



MAPFRE INMUEBLES

En el ejercicio 2004 MAPFRE INMUEBLES y sus filiales han alcanzado un beneficio antes de impuestos de 9,4 millones de euros, con incremento del 4 por 100 sobre el obtenido en el ejercicio anterior, y han realizado nuevas inversiones en suelo destinado a la actividad de promoción inmobiliaria de viviendas en Majadahonda (Madrid).

ÓRGANOS DE GOBIERNO

Consejo de Administración

Presidente

D. Fausto Rodríguez del Coso

Vicepresidente

D. Rafael Fontoira Suris

Consejero-Director General

D. Julián Salcedo Gómez

Vocales

D. Víctor Bultó Millet
 D. Antonio Eraso Campuzano
 D. Juan Fernández-Layos Rubio
 D. Rafael Galarraga Solares
 D. José Manuel González Porro
 D. Luis Leguina Cebreiros
 D. Miguel Lladó Oliver
 D. Antonio Miguel-Romero de Olano
 D. Oswaldo Román Lorente
 D. Domingo Sugranyes Bickel

Secretario no Consejero

D. Roberto Isaiás Invernón Sacristán

Comisión Directiva

PRESIDENTE

VICEPRESIDENTE

VOCAL

VOCAL

VOCAL

VOCAL

VOCAL

SECRETARIO



Torre MAPFRE en Barcelona.

MAGNITUDES BÁSICAS

Balance

- El **inmovilizado** asciende a 7,6 millones de euros, con disminución del 26 por 100.
- El **activo circulante** importa 84,1 millones de euros, con disminución del 14 por 100.
- Los **fondos propios** ascienden a 47,6 millones de euros, con incremento del 3 por 100.
- El **pasivo circulante** importa 42,6 millones de euros, con disminución del 18 por 100.

Cuenta de Resultados

- El importe neto de la **cifra de negocios** ha ascendido a 54,3 millones de euros, con incremento del 11 por 100.
- Los **gastos generales** representan 6,2 millones de euros, con incremento del 15 por 100.
- Los **ingresos financieros** han ascendido a 0,3 millones de euros, con incremento del 82 por 100, y los **gastos financieros** a 0,6 millones de euros, con disminución del 32 por 100.
- El **beneficio consolidado antes de impuestos** asciende a 9,4 millones de euros, con incremento del 4 por 100 respecto al ejercicio anterior, del que corresponden 9,3 millones de euros a beneficios de las operaciones ordinarias y 0,1 millones de euros a resultados extraordinarios positivos; el **beneficio después de impuestos** asciende a 5,9 millones de euros, con incremento del 2 por 100.

PRINCIPALES ACTIVIDADES

Promoción inmobiliaria

- Se ha finalizado la venta de parcelas en el Sector 30-C de Alcalá de Henares, polígono en el que la Entidad poseía una participación del 75 por 100, dando por concluida esta promoción. Asimismo, se ha realizado en el ejercicio la venta de uno de los dos conjuntos de naves modulares para uso logístico, y se ha continuado la explotación en régimen de arrendamiento del otro conjunto, compuesto por un total de cinco naves.
- Se ha continuado la explotación en régimen de arrendamiento del edificio de oficinas y locales comerciales situado en Oporto (Portugal), en el que la Entidad tiene una participación del 22,7 por 100, así como del garaje del mismo como aparcamiento público. Al cierre del ejercicio se encontraban arrendadas 73 oficinas, la totalidad de los locales comerciales y 149 plazas de aparcamiento.
- Durante el ejercicio ha tenido lugar la entrega a los compradores de las 37 viviendas y otras tantas plazas de aparcamiento, vendidas en su totalidad, que integraban la segunda y última fase de la promoción desarrollada en Mataró (calle María Ribas).

Asimismo, se han concluido las obras y materializado la entrega a los compradores de las fincas que integran la promoción desarrollada en la calle Bilbao, de Barcelona, que contaba con 30 viviendas, vendidas en su totalidad, tres locales comerciales y 39 plazas de aparcamiento.

- Han continuado las obras de construcción de otra promoción en Barcelona (calle Bac de Roda), que contará con un total de 55 viviendas, 4 locales comerciales y 84 plazas de aparcamiento. Al cierre del ejercicio se encontraban vendidas 14 viviendas y 14 plazas de aparcamiento. Su finalización y entrega está prevista para el cuarto trimestre de 2005.
- Se han finalizado las obras y materializado la entrega a los compradores de la promoción desarrollada en el Sector V-2, de Las Rozas (Madrid), por la sociedad INMOBILIARIA BRAVO UREÑA S.L., en la que MAPFRE INMUEBLES participa con un 50 por 100. La promoción contaba con 70 viviendas y 119 plazas de aparcamiento, que han sido vendidas en su totalidad.
- Han continuado asimismo las obras de construcción de la promoción que se desarrolla en Madrid (calle Gil Imón), que contará con un total de 64 viviendas y 88 plazas de aparcamiento, de las que al cierre del ejercicio se encontraban vendidas 47 viviendas y 67 plazas de aparcamiento. Su finalización y entrega está prevista para el cuarto trimestre de 2005.
- Durante el ejercicio se han continuado ejecutando las obras de urbanización de la parcela en que se desarrollará una promoción de 175 viviendas en "Calahonda" (Málaga), que se llevará a cabo en varias fases. Se han iniciado asimismo, las obras de la primera fase, compuesta por 54 viviendas distribuidas en tres edificios y 64 plazas de aparcamiento, cuya comercialización se iniciará en el primer trimestre de 2005. Las restantes fases contarán con un total de 121 viviendas y 127 plazas de aparcamiento, distribuidas en cuatro edificios.
- Sobre la parcela adquirida por MAPFRE INMUEBLES en la urbanización "Monte Cerrao", en Oviedo, se desarrollará una promoción inmobiliaria de viviendas y un edificio de oficinas destinado a nueva sede para la Subcentral Asturias del SISTEMA MAPFRE. En el ejercicio 2004 se han iniciado las obras del edificio de oficinas, y se dispone de licencia de obras concedida para los edificios de viviendas, que contarán con un total de 89 viviendas y 103 plazas de aparcamiento, estando previsto que el inicio de las obras tenga lugar en el primer trimestre de 2005.
- Se ha adquirido un solar en Majadahonda (calle Arcipreste de Hita) para destinarlo al desarrollo de una promoción inmobiliaria de viviendas.
- Se han finalizado las obras de rehabilitación de un edificio de uso mixto situado en la calle Compás, en Jerez de la Frontera, que cuenta con locales comerciales y viviendas. Se está a la espera de la concesión de la licencia de primera ocupación del edificio, para iniciar su comercialización.



*Promoción de MAPFRE INMUEBLES
en Costa Ballena (Cádiz).*

- Ha continuado gestionándose la venta de las existencias disponibles procedentes de promociones concluidas en años anteriores, principalmente plazas de aparcamiento y locales comerciales. Al cierre del ejercicio había pendientes de venta 5 locales comerciales y 41 plazas de aparcamiento, parte de las cuales estaban arrendadas.
- Continúa la tramitación urbanística del solar ubicado en el "Sector Llevant" de Palma de Mallorca. Durante el ejercicio 2004 se ha suscrito con el Ayuntamiento de Palma un nuevo convenio urbanístico, fechado el 23 de noviembre de 2004, y ha tenido lugar la aprobación inicial de la modificación puntual del P.G.O.U. de Palma, que se encuentra pendiente de su aprobación definitiva. Igualmente se continúa a la espera de la nueva redacción y tramitación del P.G.O.U. de Marbella, que afecta a la finca "Coto Chico" propiedad de la Entidad.

Servicios inmobiliarios

- Las Divisiones de Ingeniería y Arquitectura han gestionado en el ejercicio 2004 diversos proyectos para los edificios de viviendas que promueve la Entidad, así como para el desarrollo de edificios destinados al SISTEMA MAPFRE.
- Se han gestionado en 2004 obras por valor de 22,2 millones de euros entre las que destacan la ampliación de la sede social de MAPFRE MUTUALIDAD en Majadahonda; un parque empresarial de oficinas, compuesto por tres edificios, en la Carretera de Fuencarral a Alcobendas, en Madrid; un edificio para Multicentro del Automóvil y Taller de reparaciones en Alcalá de Henares (Madrid); un Centro de Producción Informática y un Taller de reparación de automóviles en Avila y un edificio de oficinas en Las Palmas de Gran Canaria; y la rehabilitación de dos edificios, uno en Las Palmas y otro en Valencia, además de varias obras de acondicionamiento de edificios.
- A través de la sociedad filial SERVICIOS INMOBILIARIOS MAPFRE se han realizado en 2004 las siguientes prestaciones de servicios, fundamentalmente para entidades del Sistema:
 - Gestión comercial de alquileres, habiéndose suscrito contratos de arrendamiento por un total de 91.635 metros cuadrados.
 - Administración y mantenimiento de propiedades inmobiliarias.

En el ejercicio 2004 los ingresos por arrendamiento de los inmuebles gestionados por la entidad han ascendido a 60,8 millones de euros, y sus gastos de mantenimiento a 14,5 millones de euros. Las superficies en arrendamiento ascienden a un total de 286.497 metros cuadrados, cifra superior en un 2 por 100 a los 281.013 metros cuadrados existentes en el ejercicio precedente. Entre las operaciones más significativas de compra de propiedades inmobiliarias gestionadas por la entidad para el SISTEMA MAPFRE en 2004 destacan las adquisiciones de edificios para uso de oficinas en Miami (EEUU), Sao Paulo (Brasil) y Buenos Aires (Argentina), y de un edificio para Centro Asistencial de Tercera Edad en Oviedo (Asturias).

BALANCES RESUMIDOS

Activo	2004	2003	2002	Pasivo	2004	2003	2002
Activos inmateriales y gastos de establecimiento	0,2	0,3	0,1	Capital y reservas	41,7	40,6	39,9
Inversiones	7,4	10,0	10,1	Resultado neto del ejercicio	5,9	5,8	3,5
Existencias	53,7	57,2	48,1	Deudas con entidades de crédito	7,3	23,3	11,1
Créditos	13,5	21,3	23,7	Otras deudas	29,9	30,6	27,2
Otros activos	16,9	19,2	2,0	Otros pasivos	6,9	7,7	2,3
Total activo	91,7	108,0	84,0	Total pasivo	91,7	108,0	84,0

Datos en millones de euros

PÉRDIDAS Y GANANCIAS

Concepto	2004	2003	2002
Importe neto de la cifra de negocios	54,3	49,0	34,1
Ingresos accesorios a la explotación	1,5	0,0	0,0
Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos	6,5	0,0	3,4
Aprovisionamientos	(46,5)	(33,3)	(26,8)
Gastos generales de explotación	(6,2)	(5,3)	(4,9)
Resultado de explotación	9,6	10,4	5,8
Ingresos financieros	0,3	0,1	0,2
Gastos financieros	(0,6)	(0,8)	(0,4)
Resultado financiero	(0,3)	(0,7)	(0,2)
Ingresos y beneficios extraordinarios	1,0	0,1	0,2
Gastos y pérdidas extraordinarios	(0,9)	(0,7)	(0,1)
Resultados extraordinarios	0,1	(0,6)	0,1
Resultado antes de impuestos y minoritarios	9,4	9,1	5,7

Datos en millones de euros



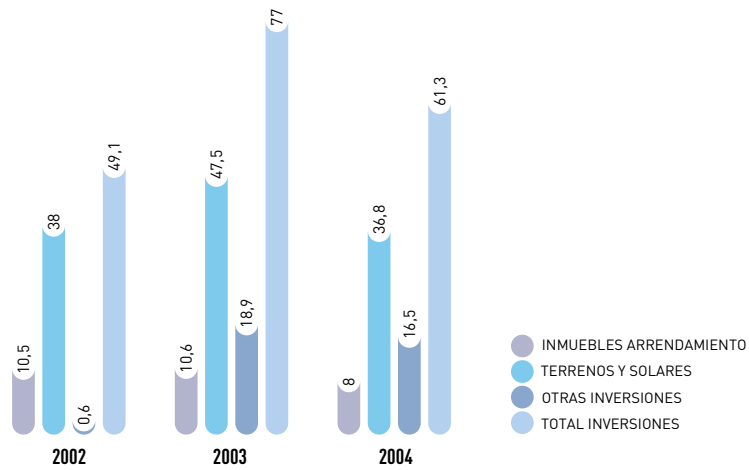
Maqueta de la promoción de MAPFRE INMUEBLES en la calle Bac de Roda, en Barcelona.

ACTIVOS PATRIMONIALES

Concepto	2004	2003	2002
Inmuebles para arrendamiento	8,0	10,6	10,5
Terrenos y solares	36,8	47,5	38,0
Otras inversiones	16,5	18,9	1,6
Total inversiones	61,3	77,0	50,1

Datos en millones de euros

VALOR CONTABLE DE ACTIVOS PATRIMONIALES



Datos en millones de euros



Maqueta de la promoción de viviendas de la calle Gil Imón, de Madrid.

OTROS DATOS SIGNIFICATIVOS

Partida	Importe			% Variación		
	2004	2003	2002	04/03	03/02	02/01
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS						
Ventas	28,4	34,3	29,4	(17,2)	16,7	(44,6)
Ingresos por arrendamientos	0,6	0,6	0,7	0,0	(14,3)	40,0
Prestaciones de servicios	25,3	14,1	3,9	79,4	261,5	21,9
GASTOS GENERALES DE EXPLOTACIÓN						
Personal	4,6	3,9	3,6	15,4	8,3	12,5
Dotaciones para amortizaciones	0,2	0,2	0,1	0,0	100,0	(50,0)
Otros gastos de explotación	1,4	1,2	1,0	16,7	20,0	-
Beneficio antes de impuestos y minoritarios	9,4	9,1	5,7	3,3	59,6	(68,0)
Beneficio después de impuestos y minoritarios	5,9	5,8	3,5	1,7	65,7	(69,8)

Datos en millones de euros

PLANTILLA DE PERSONAL

	2004	2003	2002
Jefes	12	13	13
Administrativos	17	17	16
Otros	18	17	18
Total	47	47	47

PERSPECTIVAS

Las estimaciones contenidas en el Plan Estratégico 2005-2007 contemplan una evolución creciente en las cifras de ingresos y beneficios antes de impuestos.