



Madrid, 5 de Abril de 2000

**Asunto: Comunicación de Información de carácter relevante sobre perspectivas de la Sociedad para el ejercicio 2000 y objetivo para el 2002.**

En cumplimiento de su Carta Circular 14/1998 sobre "*Hechos relevantes y su comunicación a la C.N.M.V. y al mercado*", adjuntamos copia de la información que en el día de mañana, 6 de Abril de 2000, y con ocasión de nuestra Junta General de Accionistas a celebrar a las 12,30 horas se difundirá en la misma y se remitirá a Analistas y Periodistas.

La misma se refiere a expectativas de la Sociedad para el presente ejercicio 2000 y objetivos para el 2002.

INMOBILIARIA URBIS, S. A.

Fermín Molina Alonso  
DIRECTOR GENERAL  
ADMINISTRACION Y FINANZAS





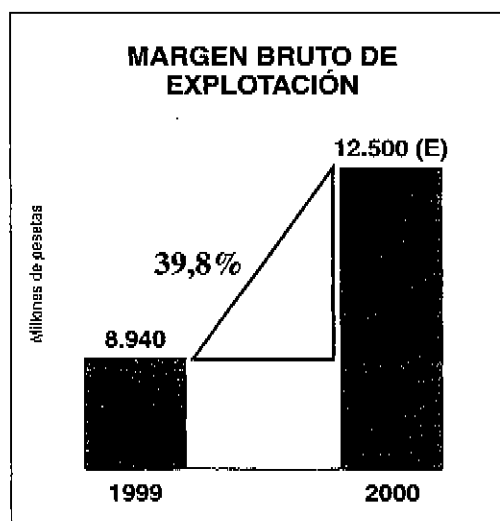
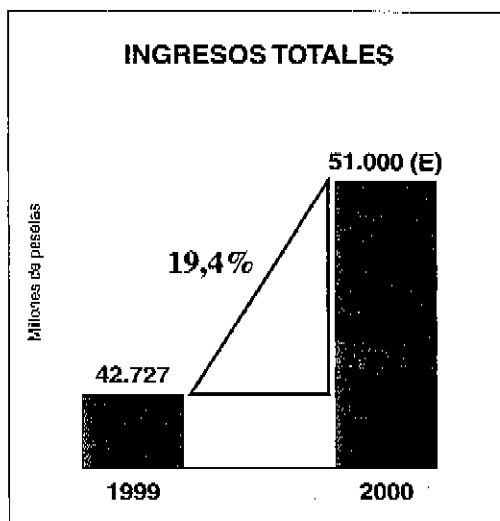
## EVOLUCIÓN Y PREVISIÓN 2000

### INGRESOS 2000

De dónde venimos y a dónde vamos es la pregunta que al cierre de cada ejercicio Inmobiliaria Urbis se hace para completar su información correspondiente al Informe Anual del año analizado. Hablar del pasado es fácil, pues la historia es la evidencia de lo acontecido, hacerlo sobre el futuro implica otros tipos de riesgos que a veces no se está dispuesto a asumir. Nuestra Sociedad lleva varios años haciéndolo y en esta misma línea continuaremos en el ejercicio 2000.

¿De dónde venimos? Nuestros gráficos lo expresan con claridad. ¿A dónde vamos? Nuestras previsiones tratarán de mostrarlo igualmente.

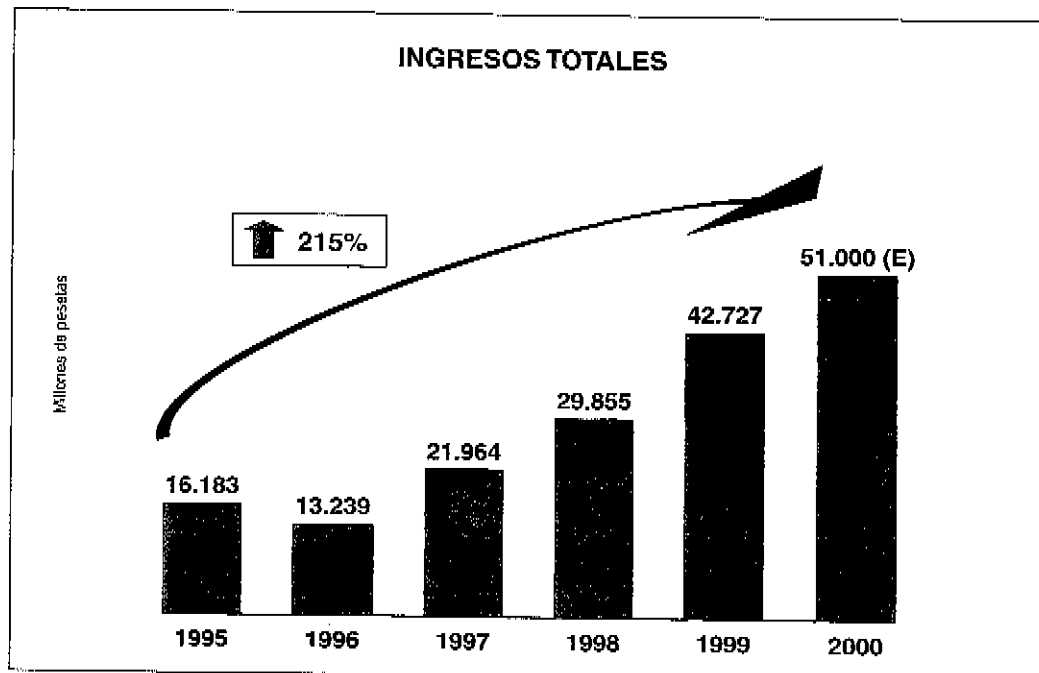
Para responder a las preguntas de dónde venimos y a dónde vamos tomaremos el cierre de cinco ejercicios como medida del tiempo, pues creemos que este es el período que el ciclo inmobiliario requiere para cerrar el círculo de su actividad. Es cierto que la promoción puede desarrollarse en dos años, si se parte de suelos para pedir licencia, y que la puesta en rendimiento de solares para explotar con edificios en alquiler puede hacerse en tres, pero estas situaciones difícilmente se producen, máxime si se trata de inmobiliarias, como es el caso de Urbis, que cada día concurre menos a suelos finalistas un tanto disparatados en precios y consecuentemente en niveles de riesgo.





El ejercicio 2000 será con toda probabilidad el año en que Inmobiliaria Urbis supere la cifra de 50.000 millones de pesetas como cifra de ingresos totales, con un crecimiento estimado del orden del 20% sobre el ejercicio 1999. A esta cifra aspiramos llegar por crecimientos en todas nuestras ramas de actividad. Venderemos más casas de nuestras promociones, venderemos más solares de nuestras urbanizaciones e ingresaremos más rentas de nuestros alquileres.

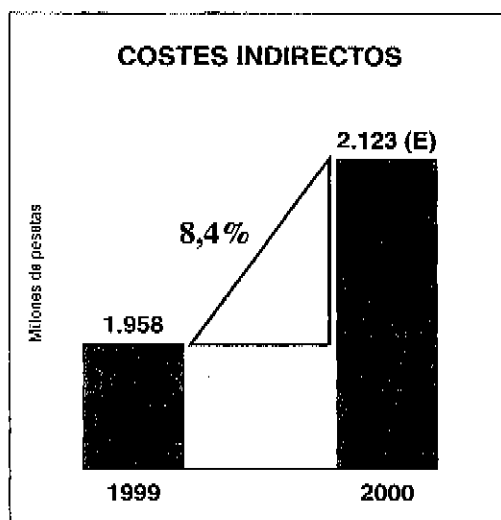
Este crecimiento del orden del 20% en los ingresos totales de la Sociedad se va a traducir en un incremento del orden del 40% en el margen bruto de explotación, consecuencia de la puesta en promoción de solares adquiridos con anterioridad a las subidas de los últimos tiempos, a la mayor venta de suelo urbanizado por Inmobiliaria Urbis y a los mayores ingresos por rentas.

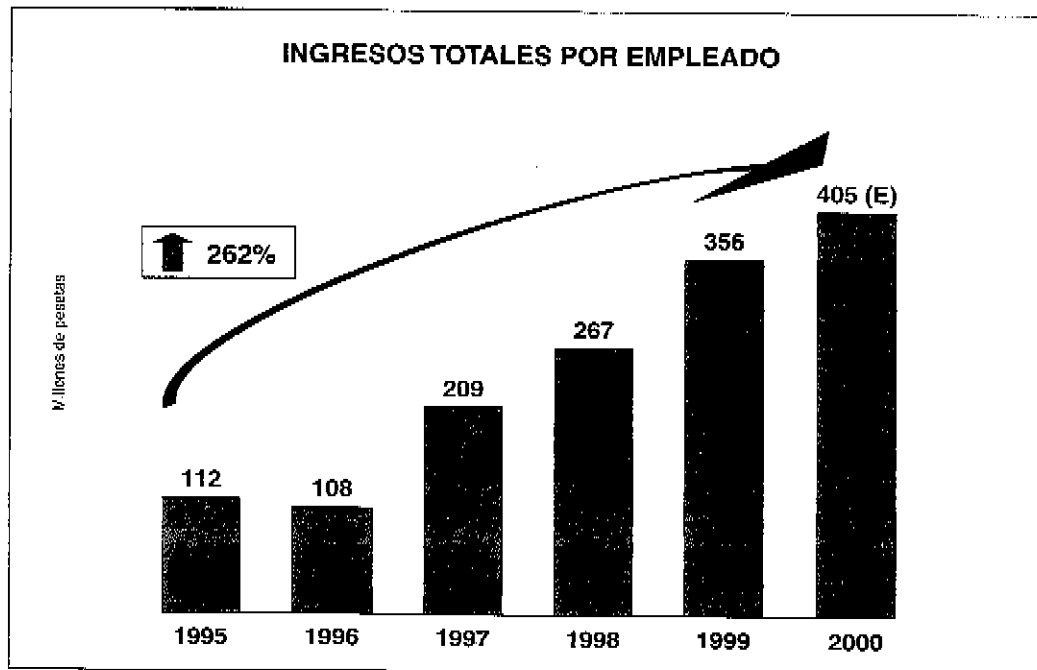
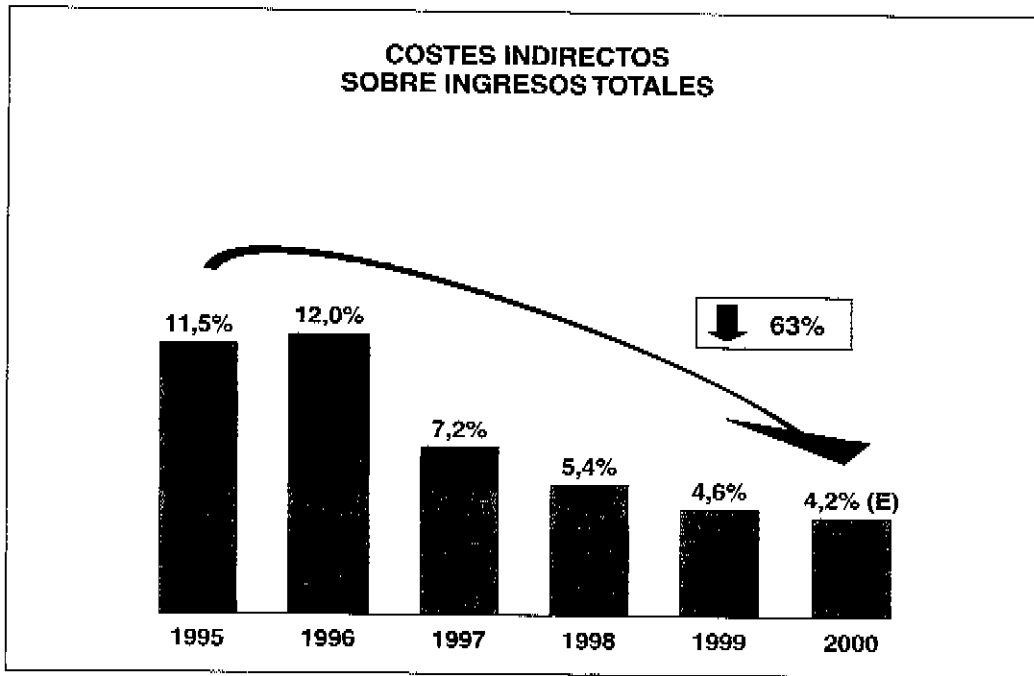




## **GASTOS INDIRECTOS 2000**

Para conseguir estos incrementos del 20% en los ingresos totales de la Sociedad y del 40% en el margen bruto de explotación, nuestras previsiones de crecimiento de los costes indirectos se fijan en 165 millones de pesetas, que comparados con los 8.273 millones de mayores ventas esperados nos sitúan con un coste indirecto del incremento de las ventas del 2%, permitiéndonos rebajar los costes indirectos sobre el total de ingresos del 4,6% en 1999 al 4,2% estimados para 2000. En términos relativos, Inmobiliaria Urbis disminuirá un 8,7% sus costes indirectos sobre ventas y aumentará su productividad por empleado un 13,8% hasta alcanzar los 405 millones de pesetas. En esta línea el análisis de productividad por empleado es un reflejo de lo ajustado de la gestión realizada.



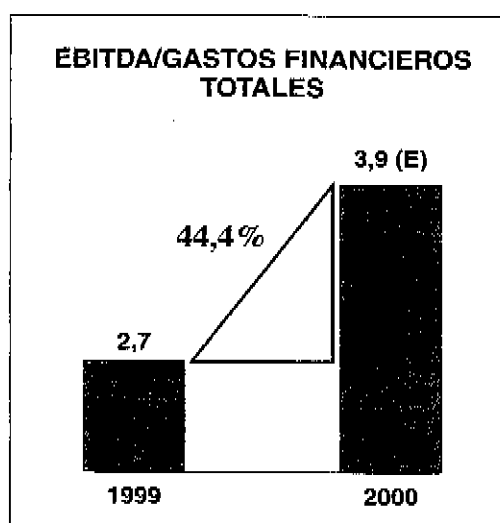
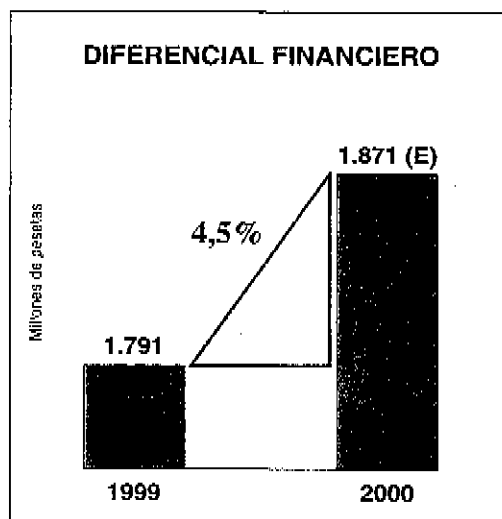


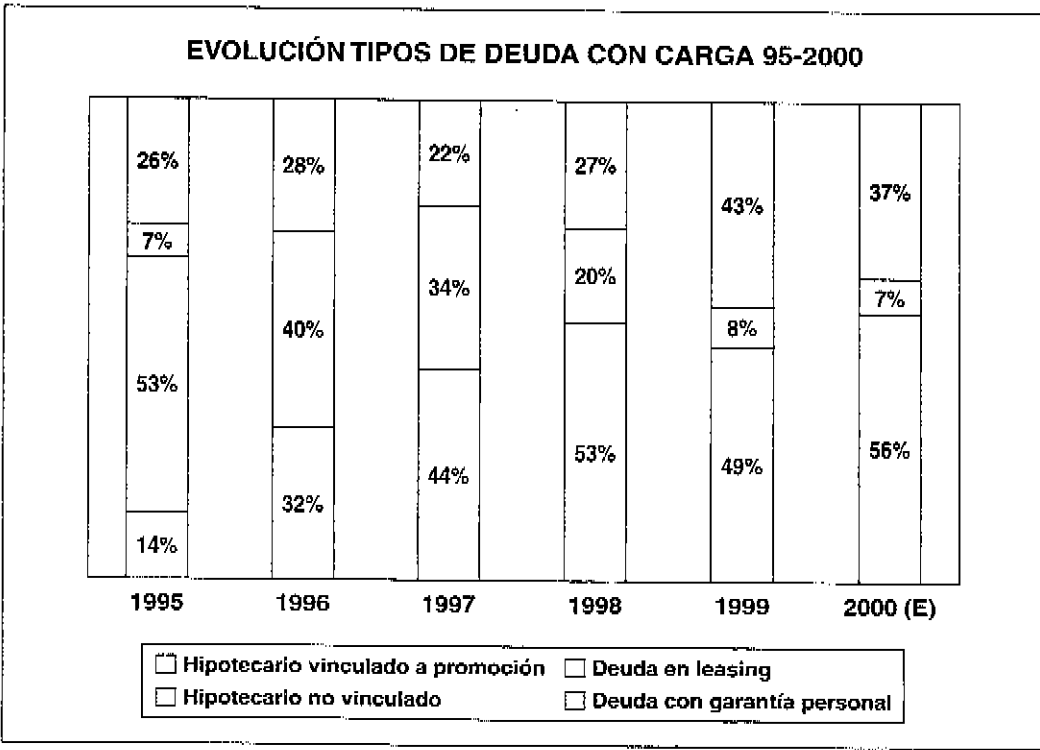
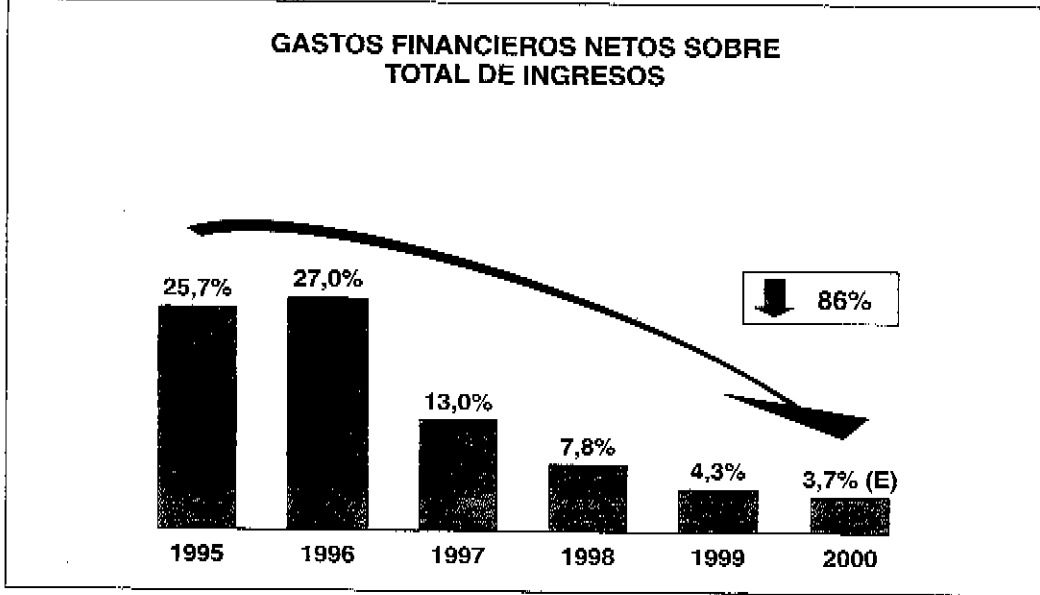


## FINANCIEROS 2000

La otra gran partida de costes de la cuenta de resultados, los gastos financieros, han evolucionado porcentualmente a la baja en el período analizado, desde un dramático 27% sobre cifra de ingresos totales en 1996 a un previsible 3,7% en el ejercicio 2000. Con este último ratio, sumado al de costes indirectos para el ejercicio 2000 y según hemos escrito en el párrafo anterior, estimado en un 4,2%, Inmobiliaria Urbis se sitúa en unos costes de estructura y financieros interiores al 8%, que sin duda le permite estar entre las inmobiliarias con mejores ratios de gestión de todo el sector.

Como consecuencia de la mayor actividad de la Sociedad y de la previsible evolución de los gastos financieros para el ejercicio 2000, el diferencial financiero en valores absolutos puede crecer entre los 75 y 100 millones de pesetas, siendo la cifra más probable la de 80 millones, con un incremento del 4,5%. Nuestra Sociedad, con un crecimiento del EBITDA sobre gastos financieros del 44,4%, puede sentirse segura ante este incremento del diferencial financiero y de posibles repuntes de los tipos de interés.

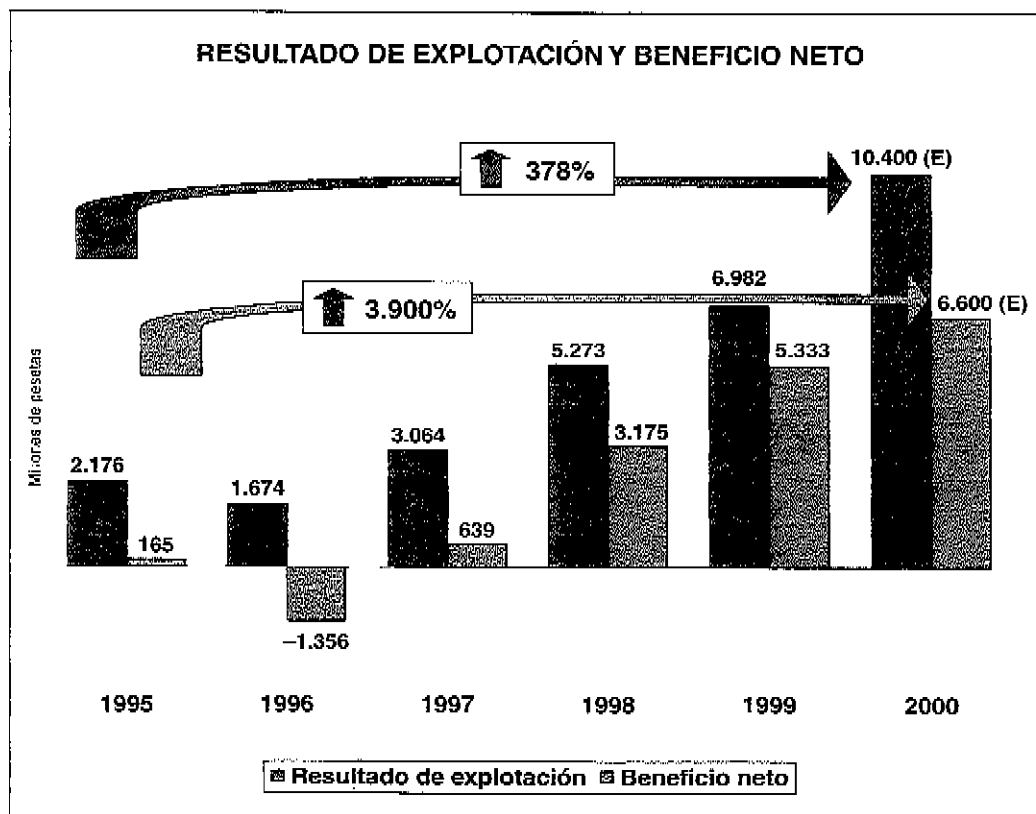


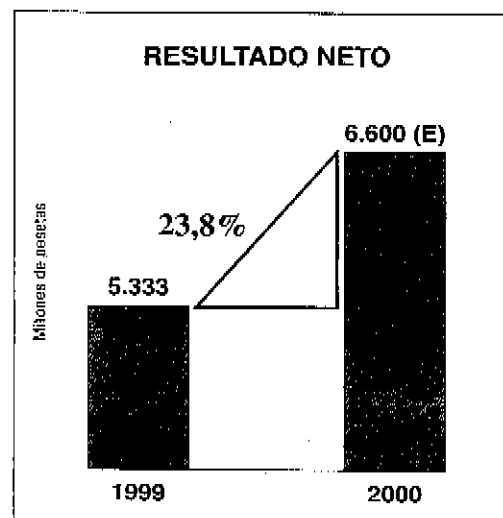
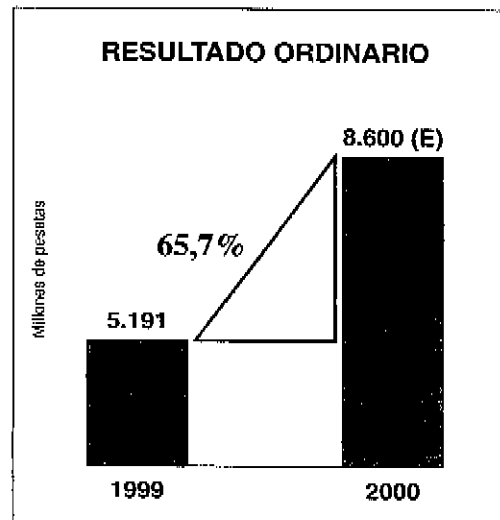




## RESULTADOS 2000

El año 2000 va a ser un nuevo ejercicio de referencia para Inmobiliaria Urbis. Por primera vez el resultado de explotación de la Sociedad va a superar la cifra de los 10.000 millones de pesetas. También va a serlo en el capítulo de gastos por Impuestos de Sociedades, al pasar de un gasto por Impuesto de 12 millones de pesetas en 1999 a otro que supera los 2.000 millones en el ejercicio 2000. A pesar de este gasto, el crecimiento del beneficio neto será del orden del 24%, lo que nos da motivos de optimismo, máxime si todo ello se consigue en base a un crecimiento del resultado ordinario del 66% y sin recurrir a ventas y resultados extraordinarios.

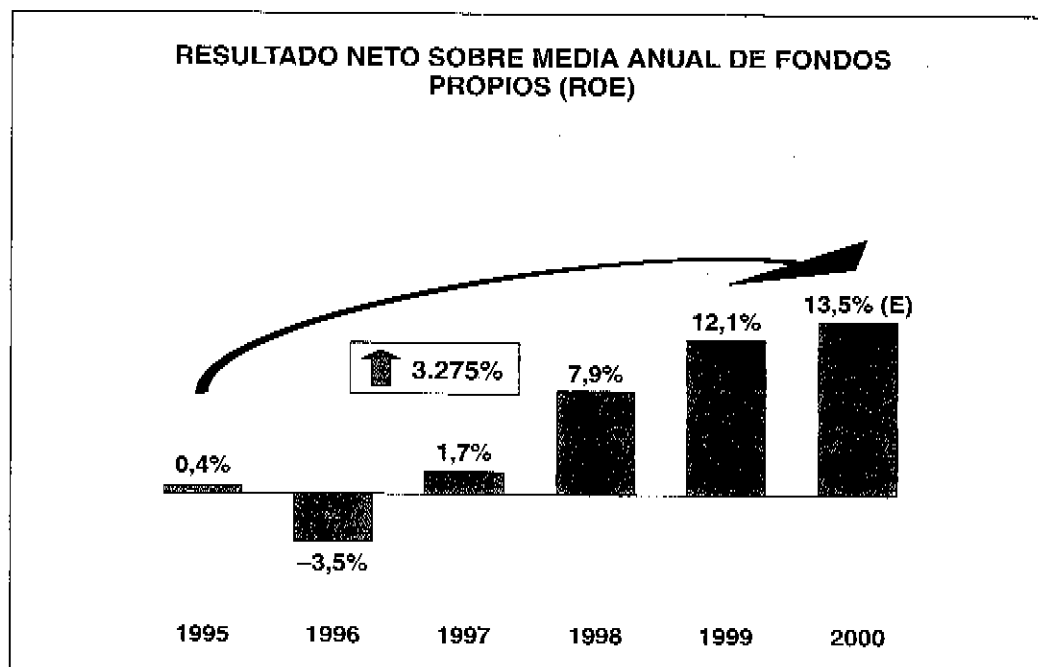






## ROE 2000

Consecuencia de los resultados previsibles, los recursos propios de la Sociedad se situarán en unos 51.500 millones de pesetas, que al referenciarlos con el beneficio previsto nos permitirán alcanzar una rentabilidad sobre recursos propios medios en el ejercicio 2000 del orden del 13,5%, situación que hace de Inmobiliaria Urbis una de las empresas más rentables del sector y entrando en niveles de rentabilidad al de otras muchas empresas industriales, con ROES tradicionalmente superiores a las inmobiliarias. Esta capacidad de generación de beneficio hará de Inmobiliaria Urbis a lo largo del próximo ejercicio, y en el supuesto de mantenerse la cotización, una empresa con un PER tan bajo que según nuestro criterio nos permitirá en el ejercicio 2000 importantes revalorizaciones de nuestras acciones.





## **PLAN ESTRATÉGICO 1999-2002**

El Plan Estratégico realizado por la Compañía para el período 1999-2000 se ha cumplido para su primer año de vigencia, 1999, incluso superándose los objetivos, previsiblemente se cumplirá para el año 2000, cuyos objetivos se recogen en esta comunicación.

Siempre que no se produzcan cambios significativos en el entorno económico y en la demanda de vivienda para primera residencia, se espera también cumplir en el período restante de vigencia del mismo.

Los objetivos estimados para el último año de este Plan son los siguientes:

### **OBJETIVOS 2002**

CIFRA DE NEGOCIO ESTIMADA:	65.000 MM. PTAS.
RENTAS ESTIMADAS:	4.000 MM. PTAS.
BENEFICIOS DESPUÉS IMPUESTOS:	9.000 MM. PTAS.

