



INMOBILIARIA URBIS

VALORACIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS 2006 POR JONES LANG LASALLE



27 de febrero de 2007

VALORACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DEL GRUPO URBIS A 31 DE DICIEMBRE DE 2006

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

VALORACIÓN DE ACTIVOS (GAV)

- El valor de mercado del patrimonio inmobiliario del Grupo URBIS a 31 de diciembre de 2006 es de 6.116 millones de euros, un 23% más que en 2005

VALORACIÓN DE ACTIVOS DEL GRUPO URBIS (miles €)			
CERTIFICADO POR JONES LANG LASALLE			
ACTIVOS INMOBILIARIOS	2006	2005	% VAR
TERRENOS Y SOLARES	3.449.299	2.801.460	23%
PROMOCIONES EN CURSO Y TERMINADAS	1.620.121	1.261.333	28%
PATRIMONIO EN EXPLOTACIÓN Y DESARROLLO	1.046.192	891.042	17%
TOTAL ACTIVOS INMOBILIARIOS	6.115.612	4.953.835	23%

- Crecimiento *like-for-like*:
 - Terrenos y solares: 16%
 - Patrimonio: 19%

PLUSVALÍAS INMOBILIARIAS

- Las plusvalías latentes son 2.521 millones, un 29% más que en 2005

PLUSVALÍAS LATENTES DE ACTIVOS (miles €)				
Activos Inmobiliarios	Valoración 2006	Plusvalía 2006	Plusvalía 2005	% Variación Plusvalía
TERRENOS Y SOLARES	3.449.299	1.598.712	1.279.609	25%
PROMOCIONES EN CURSO Y TERMINADAS	1.620.121	629.374	467.879	35%
PATRIMONIO EN EXPLOTACIÓN Y DESARROLLO	1.046.192	292.890	202.573	45%
TOTAL ACTIVOS INMOBILIARIOS	6.115.612	2.520.976	1.950.061	29%

- 1.599 millones de plusvalías latentes en el banco de suelo

VALOR PATRIMONIAL NETO (NAV Y NNAV)



VALOR PATRIMONIAL NETO SIN EFECTO FISCAL (NAV)			
VALOR PATRIMONIAL URBIS (miles euros)	2006	2005	% VAR
FONDOS PROPIOS	1.039.528	875.293	19%
PLUSVALIAS	2.520.976	1.950.061	29%
VALOR PATRIMONIAL DE LA SOCIEDAD	3.560.504	2.825.354	
NAV POR ACCIÓN (€)	27,91	22,14	26%
Cotización 31 Diciembre	26,87	15,51	
DESCUENTO SOBRE COTIZACIÓN (31-Diciembre)	4%	30%	

VALOR PATRIMONIAL NETO CON EFECTO FISCAL (NNAV)			
EFFECTO FISCAL S/ PLUSVALIAS TACITAS (*)	-730.191	-642.007	
VALOR PATRIMONIAL NETO DE IMPUESTOS	2.830.313	2.183.347	
NNAV POR ACCIÓN (€)	22,18	17,11	30%
Cotización 31 Diciembre	26,87	15,51	
DESCUENTO (PRIMA) S/ COTIZACIÓN (31-Dic)	-21%	9%	

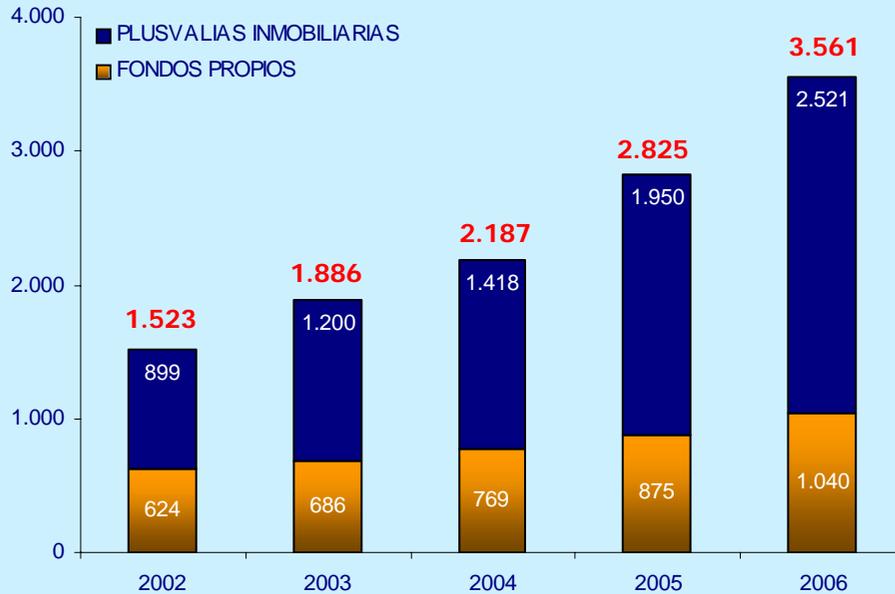
NAV POR ACCIÓN: 27,91 euros

(*) NOTA: El NNAV de 2006 se ha calculado con los siguientes tipos impositivos: 32,50% para promociones terminadas, 31,25% para promociones en curso, 30% para terrenos y solares y 18% para el patrimonio en renta.

EVOLUCIÓN CREACIÓN DE VALOR PATRIMONIAL

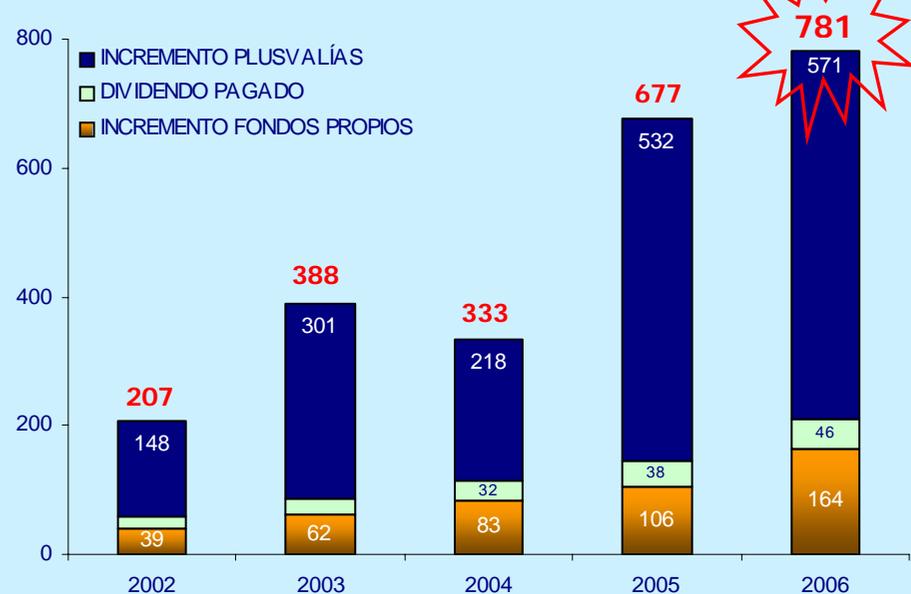
NAV: VALOR ACUMULADO

millones euros



NAV: CREACIÓN ANUAL DE VALOR

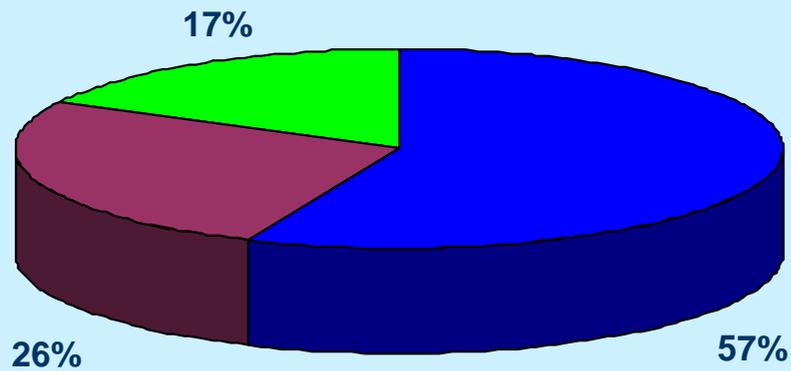
millones euros



La generación de valor durante 2006, considerando beneficio contable e incremento de plusvalías, supera los 780 millones de euros

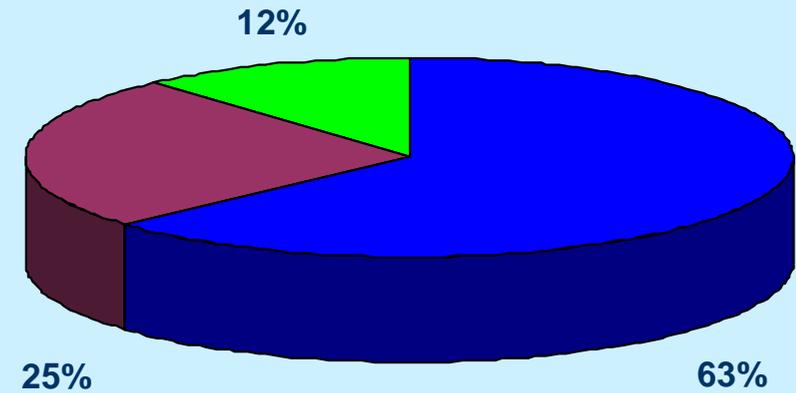
ANEXO: GRÁFICOS (I)

DESGLOSE VALOR 2006



■ SUELO ■ PROMOCIONES ■ PATRIMONIO

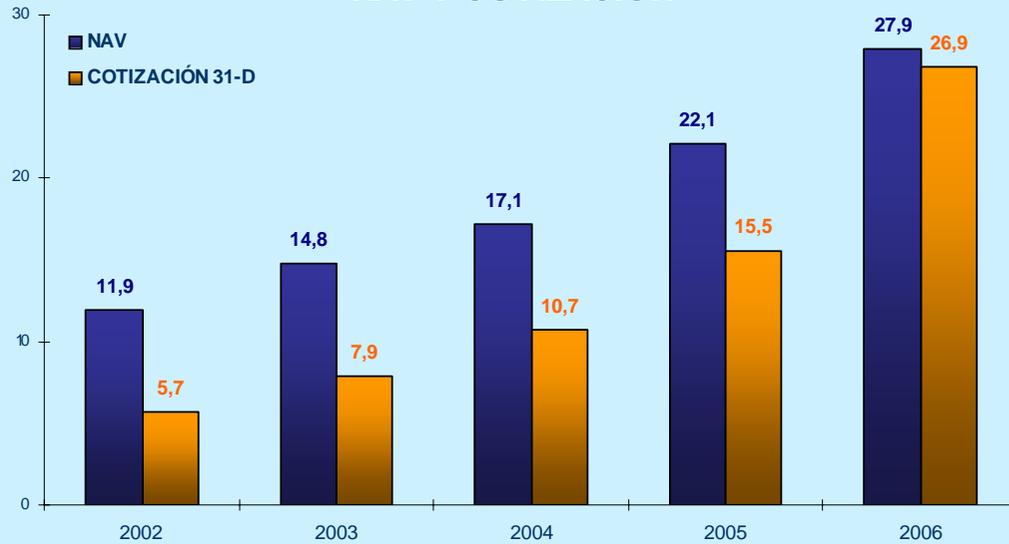
DESGLOSE PLUSVALÍAS 2006



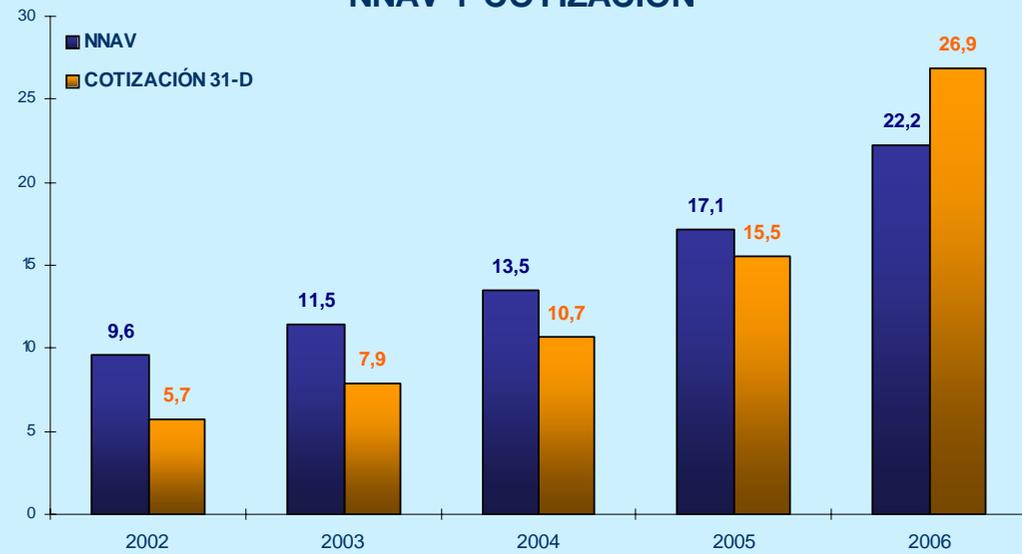
■ SUELO ■ PROMOCIONES ■ PATRIMONIO

ANEXO: GRÁFICOS (II)

NAV Y COTIZACIÓN

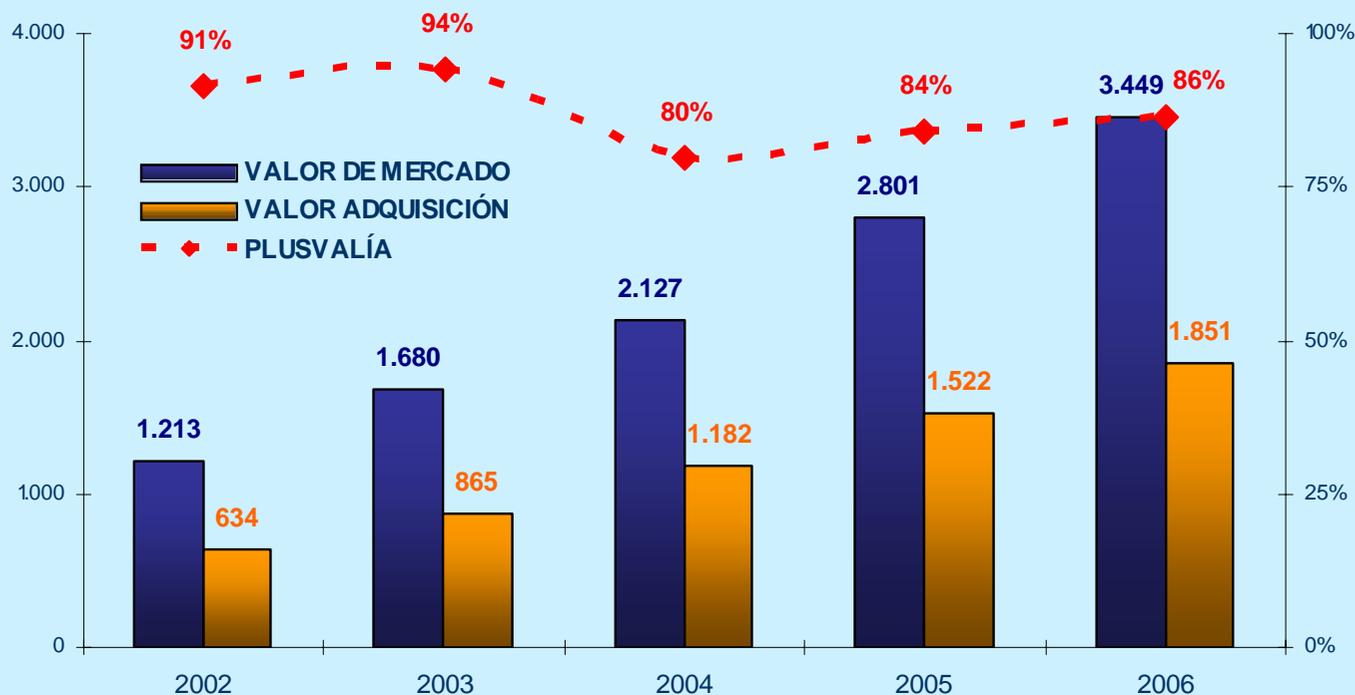


NNAV Y COTIZACIÓN



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

