

INMOBILIARIA URBIS

VALORACIÓN PATRIMONIAL DE C.B. RICHARD ELLIS 2002



VALORACIÓN PATRIMONIAL DE C.B. RICHARD ELLIS A 31 DE DICIEMBRE DE 2002

- **VALORACIÓN: IDEAS PRINCIPALES**
- **DETALLE DE LA VALORACIÓN**
- **VALOR PATRIMONIAL (N.A.V.)**
 - **CÁLCULO Y EVOLUCIÓN**
 - **GRÁFICOS EVOLUCIÓN N.A.V.**

VALORACIÓN PATRIMONIAL DE C.B. RICHARD ELLIS 2002: IDEAS PRINCIPALES

- **El valor del patrimonio inmobiliario de URBIS a 31 de diciembre de 2002 a precio de mercado es de 2.517 millones de euros, un 9% más que en 2001**
 - **Los inmuebles están valorados en 537 M.**
 - **El banco de suelo está valorado en 1.212 M.**
 - **Las promociones están valoradas en 767 M.**
- **Las plusvalías reales ajustadas son 899 millones, un 20% más que en 2001**
- **NAV de 11,94 euros por acción, lo que supone un 52% de descuento a 31 de diciembre**
- **El NAV homogéneo con el resto del Sector, sin considerar los ajustes de 133 millones, sería de 12,99 euros por acción antes de impuestos y de 10,39 euros por acción después de impuestos.**

DETALLE DE LA VALORACIÓN



| VALORACIÓN DE ACTIVOS DE INMOBILIARIA URBIS POR C.B. RICHARD ELLIS | | | | | |
|---|-------------------------------------|---------------------------|------------------|---------------------------------------|-------------------------------|
| 31 DE DICIEMBRE DE 2002 | | | | | |
| Activos Inmobiliarios | Valoración Richard Ellis | Valor Contable | Plusvalía | Ajustes a la Plusvalía (*) | Plusvalía Ajustada |
| INMUEBLES DE PATRIMONIO | 536.781 | 397.168 | 139.613 | 0 | 139.613 |
| Inmuebles terminados en renta | 416.100 | 304.220 | 111.880 | | 111.880 |
| En curso de fabricación | 99.653 | 80.466 | 19.187 | | 19.187 |
| Inmuebles para uso propio | 21.028 | 12.482 | 8.546 | | 8.546 |
| TERRENOS Y SOLARES | 1.212.855 | 633.767 | 579.088 | 19.765 | 598.853 |
| En existencias | 1.205.940 | 633.231 | 572.709 | 24.717 | 597.426 |
| Porcentaje en filiales no consolidadas por integración global | 6.915 | 536 | 6.379 | -4.952 | 1.427 |
| PROMOCIONES EN CURSO Y TERMINADAS | 767.306 | 453.476 | 313.830 | -153.095 | 160.735 |
| TOTAL ACTIVOS INMOBILIARIOS | 2.516.942 | 1.484.411 | 1.032.531 | -133.330 | 899.201 |

(*) Justificación de ajustes en página siguiente

Justificación de ajustes a las plusvalías

Promociones

- Una promoción puede haberse vendido y liquidado sin estar terminada y entregada (más del 80% construido)
- C.B. Richard Ellis certifica el valor de mercado de todas las viviendas no entregadas (en construcción y terminadas) sin considerar, excepto para la prima de riesgo, si éstas se han vendido
- Así, para las promociones vendidas y liquidadas en PyG a la fecha de valoración, hay que disminuir la plusvalía original (valor tasación - valor contable) por los beneficios ya incluidos en los fondos propios y por el coste de la venta
- Este ajuste negativo, necesario en la actividad de promoción, es de gran importancia, superando su importe los 153 millones de euros.

Terrenos

- Los ajustes, en este caso positivos, se deben a los costes de urbanización pendientes de incurrir y contabilizados a la fecha de valoración

VALOR PATRIMONIAL (N.A.V.)

| VALOR LIQUIDATIVO DE LA ACCIÓN DE URBIS (N.A.V.) | | | | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | <u>31-12-2002</u> | <u>31-12-2001</u> | <u>31-12-2000</u> | <u>31-12-1999</u> |
| VALOR PATRIMONIAL URBIS (miles euros) | | | | |
| FONDOS PROPIOS | 624.225 | 585.046 | 536.277 | 278.100 |
| PLUSVALIAS TACITAS AJUSTADAS | 899.201 | 750.767 | 691.038 | 426.244 |
| VALOR PATRIMONIAL DE LA SOCIEDAD | 1.523.426 | 1.335.813 | 1.227.315 | 704.344 |
| NUMERO DE ACCIONES | 127.587.175 | 127.587.175 | 127.587.175 | 82.729.268 |
| N.A.V. POR ACCIÓN (€) | 11,94 | 10,47 | 9,62 | 8,51 |
| DESCUENTO SOBRE COTIZACIÓN (31-DIC) | 52,3% | 55,7% | 50,5% | 47,1% |

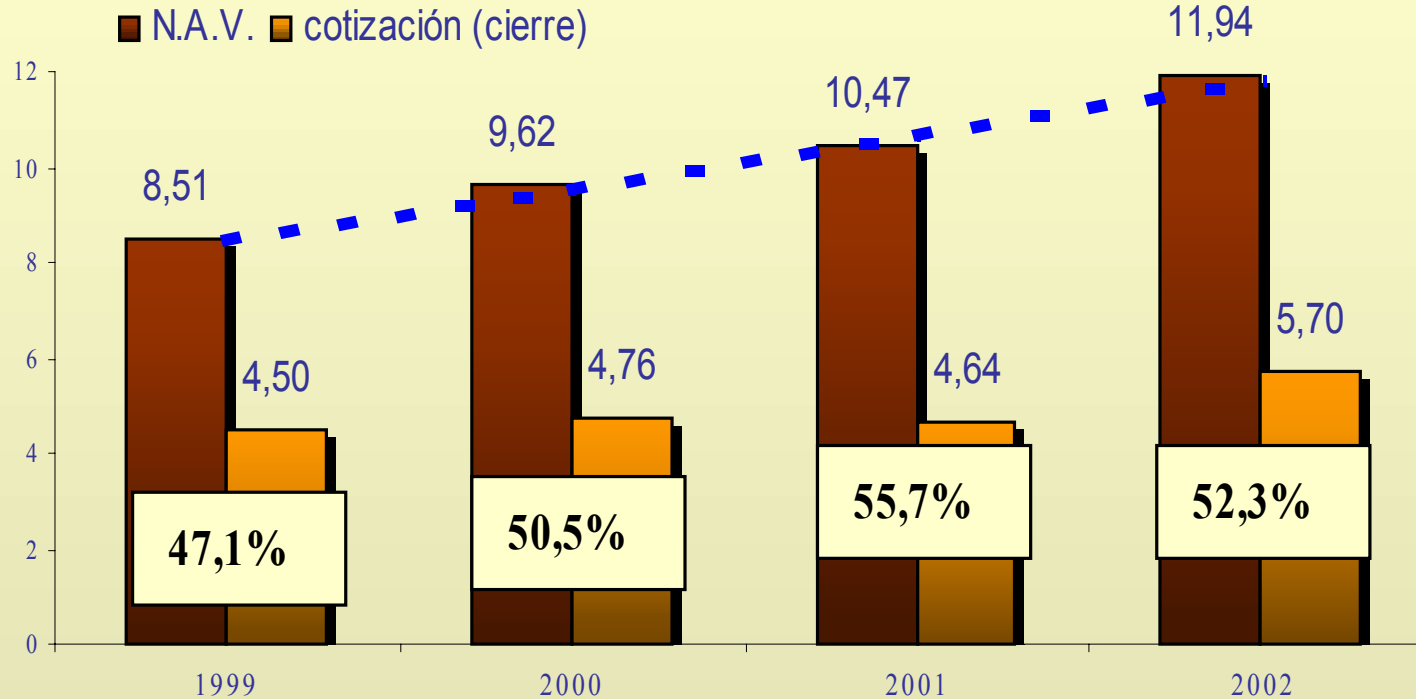
| VALOR LIQUIDATIVO NETO DE IMPUESTOS | | | | |
|--|------------------|------------------|----------------|----------------|
| EFFECTO FISCAL S/ PLUSVALIAS TACITAS (*) | -292.439 | -262.768 | -241.859 | -149.185 |
| VALOR PATRIMONIAL NETO DE IMPUESTOS | 1.230.987 | 1.073.045 | 985.456 | 555.159 |
| N.A.V. POR ACCIÓN (€) | 9,65 | 8,41 | 7,72 | 6,71 |
| DESCUENTO SOBRE COTIZACIÓN (31-DIC) | 40,9% | 44,8% | 38,4% | 32,9% |

(*) Tasa fiscal 2002 según legislación vigente (35% y 18%)

VALOR PATRIMONIAL (II)

DESCUENTO COTIZACIÓN SOBRE EL VALOR PATRIMONIAL DE LA ACCIÓN DE URBIS

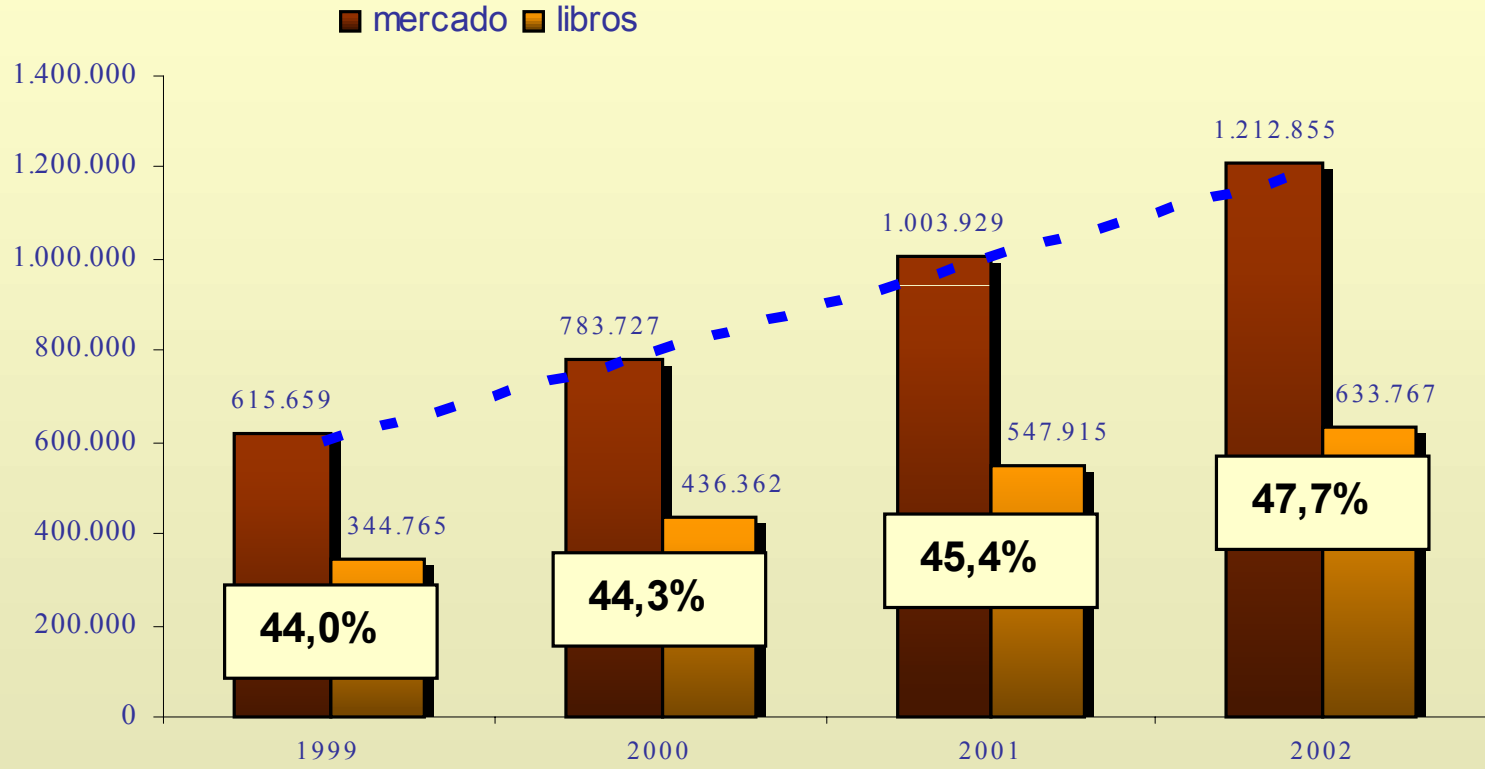
Valoración de Activos C.B. Richard Ellis



El porcentaje de los cuadros representa el descuento sobre NAV con cotización a 31 de diciembre

VALOR PATRIMONIAL (III)

PLUSVALIAS EN BANCO DE SUELO COMO VENTAJA COMPETITIVA EN PROMOCIÓN RESIDENCIAL



El porcentaje de los cuadros representa la plusvalía latente en banco de suelo