más de 56.800 viviendas (de las cuales casi 6.000 en alquiler) para la SAREB, fundamentalmente provenientes de la aportación de activos que realizó su matriz Catalunya Banc.



Como se anticipó en su momento, 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 colaborar en la gestión y/o mantenimiento de la Cartera, pudiendo así continuar desarrollando su actividad laboral con el Comprador.

Estas contrataciones están, obviamente, sujetas a la aceptación por parte del Vendedor y de los trabajadores seleccionados y, por tanto, no constituyen condición para la validez de la presente Oferta.

# Due Diligence Confirmatoria

En el caso de que esta Oferta merezca su aceptación, nos comprometemos a finalizar la Due Diligence Confirmatoria en un período de 15 días, en el cual se comprobará que los datos que nos han sido aportados (y aquellos adicionales que nos aporte la EMVS durante el resto del proceso) se corresponden con la realidad técnica, jurídica y económica de las Propiedades.

Es muy importante resaltar, a estos efectos, que el Comprador y sus asesores ya han dedicado, hasta la fecha, tiempo y recursos significativos al análisis de la Transacción y a los trabajos de Due Diligence, por lo que el grado de avance de trabajos representa aproximadamente el 90% del análisis habitual en este tipo de procesos.

A estos efectos, les detallamos a continuación los trabajos realizados hasta la fecha:

- Revisión técnica de los inmuebles:
  - Visita individual por equipo técnico de las 308 viviendas desocupadas y accesibles actualmente;
  - Elaboración de un informe técnico completo e individualizado de cada una de las viviendas visitadas;
  - Visita de zonas comunes e instalaciones y elaboración del informe técnico correspondiente;
  - Estudio y elaboración de un presupuesto anual de gastos de mantenimiento y de gastos comunes individualizado para cada activo;
  - Revisión documental, por parte de nuestros equipos técnicos, de toda la información disponible hasta la fecha (incluyendo licencias, contratos de mantenimiento y administración, planos, seguros y suministros);

Es importante señalar que estos trabajos no han puesto de manifiesto deficiencias en las Propiedades que pudieran afectar al Precio de Compra establecido en esta Oferta.



# Revisión jurídica:

- Revisión registral de una muestra representativa de la Cartera;
- Revisión de la legislación aplicable a cada inmueble y sus diferentes tipos de activos (viviendas, trasteros, locales y garajes);
- Revisión de la muestra de contratos de arrendamiento obtenida hasta la fecha;
- Revisión de la muestra de escrituras de préstamos obtenida hasta la fecha;
- Revisión de las calificaciones de cada uno de los activos de la Cartera;
- o Estructuración fiscal y mercantil de la operación;
- Constitución de las entidades de la estructura de inversión necesaria para la ejecución de la Transacción.

#### Revisión económica:

- Análisis de los ingresos mensuales individualizados por vivienda;
- Análisis de la documentación existente en materia de gastos de comunidad (consumos, mantenimiento y administración);
- Análisis de las condiciones económicas de cada uno de los préstamos.
- Adicionalmente, el Comprador ha realizado un estudio comercial de la Cartera en comparación con viviendas de la misma tipología y con el mercado libre en sus zonas de emplazamiento, ya finalizado.

Para poder completar la Due Diligence Confirmatoria en el plazo propuesto por la EMVS, de 15 días, asumimos que recibiremos la información y documentación jurídica completa (para lo cual, les enviaremos una lista de documentos solicitados), estados financieros de las Propiedades actuales e históricos (que serán auditados por nuestros asesores de PriceWaterhouse Coopers Auditoría), y respuestas detalladas a las preguntas que puedan surgir.

Los asesores del Comprador encargados de realizar la Due Diligence Confirmatoria (Clifford Chance y PriceWaterhouse Coopers Auditoría) ya han sido instruidos para realizar su trabajo inmediatamente, tan pronto comience el Período de Exclusividad la próxima semana, y para completar su labor de análisis de la manera más rápida y eficiente posible. Les rogamos su colaboración para poder alcanzar las fechas de cierre objetivo del Vendedor reflejadas en su carta de 5 de junio.



El Comprador dedicará todos los recursos a su alcance para estar en condiciones de confirmar al Vendedor por escrito el resultado de esta Due Diligence Confirmatoria el próximo 28 de junio de 2013, eliminando, en su caso, de la Oferta cualquier condicionalidad relacionada con este aspecto, lo que daría carácter firme a la misma.

# Calendario de Cierre

De acuerdo con el contenido de su carta de 5 de junio, a partir de la aprobación de la presente Oferta por la EMVS comenzará un período de 15 días para realizar la Due Diligence Confirmatoria y negociar el Contrato de Compraventa, al que seguirá el plazo que el Vendedor requiera para obtener la preceptiva autorización administrativa de enajenación de la Cartera.

Una vez obtenida la mencionada autorización administrativa, la formalización de la Transacción –mediante la firma del Contrato de Compraventa de las Propiedades y de los demás documentos de cierretendrá lugar en un plazo no superior a 5 días.

# Período de Exclusividad

A partir de la aprobación de la presente Oferta definitiva y vinculante por la EMVS comenzará un período de exclusividad por un plazo equivalente al Calendario de Cierre.

# Acuerdo de No Concurrencia

Durante el Período de Exclusividad y en atención a los gastos en que incurrirá el Comprador para completar su Due Diligence Confirmatoria y negociar el Contrato de Compraventa y documentos accesorios, el Vendedor se compromete a que ni la entidad a la que pertenece ni ningún accionista, filial, agente o asesor (incluyendo asimismo, empleados, directores, gestores o administrativos) solicite, discuta, negocie o acepte propuestas u ofertas relativas a la adquisición, financiación, acuerdos de *joint venture* o cualquier inversión directa o indirecta en relación con ninguna de las Propiedades de la Cartera.

Cualesquiera contactos existentes entre la EMVS y otros posibles oferentes o interesados en la Transacción o parte de ella cesarán con la aprobación de la presente Oferta definitiva y vinculante (y la correspondiente notificación a dichos oferentes e interesados de dicha situación de Exclusividad y No Concurrencia).

#### Gastos

El Comprador asumirá sus propios gastos, incluyendo los costes de Due Diligence y 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. Cualesquiera otros gastos o comisiones de venta de agentes acordadas por el Vendedor serán responsabilidad del Vendedor.

#### Validez

El plazo de aceptación de esta oferta finaliza el 18 de junio de 2013 a las 17:00h.



#### Confidencialidad

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, a las partes involucradas o a cualquier análisis y documentación de la Transacción estará sujeto a estricta confidencialidad por parte del Comprador y el Vendedor. Este deber de confidencialidad también se extiende a los asesores y representantes del Vendedor y el Comprador.

Personas de contacto durante la Transacción Ismael Clemente / Miguel Ollero

Magic Real Estate, S.L.

Paseo de la Castellana, 42 - 9ª Planta

28046 Madrid (España) Tel.: +34 91 787 55 30

Email: ismael.clemente@magicre.es / miguel.ollero@magicre.es

Diego San José

The Blackstone Group International Partners, LLP

40 Berkeley Square

London W1J 5AL (United Kingdom)

Tel.: +44 207 451 42 12

Email: sanjose@blackstone.com

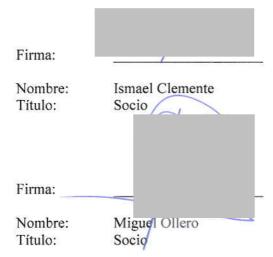
Ley aplicable

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

Les agradecemos su atención y nos comprometemos a dedicar tanto tiempo y esfuerzo como sea necesario para concluir la Due Diligence Confirmatoria y acordar un Contrato de Compraventa (y los documentos accesorios de cierre) lo antes posible. Esperamos sus noticias a la mayor brevedad.

#### Atentamente,

#### MAGIC Real Estate, S.L.





# Aceptado y acordado por el Vendedor:

Firma:	-	
Nombre:	# <del></del>	
Título:		
Fecha:		



# Apéndice 1: Descripción de la Cartera



# Apéndice 2: Carta confirmatoria de Blackstone



# Apéndice 3: Carta Wells Fargo

		CARACTE	CARACTERISTICAS DE LOS EDIFICIOS	E LOS EDIFI	clos			RENTAS				CONDICIONES PRÉSTAMOS	MOS	
PROMOCIONES	n" viviendas promocion	superficie constitida total m2		n* de dormitorios	Horlos		Ingresos anuales estimados de promoción completa	Cucta de comunidad estimada + repercusión consumos promeción completa	revalorización amual alquilleres	Capital vivo a 31,03.13	Cucta annal 2012 descontada la subsidiación	%Subsidiation	Plan dt Wivierda CAM	R.D.
Alquiller a 10 mios: (TOTAL)			14	24	34	46								
Carabanchel ens.3	122	14,258.70	23	76	53		545,380	67,045	241	1,708,210	675,520	20% cuota	RD 115/2001	1/2002
Carabanchel 9	136	17,827.63	1	40	- 11	18	507,102	95,281	DIC INC	856'955'5	859,762	30% cueta	Decreto 11/2001	1/2002
Carabanchel 12	78	10,462.20	4	34	34	9	502,610	62,065	Dd!	2,169,007	545,655	20% cuota	Decreto 11/2001	1/2002
Carabanchel 15	20	9,806.37	0	7	58	2	491,178	56,232	IPC	2,388,635	521,050	20% cuota	Decreto 11/2001	1/2002
Carabanchel 18	77	11,923.93	2	19	41	15	573,297	61,401	)di	3,796,430	545,828	30% cuota	Decreto 11/2001	1/2002
Carabanchel 19	106	12,507.65	34	51	21	0	555,191	64,539	IPC	3,518,173	537,777	30% cuota	Decreto 11/2001	1/2002
Carabanchel 20	102	11,922.89	52	32	15	0	537,346	76,311	Dd	3,526,907	521,787	30% cuota	Detreto 11/2001	1/2002
S,Cristobal de los Angeles	52	8,067.00	0	28	24	0	206,217	29,675	DG!	629,239	322,331	20% cuota	Decreto 11/2001	1/2002
Lope de Vega 10	11	1,448.00	0	10	0	1	57,388	6,381	Od)	285,717	64,426	30% cuota	Decreto 11/2001	1/2002
Vallecas ens. 2	132	18,211.47	0	30	26	26	899,139	81,969	lPC I	7,788,347	946,151	177 €/año por cada 10.000 de préstamo	Decreto 11/2001	801/2005
Vallecas ens. 3	156	18,029.90	63	29	31	0	867,515	96,296	24	6,308,054	857,235	30% cuota	Decreto 11/2001	1/2002
Vallecas ens. 5	166	17,921.08	76	9	30	0	827,195	74,355	Ddi	6,948,137	794,108	30% cuota	Decreto 11/2001	1/2002
TOTAL ALGUILER A 10 ANDS	1,208	150,396.82	255	452	430	11	6,969,558	771,550	0	44,543,574	7,191,630			
Alquiller con opción de compra (TOTAL)														
Plaz gral vara del rey,12	22	1,395.56	17	S	0	D	104,960	25,394	24	1,110,730	40,134		Decreto 11/2005	
Vallecas ens. 22	49	6,150.41	37	3.2	0	0	287,785	37,502	IPC	3,826,917	85,404		Decreto 11/2005	
Vallecas ens, 35	25	6,579,02	37	20	0	0	298,761	38,825	DC	4,091,526	88,172		Decreto 11/2005	
Vallecas ens. 36	26	6,337.97	38	13	0	0	288,191	35,961	Ddl	4,172,624	71,237		Decreto 11/2005	
Vallecas ens. 50	300	32,449.59	184	116	0	0	1,493,170	184,540	IPC	15,444,840	432,977		Decreto 11/2005	
Carabanchel 31	168	19,187.54	132	36	0	0	169,963	112,904	190	9,656,135	270,644		Decreto 11/2005	
TOTAL ALQUILER CON OPCION DE COMPRA	1652	72,150,19	445	307	0	0	3,342,825	435,126		39,302,772	988,368,00			
TOTAL	1,860	222,497	700	629	430	12	10,312,383	1,206,676		83,846,646	8,179,998			

F

# Blackstone

# EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO ("EMVS")

Mr. Fermín Oslé Consejero Delegado C/Palos de la Frontera, 13 28012 Madrid (Spain)

# MAGIC REAL ESTATE, S.L. ("Magic Real Estate")

Mr. Ismael Clemente Orrego Administrador Mancomunado Paseo de la Castellana, 42, 9th Floor 28046 Madrid (Spain)

Madrid, 14 June 2013

Dear Sirs,

EMVS Portfolio - Magic Real Estate authorization to submit a Binding Offer to the EMVS

We refer to Blackstone's intention to submit, through Magic Real Estate, a binding offer in the public process carried out by the Empresa Municipal de la Vivienda y el Suelo ("EMVS") to sell a portfolio of 1,860 residential units, dated 3 May 2013 (the "EMVS Portfolio").

We hereby confirm that Blackstone's Investment Committee has approved Blackstone submitting, directly or indirectly, a binding offer letter in the aforementioned process.

Blackstone is aware of the fact that Magic Real Estate will submit to the EMVS a binding offer letter for the acquisition of the EMVS Portfolio (the "Binding Offer") funded and supported by Blackstone.

In addition, Blackstone is aware of all of the terms and conditions of such Binding Offer, among them, but not exclusively:

- a) Portfolio
- b) Purchase Price
- c) Deposit
- d) Assumptions

- e) Final and binding nature
- f) Funding of the Transaction
- g) Confirmatory Due Diligence
- h) Closing Timetable
- i) Expenses

Blackstone acknowledges that the Binding Offer is subject only to the Confirmatory Due Diligence process on the EMVS Portfolio and the SPA ("Contrato de Compraventa").

Blackstone confirms its commitment to promptly carry out all the necessary steps for the acquisition of the EMVS Portfolio in the event that the Binding Offer is accepted by the EMVS including funding a €10 million deposit on the terms described in the Binding Offer.

As further evidence of the commitment of Blackstone to the Binding Offer, please find attached to this letter a letter from Wells Fargo Bank, N.A. London Branch ("Wells Fargo"), by means of which Wells Fargo confirms that Blackstone Real Estate has a credit facility with Wells Fargo.

Furthermore, it should be noted that Blackstone's real estate group is the largest private equity real estate investment manager in the world, having invested or committed over the past 22 years to 318 investments totaling \$190 billion of enterprise value including Hilton Worldwide, Invitation Homes, Equity Office Properties, Brixmor shopping centers and London's Broadgate office complex. With more than \$60 billion of investor capital under management, our real estate portfolio includes hotel, office, retail, industrial and residential properties in the U.S., Europe and Asia. Blackstone has a dedicated European real estate business that has been investing in Europe for over 16 years and has invested over \$3.5 billion of capital in the last year alone.

The residential sector is a key asset class for Blackstone Real Estate and is evidenced through our track record. In Germany, Blackstone affiliated funds have acquired approximately 50,000 residential units over the last decade, of which 15,000 were purchased over the last 24 months. In the United States, Blackstone has acquired 35,000 homes for rent through Invitation Homes and is today the largest private owner of homes for rent in the United States.

If you have any questions in connection with this letter or about Blackstone, please don't hesitate to contact Anthony Myers (+44 20 7451 4090) or Diego San Jose (+44 20 7451 4212). We look forward to working together to complete this transaction.

Yours fa	aithfully		
			н
			١.
		 	V-17

Mr. Anthony Myers

The Blackstone Group International Partners, LLP

**European Loans Support** Wells Fargo Bank, N.A. London Branch One Plantation Place 30 Fenchurch Street London EC3M 3BD United Kingdom

+44 (0)20 7956 4311/4316 +44 (0)20 7929 4645 Fax:

Email: loanadmin.london@wellsfargo.com

Attention: Anthony Myers The Blackstone Group International Partners LLP 40 Berkelely Square London W1J 5AL

13<sup>th</sup> June 2013

Dear Sir,

This is to confirm that Blackstone Real Estate has a line of credit with us. They can drawdown up to €400,000,000.00 from us in 3 business days.

If you have any questions in connection with this letter, please contact Thomas Rapp at Wells Fargo Bank NA, London, on telephone number +44 (0) 20 7149 7247, Thomas.Rapp@WellsFargo.com.

Yours faithfully

lan King

European Loans Support

Wells Fargo

+44 (0)20 7956 4311/4316 +44 (0)20 7929 4645 Tel:

Fax:

Email: loanadmin.london@wellsfargo.com