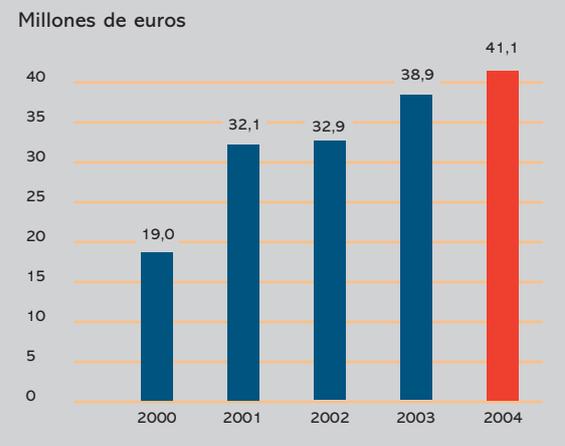


PATRIMONIO EN RENTA

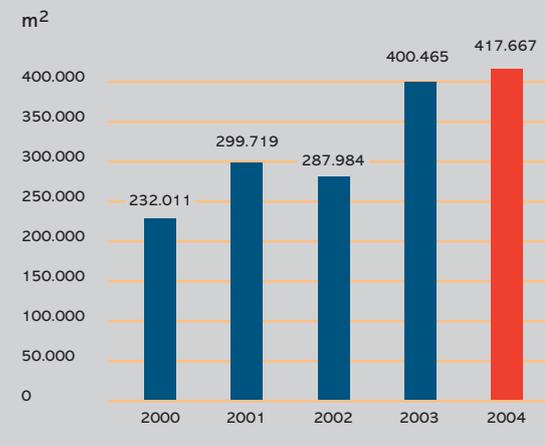
En el ejercicio de 2004 se ha continuado con la política inversora iniciada en ejercicios anteriores y destinada al crecimiento de nuestro Patrimonio en Renta incorporando nuevos activos, tanto de desarrollo sobre solares propios como de adquisición directa a terceros.

Esta política inversora ha permitido, en los últimos cinco años, aumentar en un 80% la superficie alquilable y en un 116% los ingresos por rentas.

Ingresos por Alquileres



Superficie Alquilable



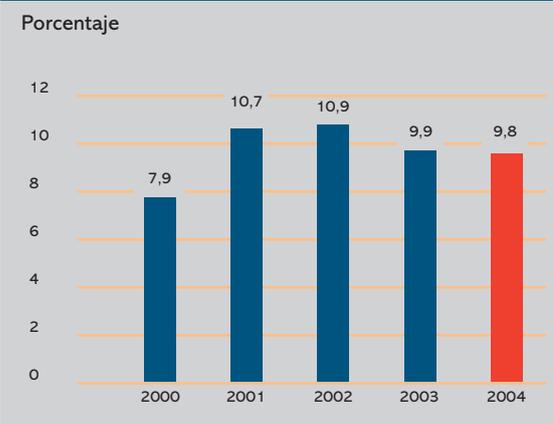
Entre los activos desarrollados directamente sobre solares propios cabe destacar:

El **Parque Empresarial "Urbis Center"** situado en el sector "Ampliación Casa de Campo", en Pozuelo de Alarcón (Madrid) consta de tres edificios de oficinas con una superficie de 27.740 m², zonas ajardinadas y 460 plazas de aparcamiento subterráneo. El parque se completará con un edificio, análogo a los anteriores, que se iniciará próximamente.

También se ha incorporado a nuestro Patrimonio en Renta, en régimen de concesión administrativa por un período de 18 años, un edificio de 120 viviendas construido para el IVIMA en la localidad madrileña de Tres Cantos.

La rentabilidad obtenida del 9,8 %, es similar a la del ejercicio anterior como consecuencia de los períodos iniciales necesarios para conseguir la plena ocupación de los nuevos edificios.

Rentabilidad Bruta





Parque Empresarial "Urbis Center." Pozuelo de Alarcón (Madrid).

Edificio "León y Castillo". Las Palmas.



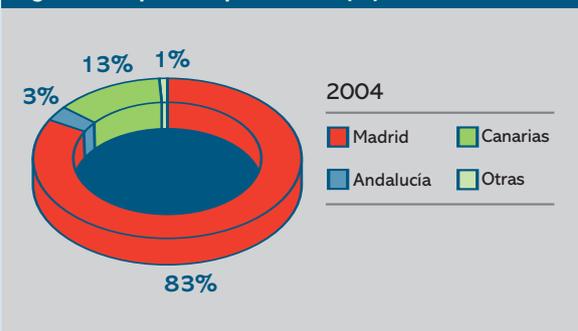
En nuestro patrimonio, el sector más significativo actualmente es el de **Oficinas** con un 45% de la superficie total y unos ingresos por rentas del 43% a pesar de la crisis general que ha sufrido el sector, con reducciones significativas de la rentabilidad. En el caso de Inmobiliaria Urbis, las ventajas que ofrece nuestro banco de suelo ha facilitado que los activos incorporados se sitúen, por precio y calidad, en una posición muy competitiva y consigan la plena ocupación en plazos razonables de tiempo.

El otro sector significativo de nuestros activos es el destinado al ámbito **Comercial**, centros comer-

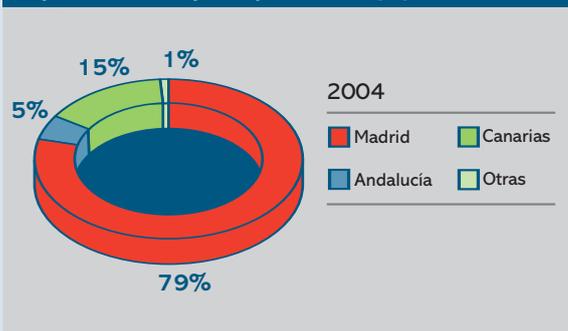
ciales y locales, que representa el 41% de los ingresos por rentas y ocupa el 28% de la superficie total. La importante y continuada demanda en nuestros Centros Comerciales nos permite alcanzar un índice de ocupación del 99,73%.

La implantación en este sector se verá incrementada de forma considerable con el proyecto a desarrollar de un gran Centro Comercial en Benidorm con una superficie alquilable en torno a los 45.000 m² sobre rasante.

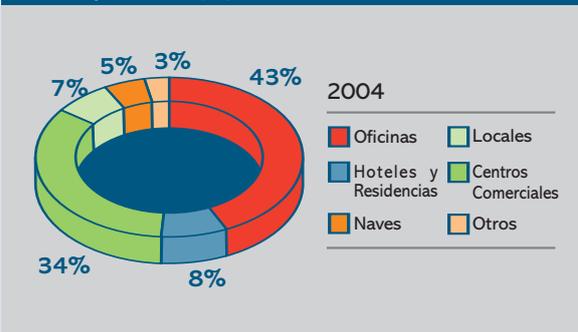
Ingresos Alquileres por Zonas (%)



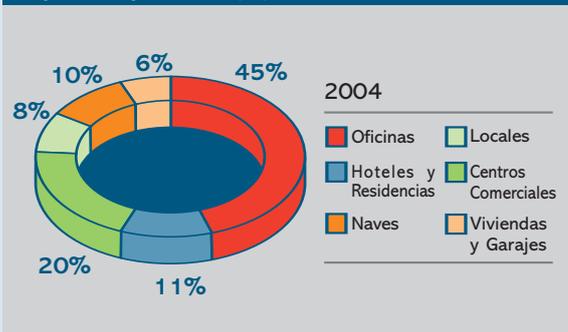
Superficie en Alquiler por Zonas (%)



Rentas por Usos (%)



Superficie por Usos (%)



Como se observa en los gráficos anteriores, la zona de mayor actividad patrimonialista sigue siendo Madrid con el 79% de los m² alquilables y

unos ingresos del 83% del total. A continuación, se encuentra las Islas Canarias con el 15% de la superficie y el 13% de las rentas.



Centro Comercial "ABC Serrano". Madrid.

"Edificio Gobelas". Madrid.





“Centro Empresarial Urbis”. Madrid.

“Edificio Amper”. Madrid.



Activos de Patrimonio en Renta (*)			
Activo	Ciudad	m² S/Rasante	m² B/Rasante
Oficinas		117.433	72.314
Edificio Cardenal Marcelo Spinola 42	Madrid	8.584	3.630
Edificio Gobelás 15	Madrid	2.969	583
Edificio Gran Vía 43	Madrid	7.441	-
Torre Urbis-Ombú 3	Madrid	13.096	7.994
Avenida de San Luis 25.27	Madrid	18.570	14.809
Centro Empresarial Urbis	Madrid	13.463	6.890
Parque Empresarial Urbis Center	Pozuelo (Madrid)	15.411	12.330
Avda. Tenerife 4-6	S.S. de los Reyes (Madrid)	25.874	20.748
Edificio Albareda	Sevilla	3.039	536
Edificio León y Castillo, 431	Las Palmas	7.550	4.733
Oficinas Varias		1.436	60
Hoteles		20.290	5.338
Ambassador	Madrid	9.977	5.338
Complejo Playa Roca	Costa Teguisse (Lanzarote)	10.313	-
Residencias Geriátricas		10.909	9.052
Príncipe de Vergara	Madrid	10.909	9.052
Centros Comerciales		29.829	51.750
ABC - Serrano	Madrid	14.019	6.750
La Esquina del Bernabéu	Madrid	4.883	15.000
Las Pirámides de Martiánez	Puerto de la Cruz (Tenerife)	10.927	30.000
Locales Comerciales		33.306	-
Puerta Urbis	SS de los Reyes (Madrid)	2.110	-
Locales Varios		31.196	-
Naves Industriales		43.061	-
Logísticas Polígono "Los Ángeles"	Getafe (Madrid)	30.918	-
Polígono Navexpo	Sevilla	12.143	-
Viviendas		17.412	3.383
Edificio Tres Cantos	Madrid	11.314	3.383
Viviendas Varias		6.098	-
Garajes		-	3.590
Garajes Varios		-	3.590
TOTAL		272.240	145.427

(*) No incluye patrimonio en desarrollo, sólo activos en explotación.



Explotación Patrimonio en Renta				
	2004	2003	Variación 04/03	
			Diferencia	(%)
Valor Neto Contable Patrimonio en Renta (miles de euros)	443.859	444.875	-1.016	-0,2
Valor Neto Patrimonio Renta sobre Total Activo Consolidado (%)	16,2	19,1	-2,9	-15,3
Superficie alquilable (m ²)	417.667	400.465	17.202	4,3
Coste medio repercusión (euros/m ²)	1.062,71	1.110,90	-48,19	-4,3
Renta media (euros/m ² /año)	112,30	117,34	-5,04	-4,3
Porcentaje de ocupación a 31/12	95,6	94,6	1,0	1,1
Yield Bruto	9,8	9,9	-0,1	-1,0



El valor neto contable de este patrimonio se eleva a 444 millones de euros que representa el 16,2% del total activo consolidado.

Otras magnitudes a destacar son el nivel de ocupación del 95,6% y el Yield Bruto del 9,8%.

La plusvalía implícita en la valoración de los activos en renta asciende a 229,2 millones de euros, lo que representa el 51,6% del valor neto contable.

Edificio de Oficina "Avda. de San Luis". Madrid.



Inversiones de Patrimonio en Desarrollo

INVERSIONES	m ² S/R	m ² B/R	m ² Total
RESIDENCIAS TERCERA EDAD			
Murcia (Urbanización Altorreal)	4.800	-	4.800
Pontevedra	5.400	850	6.250
Las Palmas de Gran Canaria	5.263	2.400	7.663
Alicante (Villajoyosa)	14.500	3.000	17.500
Badalona (Complejo Parc-Solei)	6.000	1.000	7.000
Zaragoza	5.500	700	6.200
Alicante	5.500	-	5.500
OTRAS			
Hotel en Badalona (Barcelona)	7.500	3.500	11.000
Parque Empresarial Avenida de América (Madrid)	40.000	25.000	65.000
Centro Comercial en Benidorm	45.000	52.000	97.000
Oficinas Madrid (antigua sede de Amper)	11.153	8.293	19.446
TOTAL PATRIMONIO EN DESARROLLO	150.616	96.743	247.359
PATRIMONIO ACTUAL EN EXPLOTACIÓN	272.240	145.427	417.667
TOTAL PATRIMONIO URBIS	422.856	242.170	665.026

Los inversiones recogidas en el cuadro anterior entrarán en explotación en el período 2005-2007. De la lectura de dicho cuadro se desprende de la decidida apuesta de Inmobiliaria Urbis por la

construcción de Residencias para mayores con objeto de ampliar la gama de sus productos en renta y para aprovechar el potencial de crecimiento que tiene este sector en España.



Fachada Principal de la Residencia Geriátrica "Príncipe de Vergara". Madrid.

La rehabilitación de un antiguo convento del siglo XIX en la calle Príncipe de Vergara de Madrid fue la primera residencia que se incorporó a nuestro patrimonio en 2003. En la actualidad se encuentran en construcción otras siete residencias, de las que está previsto incorporar en 2005 la situada en Molina de Segura (Murcia) con 120 camas y la de Pontevedra con 135 camas. Ambas serán gestionadas por Intercentros Ballesol, empresa puntera del sector.

Actualmente, y en el solar adquirido en la Avenida de América, entre el Aeropuerto de Barajas y el Campo de las Naciones, se está procediendo a la realización del proyecto de un **Parque Empresarial** que pretende ser emblemá-

tico para Inmobiliaria Urbis por su calidad y concepto arquitectónico.

El complejo ocupará nueve edificios de oficinas, restaurantes, cafeterías, zona comercial, fitness-center, etc. con una superficie total sobre rasante de 40.000 m² y 51.000 m² bajo rasante con capacidad para 1.700 plazas de aparcamiento.

Al cierre de este informe se ha adquirido para su rehabilitación e incorporación al Patrimonio en Renta, un edificio de oficinas en la calle Torrelaguna de Madrid (Edificio Amper), con una superficie total de 11.153 m² sobre rasante y 267 plazas de aparcamiento.



Solar destinado al Parque Empresarial "Avenida de América". Madrid.