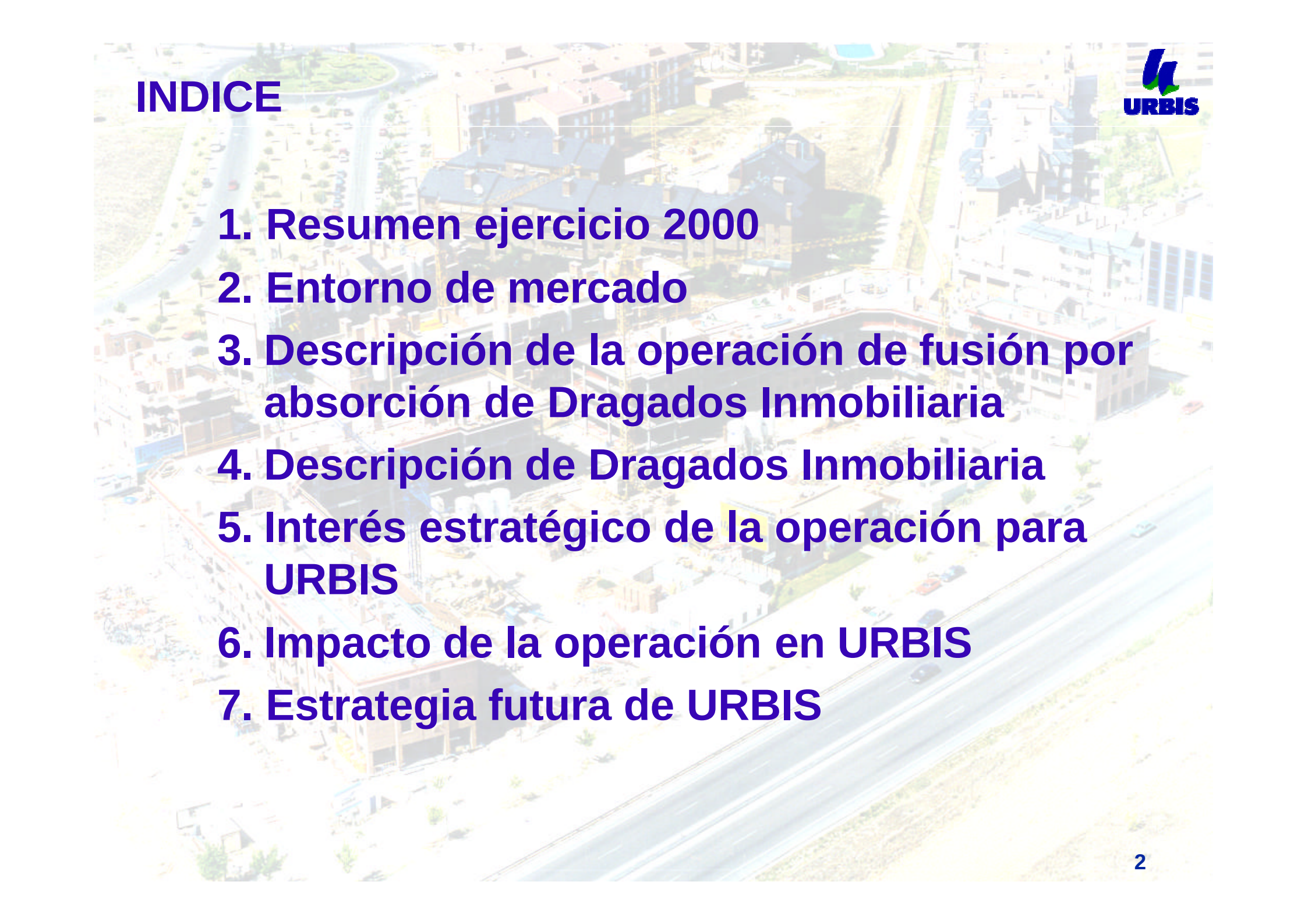


**PRESENTACIÓN DE LA OPERACIÓN DE FUSIÓN POR
ABSORCIÓN DE DRAGADOS INMOBILIARIA, S.A.
(SOCIEDAD ABSORBIDA) POR INMOBILIARIA URBIS, S.A.
(SOCIEDAD ABSORBENTE)**

LUGAR: SALÓN DE ACTOS DE LA BOLSA DE MADRID

ORGANIZA: INSTITUTO DE ANALISTAS FINANCIEROS

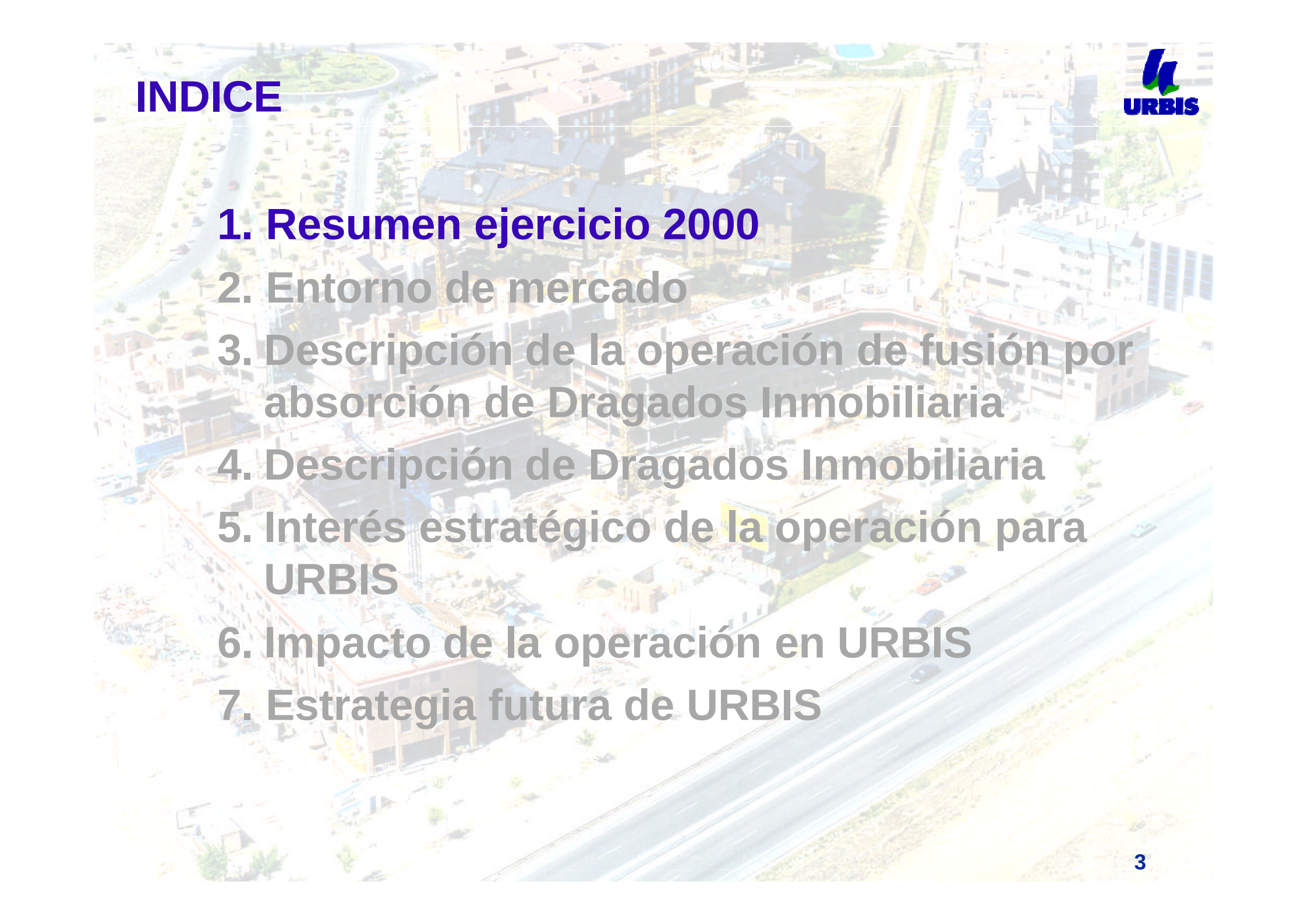
Madrid, 28 de marzo de 2001

An aerial photograph of a city, likely Madrid, showing a multi-lane highway in the foreground, various urban buildings, and green spaces. The image is slightly faded to serve as a background for the text.

INDICE



- 1. Resumen ejercicio 2000**
- 2. Entorno de mercado**
- 3. Descripción de la operación de fusión por absorción de Dragados Inmobiliaria**
- 4. Descripción de Dragados Inmobiliaria**
- 5. Interés estratégico de la operación para URBIS**
- 6. Impacto de la operación en URBIS**
- 7. Estrategia futura de URBIS**



INDICE



- 1. Resumen ejercicio 2000**
2. Entorno de mercado
3. Descripción de la operación de fusión por absorción de Dragados Inmobiliaria
4. Descripción de Dragados Inmobiliaria
5. Interés estratégico de la operación para URBIS
6. Impacto de la operación en URBIS
7. Estrategia futura de URBIS

1. Resumen ejercicio 2000

® Principales magnitudes financieras de URBIS

Cuenta de resultados (M Ptas)	1999	2000	% crec.
Ingresos totales	42.727	50.297	18%
Margen bruto	8.777	12.036	37%
EBITDA	7.345	10.822	47%
Beneficio de explotación	6.981	10.613	52%
Beneficio ordinario	5.190	8.679	67%
Beneficio neto	5.333	6.580	23%

Balance (M Ptas)	1999	2000	% crec.
Inmovilizado	39.358	55.718	42%
Fondo de maniobra neto	65.335	82.515	26%
Capital invertido	104.693	138.233	32%
Fondos Propios	46.273	67.255	45%
Deuda Financiera neta	58.420	70.978	21%
Capital empleado	104.693	138.233	32%

1. Resumen ejercicio 2000

® Principales ratios financieros:

	1999	2000	% crec.
R.O.E.	12.1%	11.5%	-5%
G.R.O.E. (BAI / FFPP)	12%	14%	17%
Cifra de negocio por empleado (Mill. Ptas)	345	387	12%
EBITDA/ Gastos Financieros Totales	2.7	3.2	18%
Costes Indirectos / Ingresos Totales	4.6%	4.3%	-6.5%
Indice de apalancamiento	1.27	1.06	-16.5%

1. Resumen ejercicio 2000

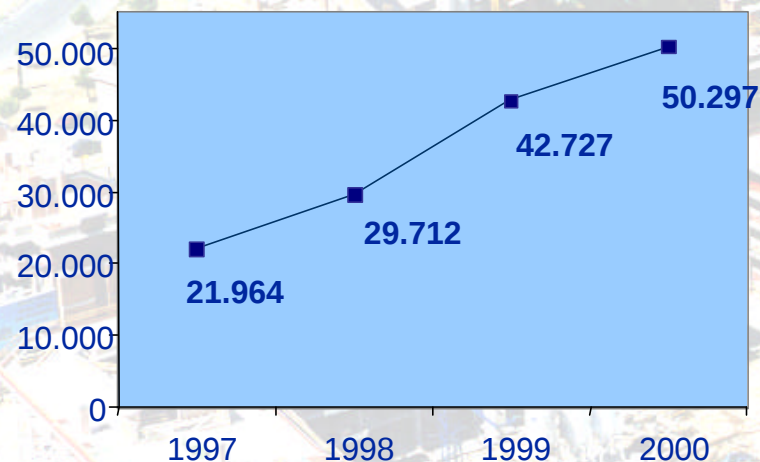
® Ratios bursátiles:

M Ptas	1999	2000
Fondos Propios (31/12)	46.273	67.255
Capitalización bursátil (31/12)	61.896	80.864
Plusvalías brutas	71.000	nd
NAV antes de impuestos	117.273	nd
Capitalización bursátil /FFPP	1.34	1.20
Capitalización bursátil / (FFPP+Plusvalías)	0.53	nd
PER	11.6	12.3
BPA (Ptas)	64.5	71.2

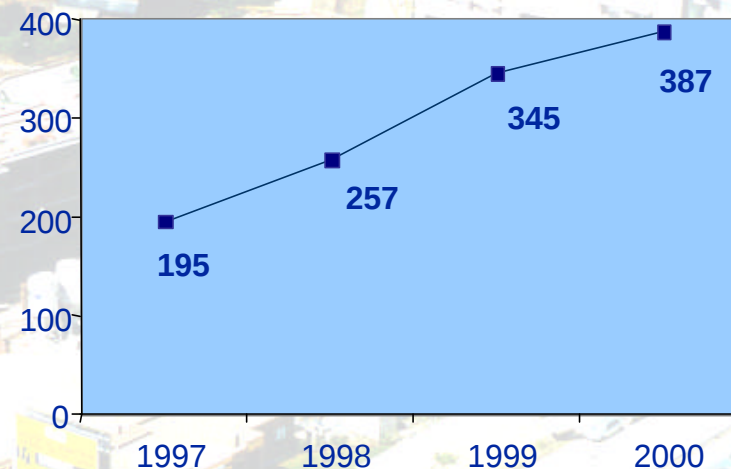
1. Resumen ejercicio 2000

® Evolución magnitudes básicas (1997-2000):

Ingresos Totales



Cifra de negocio por empleado



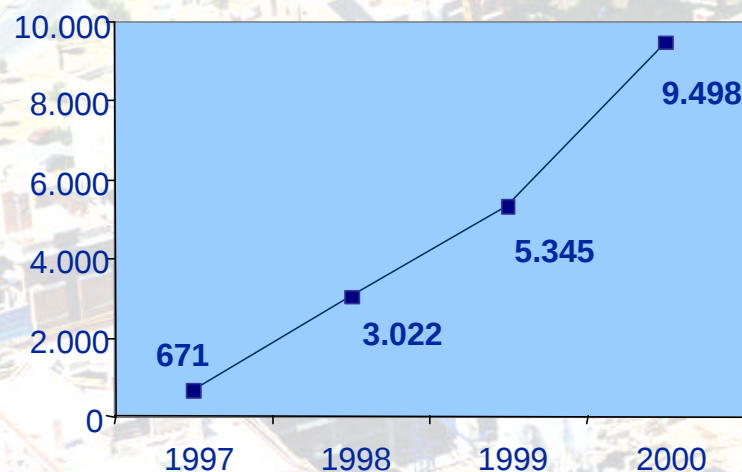
Gastos financ. + indirectos s/ cifra de negocio



1. Resumen ejercicio 2000

® Evolución magnitudes básicas (1997-2000):

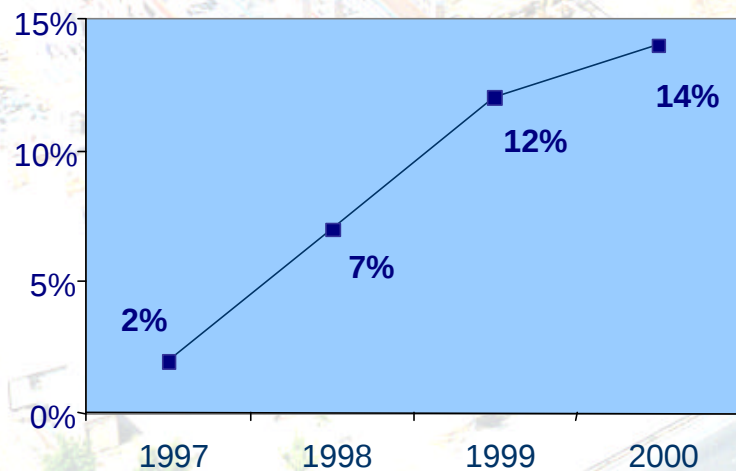
Beneficios antes de impuestos



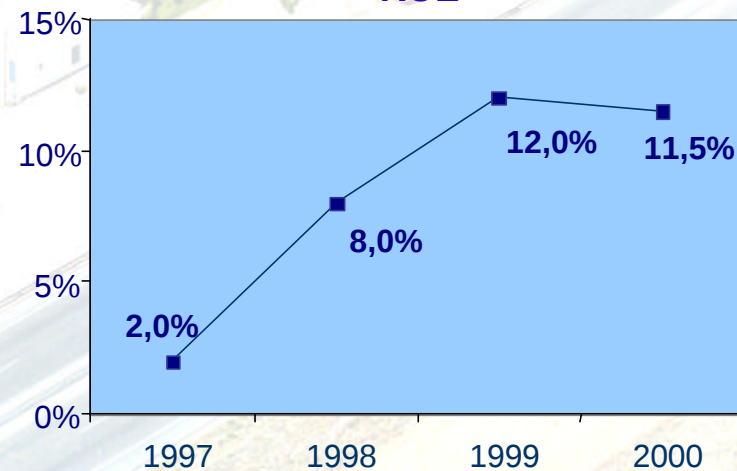
Beneficios después de impuestos

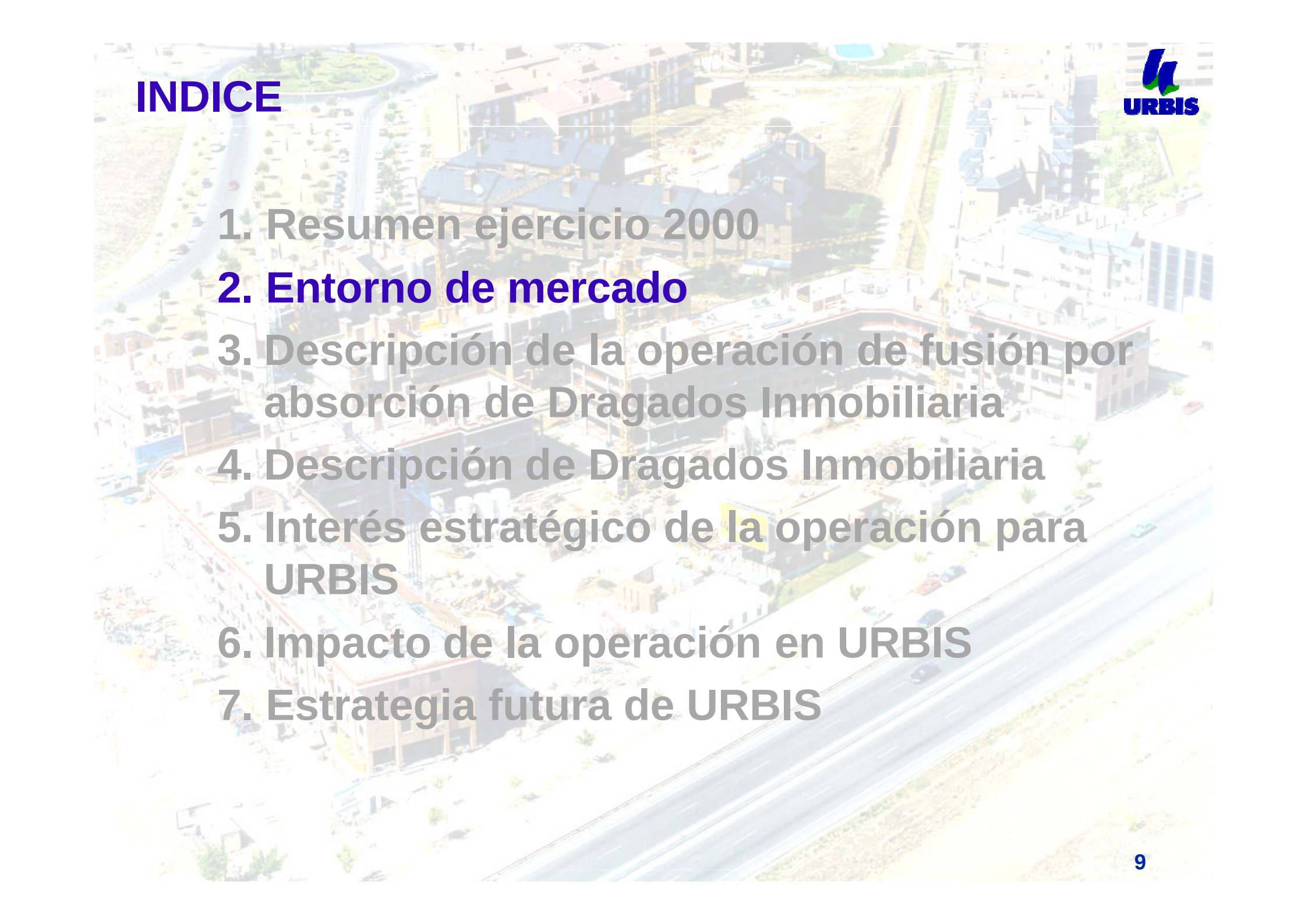


GROE



ROE



An aerial photograph of a city, likely Madrid, showing a multi-lane highway in the foreground, various urban buildings, and green spaces. The image is slightly faded to serve as a background for the text.

INDICE



1. Resumen ejercicio 2000
- 2. Entorno de mercado**
3. Descripción de la operación de fusión por absorción de Dragados Inmobiliaria
4. Descripción de Dragados Inmobiliaria
5. Interés estratégico de la operación para URBIS
6. Impacto de la operación en URBIS
7. Estrategia futura de URBIS

2. Entorno de mercado

® Entorno macroeconómico estable en España:

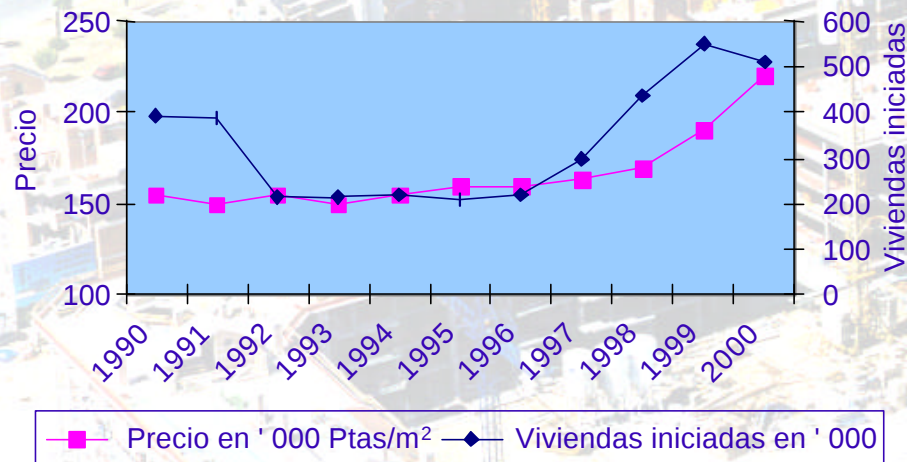
	1998	1999	2000 E	2001 E	2002 E
Crecimiento PIB	4,3	4,0	4,1	3,0	3,0
Inflación	2,3	2,4	2,5	2,0	1,9
Rentabilidad bono español 10 años	4,0	5,5	5,2	5,5	5,7
Tasa de desempleo	18,7	15,9	14,4	13,4	12,4

Fuente : BNP Paribas Economic Research

2. Entorno de mercado

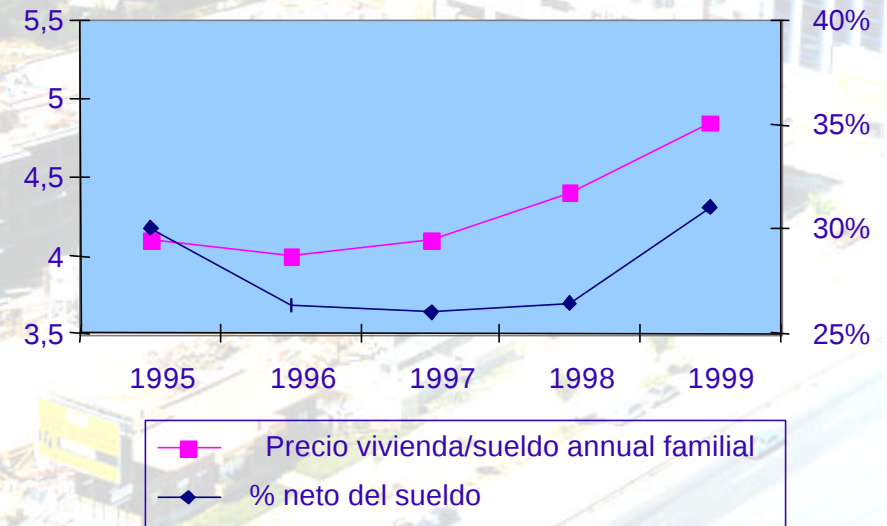
® Promoción: Evolución reciente

Precio medio de venta en capitales españolas y viviendas iniciadas



Fuente : TINSA

Esfuerzo sobre la renta familiar

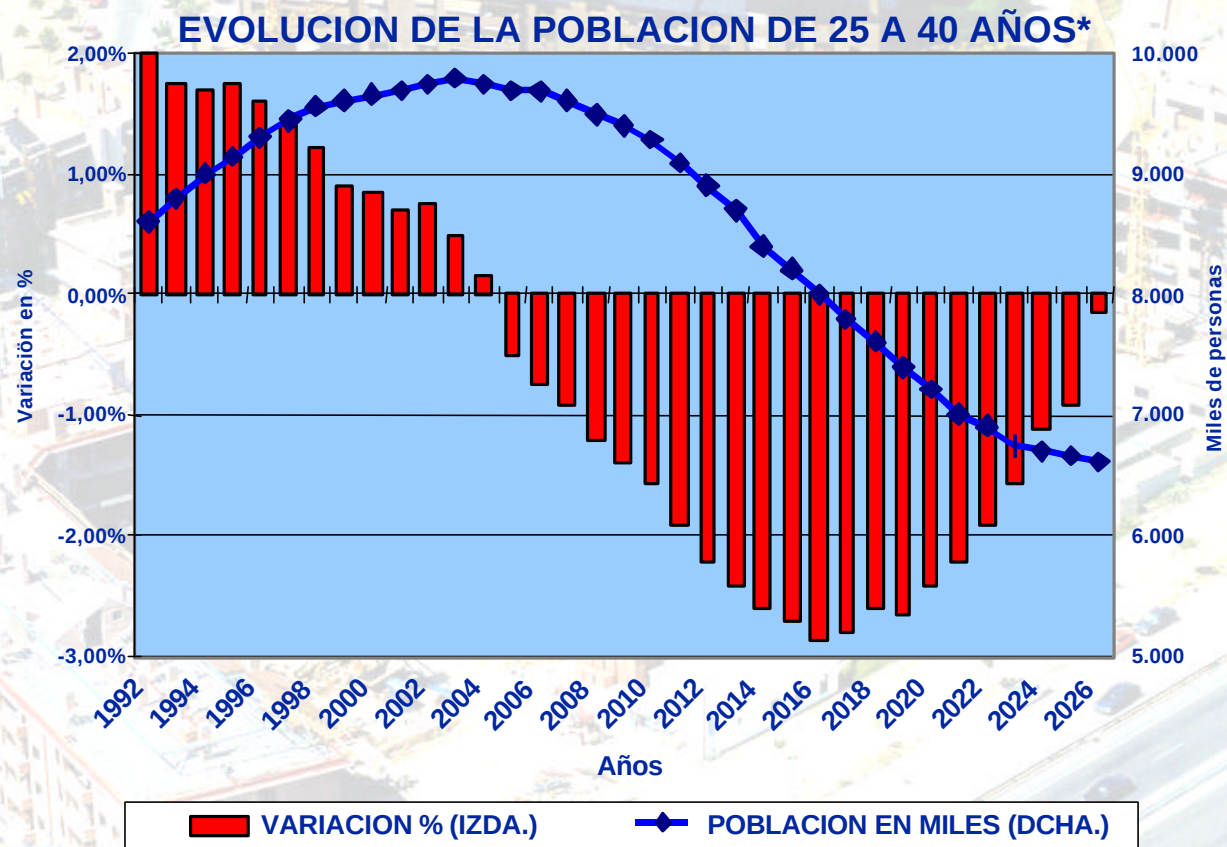


Fuente : BBVA

- Los altos niveles de precio y el deterioro progresivo de los ratios de esfuerzo sobre la renta familiar muestran que estamos en un momento alto del ciclo...
- ... pero la demanda todavía se sostiene por factores demográficos y bajos tipos de interés

2. Entorno de mercado

® Promoción: Perspectivas



– El efecto “esponjamiento hogares” creará una demanda adicional significativa

* Evolución sin considerar “Efecto inmigración”

2. Entorno de mercado

® Promoción: Perspectivas

- Estabilización previsible de las ventas a partir del año 2004 tanto en términos de volumen (unas 375.000 viviendas año) como en términos de precio
- De acuerdo con estudios realizados para URBIS por expertos independientes, se prevé una demanda importante hasta el año 2004, aunque más moderada que en años anteriores
- Presión en márgenes para promociones sobre suelos recientemente adquiridos a precios altos
- Disminución de las actuales tensiones de coste de la mano de obra y materiales de construcción
- Ajuste en los plazos de entrega de promociones con el consiguiente impacto positivo en el Fondo de Maniobra

2. Entorno de mercado

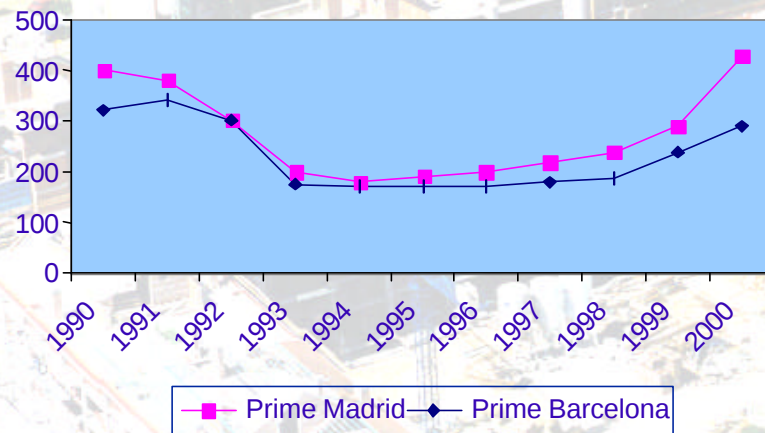
® Promoción: Perspectivas

- Oportunidad de incremento de cuota de mercado y mejora de posicionamiento para compañías consolidadas como URBIS por:
 - » Menores riesgos por diversificación geográfica y tipo de producto
 - » Menor impacto en márgenes por tener suelo de « fabricación propia »
 - » Mayor flexibilidad por tener política de costes fijos mínimos
 - » Oportunidades derivadas de mejoras en el mercado de suelo

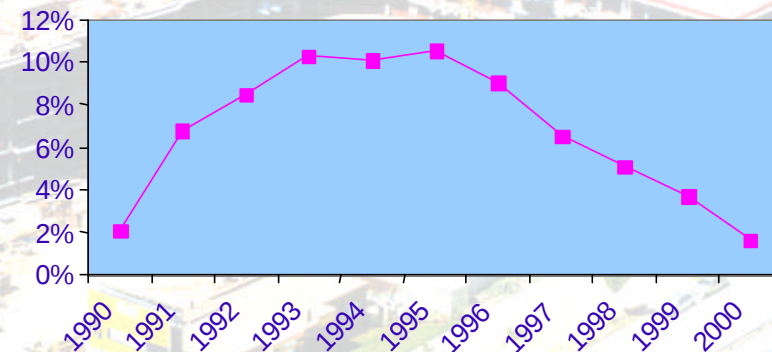
2. Entorno de mercado

® Oficinas: Evolución reciente

Rentas oficinas Prime en Eur/m²/año



Indice de desocupación en Madrid en %



Fuente : CB Richard Ellis

- La escasez de superficie alquilable en Madrid y Barcelona ha provocado un espectacular aumento de precio de los alquileres durante los últimos dos años

2. Entorno de mercado

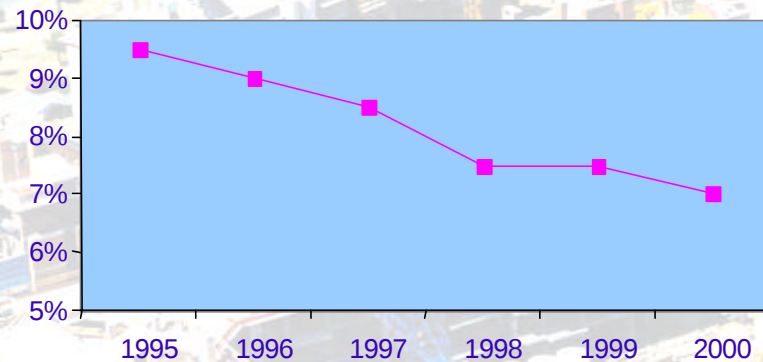
® Oficinas: Perspectivas

- Gran número de proyectos iniciados en Madrid y Barcelona (1999: 800.000 m² ; 2000: 1.000.000 m²) o pendiente de ser iniciados:
 - » riesgo de exceso de oferta a partir de 2002-2003
 - » desaceleración de la demanda (menor crecimiento económico, estabilización sector TMT)
- Exigencia de rentabilidades más altas ante unas perspectivas menos favorables
- Crecimiento más moderado del valor de mercado de estos activos

2. Entorno de mercado

® Centros comerciales

Prime yields en centros comerciales en España

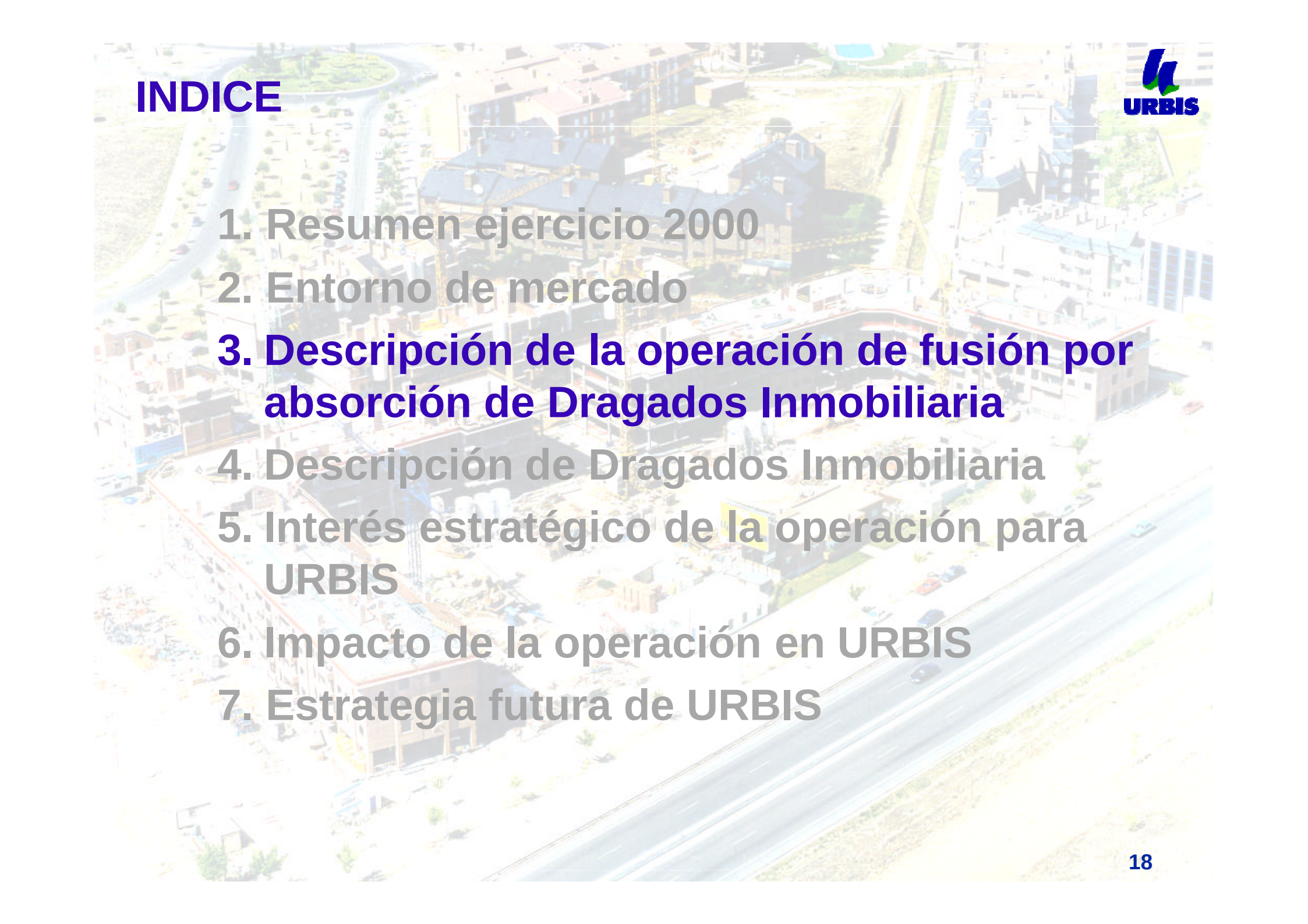


Fuente : Jones Lang LaSalle / CB Richard Ellis

M Ptas	Total m ² (miles)	m ² SBA/000 hab
Francia	13.520	230.2
U. K.	13.354	230.2
Alemania	7.920	97.7
España	6.564	163.3
Italia	5.048	94.2
EUROPA	11.517	199.6

Fuente : Asoc. Española Centros Comerciales (AECC)

- Gran cantidad de proyectos en marcha (entre 140-180 posibles desarrollos hasta el año 2006)
- Elevado crecimiento en los últimos años en España para llegar al nivel de madurez de los homólogos europeos
- Estabilización o ligero repunte en « yields » de Centros Comerciales



INDICE



1. Resumen ejercicio 2000
2. Entorno de mercado
- 3. Descripción de la operación de fusión por absorción de Dragados Inmobiliaria**
4. Descripción de Dragados Inmobiliaria
5. Interés estratégico de la operación para URBIS
6. Impacto de la operación en URBIS
7. Estrategia futura de URBIS

3. Descripción de la operación

Objetivos de la operación

- Continuar con el plan de desarrollo anunciado por URBIS de fortalecer su negocio patrimonial mediante la adquisición de determinados activos inmobiliarios propiedad del Grupo Dragados
- Fortalecer la actividad promotora de URBIS:
 - ampliando su diversificación geográfica,
 - incorporando una cartera de suelo a precio razonable
- Mejorar la capacidad financiera de URBIS para afrontar posibles oportunidades de crecimiento
- Mejorar la rentabilidad y productividad actuales de URBIS
- Incorporar un nuevo socio industrial de referencia:
 - Dragados desinvierte en una actividad no estratégica para el Grupo...
 - ...participando activamente en una Compañía sólida con amplias expectativas de crecimiento...
 - ...aportando una plataforma para el desarrollo de futuros negocios inmobiliarios

Consolidar a la nueva URBIS como una de las compañías líderes en el mercado inmobiliario español

3. Descripción de la operación

® Activos inmobiliarios objeto de la operación:

- La operación propuesta supone desde el punto de vista inmobiliario la adquisición por parte de URBIS de activos inmobiliarios cuyo valor de mercado según las últimas tasaciones disponibles de CB Richard Ellis es de 45.700 M Ptas:
 - » Patrimonio en renta: 12.000 M Ptas
 - » Terrenos y solares: 20.900 M Ptas
 - » Promociones: 12.800 M Ptas
- Las plusvalías brutas que incorporan estos activos ascienden a 15.200 M Ptas, siendo las plusvalías netas de efecto fiscal de 9.900 M Ptas.

M Ptas	Valor mercado	Valor contable	Plusvalías brutas	Plusvalías netas
Total	45.663	30.489	15.174	9.863

Nota: Estos activos se incorporarán a URBIS mediante absorción de Dragados Inmobiliaria, S.A., absorción que conlleva asimismo la incorporación de los otros activos y pasivos de su balance.

3. Descripción de la operación

® Procedimiento de valoración:

– Para el establecimiento de la ecuación de canje, se han realizado valoraciones objetivas de URBIS y Dragados Inmobiliaria por los asesores de ambas compañías: MSDW - N+1 y BNP Paribas, utilizando los siguientes métodos:

» valor neto patrimonial (NAV) a 30 septiembre 2000, a partir de valoraciones de los activos inmobiliarios realizadas por CB Richard Ellis en ambas Compañías y considerando el efecto fiscal en las plusvalías de estos activos.

Valoración URBIS: 109.921 M Ptas

Valoración Dragados Inmobiliaria: 29.586 M Ptas

Proporción relativa
valores: 3.72

» descuento de flujos de caja, en función de las proyecciones realizadas para ambas compañías:

URBIS: 118.649 M Ptas

Dragados Inmobiliaria: 28.728 M Ptas

Proporción relativa
valores: 4.13

Proporción acordada de valores relativos:

Valor URBIS: 4

Valor Dragados Inmobiliaria: 1

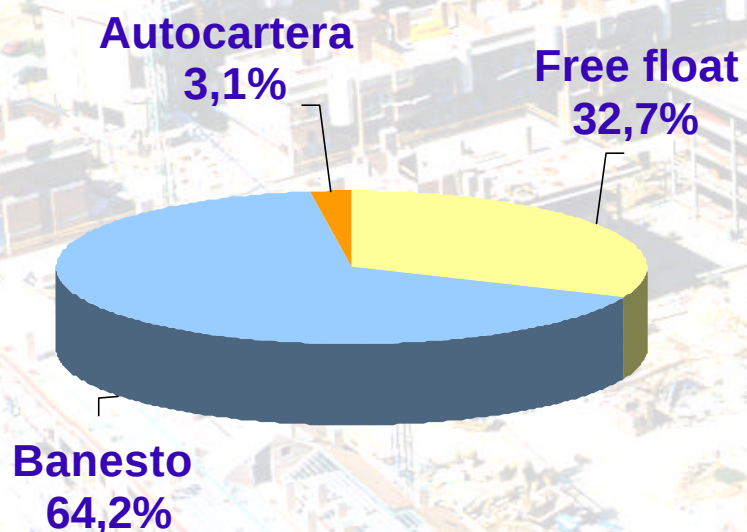
3. Descripción de la operación

® Procedimiento legal de la operación:

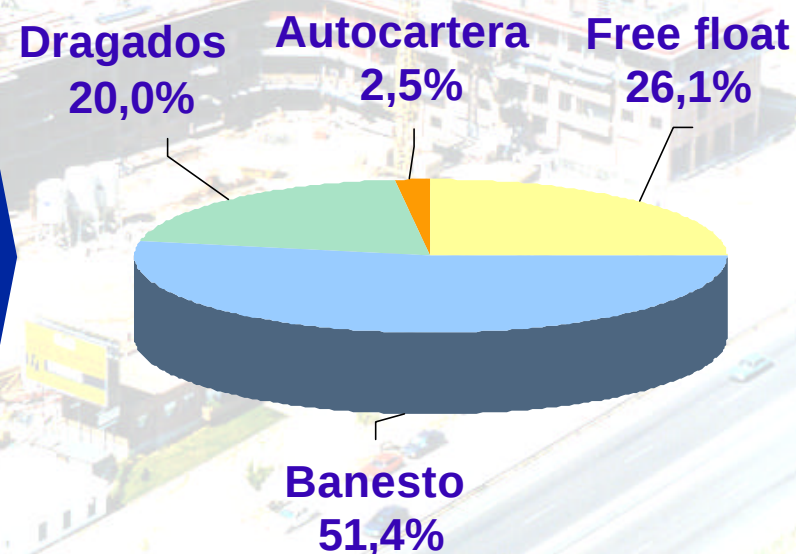
- La operación se llevará a cabo mediante la fusión por absorción de Dragados Inmobiliaria que se disolverá sin liquidación, adquiriendo URBIS sus activos y pasivos
- Para el pago del neto patrimonial recibido por URBIS, ésta aumentará su capital en la proporción de 1 acción nueva por cada 4 antiguas, esto es, en 25.517.435 acciones
- Como el neto patrimonial que recibe URBIS, sin considerar plusvalías, es de 21.483 Mill. Ptas., las acciones de nueva ampliación se emitirán con un nominal de 1.19 Euros y una prima de 3.87 Euros, esto es, 5.06 Euros por acción
- Como consecuencia de esta operación, URBIS asumirá parte de la plantilla de Dragados Inmobiliaria, aumentando sus ratios de productividad por empleado

3. Descripción de la operación

® Accionariado de URBIS antes y después de la operación:



Número de acciones: 102.069.740



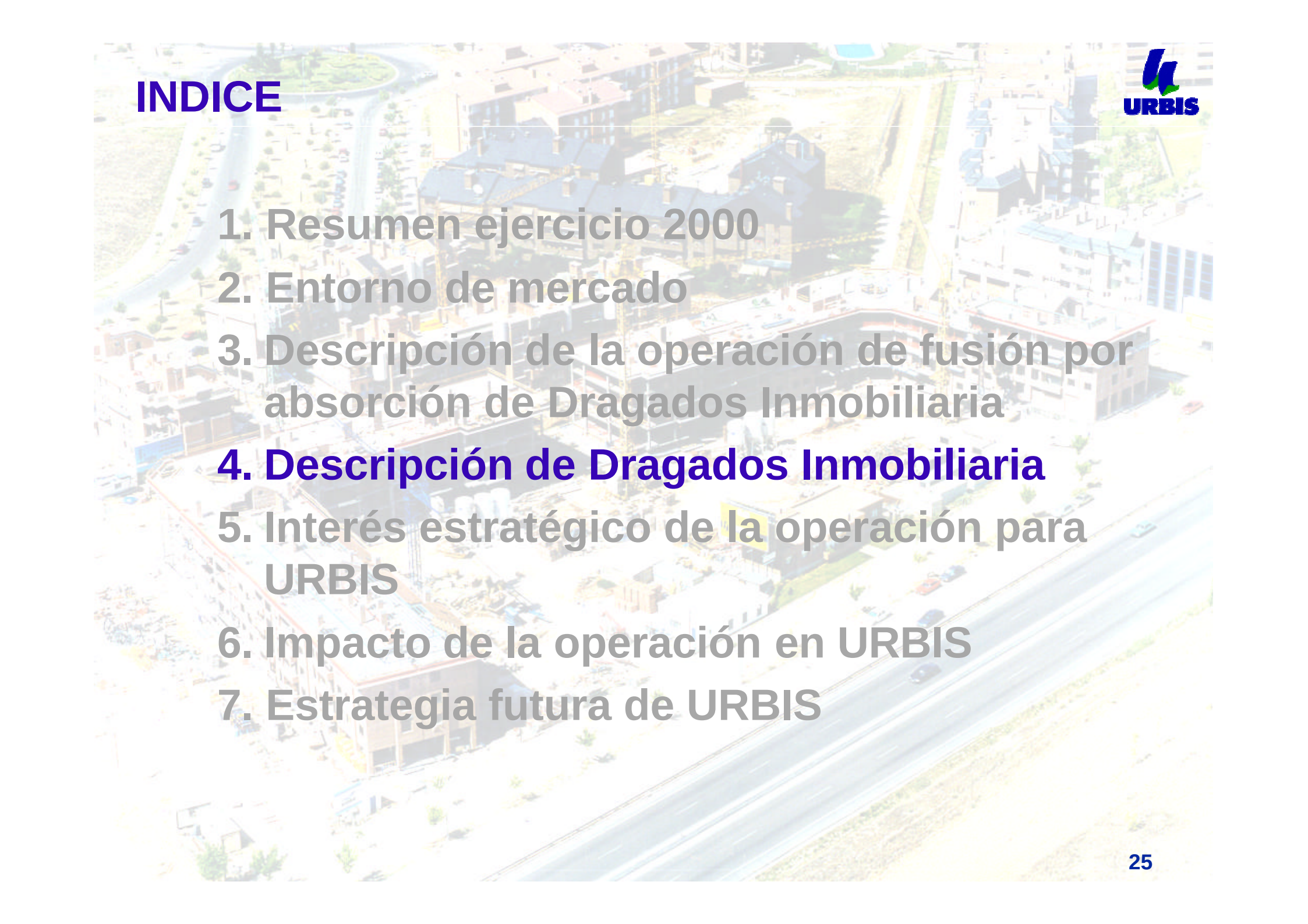
Número de acciones: 127.587.175

→ El Grupo Dragados pasará a tener 2 puestos en el Consejo de Administración de URBIS

3. Descripción de la operación

Calendario de la operación:

- El 26 de abril de 2001 las Juntas Generales de URBIS (Sociedad Absorbente) y Dragados Inmobiliaria (Sociedad Absorbida) aprobarán la fusión de ambas Sociedades, mediante disolución sin liquidación de Dragados Inmobiliaria
- La fusión de URBIS y Dragados Inmobiliaria tiene efectos contables a partir del 1 de enero de 2001, con lo cual la Cuenta de Resultados de 2001 de URBIS recogerá los ingresos y gastos de Dragados Inmobiliaria desde 1 de enero de 2001, hasta la fecha de disolución de ésta, junio de 2001
- Por ello, previsiblemente, en los estados financieros del primer semestre 2001 a enviar a C.N.M.V. se recogerán ya en Cuenta Resultados y en Balance de URBIS los efectos de la fusión
- Formalmente, se estima que la integración de gestión y de equipos se realizará en junio de 2001, una vez cumplidos los requisitos legales posteriores a las Juntas Generales citadas, culminando esta operación en la disolución de Dragados Inmobiliaria

An aerial photograph of a city, likely Madrid, showing a multi-lane highway in the foreground, various urban buildings, and green spaces. The image is used as a background for the presentation.

INDICE



1. Resumen ejercicio 2000
2. Entorno de mercado
3. Descripción de la operación de fusión por absorción de Dragados Inmobiliaria
- 4. Descripción de Dragados Inmobiliaria**
5. Interés estratégico de la operación para URBIS
6. Impacto de la operación en URBIS
7. Estrategia futura de URBIS

4. Descripción de Dragados Inmobiliaria

® Principales magnitudes financieras de Dragados Inmobiliaria

Cuenta de resultados (M Ptas)	1999	2000	% crec.
Ingresos totales	14.826	17.670	19.2%
Margen bruto	3.356	4.681	39.5%
EBITDA	1.977	3.026	53.1%
Beneficio de explotación	1.956	3.004	53.6%
Beneficio ordinario	1.623	2.631	62.1%
Beneficio neto	547	2.244	310.2%

Balance (M Ptas)	1999	2000	% crec.
Inmovilizado	1.475	13.560	819.3%
Fondo de maniobra neto	12.830	15.443	20.4%
Capital invertido	14.305	29.003	102.8%
Fondos Propios	8.161	21.974	169.3%
Deuda Financiera neta	6.144	7.029	14.4%
Capital empleado	14.305	29.003	102.8%

Nota: Las cifras de la cuenta de resultados no recogen los ingresos por arrendamiento de los activos patrimoniales, ya que éstos se incorporaron al inmovilizado a finales de diciembre de 2000. Estos activos se recogen a su coste de adquisición, y fueron adquiridos con fondos propios

4. Descripción de Dragados Inmobiliaria

® Actividad promotora

- Sociedad filial del Grupo Dragados con más de 40 años de actividad inmobiliaria
- La actividad de Dragados Inmobiliaria se centra en la venta de viviendas y parcelas. En la actualidad tiene unas 30 promociones y tiene en fase de construcción y comercialización unas 2.300 viviendas

® Actividad internacional

- 50% de participación en la sociedad portuguesa IMOPRAÇAL, S.A., que alcanzó una cifra de negocios en el año 2000 de 4.510 Mill. Escudos

4. Descripción de Dragados Inmobiliaria

→ Inmueble de oficinas en San Sebastián de los Reyes - Sede social Grupo Dragados (Madrid)

- Consta de tres edificios con una superficie de 25.874 m² sobre rasante y 20.748 m² bajo rasante para 651 plazas de garaje, ocupado en su totalidad por diferentes divisiones del Grupo Dragados
- El Grupo Dragados permanecerá como inquilino con un contrato de arrendamiento con un período de duración de 12 años

4. Descripción de Dragados Inmobiliaria

→ Centro Comercial “Las Pirámides de Martianez” (Tenerife)

- Situado en el Puerto de la Cruz (Tenerife), cuenta con una superficie construida sobre rasante de 23.591 m² y 33.270 m² de parking bajo rasante, que suponen 11.000 m² de superficie alquilable y 900 plazas de parking.
- Es una concesión administrativa por 50 años que vence en el año 2040.



**Las rentas totales anuales de ambos activos serán de
1.300 Mill. Ptas/año**

INDICE

1. Resumen ejercicio 2000
2. Entorno de mercado
3. Descripción de la operación de fusión por absorción de Dragados Inmobiliaria
4. Descripción de Dragados Inmobiliaria
- 5. Interés estratégico de la operación para URBIS**
6. Impacto de la operación en URBIS
7. Estrategia futura de URBIS

5. Interés estratégico de la operación para URBIS

- Aumento de tamaño y capitalización bursátil
- Adelantamiento del plan de inversiones en renta, incremento de ingresos recurrentes
- Consolidación negocio promocional, con un aumento significativo del banco de suelo con importantes plusvalías
- Fortalecimiento financiero, disminución del índice de endeudamiento
- Complementariedad geográfica
- Mejor posición para afrontar posibles oportunidades de crecimiento futuro en el sector

5. Interés estratégico de la operación para URBIS

® Aumento de tamaño y capitalización bursátil

	Precio 26/3/01 Euro	Cap. Burs. 26/3/01 Euro m	Descuento s/ NAV 00e	Descuento s/ NAV 01e	PER 2001e
Vallehermoso	8.05	1.039	40.7%	45.9%	11.3
Colonial	14.95	837	37.7%	42.5%	17.0
Metrovacesa	18.50	963	44.2%	48.4%	15.0
URBIS	4.43	452	43.6%	48.4%	9.2

Fuente : Merrill Lynch

- La operación realizada aumentará la capitalización bursátil de la Compañía en un 25%, mejorando su actual posición en bolsa

5. Interés estratégico de la operación para URBIS

® Adelantamiento plan de inversiones en renta de URBIS

- La incorporación de estos activos en renta permite acelerar el plan de crecimiento presentado en mayo 2000 en aproximadamente 2 años

	URBIS	DRAG. INM.	TOTAL	% Incr.
M ² sobre rasante	188.366	49.465	237.831	26%
M ² bajo rasante	44.713	54.018	98.731	121%
M ² totales	233.079	103.483	336.562	44%
Ingresos (M Ptas)	3.800	1.300	5.100	34%

- Se mantienen las inversiones en curso existentes antes de esta operación, así como la política de dedicar los beneficios no distribuidos, fundamentalmente, a incrementar el patrimonio en renta, con el objeto de, en un plazo de dos años, alcanzar los 7.500 Millones de Ptas. de ingresos por rentas

5. Interés estratégico de la operación para URBIS

® Consolidación negocio promocional, aumento banco de suelo

- A enero de 2001, la Compañía fusionada disponía de un banco de suelo de 2.8 millones de m² edificables sobre rasante y 1 millón de m² sobre rasante en proceso de construcción.

	URBIS	DRAG. INM.	TOTAL
Stock de suelo (m ²)	2.400.000	418.000	2.818.000
Promociones en curso (m ²)	828.000	208.000	1.036.000
Total (m ²)	3.228.000	626.000	3.854.000

- La Compañía estima iniciar en 2001 la construcción de unas 3.500 viviendas

5. Interés estratégico de la operación para URBIS

® Fortalecimiento financiero, disminución del índice de endeudamiento:

- La operación realizada supone una mejora significativa de la estructura de balance, incrementando los fondos propios de la Compañía y mejorando sus ratios de endeudamiento

M Ptas	URBIS 1/1/2001	URBIS 31/12/2001	% variación
Fondos Propios	67.255	97.500	45%
Deuda Financiera	71.348	91.000	27%
Apalancamiento	1,06	0,93	-12%

5. Interés estratégico de la operación para URBIS

® Complementariedad geográfica:

- Los terrenos y solares y promociones en curso de Dragados Inmobiliaria permitirán ampliar la presencia de URBIS en determinadas ciudades:
 - *Norte*: Santander, Tarragona, La Coruña, Santiago, Huesca
 - *Centro*: Madrid
 - *Sur*: Alicante, Valencia, Cádiz, Málaga, Las Palmas, Tenerife
- El negocio promotor es una actividad con un componente local muy importante
- La ampliación geográfica del negocio de URBIS en determinadas áreas añade un valor significativo a la operación

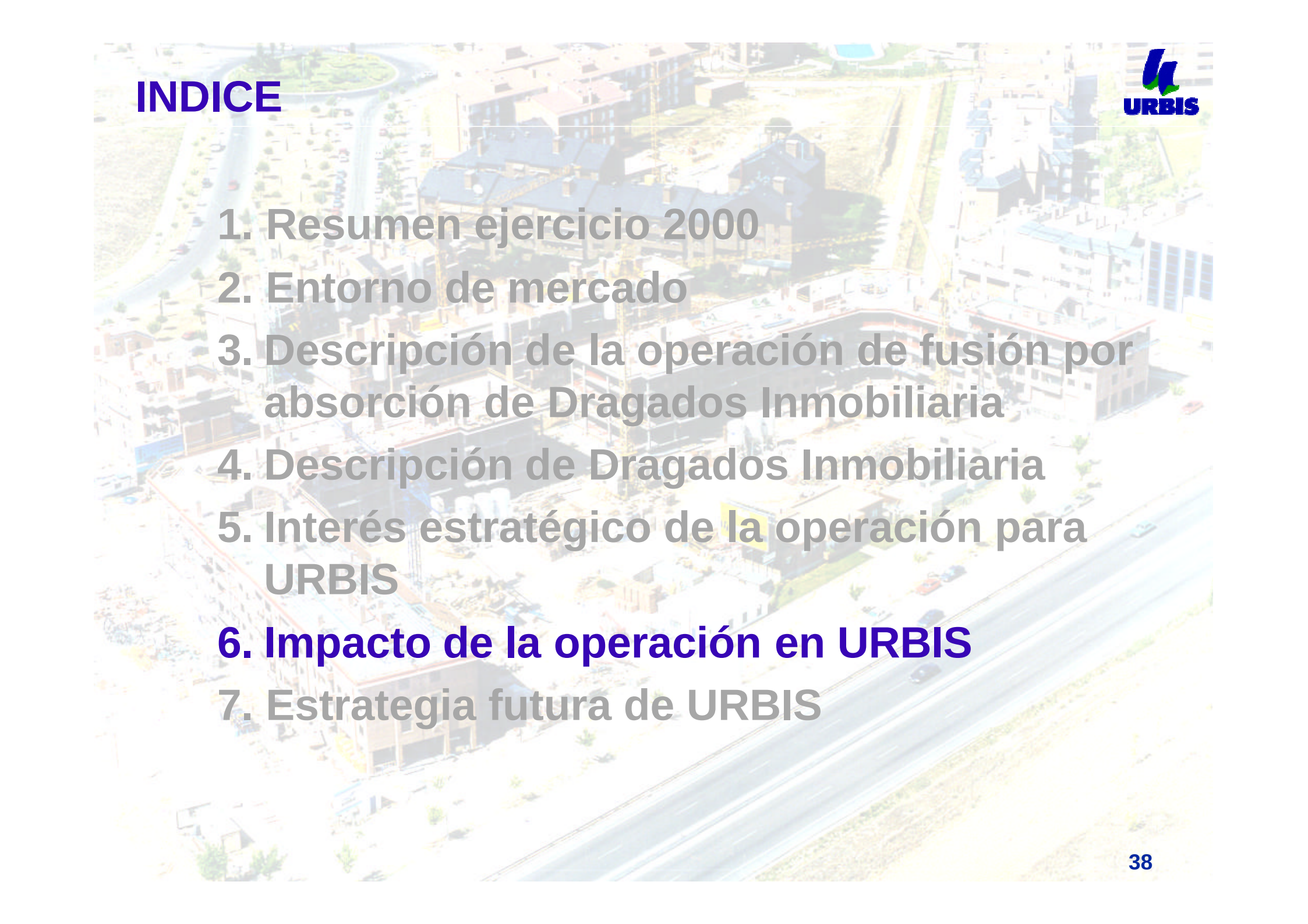
5. Interés estratégico de la operación para URBIS

® Permite afrontar en mejores condiciones posibles oportunidades de crecimiento futuro en el sector:

Cifra de negocios pre-operación (2000)		M Ptas	Cifra de negocios post-operación (pro- forma 2000)		M Ptas	URBIS+DISA 2001e
1	Vallehermoso	79.218	1	Vallehermoso	79.218	
2	Metrovacesa	50.589	2	URBIS+Dragados Inmob.	65.189	85.000
3	URBIS	47.989	3	Metrovacesa	50.859	
4	Colonial	45.910	4	Colonial	45.910	

B° Neto pre-operación (2000)		M Ptas	B° Neto post-operación (pro- forma 2000)		M Ptas	URBIS+DISA 2001e
1	Vallehermoso	13.336	1	Vallehermoso	13.336	
2	Metrovacesa	11.053	2	Metrovacesa	11.053	
3	Colonial	8.438	3	URBIS+Dragados Inmob.	8.824	10.450
4	URBIS	6.580	4	Colonial	8.438	

Nota: Cifras de URBIS sin considerar cifra de negocio y beneficios procedentes de los activos patrimoniales incorporados



INDICE



1. Resumen ejercicio 2000
2. Entorno de mercado
3. Descripción de la operación de fusión por absorción de Dragados Inmobiliaria
4. Descripción de Dragados Inmobiliaria
5. Interés estratégico de la operación para URBIS
- 6. Impacto de la operación en URBIS**
7. Estrategia futura de URBIS

6. Impacto de la operación en URBIS

→ Impacto positivo en la cuenta de resultados

M Ptas	URBIS 2000	URBIS 2001	% variación
Ingresos totales	50.297	85.000	68%
Margen bruto	12.036	21.500	78%
Beneficio de explotación	10.613	17.500	64%
Beneficio ordinario	8.679	16.000	84%
Beneficio neto	6.580	10.450	59%

- No se han considerando mejoras en Cuenta de Resultados 2001 por ahorros de costes y mayor productividad
- Los ahorros de costes indirectos que se pueden obtener una vez se integren ambas Compañías se estiman en el 12% de los costes individuales

6. Impacto de la operación en URBIS

→ La operación realizada tiene un claro impacto positivo en el beneficio por acción previsto de URBIS en 2001:

	1999	2000	2001E
Beneficio neto (M Ptas)	5.333	6.580	10.450
Número medio de acciones	82.729.268	92.399.504	127.587.175
Beneficio por acción (Ptas)	64,5	71,2	81,9
Beneficio por acción (Euro)	0,39	0,43	0,49
% crec. anual		10,5%	15,1%

6. Impacto de la operación en URBIS

→ La operación realizada no supone una dilución del valor patrimonial por acción de URBIS:

	Pre-fusión	Post-fusión
NAV URBIS en ecuación de canje (M Ptas)	109.921	139.507
Número de acciones URBIS	102.069.740	127.587.175
NAV URBIS por acción (Ptas)	1.077	1.093
NAV URBIS por acción (Euros)*	6,5	6,6
Descuento sobre NAV después I.S. (Precio acción=4.5 euros)	31%	32%

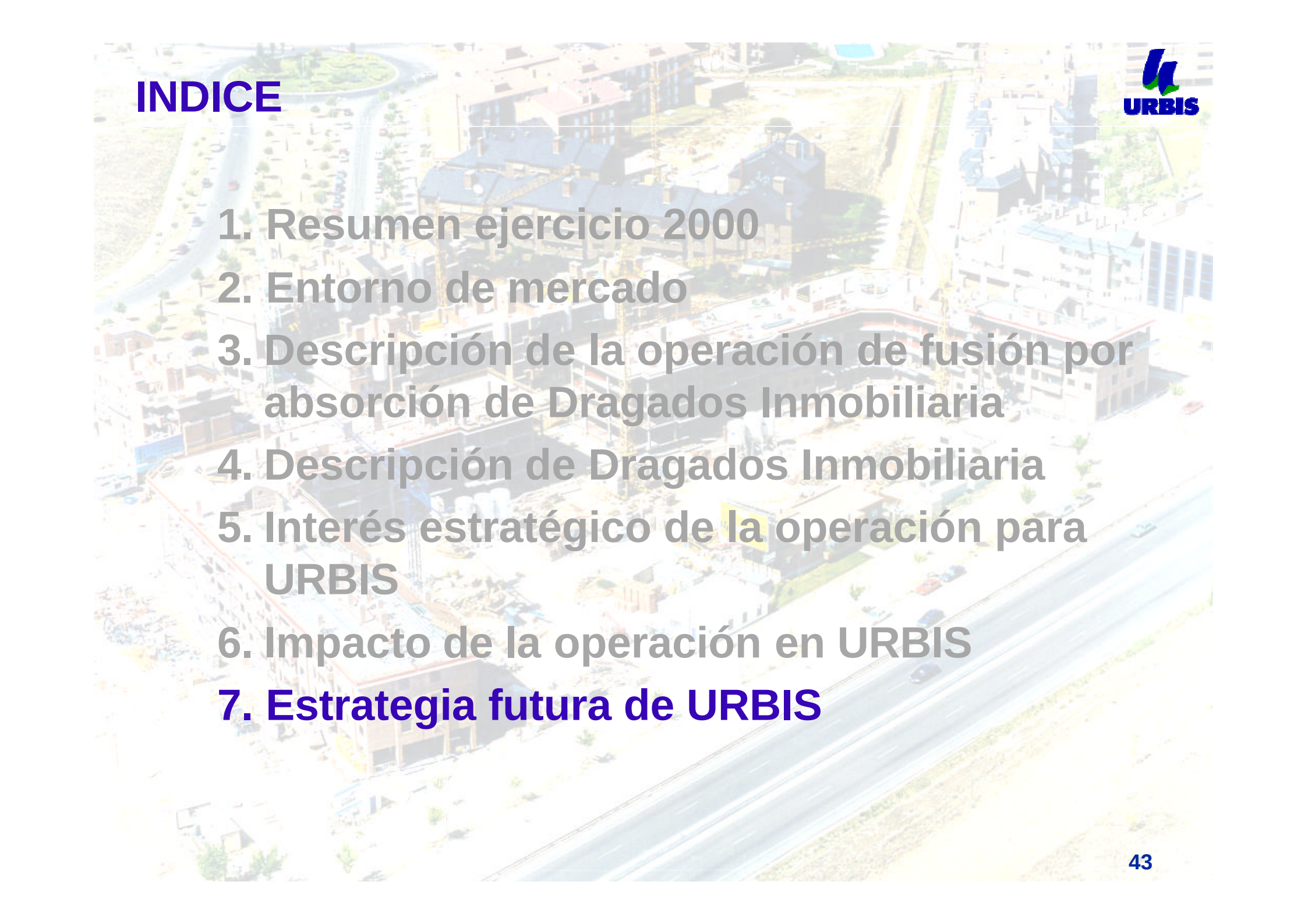
*NAV considerando efecto fiscal en plusvalías (estimado a 30/9/2000)

- Está en curso la realización de nuevas valoraciones por parte de CB Richard Ellis a 31/12/00, estimándose que se dispondrá de ellas en el plazo de 4-6 semanas

6. Impacto de la operación en URBIS

→ En términos de rentabilidad sobre recursos propios, la operación resulta también beneficiosa desde el primer momento:

	1999	2000	2001E
Beneficio neto (M Ptas)	5.333	6.580	10.450
Recursos Propios medios (M Ptas)	44.123	57.045	86.100
ROE	12.1%	11.5%	12.1%



INDICE



1. Resumen ejercicio 2000
2. Entorno de mercado
3. Descripción de la operación de fusión por absorción de Dragados Inmobiliaria
4. Descripción de Dragados Inmobiliaria
5. Interés estratégico de la operación para URBIS
6. Impacto de la operación en URBIS
- 7. Estrategia futura de URBIS**

7. Estrategia futura de URBIS

® Crecimiento orgánico en términos de cifra de negocio por encima del 15% anual:

- **Promoción:** 100.000 Mill Ptas previstos en 2003 con un margen bruto de 21.000 Mill Ptas
- **Alquileres:** 7.500 Mill Ptas estimados en 2003 con un margen bruto de 5.500 Mill Ptas
- **Rotación Suelo y Patrimonio:** 6.000 Mill Ptas en 2003 con margen bruto y neto de unos 3.000 Mill Ptas



Como consecuencia, en 2003, márgenes totales previstos de 29.500 M Ptas, con beneficio neto estimado de 14.000 M Ptas.

® Incremento de la aportación del negocio de arrendamiento al margen de contribución:

- 2000-2001: De 12% a 16%
- 2002-2003: Incremento hasta el 20%
- Tras 2003: Aumento estimado hasta 25%-30%

7. Estrategia futura de URBIS

® Mejora en la gestión del capital circulante:

- Disminución del periodo de construcción y entrega en al menos un 10%
- Conseguir que las plusvalías generadas en la gestión del banco de suelo superen a los beneficios que se obtendrían de una rotación acelerada de estos activos

® Nueva Línea de Negocio

- Una parte del banco de suelo se gestionará, no sólo como materia prima, sino como una nueva línea de negocio para la Compañía

® Inversiones en Patrimonio previstas en los próximos años:

- 25.000 M Ptas aproximadamente hasta el año 2003 en nuevas inversiones

7. Estrategia futura de URBIS

Nuevo plan estratégico (2002-2004) a comienzo del próximo año

® Política de remuneración al accionista:

- Se continuará con la política de disminución del nominal
- El « pay-out » será alrededor de un tercio del beneficio neto

® Mejora del « Free-Float »

® Política de crecimiento:

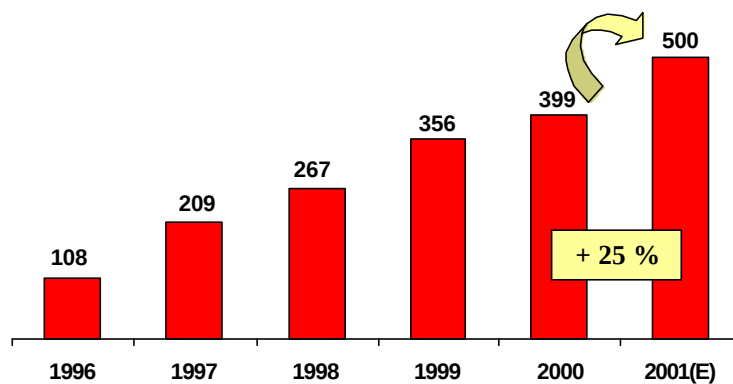
- Independientemente del crecimiento orgánico, cualquier oportunidad de crecimiento vía operaciones corporativas que mantengan los ratios de rentabilidad y productividad será considerada

An aerial photograph of a city construction site. In the center, a large rectangular area is under construction, with several yellow cranes visible. Surrounding this area are various urban buildings, some of which appear to be older and more established. To the right, a multi-lane highway runs diagonally across the frame. The overall scene depicts a period of significant urban development and infrastructure work.

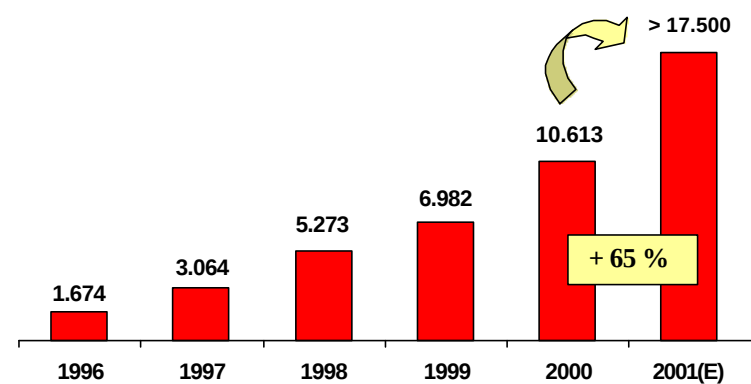
ANEXO: Magnitudes financieras Urbis

1996-2001e

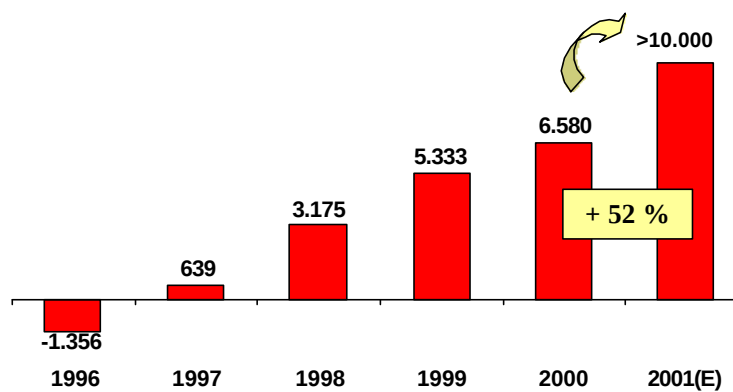
INGRESOS TOTALES POR EMPLEADO



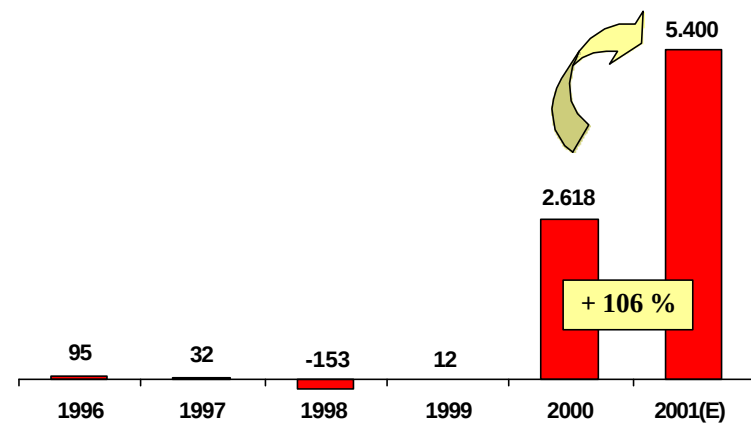
RESULTADO DE EXPLOTACION



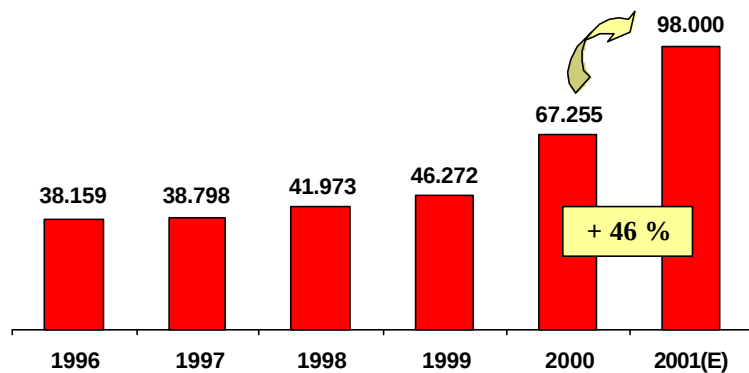
BENEFICIO NETO



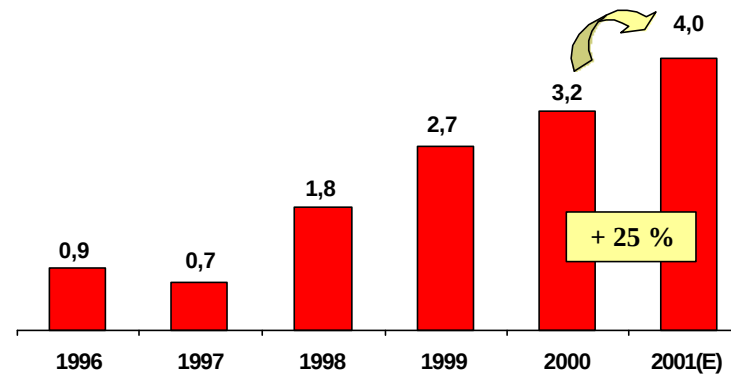
GASTO POR IMPUESTO DE SOCIEDADES



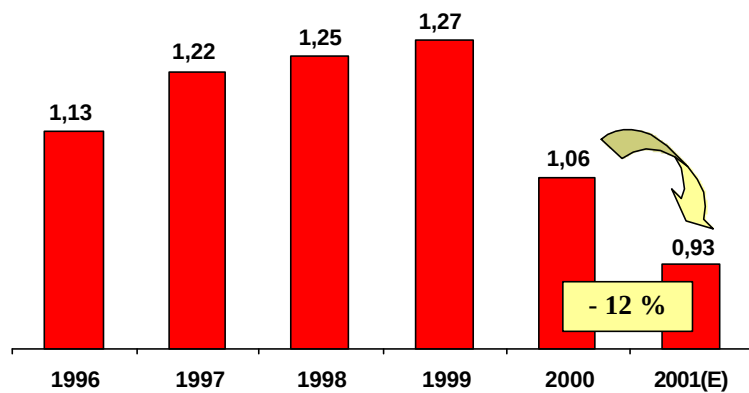
FONDOS PROPIOS



EBITDA/GASTOS FINANCIEROS TOTALES



APALANCAMIENTO: DEUDA CON CARGA / F. PROPIOS



COSTES INDIRECTOS SOBRE INGRESOS TOTALES

