

VALORACIÓN ACTIVOS INMOBILIARIOS

Segun la tasación realizada por C. B. Richard Ellis a 31 de diciembre de 2004, cuyo certificado se muestra más adelante en este Informe, el valor de

mercado de los activos inmobiliarios de Urbis asciende a 3.985 millones de euros, un 21% más que el año anterior.

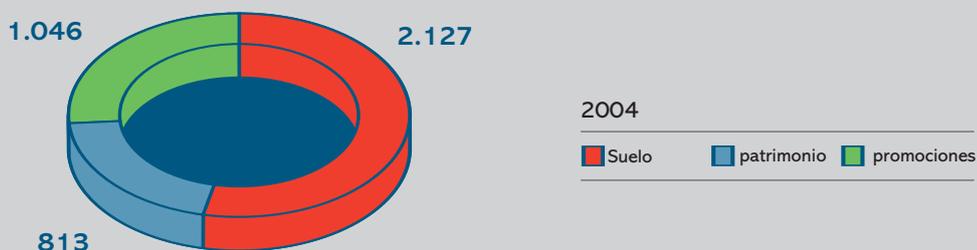
Valoración de Activos Inmobiliarios Grupo URBIS por C.B. Richard Ellis: (Miles de euros)

Activos Inmobiliarios	2004	2003	% Variación
Terrenos y Solares	2.126.716	1.680.120	27%
Promociones en curso y terminadas	1.046.058	852.314	23%
Patrimonio en explotación y desarrollo	812.507	748.426	9%
TOTAL ACTIVOS INMOBILIARIOS	3.985.281	3.280.860	21%

Destaca el crecimiento de los terrenos y solares, cuya valoración aumenta un 27%. Si consideramos sólo las superficies homogéneas (like for like), el banco de suelo de nuestra Compañía se ha revalorizado un 19% en 2004, más que el mercado en su conjunto.

En cuanto al desglose de la valoración, muestra claramente el perfil promotor residencial de Urbis y nuestro modelo de negocio basado en la gestión del suelo.

Desglose Valoración (Millones de euros)



En cualquier caso, el valor del patrimonio para alquilar, que representa un 20% del total, es también muy relevante. Además, seguirá aumentando y ganando masa crítica con los nuevos desarrollos e inversiones, entre las que hay que destacar la compra en febrero

de 2005 de la antigua sede de Amper.

Las plusvalías latentes que atesoraba nuestro balance a 31 de diciembre de 2004 ascendían a 1440 millones de euros, un 20% superiores a las de 2003.

Plusvalías Latentes de Activos (Miles de euros)			
Activos Inmobiliarios	Plusvalía 2004	Plusvalía 2003	% Variación Plusvalías
Terrenos y Solares	945.162	816.600	16%
Promociones en curso y terminadas	265.395	210.726	26%
Patrimonio en explotación y desarrollo	229.239	172.475	33%
TOTAL ACTIVOS INMOBILIARIOS	1.439.796	1.199.800	20%

Destacan los 945 millones de plusvalías latentes del banco de suelo, que suponen una ventaja competitiva muy importante en el fragmentado y heterogéneo sector de la promoción residencial en España. Estas plusvalías permitirán seguir satisfaciendo en los próximos años el mercado potencial de primera residencia urbana, muy amplio y estable, con precios com-

petitivos que no hagan insolvente la demanda.

El valor patrimonial neto (NAV) de la acción de URBIS ha subido un 17% hasta los 17,35 euros. Si descontamos el efecto fiscal sobre las plusvalías latentes, el valor patrimonial neto por acción sería de 13,76 euros.



Centro Comercial "ABC Serrano". Madrid.

Valor Patrimonial Neto sin efecto fiscal (NAV)			
Valor Patrimonial URBIS (Miles de euros)	2004	2003	% Variación
Fondos propios	774.351	686.449	13%
Plusvalías	1.439.796	1.199.800	20%
Valor Patrimonial de la Sociedad	2.214.147	1.886.249	-
NAV por Acción (euros)	17,35	14,78	17%
Descuento sobre Cotización (31-Diciembre)	38%	47%	-

Valor Patrimonial Neto con efecto fiscal (NNAV)			
	2004	2003	% Variación
Efecto fiscal S/ Plusvalías Tácitas	-458.081	-385.435	-
Valor Patrimonial Neto de Impuestos	1.756.066	1.500.814	-
NNAV por Acción (euros)	13,76	11,76	17%
Descuento sobre Cotización (31-Diciembre)	22%	33%	-

El descuento de la cotización bursátil es pues mayor que el de las inmobiliarias europeas, lo que apunta a que existe potencial de revalorización, teniendo en cuenta además los buenos resultados y las perspectivas de la Compañía.

Por último, en el gráfico siguiente se muestra la evolución histórica de los valores patrimoniales y de los descuentos de nuestra cotización sobre los mismos.

