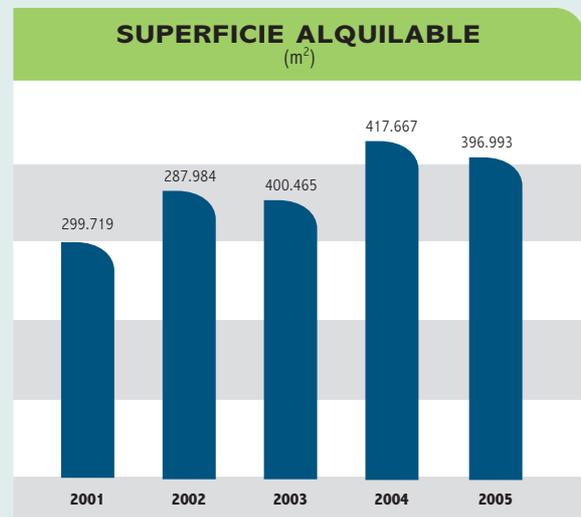


## PATRIMONIO EN RENTA

En el ejercicio de 2005, como puede apreciarse en los gráficos que siguen, los ingresos por alquileres han aumentado un 4% respecto al año anterior. Desde el año 2000 el crecimiento acumulado de las rentas ha sido del 125%, mientras que el crecimiento de la superficie alquilable, en el mismo periodo, es del 71%.

La superficie media alquilable fue durante el ejercicio de 410.301 m<sup>2</sup>, si bien, debido

a la rotación de activos, al cierre del mismo la superficie alquilable era de 396.993 m<sup>2</sup>, lo que supone 20.674 m<sup>2</sup> menos de los que había al cierre del ejercicio anterior. El 1 de enero de 2006 han entrado en renta los contratos de dos nuevas residencias para personas mayores ubicadas en Murcia y Pontevedra con 10.757 m<sup>2</sup> de superficie total. Con esta incorporación la superficie alquilable al inicio del ejercicio de 2006 se situó en 407.759 m<sup>2</sup>.



En 2007 está prevista la entrada en explotación de otras cuatro Residencias actualmente en construcción.

- **Las Palmas de Gran Canaria:** 83 habitaciones y 127 camas.
- **Zaragoza:** 116 habitaciones y 138 camas.
- **Alicante:** 128 habitaciones y 148 camas.
- **Villajoyosa:** 189 habitaciones y 268 camas.

Todas ellas están dotadas con los medios técnicos, instalaciones y servicios más completos, eficaces y adelantados, además de disponer de amplias zonas ajardinadas, que contribuirán a hacer más grata y confortable la vida de los residentes.

Con la incorporación en 2008 de la "Residencia de Badalona", Inmobiliaria Urbis dispondrá de ocho residencias con un total de 1.412 camas que serán gestionadas por el Grupo Ballesol.



Residencia "Pazo Ferreiros". Poyo. Pontevedra



Maqueta y estado de las obras de la Residencia de Villajoyosa. Alicante

Otro sector destacable en la política de inversiones de la Sociedad, es el de los Parques Empresariales.

- **Parque Empresarial “Urbis Center”**

En este parque, situado en Pozuelo de Alarcón (Madrid), se está desarrollando el proyecto para la construcción del cuarto edificio con 5.500 m<sup>2</sup> sobre rasante y 140 plazas en aparcamiento subterráneo. Este edificio, unido a los tres ya terminados y ocupados en su totalidad, formarán un conjunto de edificios singulares, de última generación e independientes del entorno, rodeados de espacios verdes y jardines con amplias zonas exteriores de aparcamiento y dos plantas de garaje subterráneo.

- **Parque Empresarial “Avenida de América”**

En un solar situado entre el Parque de las Naciones y el Aeropuerto de Madrid se ha desarrollado un proyecto que será emblemático para Inmobiliaria Urbis por su calidad y concepto arquitectónico. Está formado por un conjunto de diez edificios de oficinas, de la máxima calidad y tecnología, con un total de 49.556 m<sup>2</sup> de edificabilidad sobre rasante y 1.800 plazas de aparcamiento sobre y bajo rasante.

El conjunto estará dotado de restaurantes, cafeterías, fitness center, área comercial y amplias zonas ajardinadas.

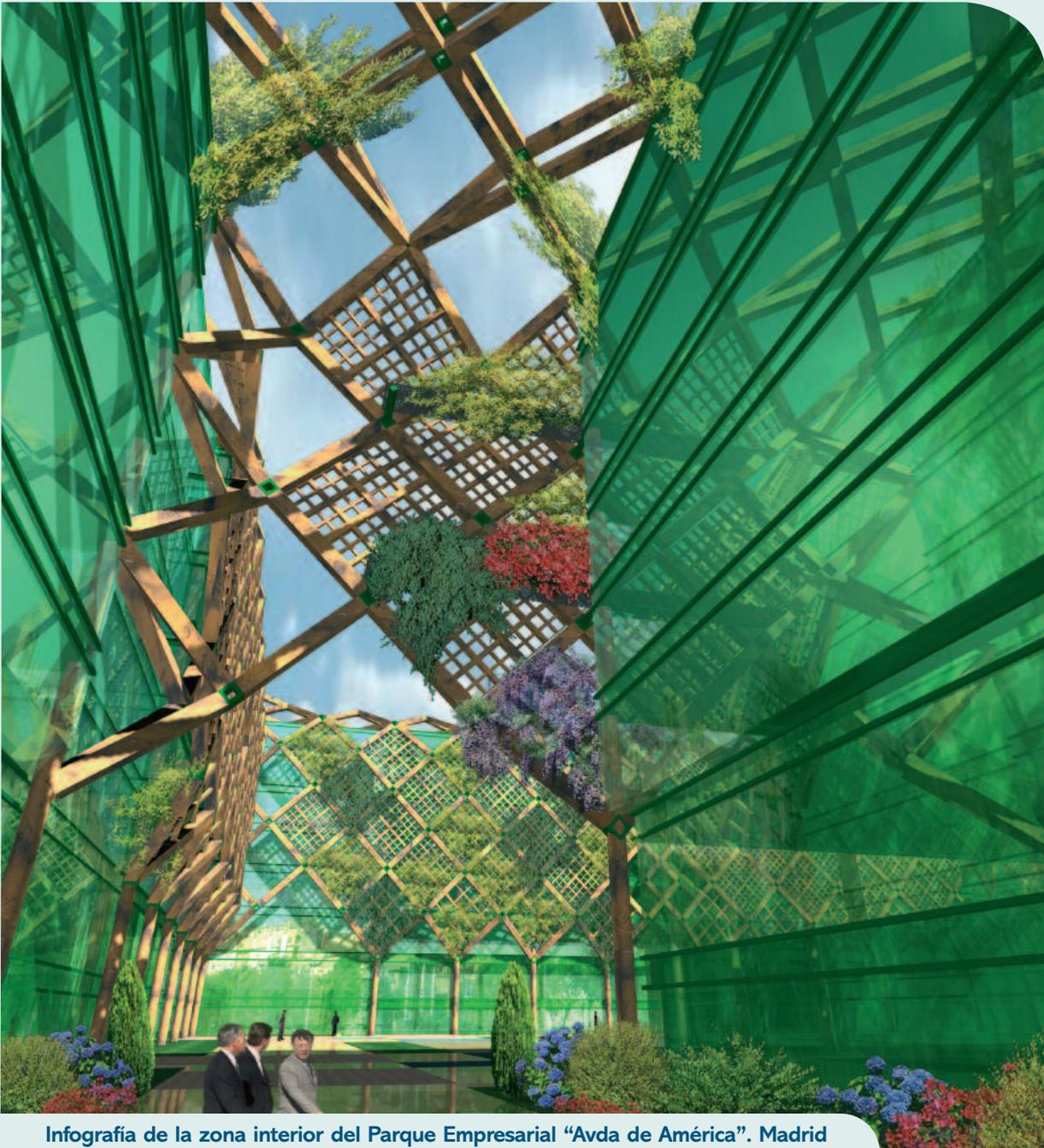


Infografía Parque Empresarial “Avda. de América “. Madrid

En línea con nuestro objetivo de que los ingresos por rentas cubran los gastos generales y los gastos financieros de la compañía, se ha elaborado un ambicioso plan estratégico que contempla la adquisición de activos que, incorporados a los que se encuentran en desarrollo, nos permita alcanzar unos ingresos por rentas en 2008 en torno a los de 80 millones de

euros, lo que representa un incremento desde 2005 cercano al 100%.

Al mismo tiempo se ha iniciado una política de rotación de activos de Patrimonio que permita materializar plusvalías latentes y, como consecuencia, la mejora de los ratios de nuestro balance y la optimización de la tasa impositiva.



Infografía de la zona interior del Parque Empresarial "Avda de América". Madrid

En la composición de nuestro patrimonio sigue siendo predominante el sector de **Oficinas** con un 48% de la superficie total y unas rentas que representan el 46% de los ingresos obtenidos.

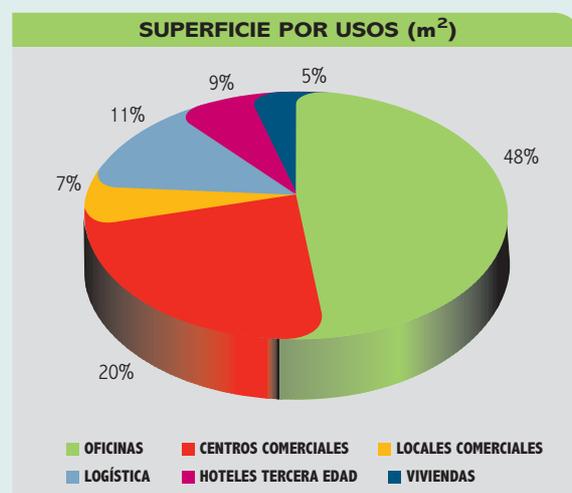
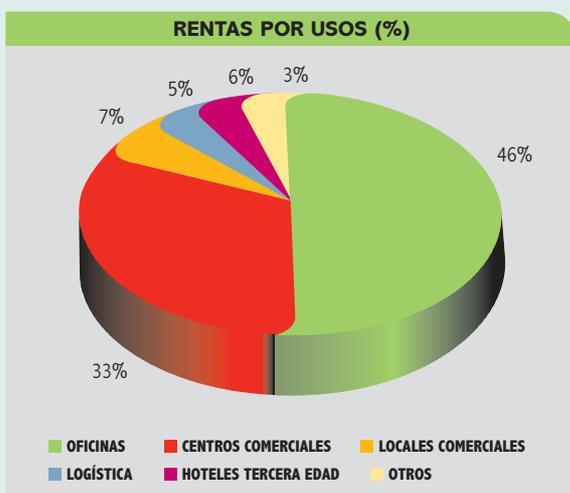
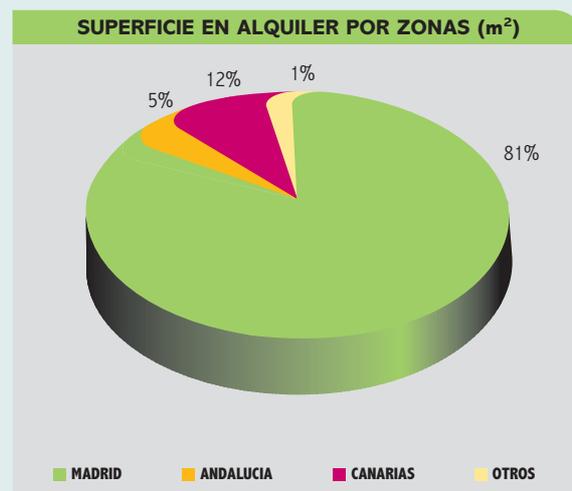
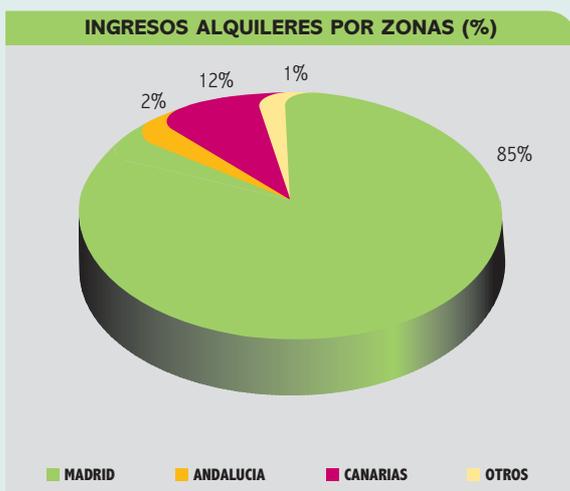
En segundo lugar, figura el destinado al ámbito **Comercial**: Centros Comerciales y Locales, con un 27% de la superficie total y un 40% de los ingresos por rentas.

El mayor peso específico de este sector en los ingresos por rentas, comparándolo con su participación en el total de la superficie, es motivado por la singularidad y ubicación de nuestros Centros Comerciales que nos permite tener una ocupación cercana al 100%.

La zona de mayor actividad patrimonialista sigue siendo Madrid con un 81% de los m<sup>2</sup> alquilables y unos ingresos por rentas que alcanzan el 85% del total de los obtenidos.

Las islas Canarias es la segunda zona con más peso específico, con un 13% de la superficie y un 12% de los ingresos totales.

Según vayan incorporándose al Patrimonio en Renta los activos actualmente en desarrollo, se irá diversificando nuestra implantación en el resto de las Comunidades Autónomas.





Centro Comercial "La Esquina del Bernabeu". Madrid

<b>ACTIVOS DE PATRIMONIO EN RENTA*</b>			
<b>Activo</b>	<b>Ciudad</b>	<b>Metros Cuadrados</b>	
		<b>s / rasante</b>	<b>b / rasante</b>
<b>OFICINAS</b>		<b>117.234</b>	<b>72.254</b>
Edificio Cardenal Marcelo Spínola, 42	Madrid	8.584	3.630
Edificio Gobelas, 15	Madrid	2.969	583
Edificio Gran Vía, 43	Madrid	7.441	-
Edificio Torre Urbis-Ombu, 3	Madrid	13.096	7.994
Edificio Avda.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	12.331
Edificio 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		1.237	
<b>HOTELES</b>		<b>9.977</b>	<b>5.337</b>
Ambassador	Madrid	9.977	5.337
<b>RESIDENCIAS</b>		<b>20.724</b>	<b>9.994</b>
Príncipe de Vergara	Madrid	10.909	9.052
Altorreal (Inicio rentas 01/01/2006)	Murcia	4.463	-
Poio (Inicio rentas 01/01/2006)	Pontevedra	5.352	942
<b>CENTROS COMERCIALES</b>		<b>29.829</b>	<b>51.750</b>
ABC Serrano	Madrid	14.019	6.750
La Esquina del Bernabeu	Madrid	4.883	15.000
Las Piramides de Martianez	Puerto de la Cruz (Tenerife)	10.927	30.000
<b>LOCALES COMERCIALES</b>		<b>27.709</b>	<b>-</b>
Puerta Urbis	S.S.de los Reyes (Madrid)	2.110	-
Locales Varios		25.599	-
<b>NAVES INDUSTRIALES</b>		<b>43.061</b>	<b>-</b>
Logísticas Polígono "Los Angeles"	Getafe (Madrid)	30.918	-
Polígono Navexpo	Sevilla	12.143	-
<b>VIVIENDAS</b>		<b>15.917</b>	<b>3.383</b>
Edificio Tres Cantos	Madrid	11.314	3.383
Viviendas Varias	Madrid	4.603	-
<b>GARAJES</b>		<b>-</b>	<b>582</b>
Garajes Varios		-	582
<b>TOTAL</b>		<b>264.450</b>	<b>143.300</b>

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



Centro Comercial "ABC Serrano". Madrid



Naves logísticas en el polígono de "Los Angeles". Getafe. Madrid

EXPLOTACIÓN PATRIMONIO EN RENTA	2005	2004	VARIACIÓN 05/04	
			DIFERENCIA	(%)
Valor neto contable patrimonio en renta (miles de euros)	495.870	515.689	-19.819	-3,8
Valor neto patrimonio renta sobre total activo consolidado (%)	15,6	18,7	-3,1	-16,4
Superficie alquilable (m.2)	396.993	417.667	-20.674	-4,9
Coste medio repercusión €/m.2	1.249,06	1.234,69	14,37	1,2
Renta media €/m.2/año	121,60	112,30	9,30	8,3
Porcentaje de ocupación a 31/12	89,4	95,6	-6,2	-6,5
Yield Bruto	8,5	8,3	0,2	2,4

La aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera ha representado una revalorización del valor neto contable de los activos del Patrimonio en Renta, situándose estos valores en 515.689 miles de euros en 2004 y en 495.870 miles de euros en 2005.

El valor neto contable del Patrimonio en Renta representa el 15,6% del total del activo consolidado.

La renta media se ha incrementado en un 8,3% respecto al año anterior y la ocupación se ha situado al final del ejercicio en el 89,4%.

El crecimiento en superficies homogéneas, *like/for/like*, durante el año 2005 ha sido

del 5,2%. Aunque las rentas medias han aumentado un 8%, también lo ha hecho la superficie desocupada.

La desocupación se debe principalmente al efecto del edificio de oficinas de la Avenida de San Luis, de 17.200 m<sup>2</sup>, que sigue comercializándose en bloque para un único inquilino. Sin considerar la situación especial de este inmueble, la ocupación sería del 97,8%.

La plusvalía implícita en la valoración de los activos en renta asciende a 202,6 millones de euros, lo que representa el 40,9% del valor neto contable.

El Yield Bruto del ejercicio fue del 8,5% lo que supone un incremento del 2,4% respecto al ejercicio anterior.



"Edificio Gobelás". Madrid



Edificio de Oficinas "Torre Urbis". Madrid

## INVERSIONES DE PATRIMONIO EN DESARROLLO

### NUEVOS ACTIVOS

INVERSIONES	m <sup>2</sup> s/r	m <sup>2</sup> b/r	m <sup>2</sup> total	explotación
<b>RESIDENCIAS TERCERA EDAD</b>				
Las Palmas de Gran Canaria	5.263	2.366	7.629	2006
Alicante (Villajoyosa)	13.497	2.000	15.497	2006
Zaragoza	5.835	532	6.367	2006
Badalona	6.500	4.000	10.500	2007
Alicante	6.299	-	6.299	2007
<b>OTROS</b>				
Hotel y fitness en Badalona (Barcelona)	7.931	4.945	12.876	2007
Oficinas Madrid (antigua sede de Amper)	11.153	8.293	19.446	2007
Area Comercial en Altorreal (Murcia)	5.500	-	5.500	2007
Oficinas en Avenida de América (Madrid)	49.556	33.000	82.556	2008
Cuarto edificio oficinas "Urbis Center" de Pozuelo (Madrid)	5.500	2.000	7.500	2009
Centro Comercial en Benidorm	45.000	52.000	97.000	2009
<b>TOTAL PATRIMONIO EN DESARROLLO</b>	<b>162.034</b>	<b>109.136</b>	<b>271.170</b>	



Parque Empresarial "Urbis Center". Pozuelo. Madrid



“Centro Empresarial Urbis”. Madrid