

ACUERDO DE PRÓRROGA DE PRECONTRATO DE COMPRAVENTA

En Madrid, a 30 de septiembre 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. Andrés Berral Zurita, 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. Andrés Berral Zurita, 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. Andrés Berral Zurita 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 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 llevarían a cabo la transacción, sometiendo 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.

- III. 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 31 de octubre de 2013 mediante diligencia notarial de 30 de junio de 2013, ante el mismo Notario.
- IV. 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.
- V. Que las Promociones son objeto de distintos contratos de financiación garantizados mediante garantía hipotecaria sobre las Promociones (las "**Financiaciones Hipotecarias**").
- VI. Que las Partes, manifestaron su voluntad de vincularse para la formalización de la compraventa sobre las Promociones a cuyo efecto suscribieron un acuerdo privado de compraventa en fecha 13 de agosto de 2013 (el "**Precontrato**").
- VII. Que en el Precontrato las Partes acordaron el contenido de la escritura de compraventa (la "**Escritura de Compraventa**") cuyo otorgamiento estaría condicionada a la consecución de los tres (3) procesos mencionados literalmente a continuación:

a) Autorización de venta de la Comunidad de Madrid

Se encuentra en tramitación la autorización de venta de las Promociones de 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.

ABZ

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.

- VIII. Que a la presente fecha ha sido obtenida la "Autorización de Venta de la Comunidad de Madrid" mencionada en el Expositivo VII anterior.
- IX. Que la Subdirección de Impuestos sobre el Consumo de la Dirección General de Tributos del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas no ha emitido oficialmente su informe interadministrativo sobre la "Determinación del régimen tributario de la operación", y los Compradores se encuentran en el proceso de obtener la conformidad para su la subrogación hipotecaria por parte de las entidades financieras a la que se hace mención en el Expositivo VII anterior.
- X. Que por los motivos especificados en el Expositivo IX anterior, en virtud de lo establecido en la Cláusula 2 del Precontrato, es voluntad de las Partes proceder a la prórroga del Precontrato por un plazo adicional de dos (2) meses.

Que de conformidad con lo anterior, las Partes deciden suscribir el presente acuerdo (el "**Acuerdo**") con arreglo a las siguientes

CLÁUSULAS

1. PRÓRROGA DEL PRECONTRATO

Las Partes deciden de mutuo acuerdo prorrogar el Precontrato por un plazo adicional de **dos (2) meses** de conformidad con lo establecido en la Cláusula 2 del Precontrato.

De conformidad con lo anterior, el plazo de duración del Precontrato quedará prorrogado a todos los efectos hasta la fecha de 30 de noviembre de 2013.

2. SUBSISTENCIA DEL PRECONTRATO

El Precontrato continúa plenamente vigente y aplicable en todo lo no modificado en el presente Acuerdo y en todo aquello que no se oponga al presente Acuerdo, por lo que

para todo lo no previsto o no modificado en el presente Acuerdo será de aplicación lo previsto en el Precontrato.

En virtud de lo cual, las Partes firman dos copias del presente Acuerdo, 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.**

