



EL BENEFICIO NETO DE INMOBILIARIA URBIS AUMENTA UN 18% HASTA SEPTIEMBRE

RESULTADOS SEPTIEMBRE 2002: IMPULSADOS POR LA PROMOCIÓN RESIDENCIAL

Inmobiliaria Urbis ha presentado al cierre del tercer trimestre de 2002 un **resultado neto de 56 millones de euros**, lo que supone un **crecimiento del 18%** con respecto al mismo período de 2001.

El **resultado por negocios** se ha comportado así:

- El beneficio bruto de promoción residencial crece un 24 por ciento.
- El beneficio bruto de alquiler, sin nuevas superficies, sube un 4 por ciento.

Estos resultados están basados en la **actividad ordinaria y recurrente** de la Compañía.

Es muy destacable que los costes de personal, indirectos y financieros sólo representen el 6% de la cifra de negocio, lo que refleja el alto nivel de **productividad y eficiencia** de la Compañía.

En cuanto a la estructura del balance, el nivel de endeudamiento sobre fondos propios se mantiene en niveles inferiores al 90%. Esta **fortaleza financiera** permite a Urbis la posibilidad de aprovechar las oportunidades de inversión que probablemente se presentarán en el futuro, tanto en el negocio promotor como en el patrimonial.

EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS: GRAN FORTALEZA DE LA DEMANDA DE VIVIENDA

Las **ventas comerciales de vivienda** en el primer semestre han sido de 420 millones, lo que supone un **aumento del 90%** con respecto al mismo período de 2001. La evolución de estas ventas da gran visibilidad sobre los resultados futuros de la Compañía a medio plazo.

El incremento de la venta comercial de viviendas confirma que la **demanda se mantiene fuerte**. En nuestra opinión, una posible desaceleración del mercado sería suave y la demanda estructural, unas 350.000 viviendas, garantiza crecimientos importantes de las empresas más fuertes, ya que el Sector se caracteriza por su fragmentación.

Además, es muy importante destacar que la **primera residencia urbana** es mucho menos cíclica que el mercado de costa. Las nuevas viviendas en municipios de costa han aumentado un 190% entre 1997 y 2001, en contraste con el 26% de incremento en los núcleos urbanos en los que Urbis está presente.

Por otro lado, Inmobiliaria Urbis tiene **ventajas competitivas** clave para incrementar sus ventas incluso en un mercado en contracción. Entre estas ventajas destaca su banco de suelo de 2,8 millones de metros cuadrados edificables, con 500 millones de euros de plusvalías latentes.

Por lo que se refiere a la actividad de **alquiler**, los 300.000 m² de nuestro patrimonio se siguen explotando con un alto porcentaje de ocupación y rentabilidad, lo que permite cumplir el objetivo de cubrir los costes fijos, operativos y financieros, de la Compañía.

El edificio de oficinas “Gran Vía 43”, cuya rehabilitación ha terminado en octubre, se ha alquilado a la Comunidad de Madrid. En 2003 y 2004 entrarán en explotación otros 100.000 m² de nuevo **patrimonio en desarrollo**.

Durante el período se han comprado 461.000 m² de **terrenos y solares a medio y largo plazo** para reposición y para la nueva línea de negocio de gestión del suelo. El coste medio de repercusión, 271 €/m², es aproximadamente la mitad del estándar del mercado para suelo finalista, por tratarse de terrenos a los que les quedan varios años de gestiones urbanísticas.

Debe recordarse que el **modelo de negocio** de Inmobiliaria Urbis se caracteriza por generar grandes plusvalías inmobiliarias en el largo proceso de gestión del suelo, previo a la promoción de viviendas, por lo que nuestro producto final resulta más competitivo y nuestro negocio más estable frente a posibles fluctuaciones de la demanda.

LOS RESULTADOS CONTRASTAN CON LA COTIZACIÓN: DESCUENTO SOBRE VALOR PATRIMONIAL CERCANO AL 50%

Los **datos operativos y los resultados financieros** confirman la solidez y estabilidad del mercado, así como la fortaleza de nuestro modelo de negocio. Es especialmente relevante el excelente comportamiento de las ventas comerciales de vivienda, que da gran visibilidad sobre los resultados futuros de la Compañía.

Estos datos contrastan con nuestra **cotización**, que sigue presentando descuentos sobre el valor patrimonial próximos al 50 por ciento. En nuestra opinión, el mercado bursátil está reflejando, desde 1999, más la posibilidad de contracción del Sector que el valor intrínseco y perspectivas de la Compañía.

Como ya se anunció en junio, Inmobiliaria Urbis espera que el beneficio neto de 2002 se incremente un 15% y que mantenga **crecimientos de dos dígitos** en 2003 y 2004.

Madrid, 23 de octubre de 2002