

Inversiones

Movimiento de cartera de suelo 2006	Miles euros	m ²	Euros/m ²
CARTERA DE SUELO. SITUACIÓN INICIAL	1.511.144	4.016.570	376
+ COMPRA DE SOLARES	541.929	798.406	679
- VENTA DE SOLARES (*)	41.053	129.068	654
- TRASPASOS A PROMOCIÓN	308.219	472.343	653
+ AJUSTES Y VARIACIONES DE EDIFICABILIDAD	125.438	288.189	-
CARTERA DE SUELO. SITUACIÓN FINAL	1.829.239	4.501.754	406

(*) Coste de adquisición, en primera columna. Precio de venta, en tercera columna.

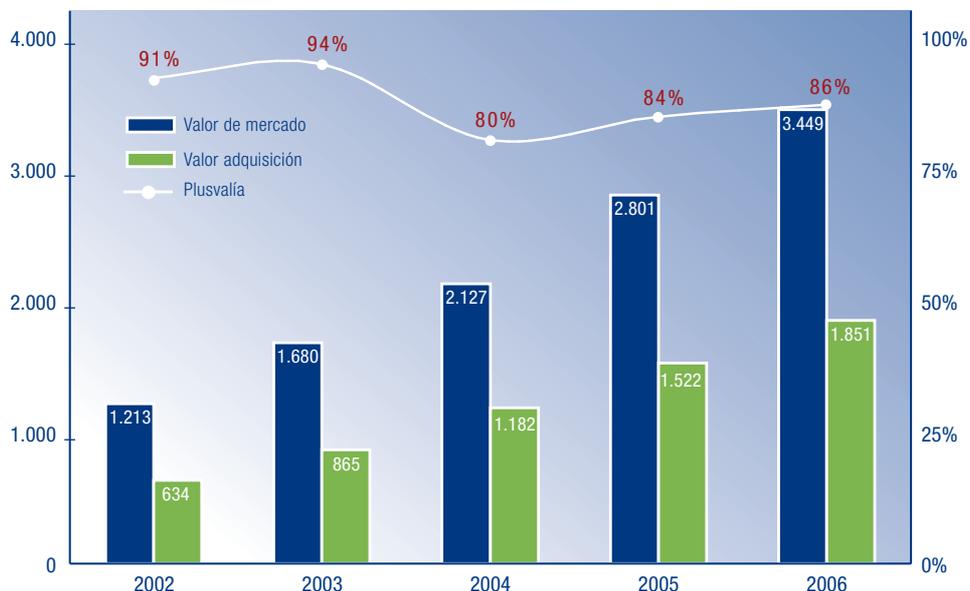
En cuanto a las inversiones, Urbis ha continuado con su gestión ordinaria de compra de terrenos y solares.

En 2006 se han invertido 542 millones de euros en 798 mil metros cuadrados de edificabilidad sobre rasante. En el cuadro anterior se muestra la evolución de nuestro banco de suelo durante el ejercicio.

Inmobiliaria Urbis tiene el *know-how* y la capacidad financiera y de gestión para generar

valor a medio y largo plazo en el proceso de desarrollo urbanístico del suelo. Urbis compra suelos no finalistas, con un coste inferior y con más potencial de revalorización inmobiliaria. Ese menor coste permite ofrecer productos finales más competitivos, que no expulsen la demanda potencial, por lo que nuestro modelo empresarial resulta más estable y sostenible.

PLUSVALÍAS LATENTES EN EL BANCO DE SUELO



Pero el banco de suelo de Urbis no sólo destaca por su coste competitivo. Además, se trata de solares de gran calidad, destinados a satisfacer la demanda de primera residencia urbana, la más amplia y estable, y muy adaptados y dimensionados a cada mercado local.

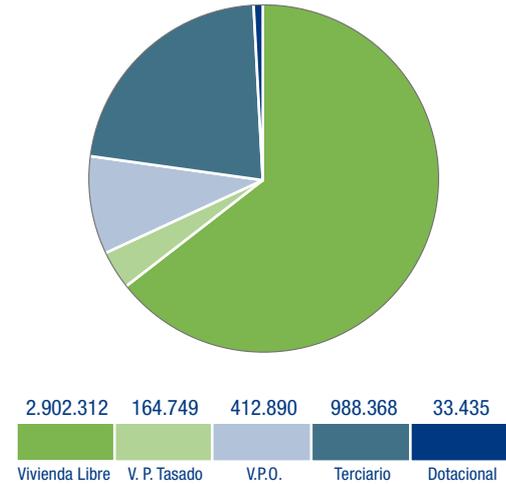
El banco de suelo actual del Grupo es de 4,5 millones de metros cuadrados edificables, con más de 350 solares en más de 40 ciudades.

Este banco de suelo garantiza varios años de crecimiento orgánico, incluso en escenarios de mercado menos favorables que el actual. Esto nos permite seguir invirtiendo de manera muy selectiva y fieles a nuestro modelo, lo que supone una importante ventaja competitiva.

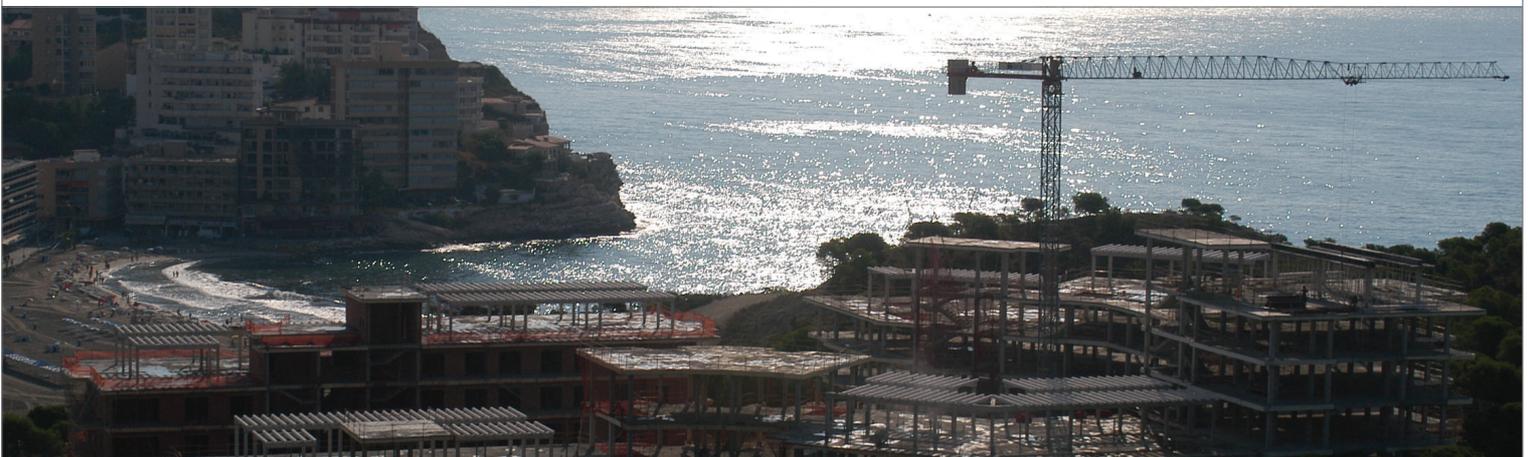
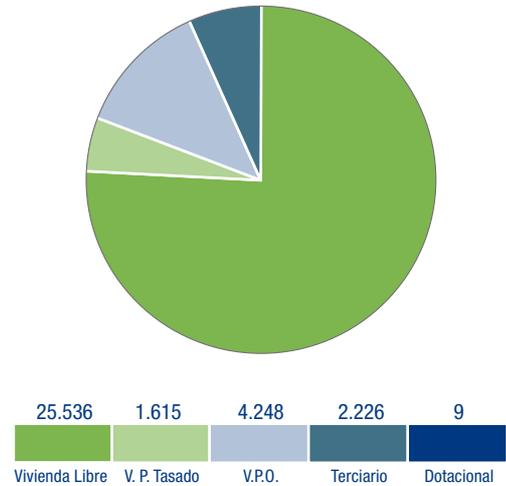
Con respecto a las inversiones en patrimonio, durante el segundo semestre se ha hecho una inversión relevante, 88 millones de euros, en una instalación industrial de Valladolid, que generará rentas de 5 millones de euros anuales. Esta inversión también incluye la compra de terrenos y la posibilidad, pasados tres años, de realizar un proyecto residencial.

En el cuadro de la página siguiente, se muestran los principales activos de renta de Urbis.

DESGLOSE BANCO DE SUELO POR TIPO DE PRODUCTO
METROS CUADRADOS: 4,5 Millones



DESGLOSE BANCO DE SUELO POR TIPO DE PRODUCTO
UNIDADES: 33.634



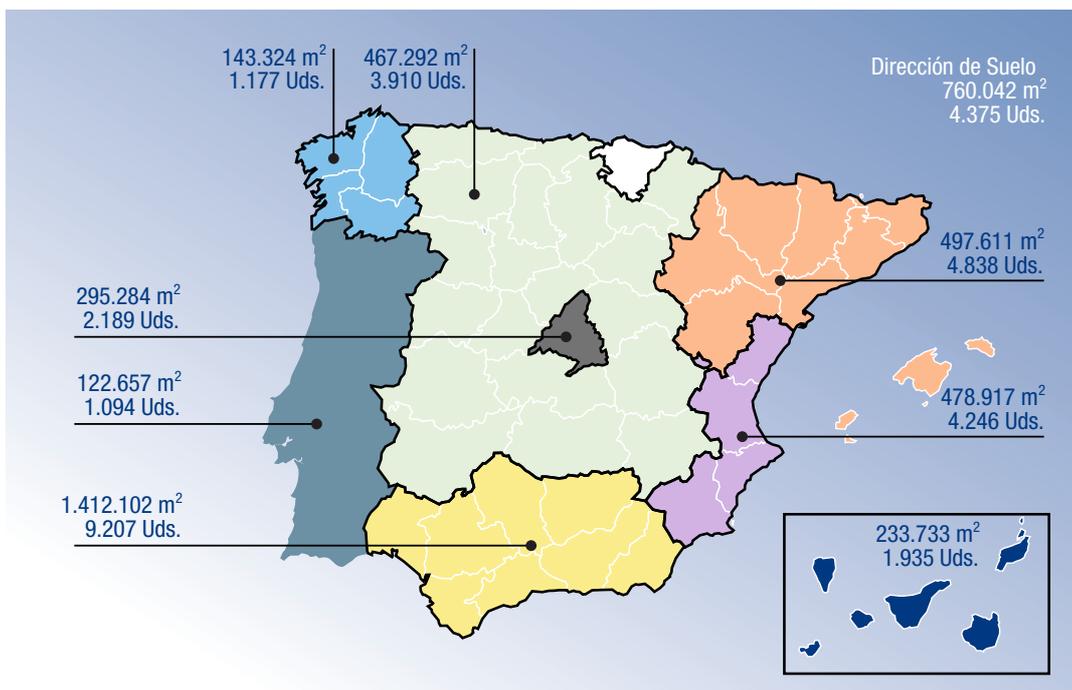
Obras de la Residencia de Villajoyosa, Alicante

ACTIVOS DE PATRIMONIO EN RENTA (*)

ACTIVO	CIUDAD	METROS CUADRADOS	
		S/RASANTE	B/RASANTE
OFICINAS		91.359	51.506
EDIFICIO CARDENAL MARCELO SPÍNOLA, 42	MADRID	8.584	3.630
EDIFICIO GOBELAS	MADRID	2.969	583
EDIFICIO GRAN VÍA, 43	MADRID	7.441	
EDIFICIO TORRE URBIS-OMBU, 3	MADRID	13.096	7.994
EDIFICIO AVDA. SAN LUIS, 25-27	MADRID	18.570	14.809
CENTRO EMPRESARIAL URBIS	MADRID	13.463	6.890
PARQUE EMPRESARIAL URBIS CENTER	POZUELO (MADRID)	15.411	12.331
EDIFICIO ALBAREDA	SEVILLA	3.039	536
EDIFICIO LEÓN Y CASTILLO, 431	LAS PALMAS	7.550	4.733
OFICINAS VARIAS		1.237	
HOTELES		9.977	5.337
AMBASSADOR	MADRID	9.977	5.337
RESIDENCIAS		25.655	12.439
PRÍNCIPE DE VERGARA	MADRID	10.909	9.052
ALTORREAL	MURCIA	4.463	
POIO	PONTEVEDRA	5.352	942
PEROJO	LAS PALMAS	4.931	2.445
CENTROS COMERCIALES		29.829	51.750
ABC SERRANO	MADRID	14.019	6.750
LA ESQUINA DEL BERNABEU	MADRID	4.883	15.000
LAS PIRÁMIDES DE MARTIANEZ	PTO. DE LA CRUZ (TENERIFE)	10.927	30.000
LOCALES COMERCIALES		19.857	8.670
PUERTA URBIS	S.S. DE LOS REYES (MADRID)	2.110	
AVDA. ALFAHUIR	VALENCIA	1.649	2.560
LOCALES VARIOS		16.098	6.110
NAVES INDUSTRIALES		77.612	
LOGÍSTICAS POLÍGONO "LOS ÁNGELES"	GETAFE (MADRID)	30.918	
POLÍGONO NAVEXPO	SEVILLA	12.143	
RESIDENCIAL JALON	VALLADOLID	34.644	
VIVIENDAS		15.217	3.383
EDIFICIO TRES CANTOS	MADRID	11.314	3.383
VIVIENDAS VARIAS	MADRID	3.903	
GARAJES			507
GARAJES VARIOS			507
TOTAL		269.506	133.592

(*) No incluye patrimonio en desarrollo, sólo activos de explotación.

DESGLOSE BANCO DE SUELO POR REGIONES: M2 Y UNIDADES



Urbis quiere seguir aumentando la masa crítica de su cartera de activos en renta y hacerlo con un modelo de creación de valor inmobiliario basado, principalmente, en el desarrollo propio y en las inversiones con recorrido y potencial de gestión, sin que ello suponga renunciar a la adquisición a terceros de inmuebles terminados.

Hay que recordar que Urbis tiene activos de renta en desarrollo que añadirán en los próximos años 165 mil metros cuadrados sobre rasante, con una inversión total de 346 millones, de los cuales ya se han ejecutado 136 millones. Con estas nuevas inversiones, nuestro patrimonio superará la cota de los 1.000 millones de valoración.

El detalle de la cartera de activos de renta en desarrollo se muestra a continuación:

CARTERA DE PATRIMONIO EN DESARROLLO

INVERSIONES	m² s/r	m² b/r	m² total	explotación
RESIDENCIAS TERCERA EDAD				
ZARAGOZA	5.835	532	6.367	2007
ALICANTE	6.299	-	6.299	2007
VILLAJOLLOSA (ALICANTE)	14.245	2.928	17.173	2008
BADALONA (BARCELONA)	6.500	-	6.500	2008
OFICINAS				
REMDELACIÓN TORRELAGUNA 75 (MADRID)	11.160	8.300	19.460	2008
EDIFICIO OFICINAS AVDA. AMÉRICA (MADRID)	49.542	41.009	90.551	2009
IV EDIFICIO OFICINAS POZUELO (MADRID)	5.232	(*)	5.232	2009
OTROS				
HOTEL + FITNESS + PARKING... (BARCELONA)	8.493	8.383	16.876	2008
CENTRO COMERCIAL URB. ALTORREAL (MURCIA)	12.753	11.138	23.891	2009
CENTRO COMERCIAL AQUA MÍTICA (BENIDORM)	45.000	52.000	97.000	2010
TOTAL PATRIMONIO EN DESARROLLO	165.059	124.290	289.349	

(*) Forma parte de un complejo de 4 edificios que comparten una superficie de parking común de 13.550 m²