

PRECONTRATO DE COMPRAVENTA

En Madrid, a 13 de agosto de 2013

PARTES

1. De una parte, D. Fermín Oslé Uranga, mayor de edad, de nacionalidad española, con documento nacional de identidad español número [REDACTED], con domicilio a los efectos en Madrid, Calle Palos de la Frontera, 13.
2. De otra parte, D. Joseba K. Fernández Gaztea, mayor de edad, de nacionalidad española, con documento nacional de identidad español número [REDACTED], con domicilio a los efectos en Madrid, Paseo de la Castellana, 110.

COMPARECEN

1. Don Fermín Oslé Uranga, en nombre y representación de la "EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A.", domiciliada en Madrid, Calle Palos de la Frontera número 13, constituida por tiempo indefinido por el Excmo. Ayuntamiento de Madrid como único accionista en escritura autorizada por el Notario de Madrid Don José María Olivares James el día 18 de septiembre de 1981, con el número 1.092 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 6.509, Libro 5.516, Folio 43, Sección 3ª, Hoja número 55.097, Inscripción 1ª, con C.I.F. número A-28740314 (en lo sucesivo, el "Vendedor").

Don Fermín Oslé Uranga, fue nombrado, por plazo de cuatro años, Consejero-Delegado de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid S.A., delegándole todas las facultades propias del Consejo de Administración, salvo las indelegables por la ley, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 de los estatutos sociales, mediante acuerdo adoptado por el Consejo de Administración reunido el día 30 de enero de 2.012, que fue elevado a público mediante escritura otorgada el día 31 de enero de 2.012 ante el Notario de Madrid don José-Carlos Sánchez González, con el número 85 de orden de su protocolo; que causó la inscripción 110ª en el Registro Mercantil.

2. D. Joseba K. Fernández Gaztea, en nombre y representación de las sociedades: (i) FIDERE VIVIENDA, S.L, domiciliada en Madrid, Paseo de la Castellana número 110, constituida por tiempo indefinido con el nombre Wetest Investments, S.L. en escritura autorizada por el Notario de Madrid Don Fernando Fernández Medina el día 8 de febrero de 2013, con el número 178 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 30.746, Folio 93, Sección 8ª, Hoja número 553.284, Inscripción 1ª, con C.I.F. B-86657590, y (ii) FIDERE GESTIÓN DE VIVIENDA, S.L,

domiciliada en Madrid, Paseo de la Castellana número 110, constituida por tiempo indefinido con el nombre Ice Sea Investments, S.L. en escritura autorizada por el Notario de Madrid Don Fernando Fernández Medina, el día 16 de mayo de 2013, con el número 737 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 30.899, Folio 168, Sección 8ª, Hoja número 556.141, Inscripción 1ª, con C.I.F. B-8673567.

D. Joseba K. Fernández Gaztea actúa en virtud de poder especial otorgado a su favor por cada uno de los consejos de administración de cada uno de los Compradores el día 12 de agosto de 2013.

Los comparecientes manifiestan que la representación en la que actúan se encuentra vigente y que no existen ningún tipo de circunstancias limitativas o modificativas respecto de las facultades otorgadas.

En lo sucesivo, a Fidere Vivienda, S.L. y a Fidere Gestión de Vivienda, S.L. se les denominará conjuntamente los "**Compradores**".

El término "**Partes**" en este Precontrato hace referencia al Vendedor y a los Compradores, mientras que el término "**Parte**" podrá hacer referencia al Vendedor o a los Compradores, según corresponda.

EXPONEN

- I. Que el Vendedor es propietario en pleno dominio de mil ochocientas sesenta (**1.860**) viviendas vinculadas (cada una, una "**Unidad**"), mil setecientas noventa y siete (**1.797**) plazas de aparcamiento vinculadas (cada una, una "**Plaza de Garaje**") y mil quinientos sesenta y nueve (**1.569**) trasteros vinculados (cada uno, un "**Trastero**"), pertenecientes a dieciocho (18) promociones de vivienda residenciales de Madrid arrendadas bajo los regímenes de, (i) Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento ("**VPPA**"), (ii) Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra ("**VPPA OC**"), y (iii) Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra para Jóvenes ("**VPPA OC-J**").

En adelante a las dieciocho (18) promociones mencionadas se les denominará las "**Promociones**".

- II. Que, por medio de anuncio publicado el día 3 de mayo de 2013 (en adelante, el "**Anuncio**") el Vendedor inició el proceso de venta de las Promociones. Como resultado del Anuncio, el Vendedor recibió varias ofertas y cartas de expresión de interés, incluidas las cartas de 17 y 30 de mayo de 2013 de la mercantil española Magic Real Estate, S.L., reservándose dicha entidad el derecho a incorporar a la

transacción a uno o más co-inversores, siempre que cumpliesen con los requisitos legales establecidos en el Anuncio, para ser calificados como compradores.

Magic Real Estate, S.L. remitió al Vendedor el 14 de junio de 2013 una carta de oferta definitiva de carácter vinculante por todas las Promociones, pendiente de un proceso confirmatorio y de que se acordara por ambas Partes el contenido de la Escritura (la "**Carta de Oferta**").

- III. Que el 21 de junio de 2013 el Vendedor comunicó a Magic Real State S.L. que su oferta había sido seleccionada como la más ventajosa para sus intereses, iniciándose así un período de negociación en régimen de exclusividad entre las Partes conforme a lo previsto en el apartado Período de Exclusividad de la Carta de Oferta y un periodo de 15 días en el que los Compradores realizarían una due diligence confirmatoria de la cartera de inmuebles.

Nada más iniciarse este período, Magic Real Estate, S.L. designó a los Compradores como los inversores que llevaría a cabo la transacción, sometándose los Compradores al proceso de verificación por parte del Vendedor para que, de acuerdo con el Anuncio y con la normativa aplicable, los Compradores pudiesen actuar como tal, proceso que ha tenido resultado satisfactorio para el Vendedor.

- IV. Que en cumplimiento del apartado "Depósito" de la Carta de Oferta, la sociedad Tethys Investment, S.à.r.l. –socio único indirecto de los Compradores– procedió al depósito en efectivo de EUR 10.000.000,00 (DIEZ MILLONES DE EUROS) en concepto de señal de pago; depósito que se documentó en escritura otorgada ante el Notario de Madrid Don Antonio Morenés Giles el día 26 de junio de 2013 bajo el número 1.926 de orden de su protocolo. La vigencia de dicho depósito ha sido prorrogada hasta el 30 de septiembre de 2013 mediante diligencia notarial de 30 de junio de 2013, ante el mismo Notario.
- V. Que desde el día 25 de junio de 2013 los Compradores y sus asesores han llevado a cabo un proceso de revisión de toda la información solicitada por estos y proporcionada por el Vendedor técnica, jurídica y económica de las Promociones, trasladando el 12 de julio de 2013 Magic Real Estate, S.L. al Vendedor que el resultado del proceso de revisión era positivo en todos sus aspectos.
- VI. Que, por otra parte, el 12 de julio de 2013 Magic Real State S.L. solicitó al Vendedor la enajenación de los elementos no vinculados por las calificaciones de vivienda protegida que formaban parte de las Promociones pero que no se encontraban dentro de la cartera de inmuebles publicada. Estos inmuebles no vinculados, de los que la Vendedora es dueña en pleno dominio, son veinticinco (25) locales comerciales (cada uno de ellos, un "**Local Comercial**"), sesenta y dos (62) plazas de garaje no vinculadas a ninguna de las Unidades (cada una de ellas, una "**Plaza de Garaje No**

Vinculada") y dos (2) trasteros que no están vinculados a ninguna de las Unidades (cada uno de ellos, un "**Trastero No Vinculado**").

- VII. Que, en consecuencia, la transacción que se pretende llevar a cabo hace referencia al 100% de los inmuebles de los que el Vendedor es titular al día de la fecha en las Promociones.

Cada una de las Unidades, Plazas de Garaje, Trasteros, Plazas de Garaje No Vinculadas, Trasteros No Vinculados y Locales Comerciales objeto de la futura compraventa serán referidas, en lo sucesivo como una "**Propiedad**" y, en su conjunto, como las "**Propiedades**".

- VIII. Que con la finalidad de adquirir el 100% de las Propiedades, los Compradores y el Vendedor procederán a la transmisión de todas las Promociones en dos o más escrituras de compraventa por un precio global de adquisición de 128.5000.000,00 euros, cuyo desglose consta en el **Anexo 1** (*Desglose del Precio Total*) a este Contrato.

- IX. En cuanto al estado físico de las Promociones, los Compradores manifiestan que la conoce a través de sus servicios técnicos y del proceso de due diligence llevado a cabo así como por la documentación e información que ha solicitado al Vendedor y que este le ha facilitado. El Vendedor manifiesta que una vez finalizada la construcción de cada una de ellas, no ha sido necesario llevar a cabo ninguna obra de renovación significativa, ni reparaciones en su estructura y que, en la presente fecha, no tiene conocimiento de ningún defecto estructural en las mismas.

Únicamente en la Promoción San Cristóbal se está llevando a cabo actualmente trabajos de renovación en la fachada de dicho edificio; trabajos que el Vendedor continuará llevando a cabo hasta su finalización.

- X. Que las Promociones son objeto de distintos contratos de financiación garantizados mediante garantía hipotecaria sobre las Promociones (las "**Financiaciones Hipotecarias**").
- XI. Que las Partes ya han acordado el contenido de la escritura de compraventa adjunta como **Anexo 2** (*Escritura Pública*) a este Contrato, que otorgarán cuando culminen los tres (3) procesos mencionados a continuación:

a) Autorización de venta de la Comunidad de Madrid

Se encuentra en tramitación la autorización de venta de las Promociones la Comunidad de Madrid, así como la renuncia a los derechos de tanteo y retracto que le otorga la legislación urbanística como consecuencia de la calificación de los terrenos para la construcción de viviendas sometidas a algún tipo de régimen de protección pública.

b) Determinación del régimen tributario de la operación

Se ha solicitado por el Ayuntamiento de Madrid a la Subdirección de Impuestos sobre el Consumo de la Dirección General de Tributos del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas informe interadministrativo vinculante en relación con la tributación indirecta aplicable a la transmisión de las Propiedades.

c) Conformidad para la subrogación hipotecaria por parte de las entidades financieras en los mismos términos a los actuales

Los Compradores se encuentran en proceso de obtención de la autorización a la subrogación en las mismas condiciones que las actuales por parte de las entidades financieras acreedoras de las Financiaciones Hipotecarias.

- XII. Que el texto de la escritura pública a la que se refiere el expositivo XI anterior se refiere a doce (12) promociones y no a la totalidad de las Promociones -18- puesto que las Partes han empezado a trabajar sobre la asunción de que se firmarán dos escrituras: (i) una por las doce (12) promociones VPPA y, (ii) otra por las seis (6) promociones VPPA-OCJ y VPPA-OC. No obstante, independientemente de que se otorguen una o más escrituras por la adquisición de las Promociones, las Partes han acordado que el texto de dicha(s) escritura(s) será el del **Anexo 2** (*Escritura de Compraventa*) a este Contrato.

En adelante, a la(s) escritura(s) pública(s) que se otorguen para materializar la adquisición de las Promociones, tanto si las otorgan los Compradores como una sociedad de su grupo, se les denominará indistintamente la "**Escritura de Compraventa**".

- XIII. Que las Partes, manifiestan su voluntad de vincularse para la formalización de la Escritura de Compraventa sobre las Promociones a cuyo efecto consideran adecuado formalizar el presente Precontrato de compraventa de acuerdo a las siguientes:

CLÁUSULAS

1. OBJETO

Por medio del presente Precontrato, las partes manifiestan su compromiso de formalizar la Escritura de Compraventa una vez culminen los procesos mencionados en el Expositivo XI anterior.

El presente Precontrato no supone transmisión de propiedad, posesión, uso o cualquier otro derecho que pueda existir sobre los inmuebles objeto del mismo, manteniendo las partes idéntica situación jurídica que la mantenida hasta la fecha, sin perjuicio de lo que derive del presente Precontrato.

2. PLAZO

El plazo máximo que acuerdan fijar las Partes para formalizar la Escritura de Compraventa es el día 30 de septiembre de 2013 (el "**Plazo**").

Si al vencimiento del Plazo no se hubiese formalizado la Escritura de Compraventa, las Partes, de mutuo acuerdo, podrán acordar prorrogar el Plazo hasta dos (2) meses más.

Ninguna de las Partes tendrá derecho a reclamar ninguna cantidad, penalidad o indemnización adicional a la otra Parte debido a la no formalización de la Escritura de Compraventa por causa de que al vencer el Plazo no se hubieran acabado los procesos mencionados en el Expositivo XI anterior.

3. DEBER DE COLABORACIÓN

Ambas Partes se obligan a colaborar de buena fe y con la diligencia de un ordenado empresario con la otra Parte en la consecución del cumplimiento del objeto recogido en este Precontrato y el buen fin de la operación, para lo cual se mantendrán puntualmente informadas mutuamente de cualquier hecho relevante a estos efectos y en especial en lo que se refiere a la situación de los procesos de las circunstancias recogidas en Expositivo XI de este Contrato.

4. ESCRITURA DE COMPRAVENTA

Las Partes ya han acordado todos los extremos de la Escritura de Compraventa y sus anexos a excepción únicamente de aquellas áreas y anexos marcados en color amarillo, cuyo contenido las Partes acordarán en el transcurso del Plazo. Las Partes otorgarán la Escritura de Compraventa en virtud de la cual se producirá la transmisión de la propiedad de las Propiedades.

El Vendedor reconoce que la transmisión de todas las Propiedades podrá ejecutarse, (i) de manera conjunta, en cuyo caso, se otorgarán dos (2) escrituras de compraventa a las que comparecerán los Compradores, adquiriendo, cada uno de ellos, y de forma separada, las Propiedades en la proporción que éstos estimen oportuna; o bien (ii) de manera unitaria, por uno solo de los Compradores, quien adquirirá en ese acto la totalidad de las Propiedades. El precio global de adquisición de las Promociones será de 128.5000.000,00 euros.

Los Compradores tendrán plena discrecionalidad para decidir si la adquisición se realiza de manera conjunta o unitaria. Asimismo, en caso de optarse por la adquisición conjunta, corresponderá exclusivamente a los Compradores determinar qué Propiedades serán adquiridas por cada uno de ellos. A efectos aclaratorios, se hace constar que, en cualquiera de los supuestos anteriores, los Compradores adquirirán la totalidad de las Propiedades, ya sea de modo conjunto o unitario.

5. VARIOS

5.1 Acuerdo íntegro

El presente Precontrato, junto con sus anexos, comprende todos y cada uno de los pactos y acuerdos alcanzados por las Partes en relación con la adquisición de las Propiedades.

5.2 Confidencialidad

Salvo aquellos aspectos del presente Precontrato que las Partes se vean obligadas a divulgar para (i) cumplir con la normativa aplicable, (ii) para informar a sus socios, (iii) para informar a sus contables, auditores y asesores, entidades financieras, o (iv) perseguir la definición de los extremos pendientes, las Partes se comprometen a no divulgar la existencia o el contenido del presente Precontrato, ni los términos de la transacción a la que hace referencia, sin el previo consentimiento por escrito de la otra Parte.

5.3 Costes, gastos y tributos

Cada una de las Partes sufragará los honorarios y gastos contraídos por los profesionales que contrate para negociar, redactar y firmar el presente Precontrato.

Cualquier coste, gasto o tributo que se pueda derivar de la formalización del presente Precontrato será abonado por las Partes de conformidad con la legislación española, derecho civil común.

5.4 Notificaciones

Cualquier notificación que las Partes deban remitir en relación con este Precontrato deberá figurar por escrito, con acuse de recibo, por medio fehaciente, y remitirse a las siguientes direcciones:

- (i) Los Compradores
MAGIC REAL ESTATE
A la atención de: D. Ismael Clemente
Paseo de la Castellana, 42
28046 Madrid
Telf. + 34 91 787 55 30
Fax. +34 91 787 55 40
Email:
Ismael.Clemente@magicre.es
Miguel.Onate@magicre.es
Miguel.Ollero@magicre.es

Con copia a:
CLIFFORD CHANCE
A la atención de: D. Alfonso Benavides
Paseo de la Castellana, 110
28046 Madrid
Telf. + 34 91 590 75 00
Fax. +34 91 590 75 75
Email: Alfonso.Benavides@Cliffordchance.com

- (ii) El Vendedor
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A.
A la atención de: D. Fermín Oslé Uranga
Calle Palos de la Frontera, 13
28012 Madrid
Telf. + 34 91 516 81 50
Fax. +34 91 516 85 04
Email: emvs.consejero@emvs.es

Los cambios de dirección únicamente surtirán efectos si han sido notificados por escrito a la otra Parte.

5.5 Ley aplicable

El presente Precontrato se regirá por la legislación española, derecho civil común.

5.6 Fuero

Las Partes se someten expresamente a la jurisdicción de los juzgados de la ciudad de Madrid para la resolución de cualquier disputa que pudiera derivarse de la interpretación, cumplimiento y validez de este Precontrato.

En virtud de lo cual, las Partes firman dos copias del presente Precontrato, en la fecha y lugar arriba indicados.



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



Fidere Vivienda, S.L. y
Fidere Gestión de Vivienda,
S.L.

Anexo 1- Desglose del Precio Total

Unidades, Trasteros Incluido ¹)	Plazas de Garaje y Restante	Locales Comerciales, Plazas de Garaje No Vinculadas y Trasteros No Vinculados	TOTAL
125.500.000,00		3.000.000,00	128.500.000,00

¹ El concepto Subsidio Restante se refiere a un concepto contingente de precio máximo de 4.300.000,00 euros cuya generación, devengo, forma y plazo de pago se recogerá en la Escritura de Compraventa o en documento adicional.