

COMUNICACIÓN A LA
COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES Y
AL MERCADO, DE HECHOS RELEVANTES DE
INMOBILIARIA URBIS, S.A. CORRESPONDIENTES A
CIERRE DE EJERCICIO 1998 Y PREVISIONES 1999



URBIS



INMOBILIARIA URBIS AUMENTÓ SU BENEFICIO UN 397% DURANTE 1998

El beneficio neto ascendió a 3.175 millones de pesetas

Las ventas en la cuenta de resultados alcanzaron los 29.856 millones de pesetas, un 36% más que en 1997

Las ventas de la actividad promotora aumento un 41% hasta los 26.525 millones de pesetas

Las ventas contratadas en 1998 alcanzaron los 46.740 millones de pesetas

La facturación de la compañía se ha multiplicado por tres desde 1994

Madrid, 2 de febrero de 1999

Inmobiliaria Urbis obtuvo un beneficio después de impuestos de 3.175 millones de pesetas en 1998, lo que representa un aumento del 397% respecto al año anterior, o lo que es lo mismo, multiplicar por cinco los beneficios conseguidos en 1997 y supone el mayor obtenido por la compañía en su historia. Las ventas en la cuenta de resultados alcanzaron los 29.962 millones de pesetas, es decir, un incremento del 36 por ciento respecto al período precedente, lo que multiplica por tres la facturación de la empresa desde 1994.

Los buenos resultados obtenidos por Urbis, perteneciente al grupo Banesto, durante el último ejercicio son consecuencia del plan estratégico de la compañía iniciado en 1994 y finalizado el pasado año. La política económica llevada a cabo durante los últimos cuatro años por la empresa, con una gestión austera, agresividad comercial y un ajustado margen empresarial, ha conseguido que la compañía pase de la delicada situación de 1994 a convertirse en la empresa con mayor crecimiento de las inmobiliarias cotizadas en bolsa.





Prueba de ello es el crecimiento registrado en la actividad promotora que pasó de los 18.812 millones conseguidos en 1997 a los 26.525 del pasado año, lo que supone un aumento del 41%. En este punto debe significarse que en 1998 se firmaron contratos de ventas de promociones para el futuro por un valor de 20.224 millones de pesetas y que no han sido incluidos en la cuenta de resultados.

La cifra total de ventas contratadas en la actividad promotora durante el pasado año alcanzó los 46.740 millones de pesetas, lo que indica la gran actividad de producción y ventas que desarrolló la compañía durante el último ejercicio.

Rentabilidad sobre recursos propios

La rentabilidad sobre recursos propios (ROE) fue durante 1998 una de las más elevadas del sector, y se situó hasta el 8,1%. La previsión de Urbis para el actual ejercicio sitúan este ratio en el 10%, lo que consolida a la empresa como una de las compañías inmobiliarias más rentables

La contención de los costes indirectos de Urbis ha continuado durante el último ejercicio situándose durante el pasado año en 1.619 millones de pesetas, con lo que han pasado de representar el 16% sobre la cifra de negocio en 1994 al 5,1% de 1998.

Rentabilidad por empleado

Los gastos de personal redujeron su presencia en la cuenta de resultados del 8,7% de 1994 al 3% del año pasado, mientras que la productividad por empleado se ha incrementado hasta alcanzar los 283 millones de pesetas por persona/año, lo que la convierte en la más alta del sector. En la actualidad la empresa inmobiliaria está presente en 18 provincias españolas.

Respecto al análisis del balance es de destacar que el total activo/pasivo de la sociedad ha aumentado en el último ejercicio en 12.653 millones de pesetas hasta alcanzar los 132.301 millones. El capital circulante de la compañía creció en 18.840 millones de pesetas, debido al crecimiento de la actividad promotora. Por su parte, el inmovilizado de empresa se redujo en 5.563 millones de pesetas como consecuencia de la disminución en los activos en leasing por su puesta en producción y venta.



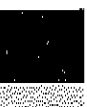


En cuanto al pasivo, las variaciones más significativas se dan en la financiación a largo plazo que crece en 5.064 millones, mientras que los acreedores a corto lo hacen en 4.600 millones de pesetas.

Otro punto de especial importancia, en especial para los ejercicios futuros de la compañía, es la adquisición de solares. En total, la compra de solares en los últimos tres años alcanzaron la cifra de 34.000 millones de pesetas con lo que Urbis es en la actualidad la empresa con mayor reservas de suelo edificable del sector. Estas adquisiciones se realizaron en su mayoría antes de las subidas de suelo del último semestre.

Previsiones para 1999

Para el actual ejercicio, Urbis prevé continuar con un crecimiento en su actividad en torno al 35%, lo que supondrá superar los 41.000 millones de pesetas de cifra de negocio con un incremento similar en sus resultados. Hay que subrayar que estas buenas perspectivas de futuro se basan en las ventas de promociones de la compañía para 1999 y que Urbis ya hizo durante el pasado año. Esto representa que el 60 por ciento de las ventas previstas para el actual ejercicio ya han sido realizadas, por lo que la cifra de negocio prevista por la compañía para este año puede calificarse como ajustada a la realidad





ANÁLISIS DE RESULTADOS EJERCICIOS 1998/97

DATOS CONTABLES	1998	1997	VARIACIÓN %
CIFRA ORDINARIA DE NEGOCIO	28.231	20.515	38
OTROS INGRESOS	228	169	35
VENTAS ROTACIÓN DE INMOVILIZADO	1.211	1.157	5

INGRESOS TOTALES	1998	1997	VARIACIÓN %
INGRESOS TOTALES	29.670	21.841	36
MARGEN BRUTO ACTIVIDAD ORDINARIA	6.528	4.483	46
COSTES INDIRECTOS	1.619	1.587	2

RESULTADOS EXPLOTACIÓN	1998	1997	VARIACIÓN %
RESULTADOS EXPLOTACIÓN	5.137	3.065	68
DIFERENCIAL FINANCIERO	2.275	2.806	-19

RESULTADO ORDINARIO	1998	1997	VARIACIÓN %
RESULTADO ORDINARIO	2.863	259	1005

RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS	1998	1997	VARIACIÓN %
RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS	3.175	639	397

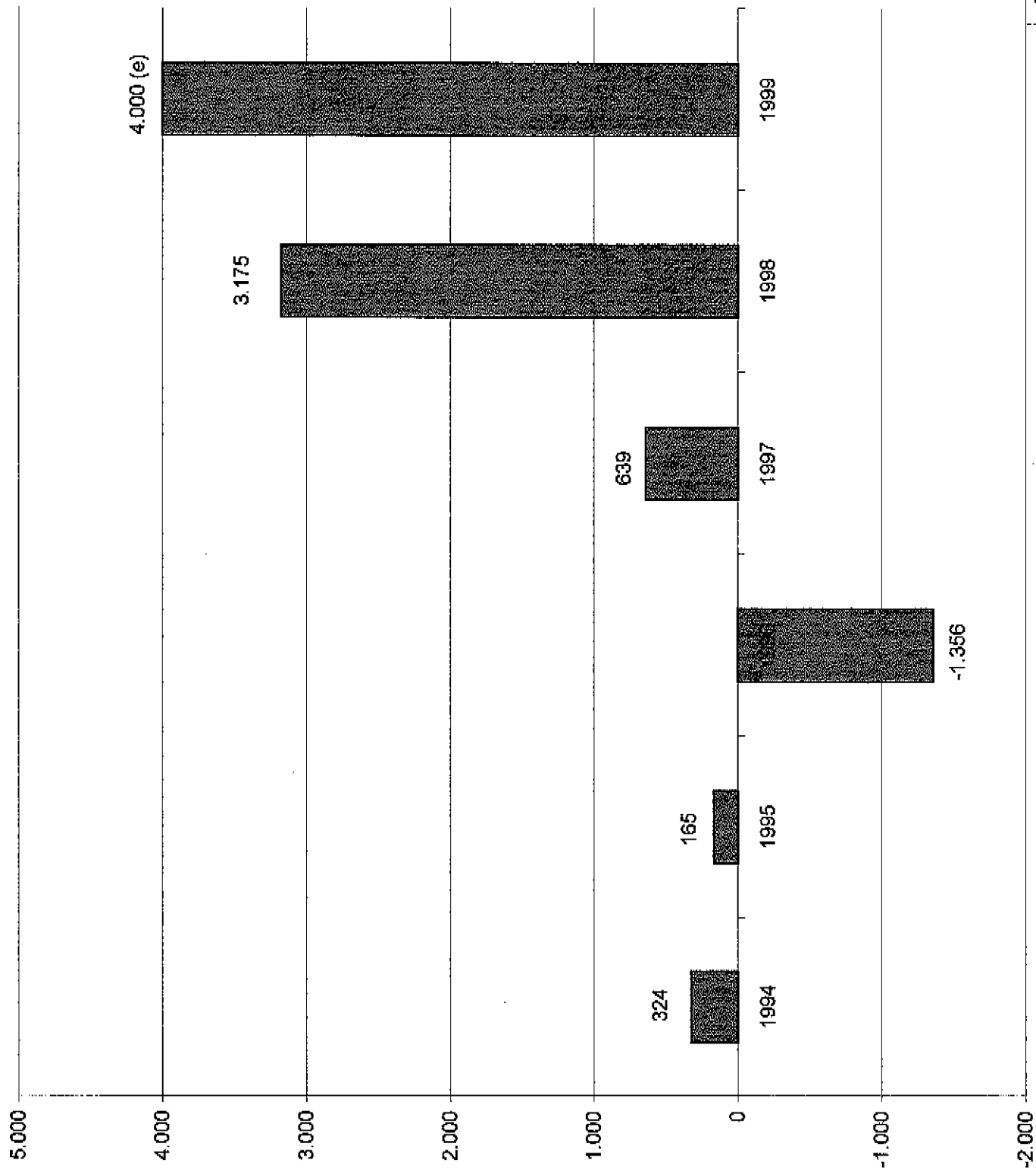


ANÁLISIS DE LOS INGRESOS EJERCICIOS 1997 - 1998

ANÁLISIS DE LOS INGRESOS (MILLONES DE PESETAS)	1998	1997	VARIACIÓN% '97/'98
VENTA ACTIVIDAD PROMOTORA	26.525	18.812	41
VENTA DE PATRIMONIO EN RENTA	1.211	1.157	5
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	1.706	1.703	0
OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	228	161	42
INGRESOS FINANCIEROS	42	81	-48
OTROS INGRESOS EXTRAORDINARIOS	250	50	400
SUMA TOTAL INGRESOS	29.962	21.964	36

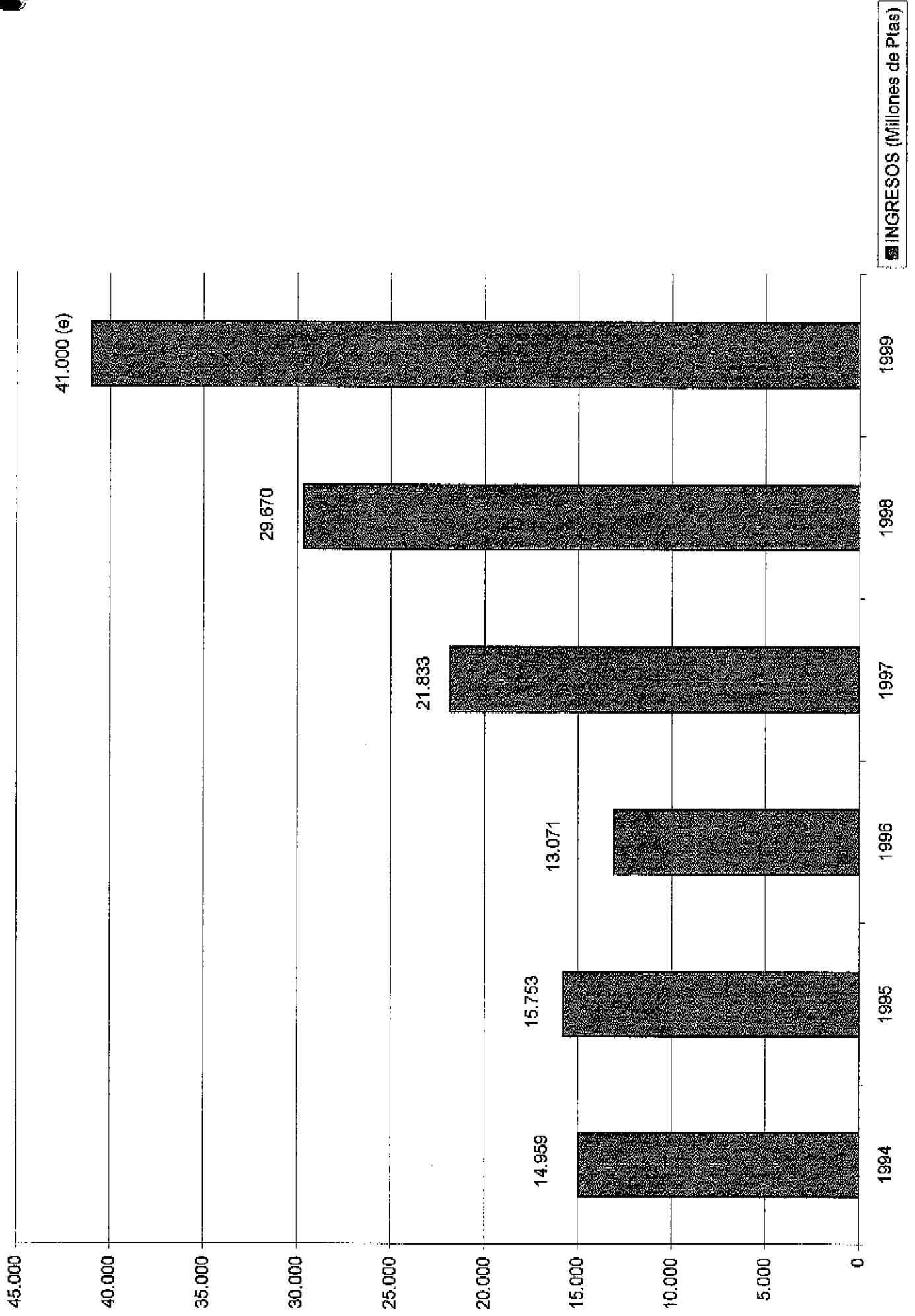
INMOBILIARIA URBIS, S. A.

RESULTADOS DESPUÉS DE IMPUESTOS

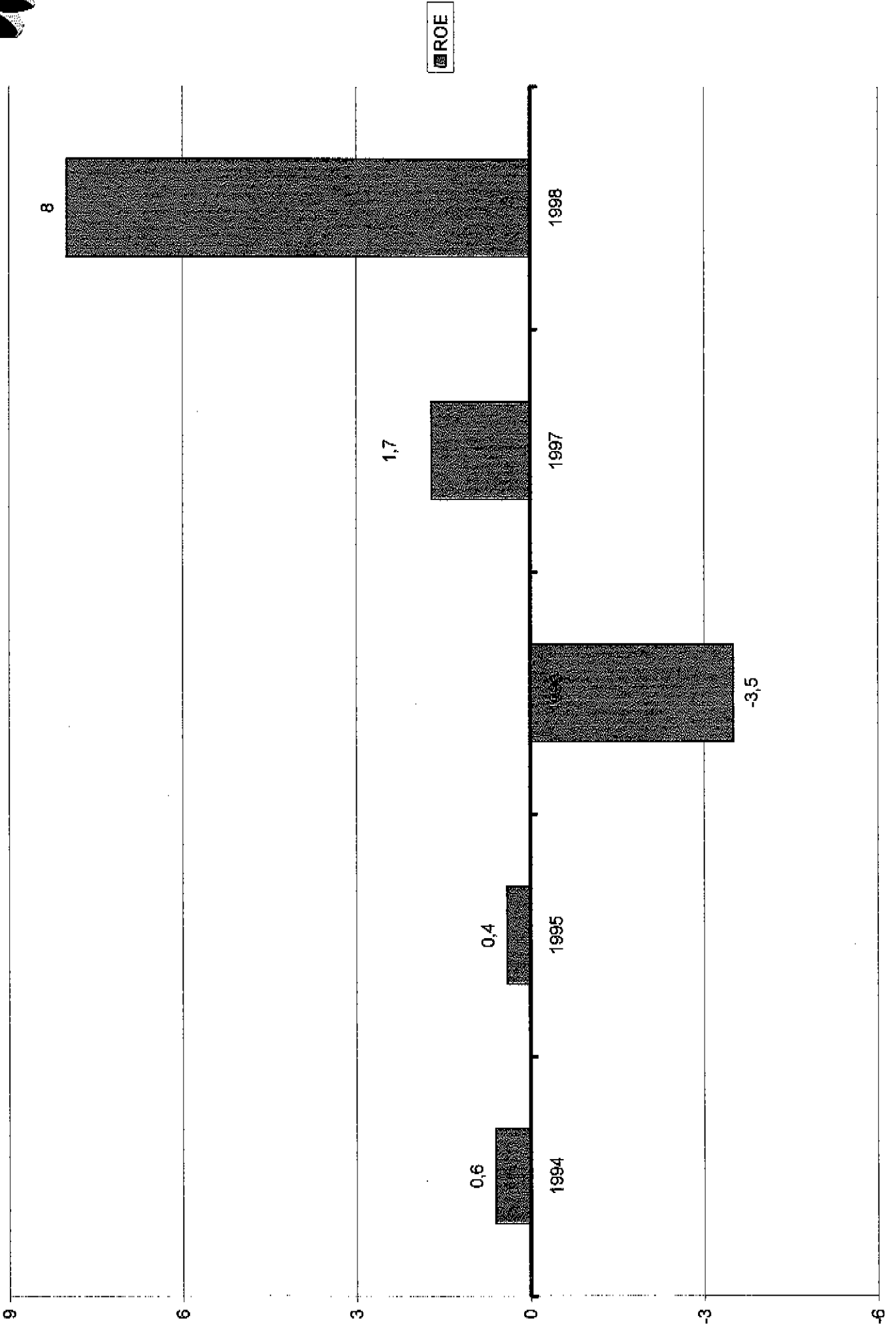


RESULTADOS (Millones de Ptas)

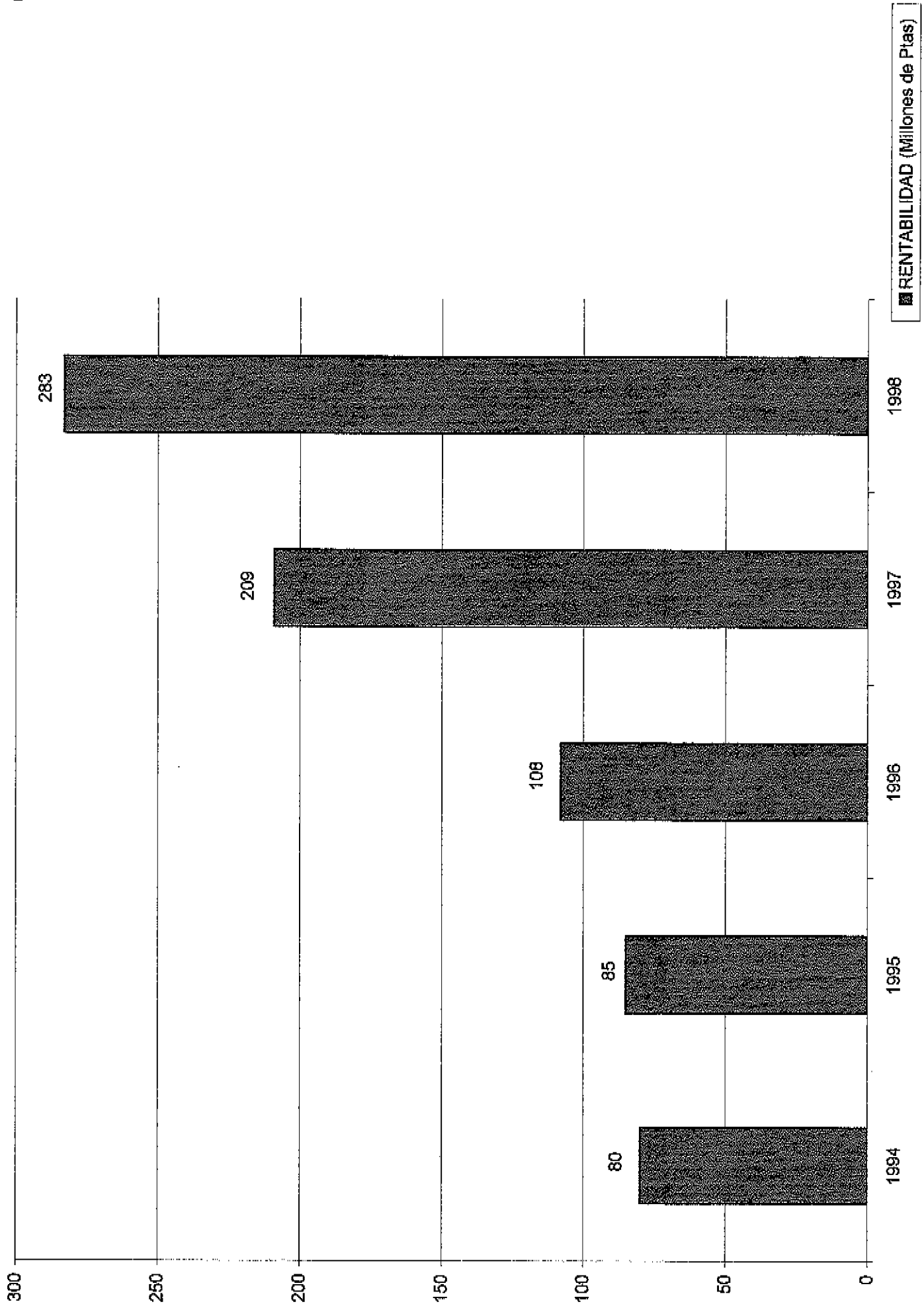
CURVA CIFRA DE INGRESOS TOTALES



CURVA DEL ROE



RENTABILIDAD POR EMPLEADO : EVOLUCIÓN 1994 - 1999



COMPRAS ACUMULADAS DE SOLARES 1994 - 1999

