



INMOBILIARIA URBIS

GUÍA PARA SEGUIR LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS 2002

Cuentas Anuales 2001

2001 fue un año excepcional para URBIS, que tuvo un **crecimiento muy importante, basado en los ingresos ordinarios y recurrentes.**

- Los ingresos totales aumentaron un 65% hasta los 499 millones de euros, lo que sitúa a URBIS como la **segunda empresa del Sector por facturación.**
- El beneficio de explotación creció un 82%, con incrementos de márgenes tanto en el negocio promotor como en la actividad de alquiler de patrimonio.
- **El beneficio ordinario se duplicó**, alcanzando los 103,9 millones de euros, como consecuencia de combinar el mayor beneficio operativo con la contención de gastos indirectos y financieros, que sólo representaron el 6,7% de la cifra de negocio.
- El beneficio neto se incrementó un 59% a pesar del agotamiento del escudo fiscal, alcanzando los 62,8 millones de euros.

Hay que destacar que el beneficio por acción subió un 26%, lo que demuestra que la operación de absorción de Dragados Inmobiliaria **ha creado valor para los accionistas.** En relación con la fusión, es importante destacar que está totalmente cerrada tanto en sus aspectos operativos y financieros, como culturales.

Es importante la disminución durante 2001 del apalancamiento financiero y la mayor cobertura de la deuda, que se entienden dentro de la estrategia de aumentar la **solventia y fortaleza financieras** en estos momentos de incertidumbre económica, en los que pueden surgir además buenas oportunidades de inversión.

Actividad Comercial

Las ventas comerciales de promoción aumentaron en 2001 un 30% hasta los 371,2 millones de euros, cifra que corresponde a 2.500 viviendas, un record para URBIS. En el primer trimestre de 2002 las ventas comerciales han vuelto a registrar un fuerte incremento del 73%.

Cabe recordar que estas **ventas comerciales de promoción** sólo se contabilizan como ingresos cuando se completan el 80% de los trabajos de construcción, por lo que su evolución es un claro **indicador de los resultados futuros** de la Compañía a medio plazo.

La actividad de alquiler presentó también cifras históricas en 2001, con un aumento del 69% de las rentas y magníficos ratios de ocupación y rentabilidad. URBIS tiene como objetivo cubrir todos sus costes indirectos, tanto de estructura como financieros, con los ingresos del alquiler de su patrimonio.

Valoración de Activos Inmobiliarios

Según la Certificación de Valoración que realizó C.B. Richard Ellis a 31 de diciembre de 2001, el valor del patrimonio inmobiliario de URBIS a precio de mercado asciende a 2.307 millones de euros, lo que supone un aumento del 12% con respecto a la valoración de 2000.

El valor patrimonial (N.A.V.) de la acción de URBIS es de 10,47 euros. Así, la Compañía cotizaba a 31 a diciembre de 2001 con un descuento del 55,7%.

Cabe destacar que los terrenos y solares de URBIS están valorados en más de 1.000 millones de euros, siendo este precio de mercado prácticamente el doble que su coste de adquisición, lo que indica el valor que la Compañía genera en la gestión del suelo y supone una ventaja competitiva crítica en el tan fragmentado mercado de la promoción inmobiliaria.

Retribución al Accionista

En la Junta General de Accionistas se someterá a aprobación el pago de un dividendo por un importe bruto de 0,15 € por acción, con cargo a los resultados de 2001. En marzo se pagaron a cuenta 0,08 € por acción.

Esta remuneración a nuestros accionistas es un **36% superior a la del ejercicio precedente** y supone una rentabilidad por dividendo del 3,23%, respecto a la cotización del cierre de 2001.

Siguiendo esta política, URBIS remunerará en el futuro a sus accionistas mediante el pago de dividendos a cuenta y complementarios.

Inversiones

URBIS basa gran parte del éxito de su actividad promotora en la previa creación de valor en la gestión del suelo. Así, la Compañía cuenta con un gran banco de solares para varios años de producción, adquirido a precios muy inferiores a los actuales de mercado. En línea con esta filosofía, la estrategia es la de **adquisición selectiva de suelo para reposición**, con horizonte de edificación a medio plazo.

En cuanto a las inversiones en **patrimonio**, URBIS está desarrollando **100.000 m²** que se añadirán a nuestra cartera en los próximos 3 años. El desarrollo propio de la cartera de inmuebles usando nuestro banco de suelo permite que los rendimientos esperados sean superiores a los del mercado.

Entre las inversiones en patrimonio cabe destacar la promoción de cinco residencias de ancianos.

Perspectivas del Mercado

La demanda de vivienda se desacelera suavemente, aunque URBIS cree que se mantendrá fuerte hasta 2004 y que en ningún caso bajará de las 300.000 unidades anuales (demanda estructural), lo que permite un **gran potencial de crecimiento** para las empresas más fuertes y competitivas. Debe tenerse en cuenta que el Sector se caracteriza por la fragmentación y que ningún jugador tiene una cuota de mercado superior al 1,5%.

En cuanto a patrimonio, se está comportando mejor el segmento comercial que el de oficinas. Al respecto, casi el 50% de las rentas de URBIS proceden del alquiler de superficies comerciales.

Previsiones 2002

En cuanto a resultados contables:

- Los ingresos de promoción residencial crecerán más de un 10%.
- Los ingresos por rentas subirán más de un 3%. Los crecimientos serán muy superiores a partir de 2003, con la entrada en explotación de nuevas superficies.
- El **beneficio neto por acción** subirá al menos un **10%**.

En cuanto a actividad comercial, URBIS espera que las ventas de viviendas suban aproximadamente un 30% en 2002.

Resumen

Podemos concluir que 2001 ha sido un gran año para URBIS, que se consolida como la segunda empresa cotizada del Sector por facturación, aumentando al mismo tiempo el beneficio por acción un 26% y todo ello basado en los ingresos ordinarios y recurrentes.

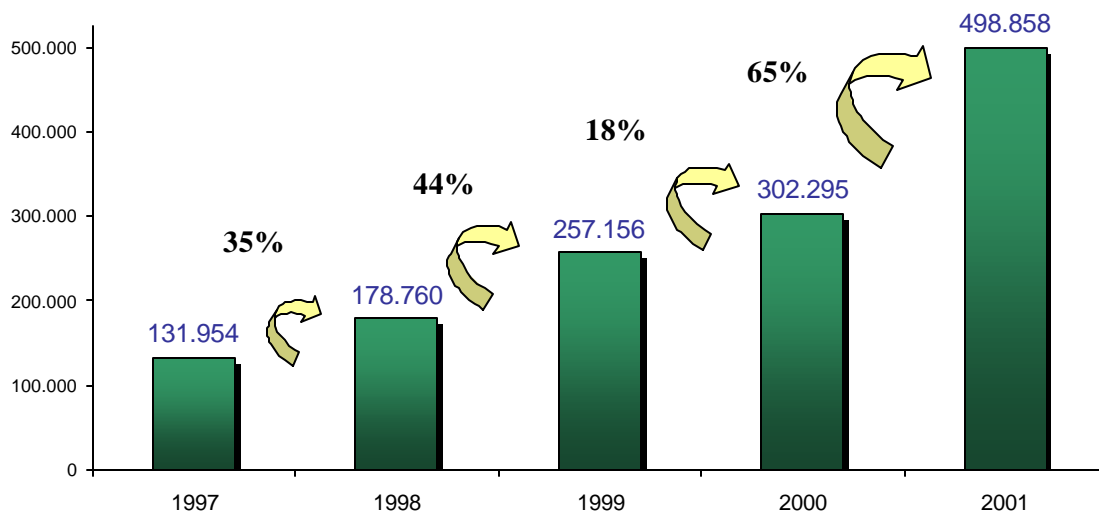
Por otro lado, la Compañía sigue aumentando a gran ritmo sus ventas comerciales de promoción y explotando exitosamente su patrimonio, lo que indica que el crecimiento es sostenible a medio plazo.

A largo plazo, las fortalezas y ventajas competitivas de URBIS, entre las que destaca su eficiencia y su banco de suelo, permiten afirmar que la Compañía aumentaría sus ventas y resultados, incluso en situaciones de mercado menos favorables que las previstas.

ANEXO
GRÁFICOS

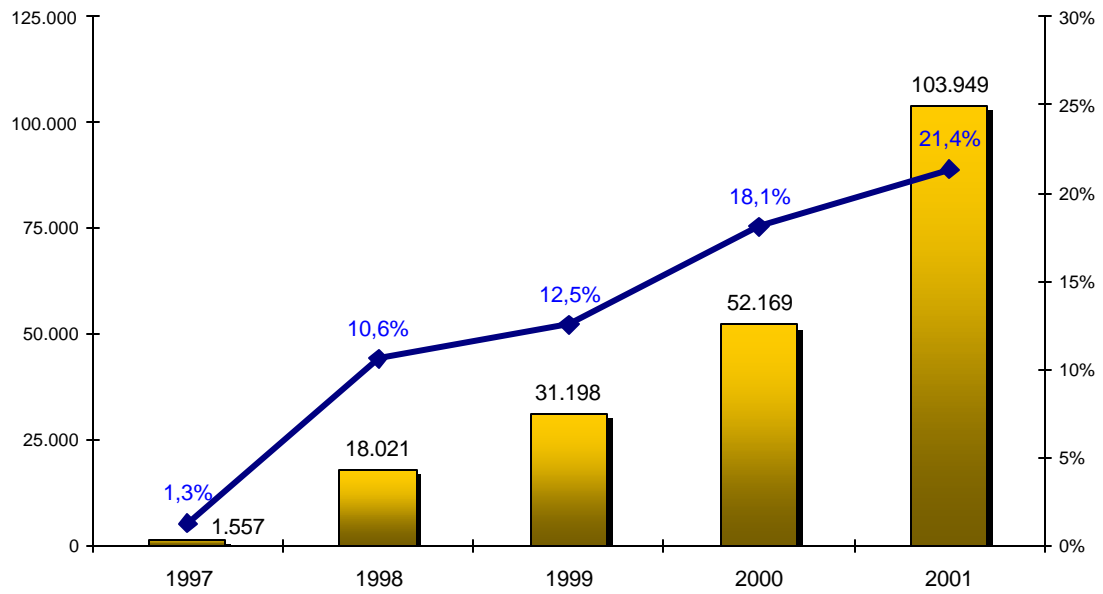
INGRESOS TOTALES

Miles de euros

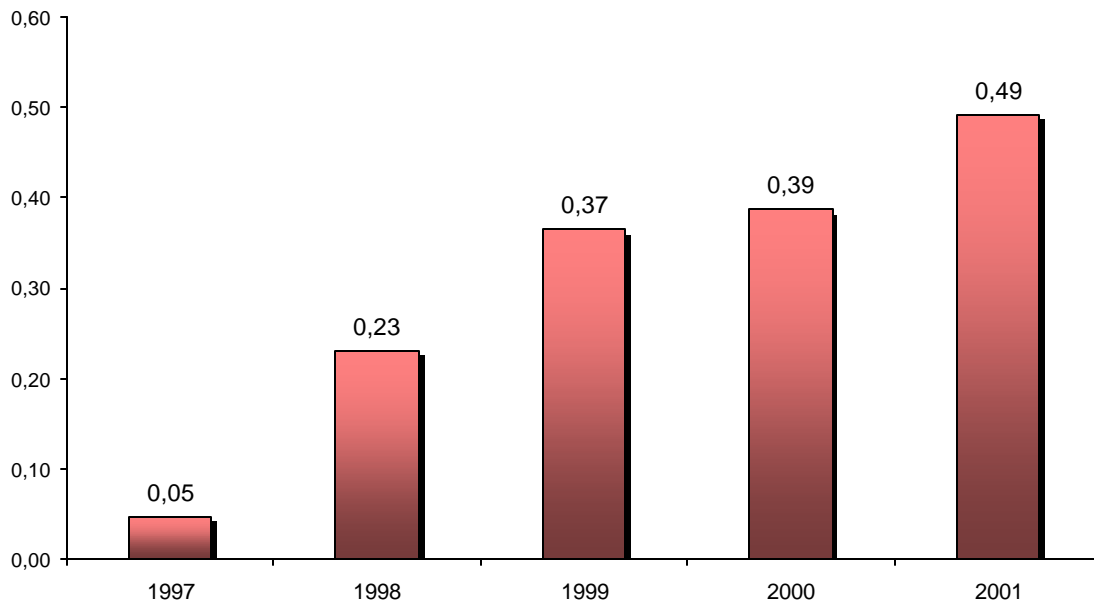


RESULTADO ORDINARIO

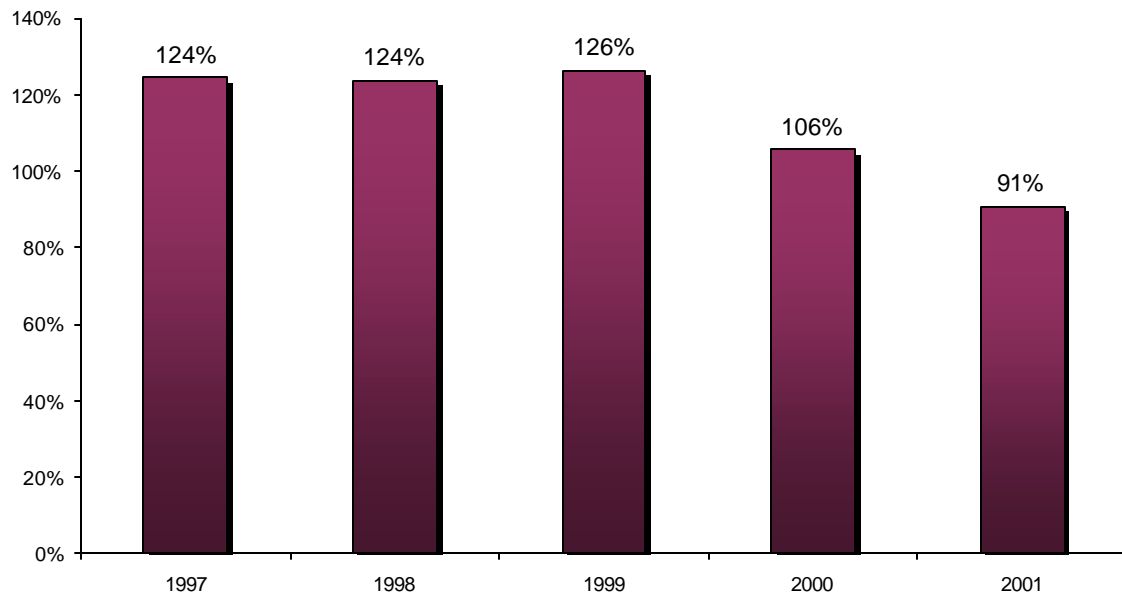
Miles € y % Sobre CNN



BENEFICIO POR ACCIÓN (€)



DEUDA NETA / FONDOS PROPIOS
Porcentaje



DESCUENTO COTIZACIÓN SOBRE EL VALOR PATRIMONIAL DE LA ACCIÓN DE URBIS

Valoración de Activos C.B. Richard Ellis

