



INMOBILIARIA URBIS

VALORACIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS 2005 POR JONES LANG LASALLE



7 de Marzo de 2006

VALORACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DEL GRUPO URBIS A 31 DE DICIEMBRE DE 2005

- **NOTAS PREVIAS**
- **VALORACIÓN ACTIVOS (GAV)**
- **PLUSVALÍAS INMOBILIARIAS**
- **VALOR PATRIMONIAL NETO (NAV)**
- **EVOLUCIÓN CREACIÓN VALOR PATRIMONIAL**
- **ANEXOS: GRÁFICOS**

NOTAS PREVIAS

- La valoración de nuestros activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2005 ha sido realizada por **Jones Lang LaSalle**.
 - Así, tras cinco años de tasaciones de CB Richard Ellis, se ofrece una segunda opinión al Mercado.
- El cambio a criterios contables **NIIF** afecta a la valoración patrimonial, aunque las diferencias no son significativas.
 - El cuadro siguiente muestra el efecto en 2004 del cambio de PGC a NIIF:

VALORACIÓN 2004: VARIACIÓN PGC - NIIF			
	PGC	NIIF	% VAR.
GAV	3.985.281	4.054.545	1,7%
PLUSVALÍA	1.439.769	1.417.581	-1,5%
NAV / ACCIÓN	17,35	17,14	-1,2%
NNAV / ACCIÓN	13,76	13,50	-1,9%

VALORACIÓN DE ACTIVOS (GAV)

- El valor de mercado del patrimonio inmobiliario del Grupo URBIS a 31 de diciembre de 2005 es de 4.954 millones de euros, un 22% más que en 2004

VALORACIÓN DE ACTIVOS DEL GRUPO URBIS (miles €)			
CERTIFICADO POR JONES LANG LASALLE (2005) Y CBRE (2004)			
ACTIVOS INMOBILIARIOS	2005	2004	% VAR
TERRENOS Y SOLARES	2.801.460	2.126.716	32%
PROMOCIONES EN CURSO Y TERMINADAS	1.261.333	1.115.322	13%
PATRIMONIO EN EXPLOTACIÓN Y DESARROLLO	891.042	812.507	10%
TOTAL ACTIVOS INMOBILIARIOS	4.953.835	4.054.545	22%

- Crecimiento *like-for-like*:
 - Terrenos y solares: 25,8%
 - Patrimonio: 5,9%

PLUSVALÍAS INMOBILIARIAS

- Las plusvalías latentes son 1.950 millones, un 38% más que en 2004

PLUSVALÍAS LATENTES DE ACTIVOS (miles €)				
Activos Inmobiliarios	Valoración 2005	Plusvalía 2005	Plusvalía 2004	% Variación Plusvalías
TERRENOS Y SOLARES	2.801.460	1.279.609	944.258	36%
PROMOCIONES EN CURSO Y TERMINADAS	1.261.333	467.879	315.943	48%
PATRIMONIO EN EXPLOTACIÓN Y DESARROLLO	891.042	202.573	157.381	29%
TOTAL ACTIVOS INMOBILIARIOS	4.953.835	1.950.061	1.417.582	38%

- 1.280 millones de plusvalías latentes en el banco de suelo

VALOR PATRIMONIAL NETO (NAV)

VALOR PATRIMONIAL NETO SIN EFECTO FISCAL (NAV)			
VALOR PATRIMONIAL URBIS (miles euros)	2005	2004	% VAR
FONDOS PROPIOS	875.293	769.483	14%
PLUSVALIAS	1.950.061	1.417.582	38%
VALOR PATRIMONIAL DE LA SOCIEDAD	2.825.354	2.187.065	
NAV POR ACCIÓN (€)	22,14	17,14	29%
DESCUENTO SOBRE COTIZACIÓN (31-Diciembre)	30%	38%	

VALOR PATRIMONIAL NETO CON EFECTO FISCAL (NNAV)			
EFFECTO FISCAL S/ PLUSVALIAS TACITAS (*)	-642.007	-464.678	
VALOR PATRIMONIAL NETO DE IMPUESTOS	2.183.347	1.722.388	
NNAV POR ACCIÓN (€)	17,11	13,50	27%
DESCUENTO SOBRE COTIZACIÓN (31-Diciembre)	9%	21%	

N.A.V. POR ACCIÓN: 22,14 euros

(*) NOTA: El NNAV se ha calculado con un tipo impositivo del 35% para las plusvalías de suelo y promoción y del 15% para las plusvalías de patrimonio. Con la corrección monetaria, el tipo impositivo real en la venta de patrimonio sería inferior. Además, hay que considerar que la empresa en funcionamiento tarda varios años en realizar sus plusvalías y tributar por las mismas.

EVOLUCIÓN CREACIÓN DE VALOR PATRIMONIAL

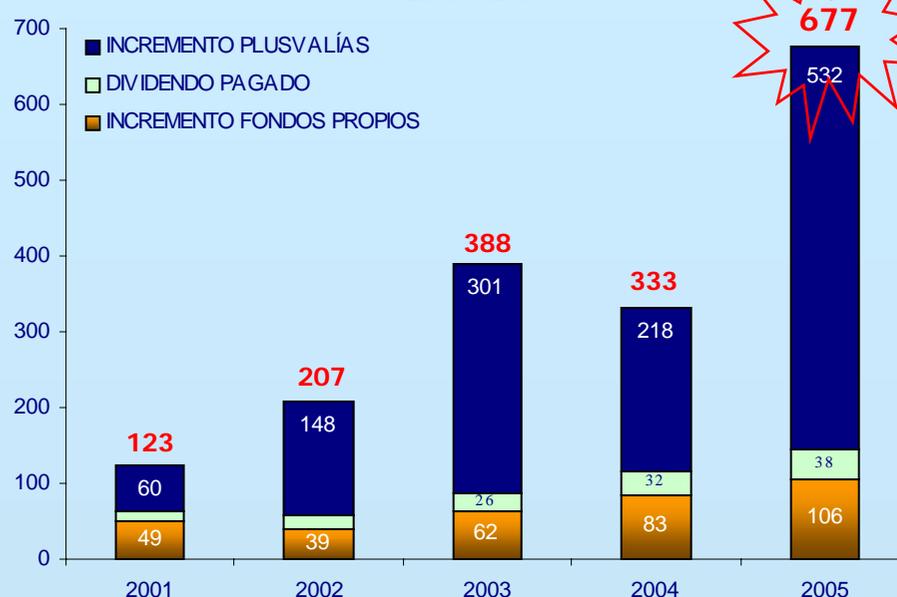
NAV: VALOR ACUMULADO

millones euros



NAV: CREACIÓN ANUAL DE VALOR

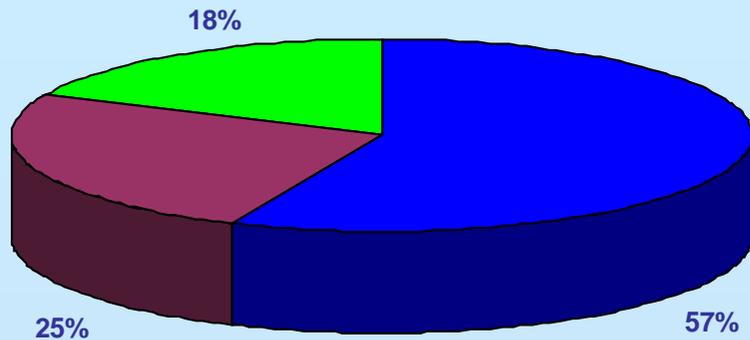
millones euros



La generación de valor durante 2005, considerando beneficio contable e incremento de plusvalías, supera los 670 millones de euros

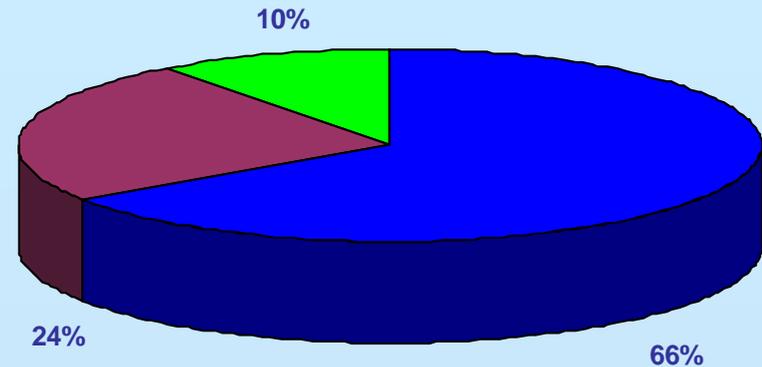
ANEXO: GRÁFICOS (I)

DESGLOSE VALOR 2005



■ SUELO ■ PROMOCIONES ■ PATRIMONIO

DESGLOSE PLUSVALÍAS 2005



■ SUELO ■ PROMOCIONES ■ PATRIMONIO

ANEXO: GRÁFICOS (II)

NAV Y COTIZACIÓN

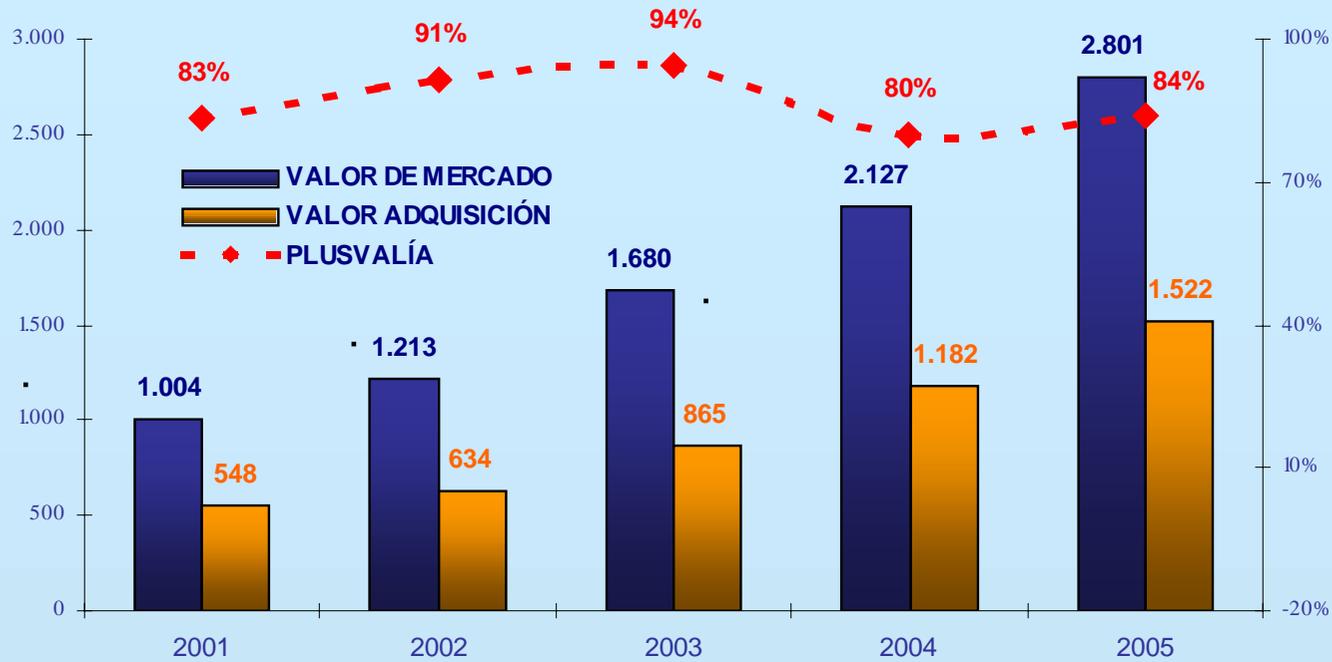


NNAV Y COTIZACIÓN



ANEXO: GRÁFICOS (III)

PLUSVALÍAS EN BANCO DE SUELO



Plusvalías en el banco de suelo: ventaja competitiva clave en un sector muy fragmentado

GRUPO URBIS

www.urbis.es

