

INVERSIÓN

Luis María Arredondo Mateo
CONSEJERO DELEGADO

Madrid, 24 de Mayo de 2000

Asunto: COMUNICACIÓN DE HECHO RELEVANTE: NUEVO PLAN DE INVERSIONES, FINANCIACIÓN PLAN DE INVERSIONES ACUERDO AMPLIACIÓN CAPITAL.

En cumplimiento de su Carta Circular 14/1998 sobre "Hechos relevantes y su comunicación a la C.N.M.V. y al mercado, le informamos de lo siguiente:

El Consejo de Administración en su sesión del día 24 del corriente ha aprobado un nuevo Plan de Inversiones así como su correspondiente Plan de Financiación que tiene por objeto incrementar el Patrimonio Inmobiliario destinado a alquiler durante el período 2000-2003.

Asimismo en este Consejo se ha acordado solicitar a la Junta General de Accionistas autorización para ampliar el Capital Social hasta el 50%.

*** NUEVO PLAN DE INVERSIONES**

El Plan de Inversiones contempla inversiones en activos inmobiliarios ya determinados por importe de unos \$7.000 Millones de Pts.

Estos activos son:



Luis María Arredondo Mate
CONSEJERO DELEGADO

♦ **Activos actualmente en proceso de fabricación recogidos en nuestro anterior Plan de Inversiones comunicado al Mercado.**

- Edificios de Oficinas (4): dos en Madrid, uno en Lisboa y otro en Barcelona.
- Hotel en Tenerife.
- Residencia de Tercera Edad en Madrid.
- Galería Comercial en Madrid y Locales varios.

En conjunto estas inversiones en proceso de fabricación arrojan los siguientes parámetros:

- Coste estimado de la inversión 23.588 Mill. Pts.
- Superficie Edificada sobre rasante..... 109.151 M² S/Rasante
- Ingresos Totales (base anual) 2.100 Mill. Pts.

♦ **Centros Comerciales en Zona de Negocios de Madrid Capital.**

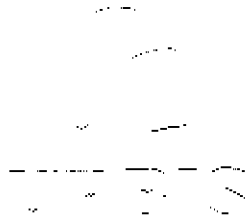
Centro Comercial "ABC Serrano", situado entre las calles de Paseo de la Castellana y Serrano de Madrid.

Centro Comercial "La Esquina del Bernabeu", situado junto al Paseo de la Castellana, en una de las esquinas del Estadio "Santiago Bernabeu" del Real Madrid Club de Fútbol.

Estos Centros Comerciales se incorporan a la Compañía sin personal y el precio de adquisición ha sido el que resulta de una valoración independiente de CB RICHARD ELLIS, que arroja los siguientes parámetros:

	<u>Precio</u>	<u>Ingresos</u> <u>Totales Año 1</u>	<u>Rentabilidad *</u>
"ABC Serrano".	10.600 Mill. Pts.	975 Mill. Pts.	6,4%
"Esquina del Bernabeu" . . .	2.525 Mill. Pts.	496 Mill. Pts.	8,0%

* Rentabilidad Neta Media de los próximos 4 años después de amortizaciones.



Luis María Arredondo Melo
CONSEJERO DELEGADO

- Como consecuencia de este nuevo Plan de Inversiones **los Ingresos Totales de la Compañía que generará su nuevo Patrimonio en Alquiler,** sin considerar desinversión alguna por Rotación de Patrimonio, serán:

<u>Año</u>	<u>Ingresos Totales</u>	<u>▲ %</u>
2000	3.059 Mil. Pts.	44%
2001	3.974 Mil. Pts.	30%
2002	5.599 Mil. Pts.	41%
2003	6.242 Mil. Pts.	11%

De cumplirse estos objetivos los ingresos totales por rentas se multiplicarán por tres en el año 2003 respecto a los del año 1999.

Estos ingresos cubrirán en el año 2002 todos los Gastos Generales de la Compañía, así como todos los Costes Financieros quedando un remanente importante que cubriría la retribución al Accionista.

- Por último indicar que durante la vigencia de este Plan 2000-2003 y en función de las oportunidades de mercado podrían comprometerse nuevas inversiones, siempre que su financiación con recursos propios permitiese rentabilidades atractivas.

* **FINANCIACIÓN DEL PLAN DE INVERSIONES**

Para la Financiación del Plan de Inversiones el Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado un Plan de Financiación basado en la aplicación de recursos propios como única fuente de financiación, utilizando para ello la parte de los Beneficios no distribuidos de los ejercicios 2000 y 2001 y complementados con una ampliación de capital cuyo importe y prima de emisión se fijará por el Consejo de Administración.

URBIS

Luis María Arredondo Melo
CONSEJERO DELEGADO

* **ACUERDO AMPLIACIÓN DE CAPITAL**

En este sentido, **el Consejo de Administración de la Sociedad ha decidido convocar a la Junta General de Accionistas de la Sociedad para el próximo día 15 de junio de 2000** con el siguiente orden del día:

PRIMERO.- Autorización al Consejo de Administración para que pueda ampliar el capital social con aportaciones dinerarias, en una o varias veces, por el plazo e importe nominal máximos previstos en la Ley, al amparo de lo dispuesto en el artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas.

SEGUNDO.- Delegación de facultades para la ejecución de los acuerdos adoptados por la Junta.