

TERRENOS Y SOLARES

Inmobiliaria Urbis dispone de un gran banco de suelo de cuatro millones de metros cuadrados edificables sobre rasante, adquirido con un coste medio de repercusión de 376 euros/m², muy inferior al actual de mercado, por lo que se acumulan importantes plusvalías latentes, 1.280 millones de euros, de acuerdo con la última tasación independiente de Jones Lang LaSalle.

Este hecho es la consecuencia de nuestro modelo de negocio promotor, que se basa en el previo desarrollo urbanístico del suelo. Hay que recordar que esta actividad es especialmente larga y compleja en España, por lo que requiere de una capacidad financiera y de gestión que no tienen todos los promotores residenciales, en especial los pequeños, que son la gran mayoría en el Sector.

Inmobiliaria Urbis tiene el know-how y la capacidad financiera y de gestión para generar valor a medio y largo plazo en el

proceso de desarrollo urbanístico del suelo. Urbis compra suelos no finalistas, con un coste inferior y con más potencial de revalorización inmobiliaria. Ese menor coste permite ofrecer productos finales más competitivos, que no expulsan la demanda potencial, por lo que nuestro modelo empresarial resulta más estable y sostenible.

Nuestro banco de suelo garantiza varios años de crecimiento orgánico, ofreciendo un producto de primera residencia urbana, a precios siempre competitivos, en más de 35 ciudades.

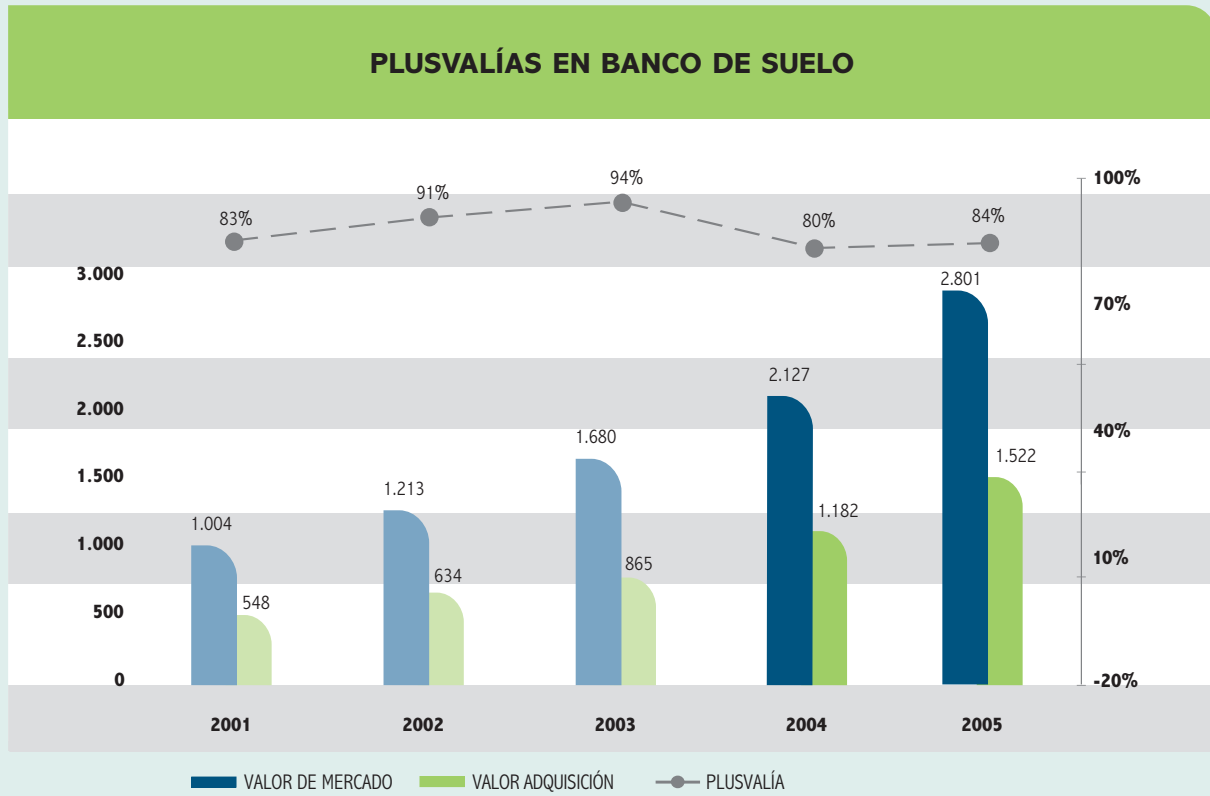
El hecho de que el banco de suelo asegure varios años de crecimiento, nos permite seguir invirtiendo de manera muy selectiva y fieles a nuestro modelo de creación de valor a medio y largo plazo. Esto supone una ventaja importante con respecto a las compañías que necesitan adquirir nuevos suelos finalistas, con precios muy elevados, para mantener su actividad.



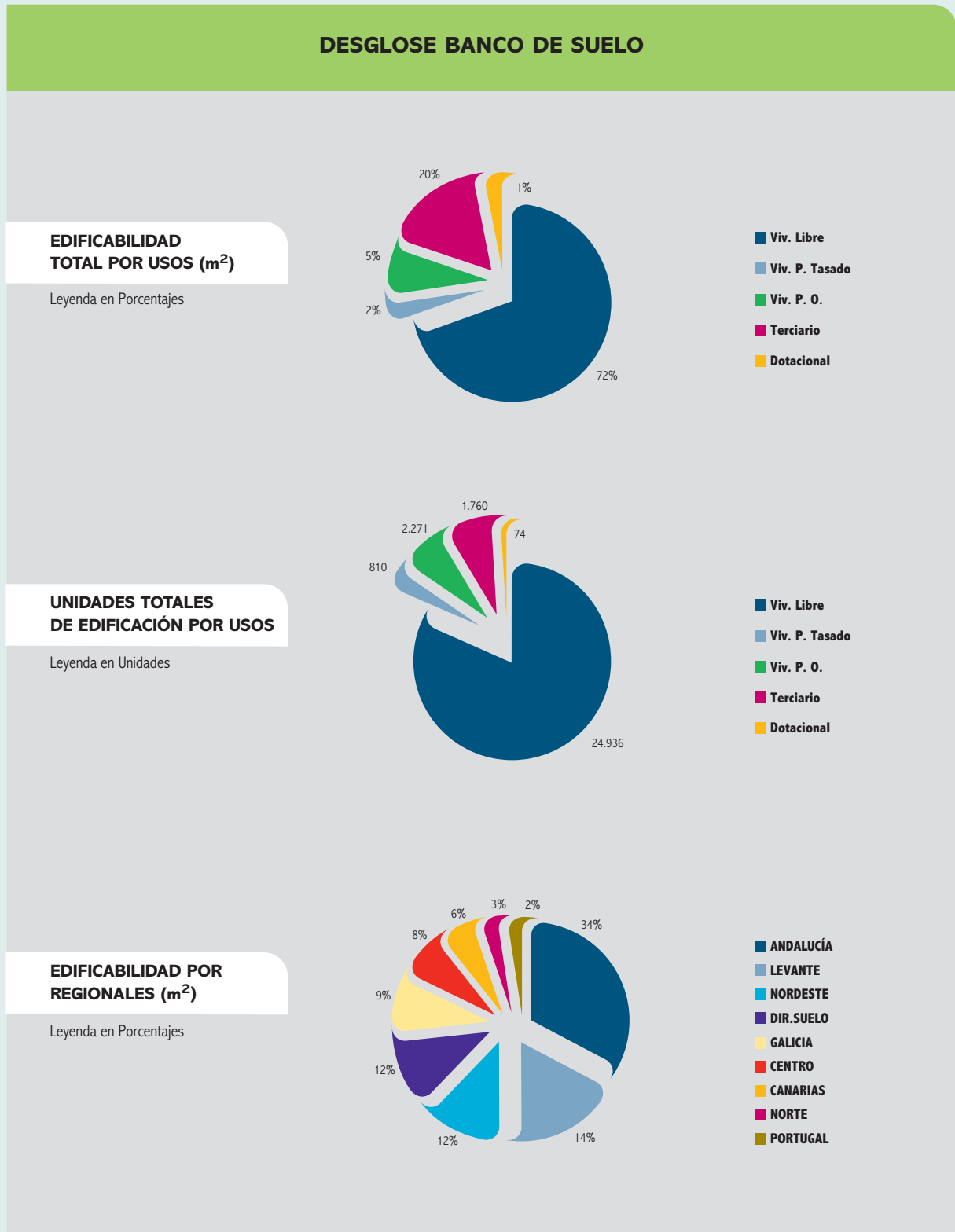
Solar "Puente Princesa". Madrid

En el gráfico siguiente se muestra la evolución del valor contable de nuestros terrenos y solares y del valor de mercado de los

mismos, de acuerdo con las tasaciones de CB Richard Ellis y Jones Lang Lasalle. Se aprecia la magnitud de las plusvalías latentes.



Por otro lado, los gráficos siguientes desglosan nuestro banco de suelo por usos y por regiones.





Solar “José Maestre”. Valencia



Solares para las promociones “Antonio Machado” y “Valle de Mena”. Madrid

Hay que destacar la diversificación geográfica, con terrenos en las 35 ciudades principales de España y Portugal. Otro aspecto muy importante es que los solares están dirigidos al segmento de mercado de primera residencia urbana, el más amplio, líquido y estable. El producto vacacional o de costa, de carácter más cíclico, apenas supone el cinco por ciento del total.

En cuanto a las inversiones, Urbis continúa con su gestión ordinaria de compra de terrenos y solares. Como ya se explica-

do, las nuevas inversiones tienen como objetivo prolongar nuestro crecimiento a partir de 2009, por lo que se hacen con el mismo modelo de gestión inmobiliaria de largo plazo y con criterios muy selectivos.

En 2005 se han invertido 502 millones de euros en 1,1 millones de metros cuadrados de edificabilidad sobre rasante. Del total, 135 mil metros cuadrados han sido adquiridos por la línea de negocio de gestión del suelo, cuya cartera de activos se aproxima al medio millón de metros cuadrados.



Solar "Canillejas". Madrid



Solar "Ca Arnús". Badalona. Barcelona



Sector "San Lamberto". Zaragoza

Por su peculiaridad, cabe mencionar la compra durante el segundo semestre de un solar para realizar una promoción de 200 apartamentos en Miami (USA). Se trata de una inversión en “prospección de nuevos mercados”, con un socio local y por un importe inmaterial en el conjunto de nuestro balance. No se tomará una decisión sobre la permanencia en este mercado, con inversiones estables y significativas, hasta que tengamos un amplio conocimiento local, lo que previsiblemente requerirá, como en el caso de Portugal, algún tiempo de experiencia.

Con respecto a las desinversiones del ejercicio, las ventas de terrenos y solares han ascendido a 106 millones de euros, volumen de rotación sostenible, por representar menos del 4% del valor total del banco de suelo.

Estas mayores ventas de suelo capitalizan nuestro know-how, dinamizan la gestión de nuestro principal activo y aumentan la rentabilidad operativa de la Compañía.

En el cuadro siguiente se muestra el movimiento del banco de suelo del Grupo durante el ejercicio 2005.



Zona ocupada por la cárcel destinada a la construcción de viviendas. Ciudad Real

GRUPO URBIS: MOVIMIENTO CARTERA DE SUELO

	Miles euros	m ²	€/m ²
Cartera de suelo situación inicial	1.166.375	3.593.644	325
+ Compra de solares	502.409	1.077.932	466
- Venta de solares (*)	48.216	215.367	494
- Traspasos a promoción	151.558	370.558	409
+ Ajustes y variaciones de edificabilidad	42.134	(69.081)	
Cartera de suelo situación final	1.511.144	4.016.570	376

(*) coste de adquisición en primera columna, precio de venta en tercera columna.



Sector "San Pedro de Visma". La Coruña