

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.

Comunicación de hecho relevante

VALORACION DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO Y NET ASSET VALUE (NAV) A 31.12.2006

1. Bases de valoración

Según información de AMERICAN APPRAISAL, sociedad encargada de realizar el estudio de valoración de los activos inmobiliarios del grupo CEVASA a 31.12.2006, éste se ha llevado a cabo de acuerdo con los International Valuation International Standards, metodología aceptada internacionalmente y reconocida por el IASB (International Accounting Standards Board).

El criterio de valoración es el de "Valor de Mercado", el cual se define como la cantidad estimada por la cual, en la fecha de valoración, se intercambiaría voluntariamente una propiedad entre un comprador y un vendedor en una transacción libre después de una comercialización adecuada en la que cada una de las partes ha actuado con conocimiento, prudentemente y sin presiones.

2. Valoración del Patrimonio Inmobiliario

El patrimonio inmobiliario de las empresas del Grupo CEVASA, participadas directa o indirectamente en un 100%, alcanza un valor a 31.12.06 de 391,7 millones de €, según valoración realizada, lo que supone un aumento del GAV del 20,61 % respecto al valor al cierre del ejercicio 2.005.

El desglose por tipos de activos es el siguiente :

Valoración Patrimonio Inmobiliario					
Valoración Activos Inmobiliarios Grupo CEVASA (miles de €)	2006	Peso %	2005	Peso %	Aumento %
Inmuebles en Alquiler	267.324	68,24%	231.524	71,28%	15,46%
Hoteles	20.230	5,16%	19.522	6,01%	3,63%
Suelo y construcciones en curso para patrimonio	12.153	3,10%	38.814	11,95%	-68,69%
Total inversión patrimonial	299.707	76,51%	289.860	89,24%	3,40%
Promociones acabadas y edificios en venta	267	0,07%	253	0,08%	5,53%
Promociones en construcción		0,00%	4.938	1,52%	-100,00%
Suelo sin destino fijado y proy.en curso venta	91.764	23,42%	29.746	9,16%	208,49%
Total inversión para venta	92.031	23,49%	34.937	10,76%	163,42%
TOTAL PATRIMONIO	391.738	100,00%	324.797	100,00%	20,61%

2.A Valoración de la inversión patrimonial

El valor de los inmuebles asociados a los negocios de alquiler y hotelero asciende a 299,7 millones de €, y se desglosa como sigue :

Valoración de la inversión patrimonial					
Valoración de Activos en alquiler y explotación hotelera (miles de €)	2006	Peso %	2005	Peso %	Aumento %
Viviendas y plazas de parking					
- Barcelona	144.322	48,15%	123.341	42,55%	17,01%
- Madrid	48.473	16,17%	41.965	14,48%	15,51%
Locales comerciales	24.195	8,07%	24.619	8,49%	-1,72%
Edificios industriales	12.840	4,28%	11.354	3,92%	13,09%
Oficinas	37.494	12,51%	30.245	10,43%	23,97%
Total superficies en alquiler	267.324	89,20%	231.524	79,87%	15,46%
Hoteles	20.230	6,75%	19.522	6,73%	3,63%
Suelo y construcciones en curso para patrimonio	12.153	4,05%	38.814	13,39%	-68,69%
TOTAL INVERSION PATRIMONIAL	299.707	100,00%	289.860	100,00%	3,40%

2.B Valoración de los activos en asociados al negocio de promociones

Los activos asociados al negocio de promociones del Grupo CEVASA a 31.12.06 han sido valorados en 92 millones de €. El desglose de tal valoración se presenta a continuación :

Valoración de la inversión en activos para promociones destinadas a la venta					
Valoración Activos asociados al negocio de promociones (miles de €)	2006	Peso %	2005	Peso %	Aumento %
Producto acabado	267	0,29%	253	0,72%	5,53%
Promociones en curso		0,00%	4.938	14,13%	-100,00%
	267	0,29%	5.191	14,86%	-94,86%
Suelo sin destino fijado y proyectos en curso venta	91.764	99,71%	29.746	85,14%	208,49%
TOTAL NEGOCIO PROMOCIONES	92.031	100,00%	34.937	100,00%	163,42%

3. Valor liquidativo de los activos o Net Asset Value (NAV)

El Valor Neto de los Activos o NAV (Net Asset Value) se define como el valor de la empresa sobre la base del valor de mercado de sus activos, netos de la deuda financiera y del impuesto generado por la plusvalía en los activos. No considera, por tanto, la capacidad financiera para generar operaciones futuras ni la potencialidad de aumento del valor añadido mediante mejora de la estructura financiera o reorganización de carteras inmobiliarias.

A excepción de las plusvalías asociadas a los activos afectos a los negocios de alquiler y de promociones, el NAV no considera otras plusvalías latentes no contabilizadas al cierre del ejercicio.

Para el cálculo del NAV después de impuestos, se ha aplicado el criterio de empresa en funcionamiento. Debido a la aplicación de este criterio, las tasas impositivas efectivas son menores a las tasas que se aplicarían bajo el supuesto de liquidación, por cuanto la legislación tributaria en vigor contempla mecanismos de reinversión que reducen las tasas impositivas

aplicables. Se supone la reinversión de los importes obtenidos en hipotéticas ventas de activos del inmovilizado, con los requisitos fiscales de aplicación.

El valor liquidativo de los Activos del Grupo CEVASA antes de impuestos (NAV) a 31.12.06 asciende a 418,6 millones de € y se desglosa de la siguiente manera:

Valor liquidativo de los Activos		
en miles de €		
Valor liquidativo de los Activos (NAV) Grupo CEVASA	2006	2005
Total Recursos Propios consolidados s/ NIIF	108.937	103.728
Plusvalías de los Activos en alquiler		
+ Plusvalías brutas	246.907	228.253
- Impuesto sobre plusvalías	-35.897	-33.191
Plusvalías de los Activos de promociones		
+ Plusvalías brutas	62.791	14.165
- Impuesto sobre plusvalías	-21.977	-4.958
NAV (antes de Impuestos s/ plusvalías edificios)	418.634	346.147
NAV (después de Impuestos s/plusvalías edificios)	360.760	307.998
NAV (a.i.) por acción (€)	314,84	256,84
NAV (d.i.) por acción (€)	271,32	228,54

Como puede apreciarse en el siguiente cuadro, las plusvalías latentes al cierre del año 2.006, antes de impuestos, son de 309,7 millones de euros, un 27,8 % superiores a las del año 2.005.

	2006	2005	Aumento %
Plusvalías brutas	309.698	242.418	27,8%
Plusvalías netas de IS	251.823	204.269	23,3%

Se informa, finalmente, que el NAV por acción antes de impuestos sobre plusvalías es, en el año 2.006, de 314,84 €/Acción (271,32 € tras el impuesto sobre plusvalías). Ello supone un aumento respecto del año 2.005 del 22,58 % o del 18,72 % según se trate del primero o del segundo.

Barcelona, a 8 de marzo de 2.007
 EL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION
 D. FRANCESC LLOVERAS CASTILLO