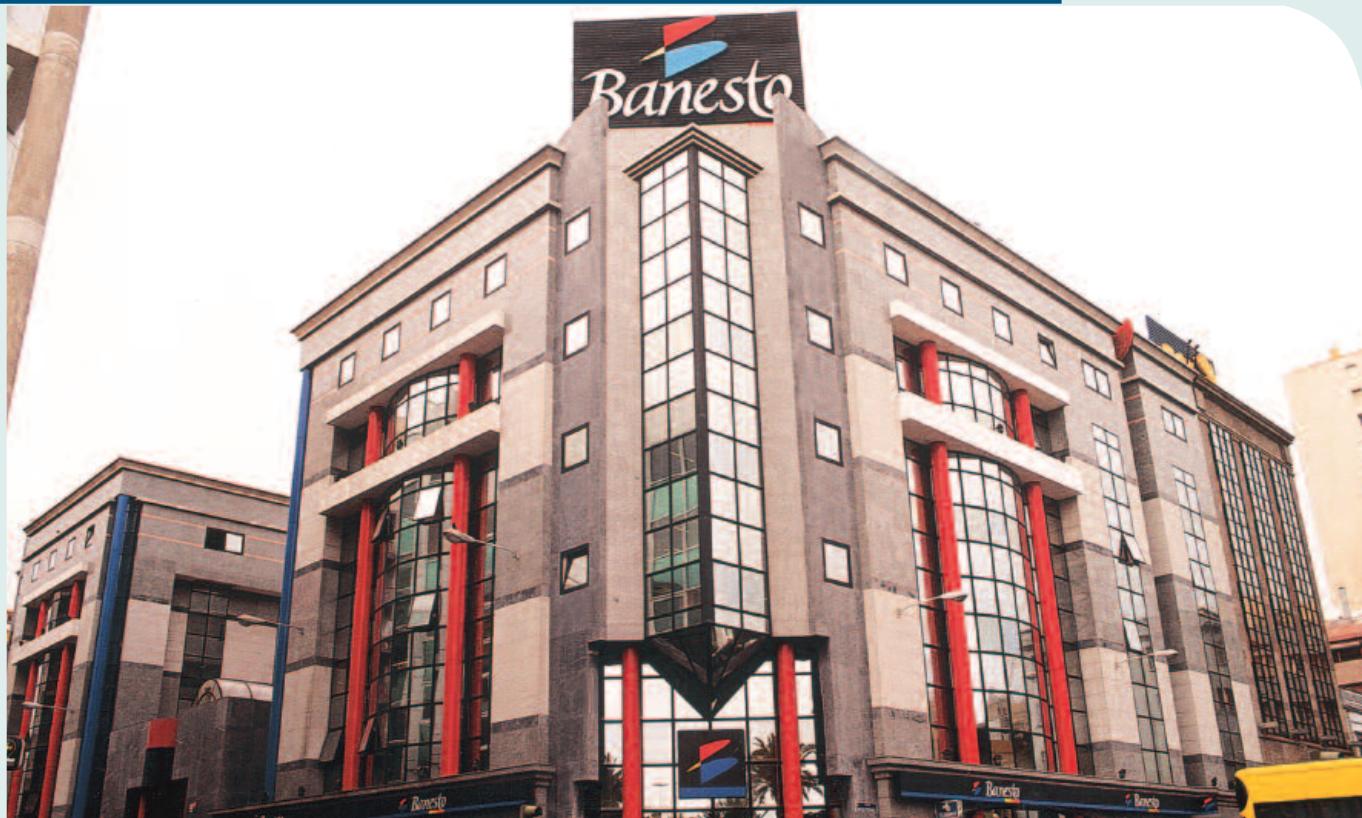


VALORACIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS



VALORACIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS

INFORME DE VALORACIÓN

VALORACIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS

La tasación anual independiente de 2005 ha sido realizada por Jones Lang LaSalle. De esta manera, tras cinco años de colaboración con CB Richard Ellis, se cambia el tasador independiente y se ofrece una segunda opinión al Mercado, lo que entendemos resulta positivo para analistas e inversores.

Según la tasación realizada por Jones Lang LaSalle a 31 de diciembre de 2005, cuyo certificado se muestra más adelante en este Informe, el valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo Urbis asciende a 4.954 millones de euros, un 22% más que el año anterior.

**VALORACIÓN DE ACTIVOS DEL GRUPO URBIS (miles de euros)
CERTIFICADO POR JONES LANG LASALLE (2005) Y C. B. RICHARD ELLIS (2004)**

ACTIVOS INMOBILIARIOS	2005	2004	%VAR
TERRENOS Y SOLARES	2.801.460	2.126.716	32
PROMOCIONES EN CURSO Y TERMINADAS	1.261.333	1.115.322	13
PATRIMONIO EN EXPLOTACIÓN Y DESARROLLO	891.042	812.507	10
TOTAL ACTIVOS INMOBILIARIOS	4.953.835	4.054.545	22

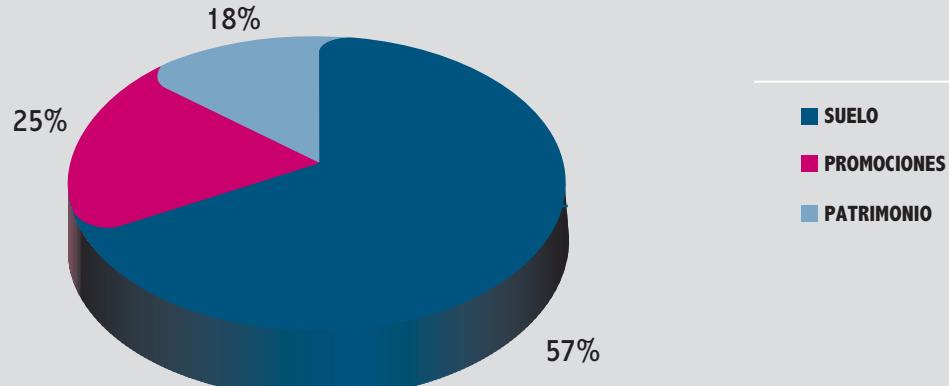
Destaca el crecimiento de los terrenos y solares, cuya valoración aumenta un 32%.

Si consideramos sólo las superficies homogéneas, like-for-like, nuestro banco de suelo se ha revalorizado casi un 26% en 2005, más que el mercado en su conjunto,

lo que indica el valor añadido por la gestión de la Compañía.

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 2005



En cualquier caso, el valor del patrimonio para alquiler, cercano a los 900 millones de euros, es también relevante. Además, nuestra cartera de edificios de renta seguirá aumentando y ganando masa crítica en los próximos años.

Las plusvalías latentes de nuestros activos a 31 de diciembre de 2005 ascendían a 1.950 millones de euros, un 38% superiores a las de 2004.

PLUSVALÍAS LATENTES DE ACTIVOS (miles de euros)				
ACTIVOS INMOBILIARIOS	Valoración 2005	Plusvalía 2005	Plusvalía 2004	% Valoración Plusvalía
TERRENOS Y SOLARES	2.801.460	1.279.609	944.258	36
PROMOCIONES EN CURSO Y TERMINADAS	1.261.333	467.879	315.943	48
PATRIMONIO EN EXPLOTACIÓN Y DESARROLLO	891.042	202.573	157.381	29
TOTAL ACTIVOS INMOBILIARIOS	4.953.835	1.950.061	1.417.582	38

Destacan los 1.280 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 competitivos que no hagan insolvente la demanda.

El valor patrimonial neto (NAV) de la acción de URBIS ha subido un 29% hasta los 22,14 euros. Si descontamos el efecto fiscal sobre las plusvalías latentes, el valor patrimonial neto (NNAV) por acción es de 17,11 euros.

VALOR PATRIMONIAL NETO SIN EFECTO FISCAL (NAV)			
VALOR PATRIMONIAL URBIS (miles euros)	2005	2004	% VAR
FONDOS PROPIOS	875.293	769.483	14
PLUSVALÍAS	1.950.061	1.417.582	38
VALOR PATRIMONIAL DE LA SOCIEDAD	2.825.354	2.187.065	
NAV POR ACCIÓN (euros)	22,14	17,14	29
DESCUENTO SOBRE COTIZACIÓN (31-Diciembre)	30%	38%	

VALOR PATRIMONIAL NETO CON EFECTO FISCAL (NNAV)			
EFFECTO FISCAL S/PLUSVALIAS TACITAS	-637.839	-464.678	
VALOR PATRIMONIAL NETOS DE IMPUESTOS	2.175.632	1.722.388	
NNAV POR ACCIÓN (euros)	17,05	13,50	26
DESCUENTO SOBRE COTIZACIÓN (31-Diciembre)	9%	21%	

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 perspectivas de la Compañía.

En los gráficos siguientes se muestra la evolución histórica de los valores patrimoniales y de los descuentos de nuestra cotización sobre los mismos.



Es importante destacar que el valor creado por Urbis en 2005, considerando el beneficio contabilizado y la variación de las plusvalías inmobiliarias, supera los 670 millones de euros. Esta cantidad sería conceptualmente equivalente al resultado NIIF que muestran otras empresas del sector.

Aunque la mayor parte de nuestras plusvalías se generan en terrenos y solares, activos corrientes que no admiten revalorización contable, desde el punto de vista de nuestro modelo de negocio son plusvalías inmobiliarias, análogas a las generadas en los activos de renta.



NAV: CREACIÓN ANUAL DE VALOR (Millones de euros)

