

Madrid, 21 de marzo de 2002

INMOBILIARIA URBIS comunica el valor de los activos inmobiliarios del Grupo a 31 de diciembre de 2001, de acuerdo con la valoración realizada por C.B. Richard Ellis, que asciende a 2.307 millones de euros, un 12% más que en 2000.

Las plusvalías tácitas calculadas como diferencia entre la valoración y el coste contable ascienden a 1.261 millones de euros. No obstante, INMOBILIARIA URBIS considera que con carácter general deben hacerse algunos ajustes a esa diferencia para no incurrir en duplicidades que distorsionan la plusvalía real de los activos. Así, la plusvalía ajustada que INMOBILIARIA URBIS considera correcta es de 751 millones de euros.

El valor patrimonial neto (N.A.V.) por acción, con la plusvalía ajustada, es de 10,47 euros.

Se adjunta informe detallado y explicativo de todos estos puntos.

Inmobiliaria Urbis, S.A.

Fermín Molina
Director General Corporativo

INMOBILIARIA URBIS

VALORACIÓN PATRIMONIAL DE C.B. RICHARD ELLIS 2001



VALORACIÓN PATRIMONIAL DE C.B. RICHARD ELLIS A 31 DE DICIEMBRE DE 2001

- **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 2001: IDEAS PRINCIPALES

- **El valor del patrimonio inmobiliario de URBIS a 31 de diciembre de 2001 a precio de mercado es de 2.307 millones de euros, un 12% más que en 2000**
 - **Los inmuebles están valorados en 510 M.**
 - **El banco de suelo está valorado en 1.004 M.**
 - **Las promociones están valoradas en 793 M.**
- **751 millones de euros de plusvalías latentes**
- **El valor patrimonial (N.A.V.) por acción es 10,47 €, lo que supone que la acción cotizaba a 31 de diciembre con un descuento del 55,7%**

DETALLE DE LA VALORACIÓN

VALORACIÓN DE ACTIVOS DE INMOBILIARIA URBIS POR C.B. RICHARD ELLIS					
31 DE DICIEMBRE DE 2001					
Activos Inmobiliarios	Valoración Richard Ellis	Valor Contable	Plusvalía	Ajustes a la Plusvalía	Plusvalía Ajustada
INMUEBLES DE PATRIMONIO	509.764	375.583	134.181		134.181
Inmuebles terminados en renta	405.254	309.686	95.568		95.568
En curso de fabricación	84.833	52.543	32.290		32.290
Inmuebles para uso propio	19.677	13.354	6.323		6.323
TERRENOS Y SOLARES	1.003.929	547.915	456.014	1.149	457.163
En existencias	967.385	538.856	428.529	4.717	433.246
Porcentaje en filiales no consolidadas por integración global	36.544	9.059	27.485	-3.568	23.917
PROMOCIONES EN CURSO Y TERMINADAS	793.451	337.124	456.327	-296.904	159.423
TOTAL ACTIVOS INMOBILIARIOS	2.307.144	1.260.622	1.046.522	-295.755	750.767

(*) Justificación de ajustes en página siguiente

Justificación de ajustes a las plusvalías

Promociones

- C.B. Richard Ellis certifica el valor de mercado de todas las viviendas no entregadas, 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 por los beneficios ya incluidos en los fondos propios y por el coste de la venta
- Este ajuste es de gran importancia, lo que puede ilustrarse con el ejemplo de alguna de nuestras promociones, cuyo coste contable es de 2,1 M, al encontrarse liquidada prácticamente en su totalidad, y que ha sido valorada en 38,5 M.
- El ajuste total a la baja que hace Urbis a las plusvalías de sus promociones es de 297 millones de euros (50.000 M de Ptas)

Terrenos

- Los ajustes positivos se deben a los costes de urbanización pendientes de incurrir y contabilizados a la fecha de valoración
- Los ajustes negativos son por la diferencia entre el porcentaje de valor de los activos y el valor patrimonial de la participación financiera

VALOR PATRIMONIAL (N.A.V.)

VALOR LIQUIDATIVO DE LA ACCIÓN DE URBIS (N.A.V.)

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

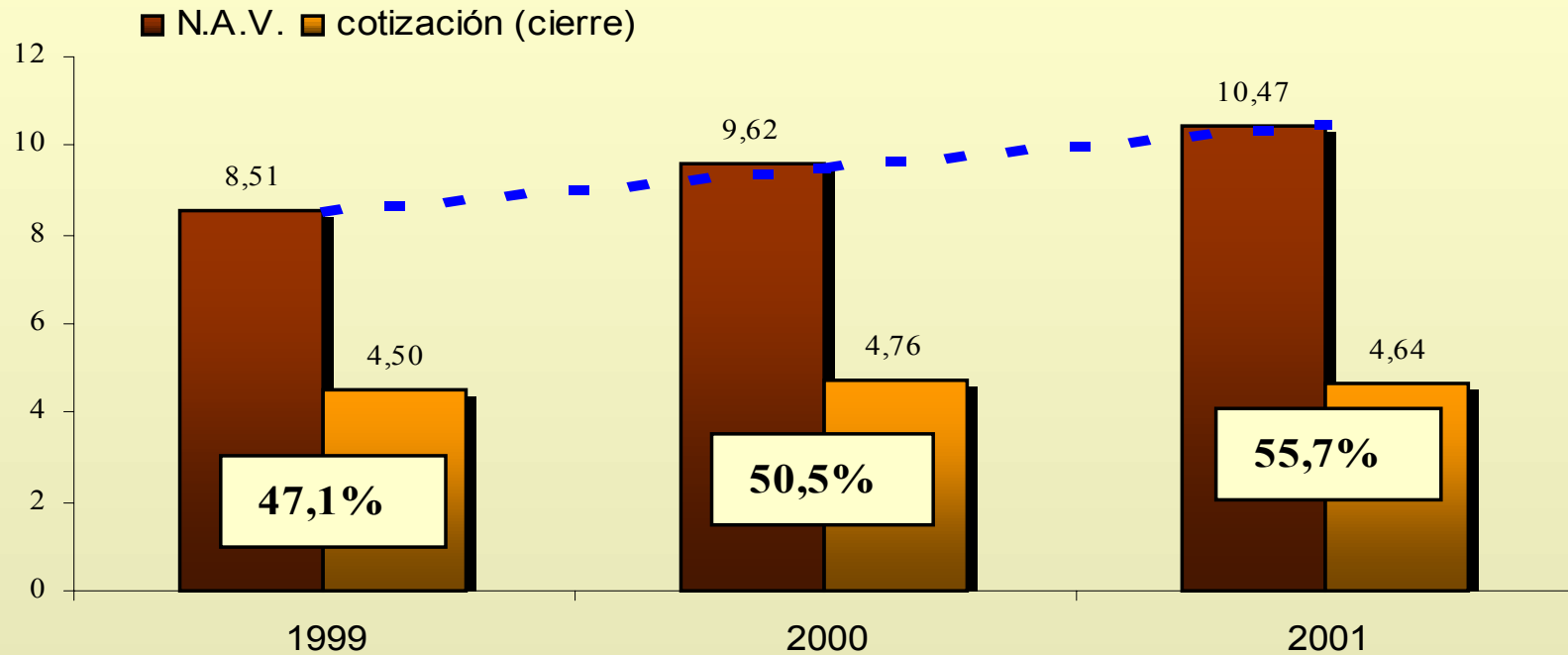
VALOR LIQUIDATIVO NETO DE IMPUESTOS

EFFECTO FISCAL S/ PLUSVALIAS TACITAS (35%)	-262.768	-241.859	-149.185
VALOR PATRIMONIAL NETO DE IMPUESTOS	1.073.045	985.456	555.159
N.A.V. POR ACCIÓN (€)	8,41	7,72	6,71
DESCUENTO SOBRE COTIZACIÓN (31-DIC)	44,8%	38,4%	32,9%

VALOR PATRIMONIAL (II)

DESCUENTO COTIZACIÓN SOBRE EL VALOR PATRIMONIAL DE LA ACCIÓN DE URBIS

Valoración de Activos C.B. Richard Ellis



VALOR PATRIMONIAL (III)

PLUSVALIAS EN BANCO DE SUELO COMO VENTAJA COMPETITIVA EN PROMOCIÓN RESIDENCIAL

