

INFORME DE VALORACIÓN

SOBRE

PATRIMONIO DE ACTIVOS INMOBILIARIOS

PARA

**Inmobiliaria Urbis, S.A.**

PREPARADO POR

CB RICHARD ELLIS, S.A.  
DIVISIÓN DE CONSULTORÍA Y  
VALORACIONES  
OFICINA DE MADRID  
Plaza Pablo Ruiz Picasso s/n  
Edificio Torre Picasso – planta 19ª  
28020 Madrid

FECHA DE VALORACION

31 de Diciembre de 2004

# INFORME DE VALORACION

ASESORES INTERNACIONALES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

**CBRE**

CB RICHARD ELLIS

CB Richard Ellis, S.A.  
Pza. Pablo Ruiz Picasso s/n  
Edificio Torre Picasso  
28020 Madrid  
T 91 598 19 00  
F 91 556 96 90  
www.cbrichardellis.es

<b>FECHA</b>	21 de Febrero de 2005
<b>DESTINATARIO</b>	Consejo de Administración INMOBILIARIA URBIS, S.A.  C/ General Pardiñas, 73 28006 Madrid
<b>PROPIEDADES</b>	Patrimonio Inmobiliario de Urbis y de sus respectivas Sociedades Participadas según posterior listado detallado.
<b>INSTRUCCIONES</b>	Inspeccionar, según un programa que englobe el 100% de las propiedades cada tres años, y asesorar sobre nuestra opinión de Valor de Mercado a fecha de valoración de las propiedades mencionadas.
<b>FECHA DE VALORACION</b>	31 de Diciembre de 2004
<b>POSICION DEL VALORADOR</b>	Externo.
<b>EFFECTOS DE LA VALORACION</b>	Efectos Internos de la Compañía y publicación en la Memoria Anual.
<b>VALOR DE MERCADO</b>	<b>3.985.281.000 Euros</b> <b>(TRES MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y UN MIL EUROS)</b>

excluido IVA, que se desglosa de la siguiente forma:

	EUROS (miles)
Terrenos	2.099.427
Promociones en Curso	941.851
Inmuebles Terminados	102.806
Nuevas Inversiones	162.858
Patrimonio en Renta	620.110
Uso Propio	29.539
Filiales	28.690
<b>VALOR TOTAL:</b>	<b>3.985.281</b>

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando su venta por separado y no como parte de una Cartera de propiedades. No se han tenido en cuenta, por lo tanto, deducciones o valores adicionales que pudieran negociarse en el mercado si la totalidad o parte de la Cartera se comercializase simultáneamente, bien en lotes, bien como una sola unidad.

Nuestra opinión de valor se fundamenta según nuestro Ámbito de Trabajo y Estimaciones de Valoración detalladas con posterioridad.

## **CONFORMIDAD CON ESTANDARES DE VALORACION**

La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicado el 31 de Julio de 2003 por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC)

Los detalles de cada propiedad sobre los cuales se ha basado cada una de las valoraciones, quedan especificados en nuestro Informe completo.

## **CONSIDERACIONES**

Este Informe abreviado debe ser leído en conjunción con nuestro Informe Completo, quedando sujeto a las condiciones y suposiciones en él expresadas. Queremos reseñar que se han tenido en cuenta varias estimaciones en los capítulos referidos a tenencia, situación arrendaticia, situación urbanística y estado de conservación, las cuales se adjuntan posteriormente.

Por lo tanto, si la información o las estimaciones sobre las que se basa la valoración se probasen incorrectas, las cifras de valor podrían ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas.

## **VERIFICACION**

Recomendamos que con anterioridad a llevar a cabo cualquier transacción financiera basada en esta valoración, obtengan la correspondiente verificación así como la validez de las estimaciones que hemos adoptado.

Quisiéramos advertir que al haber valorado la propiedad reflejando las actuales condiciones del mercado, existen ciertos riesgos que pueden no ser, o podrían llegar a no ser, cubiertos por un seguro. Antes de llevar a cabo cualquier transacción financiera basada en esta valoración, deberían comprobar las coberturas de su seguro y los riesgos involucrados en caso de que un suceso sin cobertura tuviera lugar.

## **VALORADOR**

Las propiedades han sido valoradas por un valorador cualificado para los efectos de la valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la RICS.

## **INDEPENDENCIA**

Los honorarios totales ingresados por CB Richard Ellis S.A. de parte de Inmobiliaria Urbis (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías), incluyendo los honorarios de este encargo, son menores al 5% del total de los ingresos.

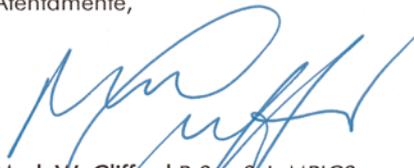
## **FIABILIDAD**

El presente Informe debe ser empleado tan solo por la parte a la que se dirige y al efecto especificado, por lo que no se acepta responsabilidad alguna frente a terceras partes en relación a la totalidad o parte de sus contenidos.

## PUBLICACION

Sin una aprobación previa por nuestra parte sobre la forma y el contexto, no pueden ser incluidos en publicaciones, circulares u otro tipo de documentos, ni el Informe de valoración, completo o parcial, ni referencias al mismo.

Atentamente,



Mark W. Clifford B.Soc.Sci. MRICS  
Consejero Director General  
Valuation Advisory

En nombre de  
**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS

CB Richard Ellis – Valuation Advisory

T: 91 598 19 00

F: 91 556 96 90

E: [mark.clifford@cbre.com](mailto:mark.clifford@cbre.com)

W: [www.cbrichardellis.es](http://www.cbrichardellis.es)

Referencia: MWC/DFP/RC/V-1673

---

## **AMBITO DE TRABAJO Y FUENTES DE INFORMACION**

---

### **FUENTES DE INFORMACION**

Para la preparación de esta valoración hemos confiado en la información que nos ha sido facilitada por Inmobiliaria Urbis o su Departamento de Administración. En el caso de que dicha información sea probada incorrecta, o que nos sea facilitada información adicional con posterioridad, la exactitud y fiabilidad de la valoración podrían verse afectadas y en tales circunstancias, nos reservamos el derecho de enmendar nuestro informe y valoración consecuentemente.

### **PROPIEDADES**

Tras inspeccionar, siguiendo el programa antes mencionado, parte de las propiedades que conforman la Cartera inmobiliaria de Inmobiliaria Urbis y sus Sociedades Participadas, incluimos en nuestro Informe Completo, un resumen de los detalles específicos de cada una en base a los cuales hemos fundamentado nuestra valoración.

### **FECHA DE INSPECCION**

Las propiedades se han inspeccionado entre los meses de Noviembre y Diciembre de 2004.

### **SUPERFICIES**

No se han medido las superficies de las propiedades, por lo que se ha confiado en las cifras facilitadas por Inmobiliaria Urbis.

### **CUESTIONES MEDIOAMBIENTALES**

No hemos llevado a cabo, ni tenemos conocimiento del contenido de ninguna auditoría / investigación medioambiental o estudio geológico que pueda haber sido llevado a cabo sobre la propiedad y pueda mostrar indicios de contaminación en las propiedades. Igualmente, no hemos llevado a cabo investigaciones sobre los usos pasados o presentes de las propiedades ni sobre los terrenos o inmuebles cercanos que permitan establecer si existe riesgo de contaminación, habiendo asumido, por lo tanto, que no existe.

### **ESTADO DE CONSERVACION**

No hemos llevado a cabo investigaciones estructurales, comprobaciones físicas, investigaciones independientes del terreno, inspecciones de las carpinterías o estructuras de madera, inspecciones de las partes ocultas o inaccesibles de la estructura, ni estudios que permitan determinar el uso actual o pasado de materiales deteriorados o peligrosos en alguna zona de las propiedades. Por lo tanto, no podemos asegurar que las propiedades estén libres de defectos.

### **URBANISMO**

No se han llevado a cabo investigaciones sobre la situación urbanística de las propiedades, habiéndonos basado en la información que al respecto nos ha sido facilitada por Inmobiliaria Urbis.

### **TITULOS, TENENCIA Y ALQUILERES**

Los detalles de títulos y tenencia bajo los que se encuentran las propiedades, así como los posibles contratos de arrendamiento, son según nos han sido aportados. En general no hemos examinado ni hemos tenido acceso a todas las escrituras, contratos y otra documentación relativa a las propiedades. La información que aparezca en el Informe completo referente a escrituras, contratos de arrendamiento u otro documento, representa nuestro entendimiento de los mismos. Sin embargo, queremos hacer constar que la interpretación de los documentos de títulos (incluyendo escrituras, contratos de arrendamiento y permisos urbanísticos) es responsabilidad de sus asesores legales.

No hemos llevado a cabo investigaciones sobre el estado financiero de ningún inquilino. En cambio, hemos reflejado nuestro entendimiento general de la percepción que del estado financiero de los inquilinos tienen los compradores.

**OBRAS EN CURSO PARA  
RENTA**

Los valores relativos a los inmuebles considerados como Obras en Curso para Renta, representan el valor de los inmuebles en su estado actual, es decir, el valor de los mismos una vez terminados se le han deducido los costes pendientes de incurrir, habiendo considerado, igualmente, el plazo para la finalización de las obras, así como los posibles precontratos de alquiler existentes.

**PORCENTAJE DE  
PARTICIPACIÓN EN  
INMUEBLES DE FILIALES**

Los inmuebles propiedad de filiales se han valorado al 100% y, posteriormente, en aquellos casos en que el porcentaje de participación de Inmobiliaria Urbis en dichas filiales es igual o inferior al 50%, hemos calculado proporcionalmente el valor de dicho porcentaje; mientras que cuando éste se sitúa por encima del 50%, se ha considerado el 100% del valor.

## CONDICIONES ESTANDAR DE VALORACION

### VALORES

Cada propiedad ha sido valorada bajo la hipótesis de "Valor de Mercado", que se define como:

"Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la valoración en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta"

En la valoración se han tenido en cuenta los gastos que normalmente inciden en las operaciones de compra-venta. Los costes de adquisición se han descontado en nuestra valoración. Los valores mostrados son netos de los costes mencionados.

A efectos de valoración, no han sido tenidos en cuenta contratos de arrendamiento o acuerdos privados entre compañías del mismo grupo, así como hipotecas, obligaciones u otras cargas que pudiesen afectar a las propiedades (a menos que se indique lo contrario en el informe completo)

### VALORES DE RENTA

Los valores de renta indicados en nuestro Informe son los considerados apropiados con el fin de asesorar sobre nuestra opinión de valor de una propiedad, no siendo necesariamente apropiados a otros efectos ni obligatoriamente acordes con la definición de Valor de Renta de Mercado.

### PROPIEDADES

Donde fuese necesario, hemos considerado los escaparates y salas de venta como partes integrales de los inmuebles valorados. Instalaciones del propietario como ascensores, escaleras mecánicas, núcleos de climatización y cualquier otro servicio común, se han tratado como partes integrales de los inmuebles y han sido incluidas en nuestra valoración.

Plantas procesadoras, maquinaria y cualquier instalación particular del inquilino han sido excluidas de la valoración. Las cifras referidas a superficies y antigüedad de los inmuebles señaladas en el Informe, son aproximadas.

### CUESTIONES MEDIOAMBIENTALES

En la realización de nuestro trabajo, hemos recibido instrucciones para asumir que la propiedad no está contaminada y que ningún uso contaminante o potencialmente contaminante ha sido alguna vez desarrollado sobre la misma.

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

- (a) la propiedad no está contaminada ni se encuentra afecta a ninguna ley medioambiental actual o en vías de ser aceptada;
- (b) cualquier proceso llevado a cabo en la propiedad que esté sujeto a regulación medioambiental está consentido por las autoridades competentes; y
- (c) pueden existir aparatos de suministro de alto voltaje en la propiedad o en sus cercanías. El Consejo Nacional de Protección Radiológica del Reino Unido ha advertido que puede existir un riesgo, en circunstancias específicas, para la salud de ciertos grupos de personas. La percepción pública de dichos aparatos puede, por lo tanto, afectar a la comercialización y al valor futuro de la propiedad. Nuestra valoración refleja nuestro conocimiento actual del mercado y no hemos hecho un descuento para reflejar la presencia de estos aparatos.

### ESTADO DE CONSERVACION

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

- (a) el terreno no presenta condiciones extraordinarias, ni hay presencia de restos arqueológicos que puedan afectar la ocupación presente o futura de las propiedades, su desarrollo o su valor;
- (b) la propiedad está libre de podredumbre, plagas y defectos estructurales o vicios ocultos; y
- (c) no se han empleado en la construcción de la propiedad, ni en posteriores alteraciones o ampliaciones, materiales actualmente conocidos como peligrosos o deteriorados ni técnicas sospechosas, incluyendo, pero no limitando, "Composite Panelling".

De cualquier manera, hemos tenido en cuenta la antigüedad y el estado de conservación aparente de la propiedad, si bien los comentarios sobre estos aspectos mencionados en el Informe no pretenden expresar una opinión o asesoría acerca del estado de las partes que no se han inspeccionado, y esos comentarios no se deberían tomar como si se hiciera una descripción implícita o una afirmación sobre dichas partes no inspeccionadas.

### TITULOS, TENENCIA, ALQUILERES Y URBANISMO

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

- (a) las propiedades disponen de títulos de propiedad adecuados para su comercialización y se encuentran libres de cargas y gravámenes;
- (b) todos los inmuebles se han promovido bien con anterioridad a cualquier regulación urbanística, bien acorde con los actuales parámetros de aplicación, y se benefician de una situación acorde con la ordenación o de derechos de uso adquiridos para el uso actual;
- (c) las propiedades no se encuentran afectadas negativamente por futuras actuaciones urbanísticas o trazados de carreteras;
- (d) todos los inmuebles cumplen con los requisitos legales referentes a protección contra incendios, salubridad y cualquier otra medida de seguridad;
- (e) en las revisiones de renta o nuevos alquileres no se tienen en cuenta las mejoras llevadas a cabo por los inquilinos;
- (f) los inquilinos harán frente a las condiciones de sus contratos y responderán a los seguros y otros pagos que afecten a su negocio. Igualmente, serán responsables de todas las reformas, bien directamente bien a través de los gastos de comunidad;
- (g) no hay restricciones sobre el tipo de inquilinos que pueda ocupar un inmueble que afecte negativamente sobre el valor;
- (h) cuando fuese necesario, el traspaso de un contrato por parte de un inquilino a otro de similar condición no será rechazado por el propietario; y
- (i) la superficie que se encuentre libre o alquilada entre empresas del mismo grupo puede ser considerada como susceptible de ser alquilada.