



Enero 2009

Sólo los DATOS

Esta hoja de datos es suministrada como una referencia para buscar el buen entendimiento de los varios temas relacionados con la administración del agua en el sur de la Florida .

SFWMD LIDERAZGO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Eric Buermann
Presidente

Shannon Estenoz
Vice Presidente

SFWMD LIDERAZGO

Carol Ann Wehle
Directora Ejecutiva

PREGUNTAS DE LOS MEDIOS

Gabriel Margasak
Relaciones con los Medios
(561) 682-2292

Randy Smith
Relaciones con los Medios
(561) 682-6197

Reviviendo el Río de Hierba Contrato de Compra y Acuerdo de Alquiler

El 16 de diciembre del 2008, la Junta Directiva del Distrito de Administración del Agua del Sur de la Florida votó para aceptar una propuesta para adquirir más de 180,000 acres de tierra agrícola para la restauración de los Everglades con la Corporación United States Sugar, después de fortalecer las condiciones financieras dentro del acuerdo de compra y venta ofrecido por la corporación. Esta transacción histórica, sujeta al financiamiento, proveerá a los administradores del agua con una oportunidad sin precedente para almacenar y tratar el agua a una escala nunca antes imaginada para el beneficio de los Everglades de América, el Lago Okeechobee y los ríos St. Lucie y Caloosahatchee y estuarios.

Resumen del Acuerdo Propuesto

- La Corporación U.S. Sugar ha acordado vender su propiedad al Distrito para el propósito primordial de la Restauración de los Everglades. Las dos partes finalizaron un contrato de compra propuesto para presentarse a la Junta de Directores de U.S. Sugar y a la Junta Directiva del Distrito de Administración del Agua del Sur de la Florida.
- Bajo un acuerdo separado de alquiler asignable, U.S. Sugar tiene la opción de continuar las operaciones agrícolas en la tierra por siete años.
- Bajo este acuerdo propuesto, U.S. Sugar podría retener la propiedad y continuar operando los bienes principales de la compañía, incluyendo su molino de azúcar, refinería, planta de procesamiento de cítricos y ferrocarril.
- El acuerdo de compra y venta está sujeto al financiamiento. La Junta Directiva del Distrito agregó una cláusula al contrato que permite a la Junta revisar las condiciones económicas más actualizadas - incluyendo tasas de interés y medios de ingreso - y verificar la capacidad de la agencia para financiar la compra y cumplir con sus mandatos establecidos en los estatutos existentes y obligaciones legales, antes del cierre.
- El Distrito revisó miles de documentos incluyendo la política del título y mediciones, alquileres, contratos, licencias y records de mantenimiento como parte de su debida diligencia en apoyo a la compra propuesta.
- El equipo legal del Distrito fue apoyado por los abogados Sidley Austin, LLP, una firma de servicios generales con una práctica experimentada en transacciones de fusiones corporativas y adquisiciones.



sfwmd.gov
South Florida Water Management District
3301 Gun Club Road
West Palm Beach, Florida 33406
561-686-8800; 1-800-432-2045
www.sfwmd.gov

MAILING ADDRESS: P.O. Box 24680
West Palm Beach, FL 33416-4680

Contrato de Compra y Acuerdo de Alquiler

Acerca de la Transacción de la Propiedad

- El Distrito tomaría posesión de un mínimo de 180,000 acres de tierra.
- La compra podría incluir la adquisición del control de agua y la infraestructura de conducción localizada en la tierra, incluyendo estaciones de bombeo, algunas de las cuales pueden finalmente ser incorporadas en los proyectos ambientales y utilizados para conducir agua para los propósitos de restauración.
- El precio de compra propuesto es de \$1,340 millones. Sujeto a la validación y condiciones de mercado, el Distrito podría emitir certificados de participación para financiar la adquisición de la tierra.
- El precio de compra fue establecido después de negociaciones extensas y está apoyado por dos avalúos independientes. Los valores de las tierras fueron tasados a \$1,300 y \$1,370 millones.
- Como es típico en una adquisición de tierra del Distrito, la limpieza de contaminantes para llevarlo a los estándares comerciales sería la responsabilidad del vendedor, (U.S. Sugar); el comprador (Distrito) sería responsable de cualquier reparación necesaria para alcanzar los estándares ecológicos. Típicamente más exigentes que los estándares de limpieza comercial, los estándares ecológicos son los parámetros que serían necesarios para alcanzar un proyecto de restauración ambiental. Los acres requeridos para limpieza de conformidad con los estándares ecológicos por el Distrito serán determinados por el plano del proyecto.
- El costo total para remediar los problemas atribuidos a U.S. Sugar se estiman en \$16.5 millones. Bajo este acuerdo, el Distrito asumiría el control de remediar, la cual es la opción preferida. U.S. Sugar proveerá al Distrito con un pago de \$21.5 millones para la limpieza ambiental - 130 por ciento de los costos estimados para remediar.
- U.S.Sugar también retendría responsabilidad por cualquier contaminación no descubierta o nueva. U.S. Sugar sería responsable de remediar - a los estándares comerciales - de cualquier contaminación descubierta durante el periodo de alquiler y por tres años después de finalizado.
- Un Fondo General de Depósito "siempre verde" sería establecido por U.S.Sugar y mantenido a un mínimo de \$10 millones por cualquier impacto ambiental no descubierto.
- Esta venta y compra de la propiedad debe ocurrir 90 días después de la validación de la corte de los Certificados de Participación. El acuerdo puede finalizarse si la validación no se ha emitido en o antes del 10 de julio de 2009, o si el cierre no ha ocurrido al 25 de septiembre del 2009.

Acerca del Acuerdo de Alquiler

- Bajo un acuerdo separado, U.S. Sugar podría alquilar la tierra para operación agrícola por siete años. Las condiciones incluyen una tarifa de alquiler de \$50/acre por seis años con el séptimo año sin costo. Este contrato expiraría el 30 de junio del 2016.

- Los arreglos del contrato permiten la entrega de los primeros 10,000 acres de propiedad al Distrito (en parcelas de 2,000 acres de tierras contiguas) en cualquier momento después del primer año con aviso apropiado. Unos 30,000 acres adicionales (en parcelas de 10,000 acres o más de tierras contiguas) pueden entregarse en el sexto año, en o después del 30 de diciembre del 2015.
- El acuerdo también permite la entrega de hasta 3,000 acres en conexión con los transferimientos a las municipalidades u otras entidades gubernamentales.
- U.S.Sugar podría ser requerido a pagar todos los impuestos de la propiedad y avalúos, control de la tierra para evitar las plantas exóticas e invasoras e implementar las Mejores Prácticas Administrativas para prevenir la contaminación.
- Este contrato generaría un mínimo de \$54 millones en ingresos y evitaría más de \$40 millones en costos de administración de tierra.
- El Distrito puede continuar alquilando la tierra después de siete años si no es necesaria todavía para los propósitos de restauración. A U.S. Sugar se le provee el derecho de igualar cualquier oferta de alquiler de otros intereses.

Qué Sucede Después?

- Sujeto a financiamiento, las dos partes cerrarían la transacción en el 2009.
- El Distrito tomará a cargo un proceso abierto público y completo para determinar el plano más viable para la construcción de un sistema administrado de almacenamiento de agua y tratamiento para apoyo a los esfuerzos de restauración del ecosistema. El Distrito incluirá a todos los representantes de grupos interesados, incluyendo a propietarios de tierras interesados en intercambio de tierra, en el desarrollo del plano del proyecto. Una vez que se haya determinado un plano del proyecto, el Distrito puede marcar como excedente la tierra que no sea necesaria para la restauración.