



INMOBILIARIA URBIS

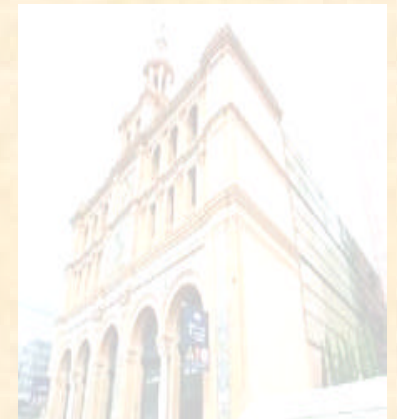
PRESENTACIÓN RESULTADOS 2001
PREVISIÓN 2002



5 de Marzo de 2002

INDICE

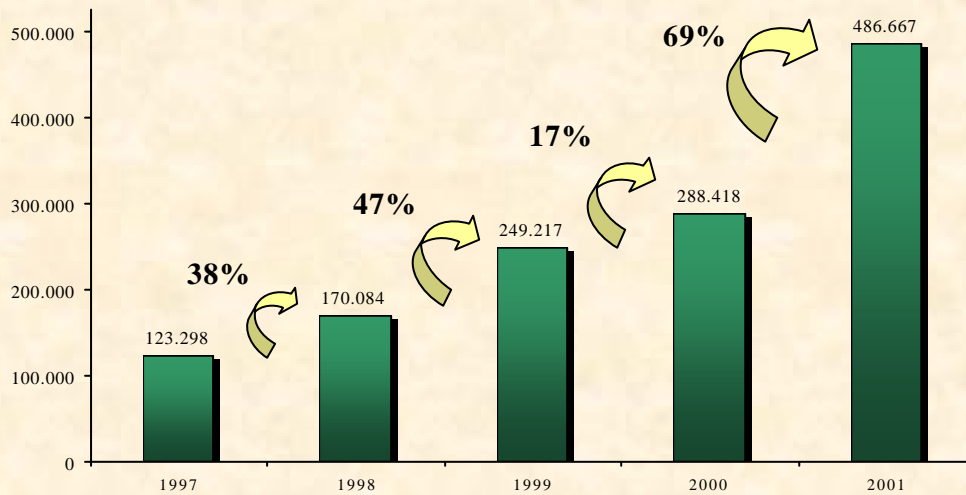
- ✍ **Crecimiento de Ingresos**
- ✍ **Cuenta de Resultados**
 - ✍ **Margen Bruto: Desglose por Negocios**
 - ✍ **Resto de Resultados: Del Margen Bruto al B° Neto**
- ✍ **Estructura Financiera**
- ✍ **Rentabilidad**
- ✍ **Actividad Comercial**
- ✍ **Valoración Bursátil**
- ✍ **Previsión 2002**
- ✍ **Conclusiones**



CRECIMIENTO DE INGRESOS

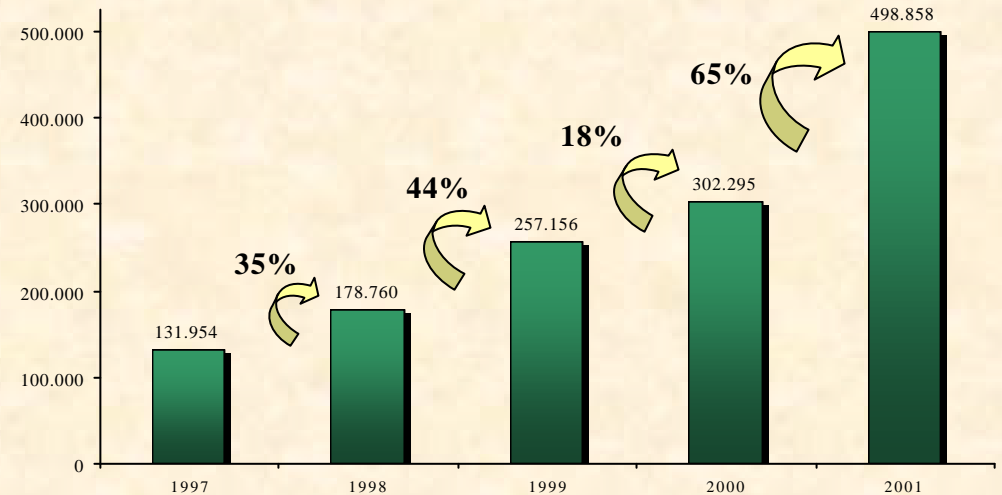
CIFRA NETA DE NEGOCIO

Miles de euros



INGRESOS TOTALES

Miles de euros



INDICE

✍ Crecimiento de Ingresos

✍ Cuenta de Resultados



✍ **Margen Bruto: Desglose por Negocios**

✍ Resto de Resultados: Del Margen Bruto al B° Neto

✍ Estructura Financiera

✍ Rentabilidad

✍ Actividad Comercial

✍ Valoración Bursátil

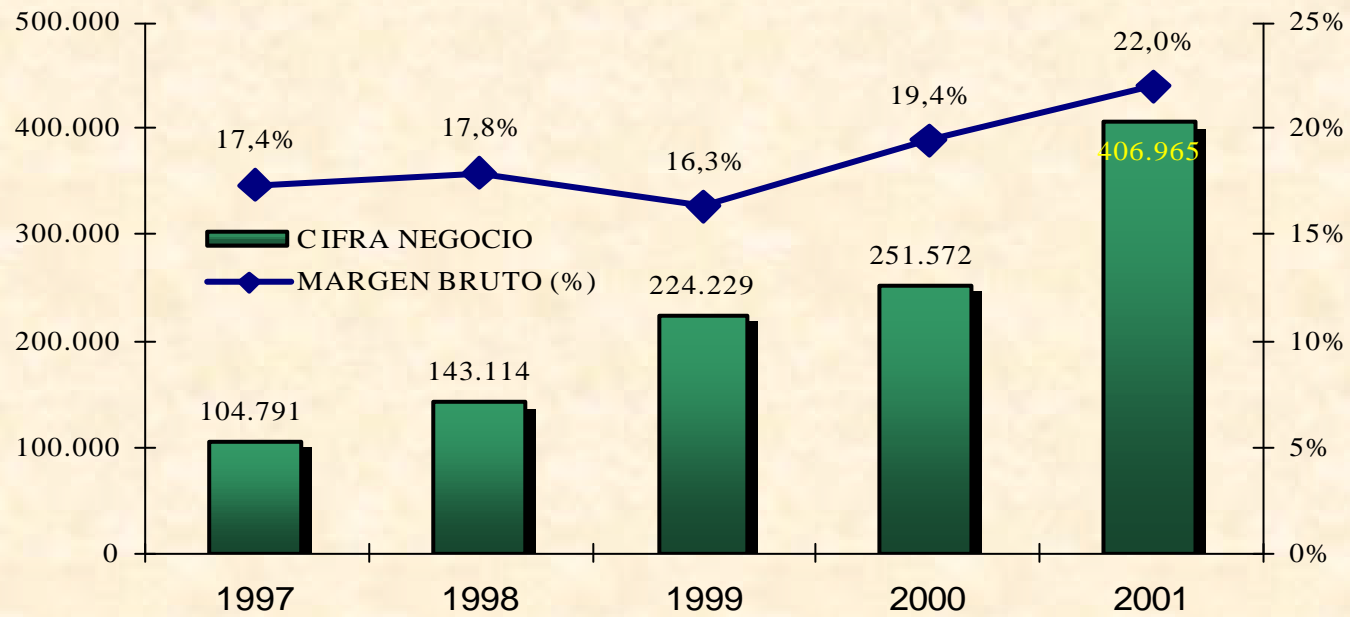
✍ Previsión 2002

✍ Conclusiones



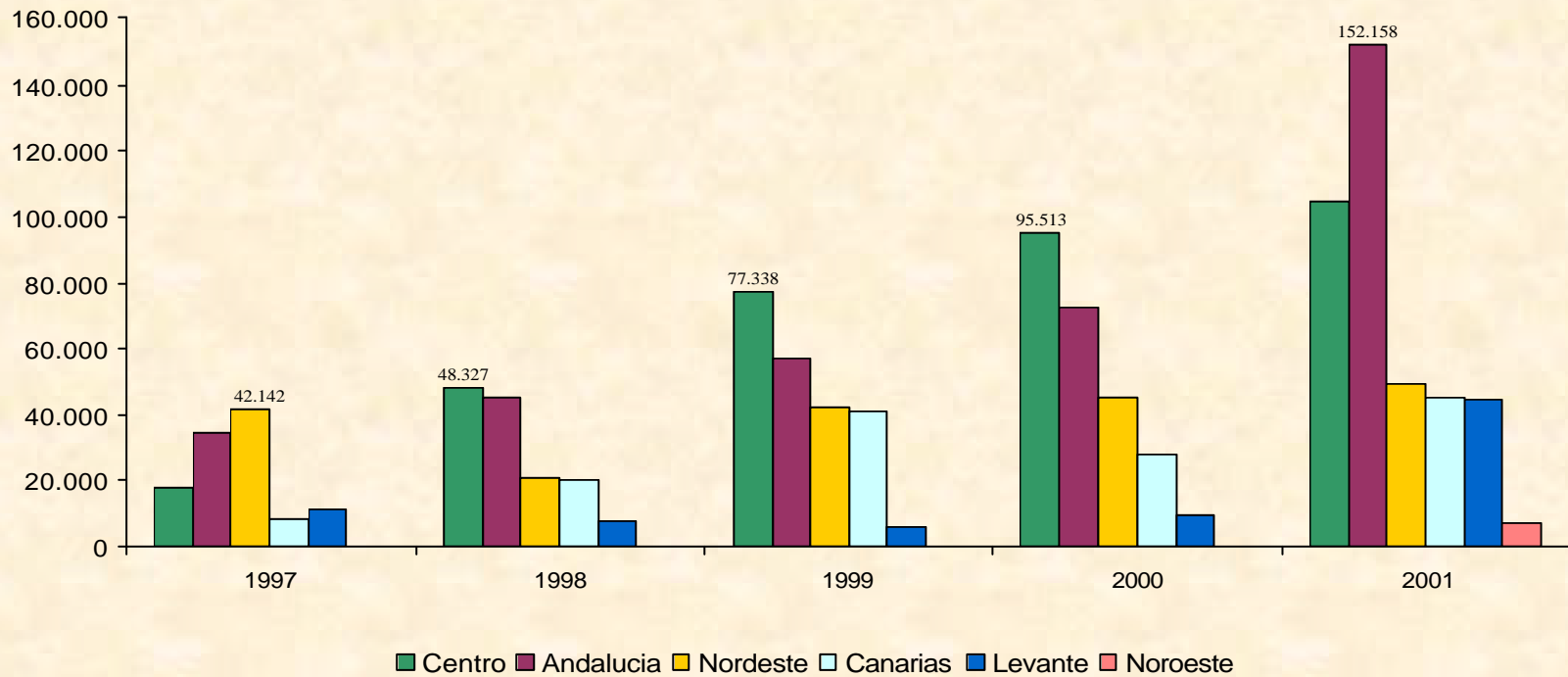
PROMOCION

PROMOCION
Cifra de Negocio y Margen Bruto



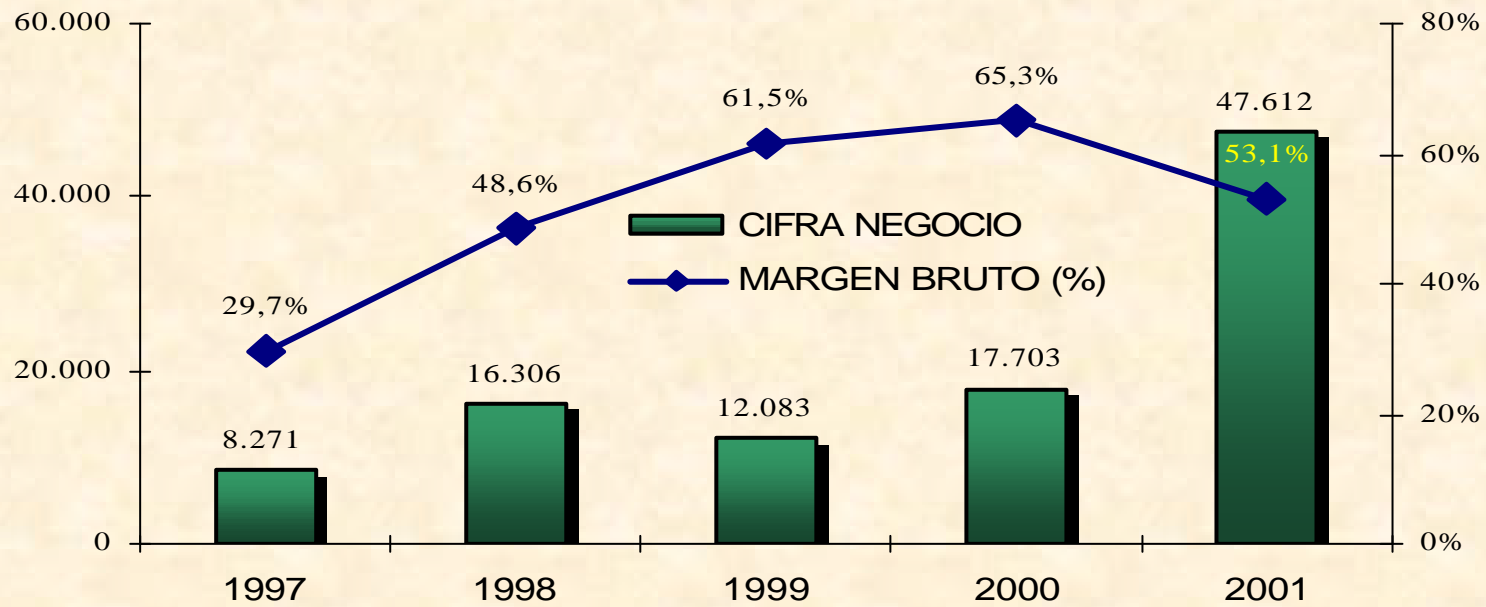
PROMOCION: DIVERSIFICACION GEOGRAFICA

VENTAS LIQUIDADAS PROMOCION POR REGIONALES
Miles de euros



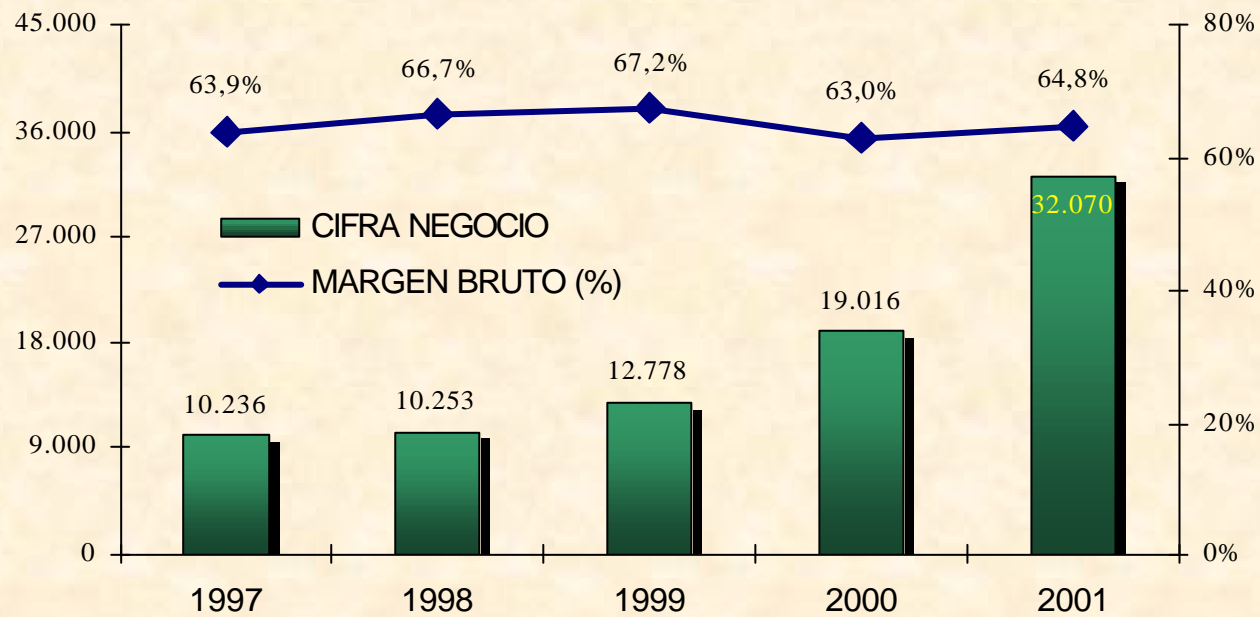
VENTA de SOLARES

VENTA DE SOLARES
Cifra de Negocio y Margen Bruto

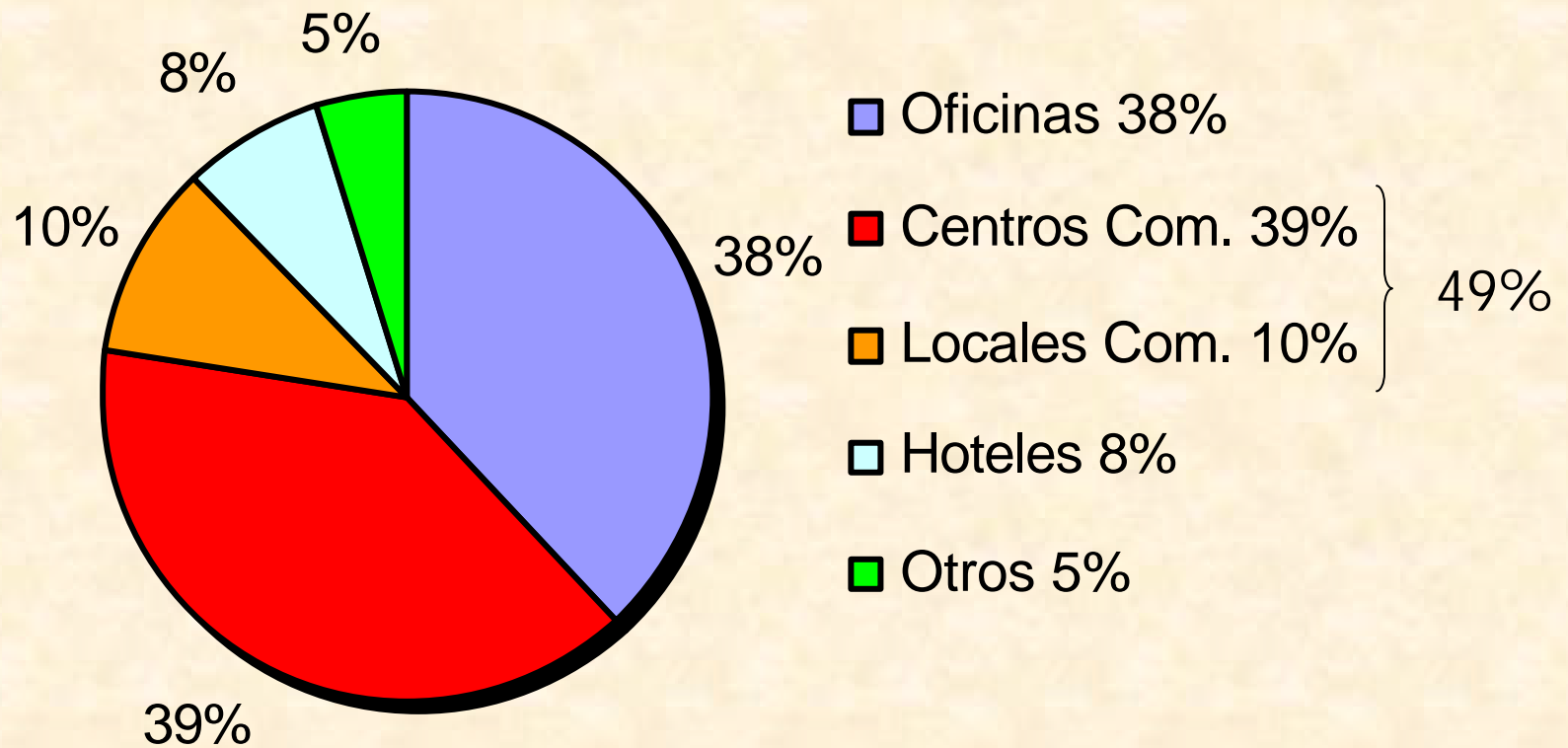


RENTAS de ALQUILER

RENTAS DE ALQUILER
Cifra de Negocio y Margen Bruto

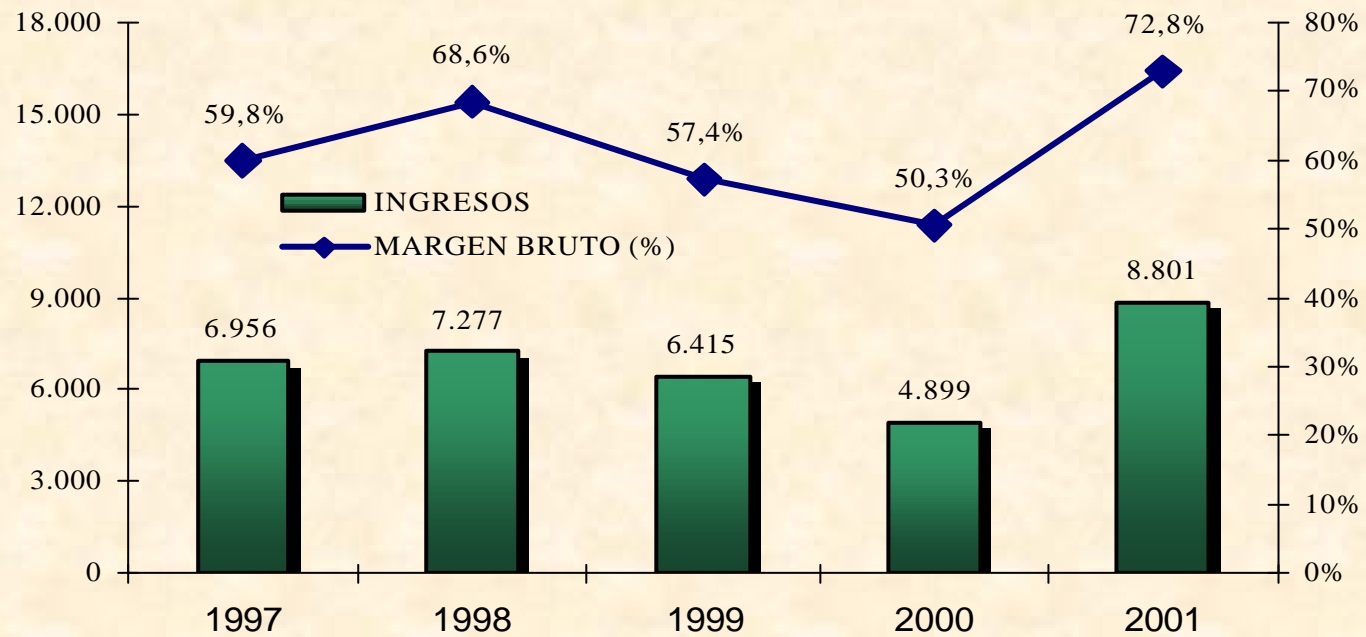


RENTAS: DIVERSIFICACION por USOS

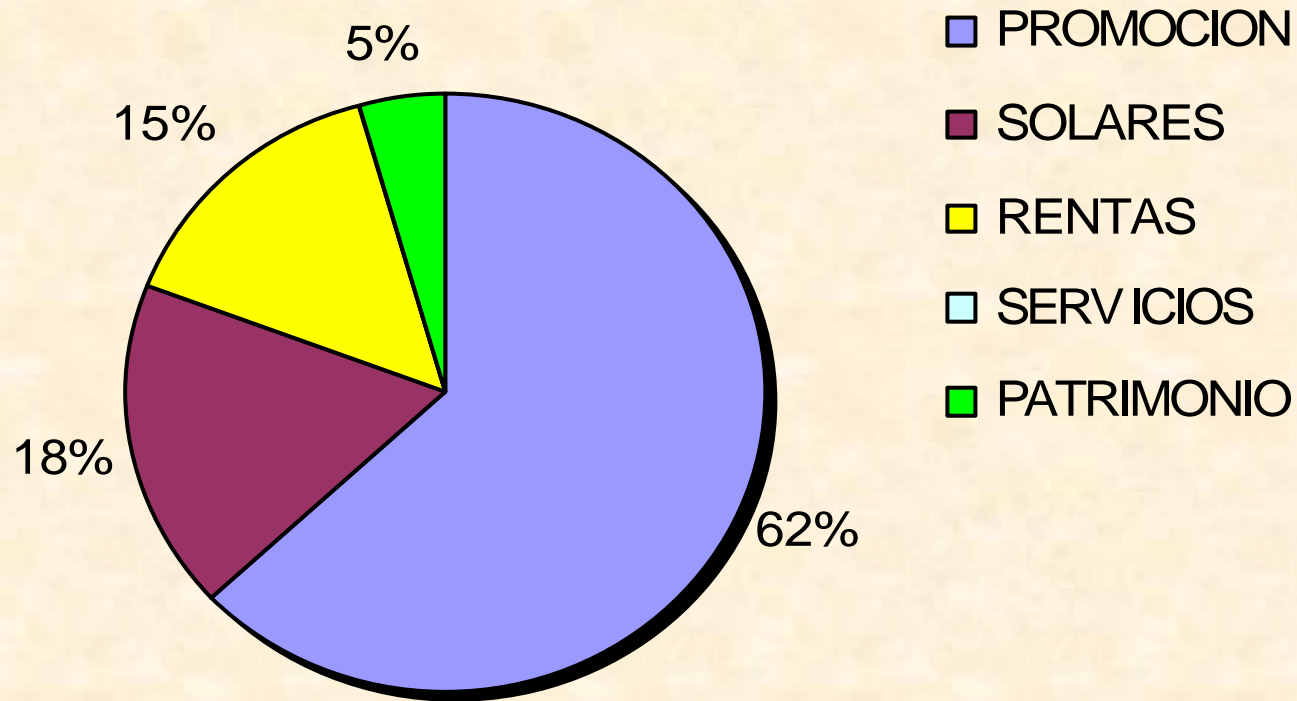


VENTA de PATRIMONIO

VENTA DE PATRIMONIO
Ingresos y Margen Bruto



CONTRIBUCION AL MARGEN BRUTO



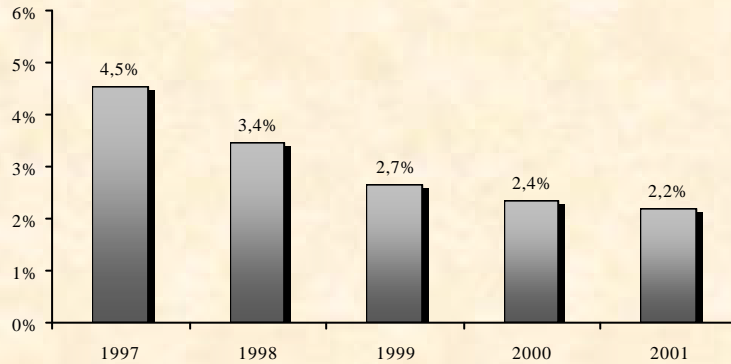
INDICE

- ✍ Crecimiento de Ingresos
- ✍ Cuenta de Resultados
 - ✍ Margen Bruto: Desglose por Negocios
 - ✍ **Resto de Resultados: Del Margen Bruto al B° Neto**
- ✍ Estructura Financiera
- ✍ Rentabilidad
- ✍ Actividad Comercial
- ✍ Valoración Bursátil
- ✍ Previsión 2002
- ✍ Conclusiones

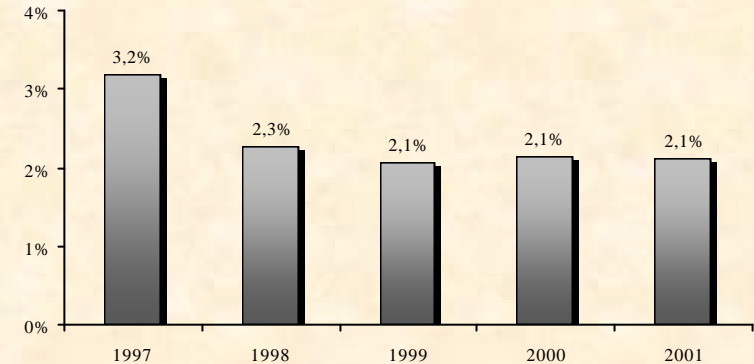


GASTOS INDIRECTOS (PRODUCTIVIDAD)

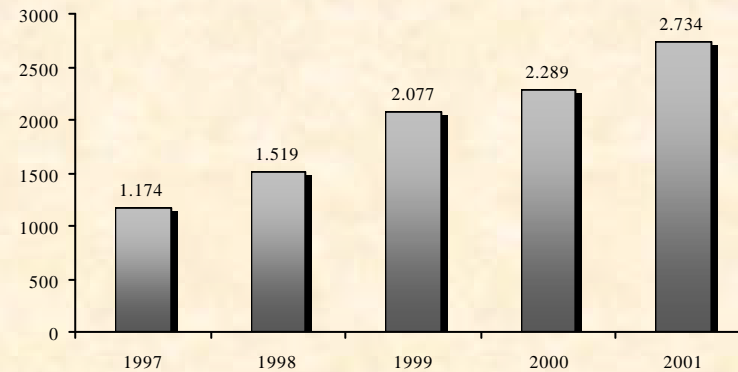
COSTES DE PERSONAL / C.N.N.
Porcentaje



OTROS COSTES INDIRECTOS / C.N.N.
Porcentaje

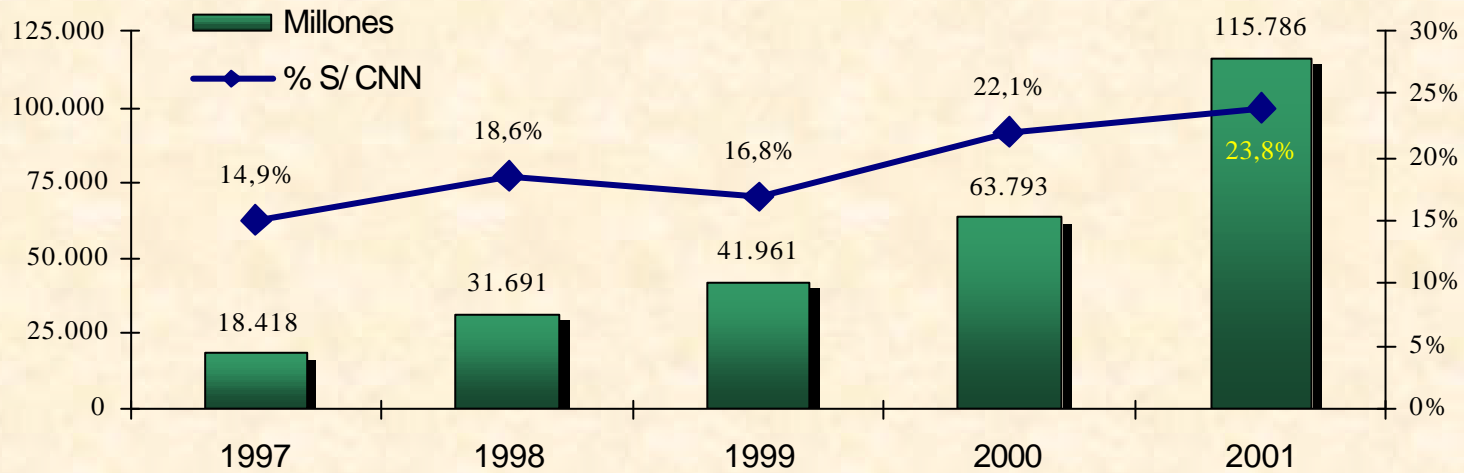


C.N.N. POR EMPLEADO
Miles €



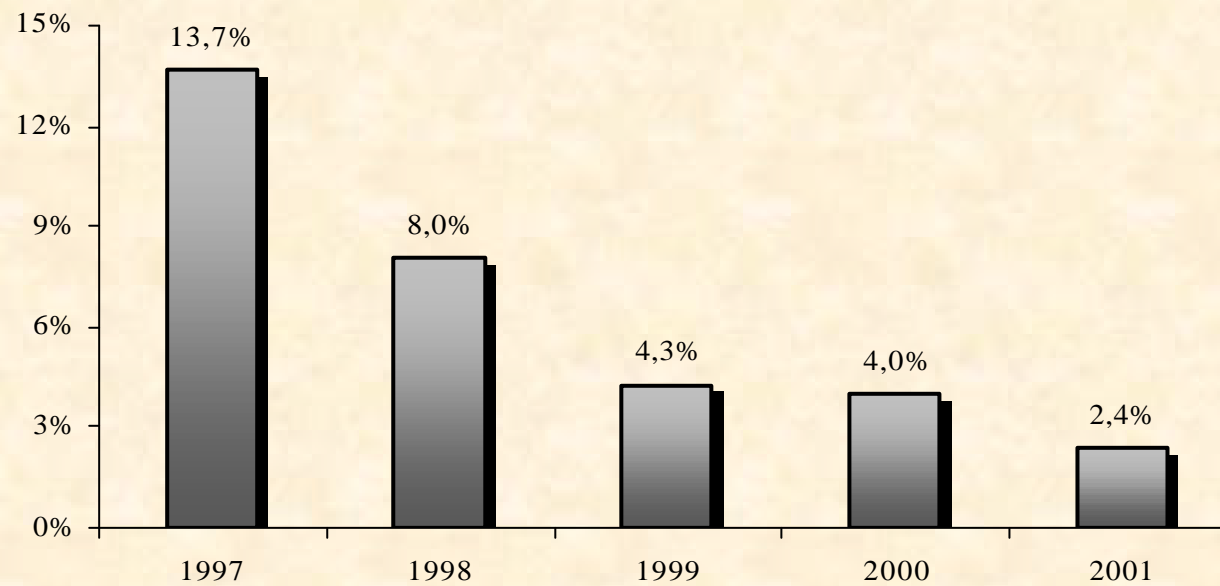
RESULTADO DE EXPLOTACION

RESULTADO DE EXPLOTACION
Miles € y % Sobre CNN



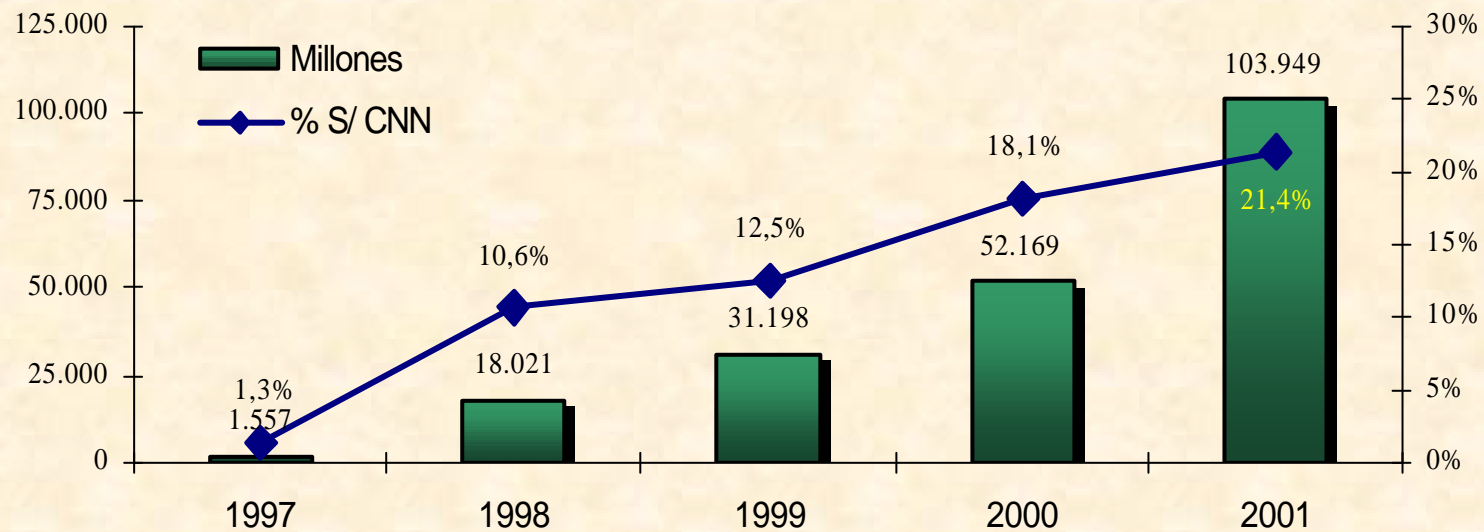
RESULTADOS FINANCIEROS

COSTES FINANCIEROS NETOS / C.N.N.
Porcentaje



RESULTADO ORDINARIO

RESULTADO ORDINARIO
Miles € y % Sobre CNN

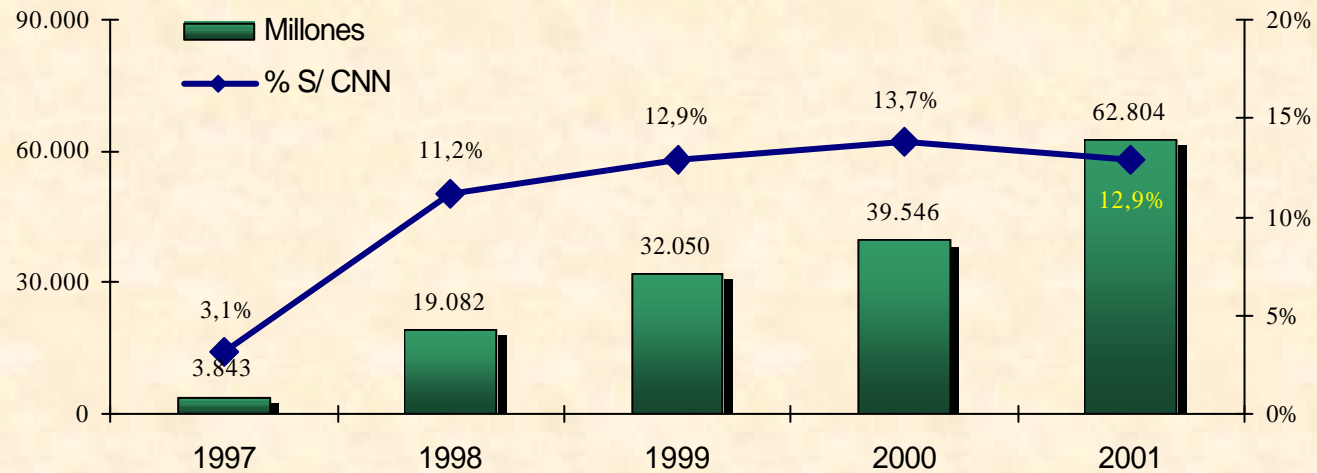


RESULTADO NETO

RDO. EXTRAORDINARIO				
1997	1998	1999	2000	2001
2.478	140	927	3.110	-6.957

TIPO IMPOSITIVO				
1997	1998	1999	2000	2001
0,0%	0,0%	0,2%	28%	35%

RESULTADO NETO
Miles € y % Sobre CNN



INDICE

- ✍ Crecimiento de Ingresos
- ✍ Cuenta de Resultados
 - ✍ Margen Bruto: Desglose por Negocios
 - ✍ Resto de Resultados: Del Margen Bruto al B° Neto



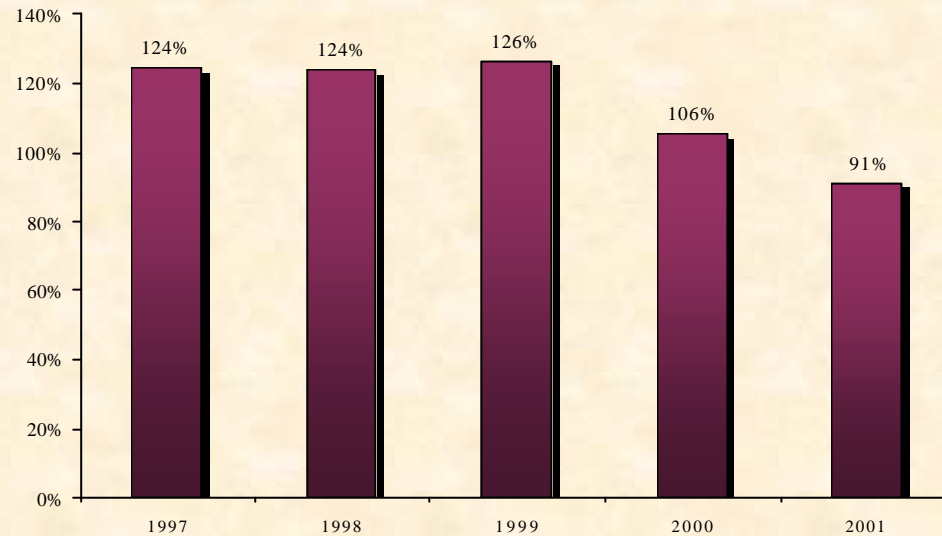
✍ **Estructura Financiera**

- ✍ Rentabilidad
- ✍ Actividad Comercial
- ✍ Valoración Bursátil
- ✍ Previsión 2002
- ✍ Conclusiones

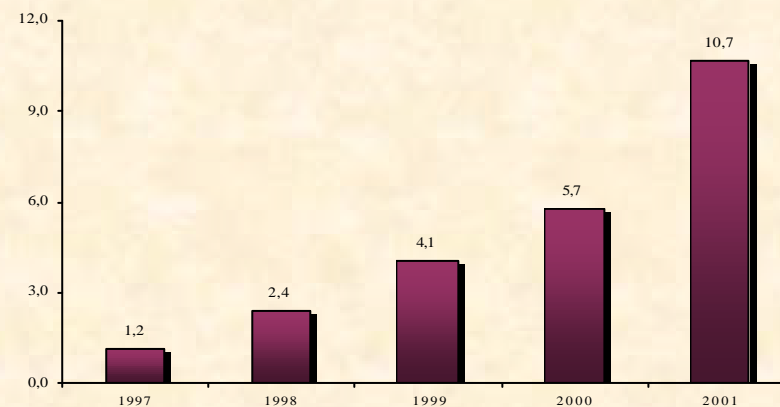


APALANCAMIENTO Y COBERTURA DE INTERESES

DEUDA NETA / FONDOS PROPIOS
Porcentaje



EBITDA / GASTOS FINANCIEROS NETOS



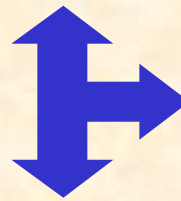
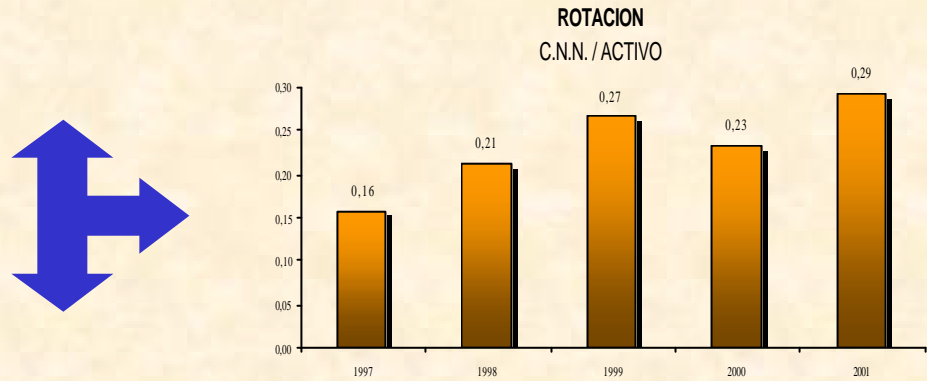
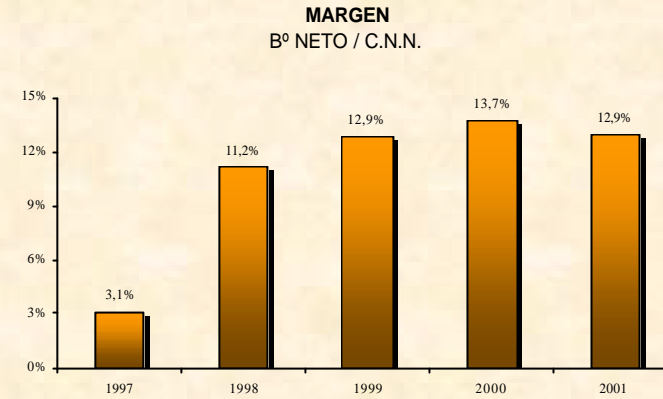
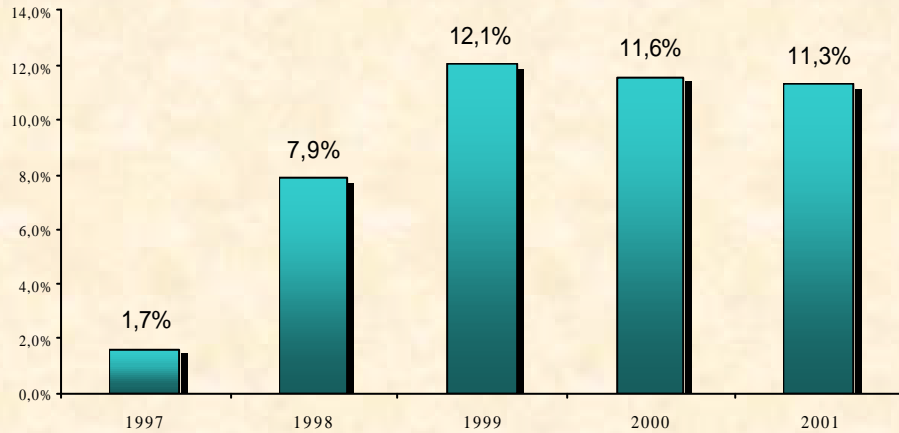
INDICE

- ✍ Crecimiento de Ingresos
- ✍ Cuenta de Resultados
 - ✍ Margen Bruto: Desglose por Negocios
 - ✍ Resto de Resultados: Del Margen Bruto al B° Neto
- ✍ Estructura Financiera
- ➔ ✍ **Rentabilidad**
- ✍ Actividad Comercial
- ✍ Valoración Bursátil
- ✍ Previsión 2002
- ✍ Conclusiones

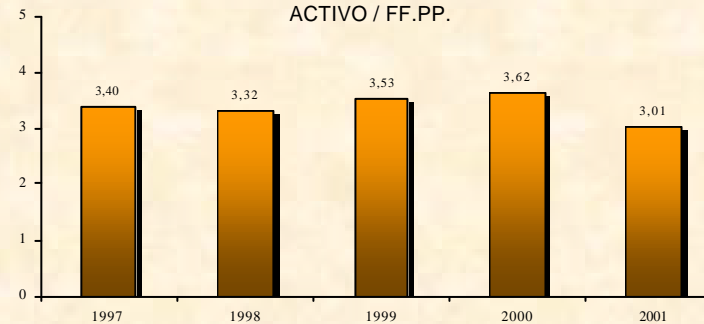


R.O.E. (RETURN ON EQUITY)

ROE: B° NETO / FONDOS PROPIOS
 (B° Neto / CNN) x (CNN / Activo) x (Activo / Fondos Propios)



MULTIPLICADOR FONDOS PROPIOS
ACTIVO / FF.PP.



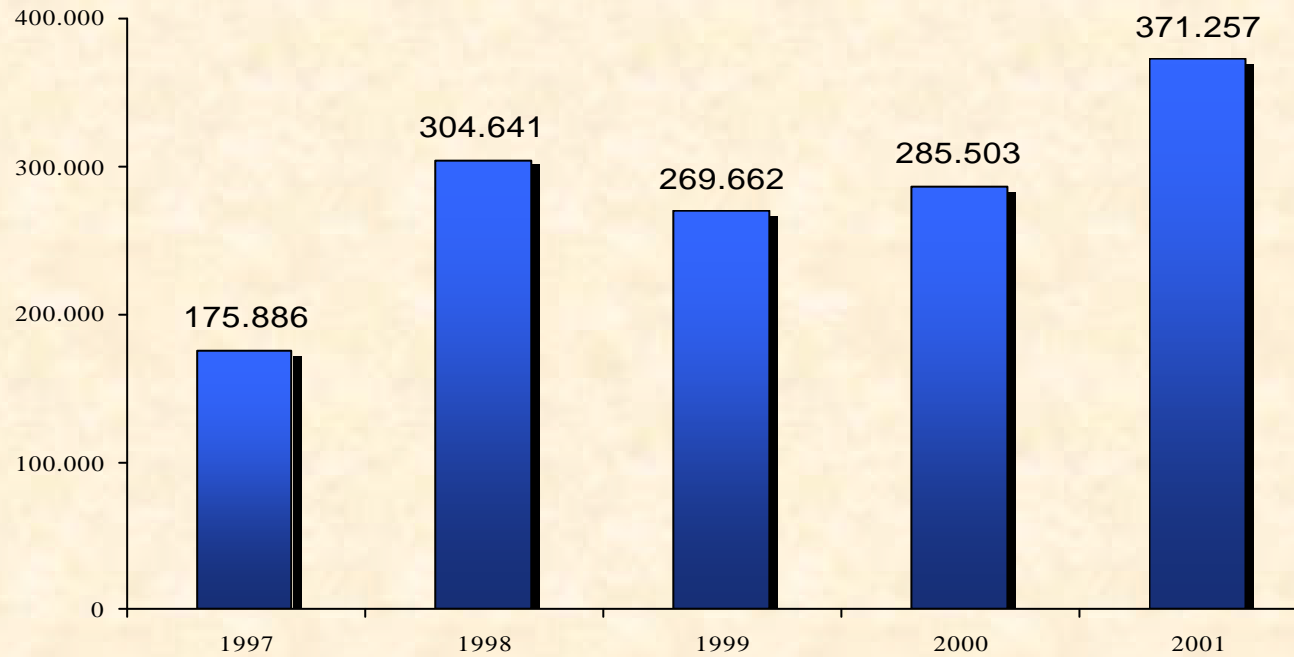
INDICE

- ✍ Crecimiento de Ingresos
- ✍ Cuenta de Resultados
 - ✍ Margen Bruto: Desglose por Negocios
 - ✍ Resto de Resultados
- ✍ Estructura Financiera
- ✍ Rentabilidad
- ➔ ✍ **Actividad Comercial**
- ✍ Valoración Bursátil
- ✍ Previsión 2002
- ✍ Conclusiones



ACTIVIDAD COMERCIAL DE PROMOCION

CONTRATOS + VARIACION DE RESERVAS
Miles de Euros



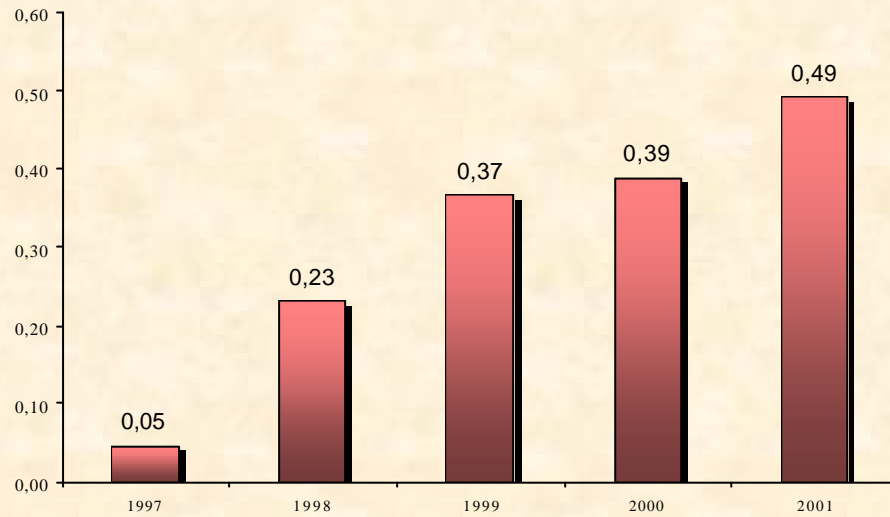
INDICE

- ✍ Crecimiento de Ingresos
- ✍ Cuenta de Resultados
 - ✍ Margen Bruto: Desglose por Negocios
 - ✍ Resto de Resultados
- ✍ Estructura Financiera
- ✍ Rentabilidad
- ✍ Actividad Comercial
- ➔ ✍ **Valoración Bursátil**
- ✍ Previsión 2002
- ✍ Conclusiones



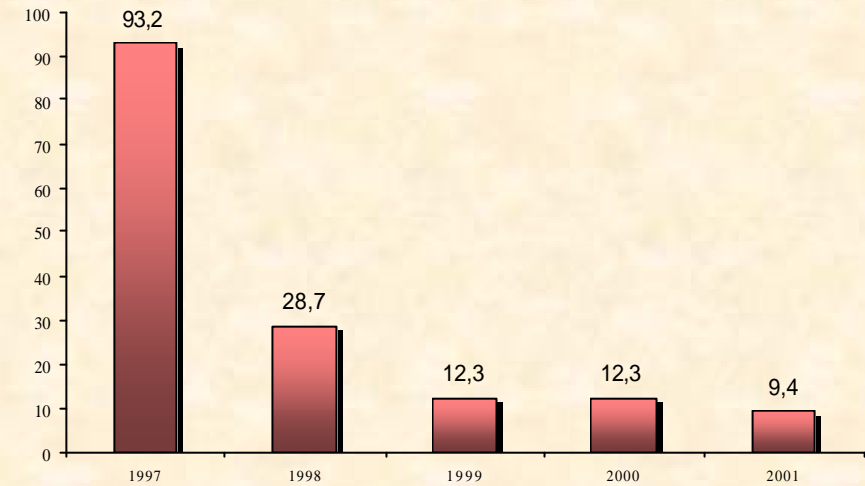
VALORACION BURSATIL

BENEFICIO POR ACCIÓN (€)

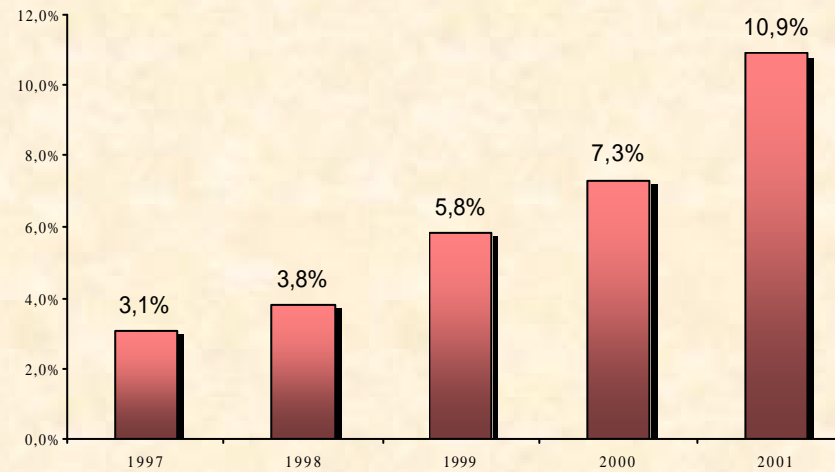


PER

Cotización / Bº Neto por Acción

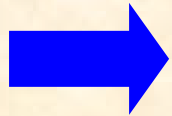


EBITDA / EV



INDICE

- ✍ Crecimiento de Ingresos
- ✍ Cuenta de Resultados
 - ✍ Margen Bruto: Desglose por Negocios
 - ✍ Resto de Resultados
- ✍ Estructura Financiera
- ✍ Rentabilidad
- ✍ Actividad Comercial
- ✍ Valoración Bursátil
- ✍ **Previsión 2002**
- ✍ Conclusiones



ENTORNO DE MERCADO

- ✍ Clima global de crisis e incertidumbre económica
- ✍ Promoción residencial: aterrizaje suave, desde la demanda "exuberante" a la demanda estructural
- ✍ Mercado de rentas: más cíclico, especialmente en oficinas

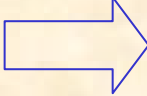
NUMERO DE PERSONAS POR HOGAR						
	1	2	3	4	5 or more	TOTAL
MADRID	13%	22%	20%	26%	19%	100%
SPAIN	13%	23%	21%	23%	20%	100%
DENMARK	34%	33%	15%	13%	5%	100%
SWEDEN	40%	31%	12%	12%	5%	100%
FRANCE	27%	32%	17%	15%	9%	100%

**Personas por hogar: España 2,43; Francia: 1,82;
Dinamarca: 1,69; Suecia: 1,59**

URBIS: MODELO DE NEGOCIO






- ✍ Centrado en las tareas de mayor valor añadido
 - ✍ Gestión del suelo
 - ✍ Diferencia básica con los pequeños promotores
 - ✍ Gestión del proyecto de promoción
 - ✍ Gestión de alquileres
- ✍ Diseño anticíclico
 - ✍ Mínimos costes fijos, cubiertos por las rentas de alquiler
 - ✍ Suelo a medio y largo plazo
 - ✍ Vivienda de tipo medio, en un mercado muy fragmentado

URBIS: ESTRATEGIA DE PROMOCION






- ✍ Ganar cuota de mercado, aprovechando las ventajas competitivas frente a los pequeños promotores
 - ✍ 3.000  3.500 casas anuales
 - ✍ Suelo
 - ✍ 2,8 millones de m²
 - ✍ 50% de descuento
 - ✍ Compra de reposición y a medio plazo
 - ✍ 10% de reducción en períodos de entrega
 - ✍ 5% de reducción en costes de construcción
 - ✍ Impulsar rotación geográfica
 - ✍ Posibilidad de adquisiciones si crean valor
- ✍ Nueva línea de negocio de desarrollo de suelo a largo plazo para su venta

URBIS: ESTRATEGIA DE PATRIMONIO

Patrimonio actual

-  275.000 m² sobre rasante
-  470 millones de euros de valor de mercado
-  15% del margen bruto total
-  22% de potencial por revesión a rentas de mercado
-  Desinversión activos dispersos

Desarrollo utilizando nuestro banco de suelo

-  Rendimiento superior al mercado
-  104.000 m² para 2003 y 2004
-  Entre otros activos, 5 residencias de tercera edad
-  155 millones de € de inversión
-  20% del margen bruto total, cubriendo costes indirectos y financieros

30 Nuevas inversiones según oportunidades

PERSPECTIVAS 2002 (REVISIÓN EN JUNIO)

PROMOCION

- ✍ Crecimiento Cifra de Negocio: 10%
 - ✍ 57% pre-vendido
 - ✍ Mantenimiento de márgenes
- ✍ Crecimiento Ventas Comerciales: 20%

RENTAS

- ✍ Crecimiento vegetativo (nuevas superficies a partir de 2003)

B.P.A.

- ✍ Crecimiento del 10%

INDICE

- ✍ Crecimiento de Ingresos
- ✍ Cuenta de Resultados
 - ✍ Margen Bruto: Desglose por Negocios
 - ✍ Resto de Resultados
- ✍ Estructura Financiera
- ✍ Rentabilidad
- ✍ Actividad Comercial
- ✍ Valoración Bursátil
- ✍ Previsión 2002
- ✍ **Conclusiones**



CONCLUSIONES

- ✍ Los últimos años de Urbis se han caracterizado por:
 - ✍ Crecimientos de dos dígitos
 - ✍ Rentabilidades de dos dígitos
 - ✍ Solidez financiera, acompañada con el ciclo
- ✍ En 2001 se han batido nuevos records, aumentado significativamente el beneficio por acción
- ✍ 2002 se presenta como un año de crecimientos más moderados, aunque también importantes
- ✍ La trayectoria, posicionamiento y modelo de negocio de Urbis garantizan su futuro
- ✍ El mercado bursátil sigue sin reconocer al Sector Inmobiliario

GRACIAS