

INMOBILIARIA URBIS

PRESENTACIÓN RESULTADOS 2002

PREVISIÓN 2003



ÍNDICE

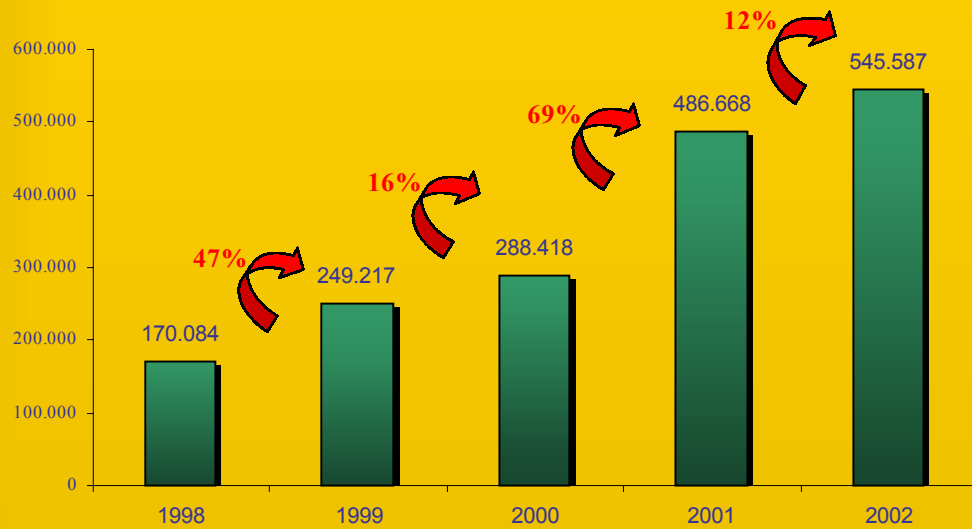
- **Crecimiento de Ingresos**
- **Cuenta de Resultados**
 - **Margen Bruto: Desglose por Negocios**
 - **Resto de Resultados: Del Margen Bruto al B^o Neto**
- **Estructura Financiera**
- **Rentabilidad**
- **Actividad Comercial**
- **Valoración Activos**
- **Bolsa**
- **Previsión 2003**
- **Conclusiones**



CRECIMIENTO DE INGRESOS

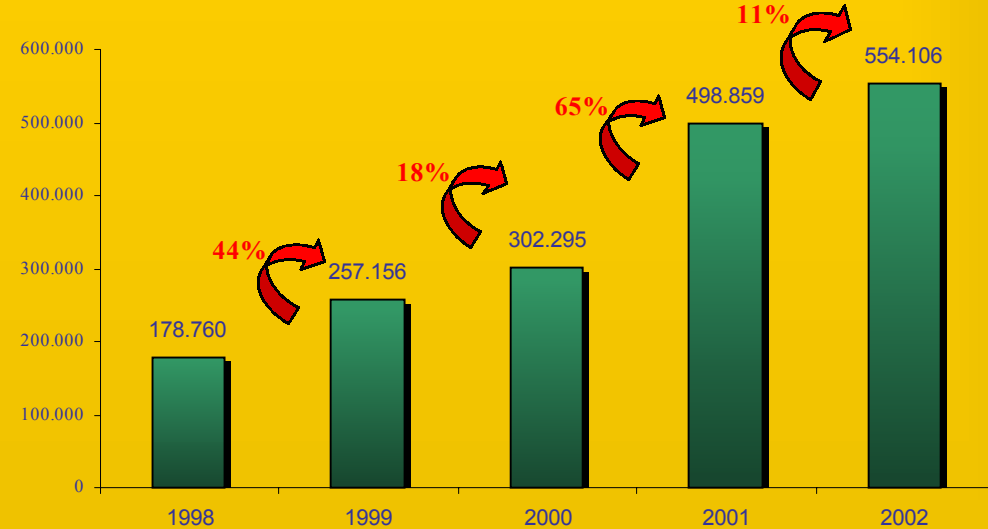
CIFRANETA DE NEGOCIO

Miles de euros



INGRESOS TOTALES

Miles de euros



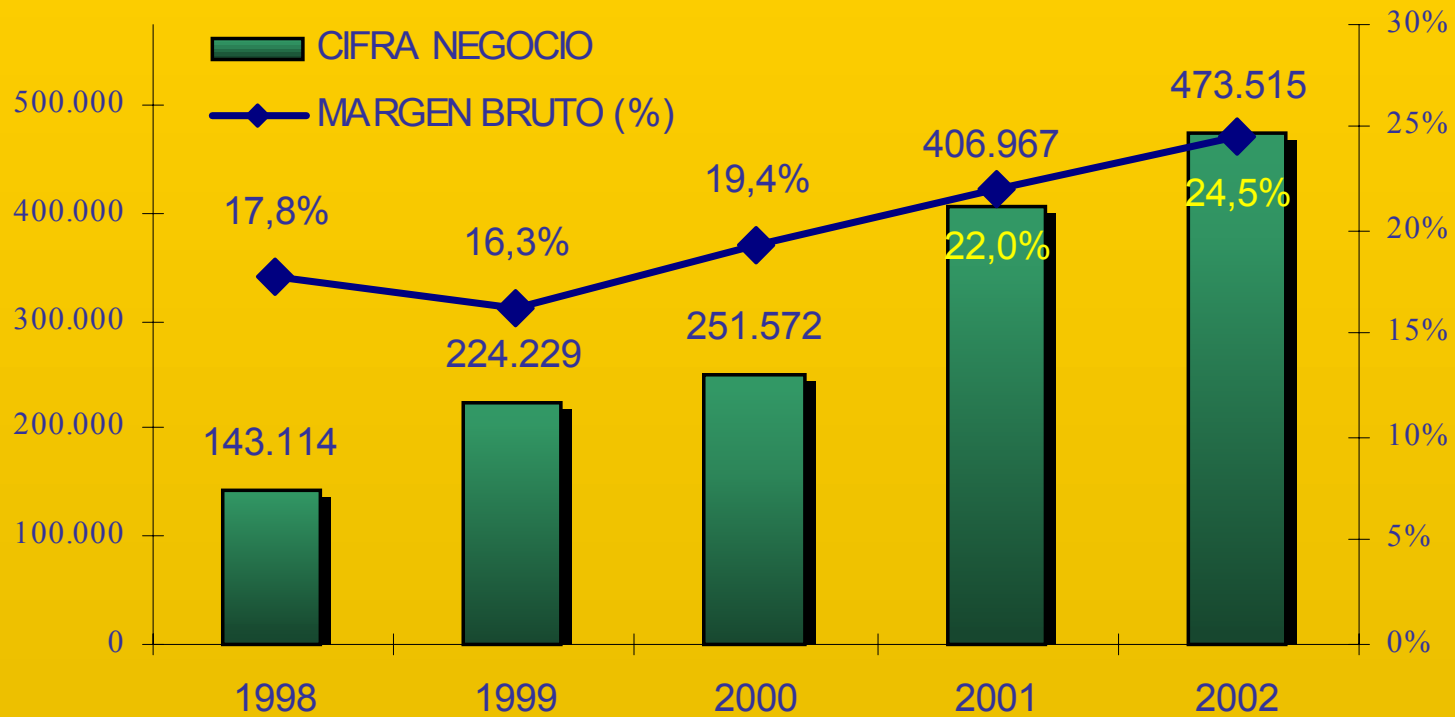
ÍNDICE

- Crecimiento de Ingresos
- Cuenta de Resultados
- ➔ ■ **Margen Bruto: Desglose por Negocios**
 - Resto de Resultados: Del Margen Bruto al Bº Neto
- Estructura Financiera
- Rentabilidad
- Actividad Comercial
- Valoración Activos
- Bolsa
- Previsión 2003
- Conclusiones



PROMOCIÓN

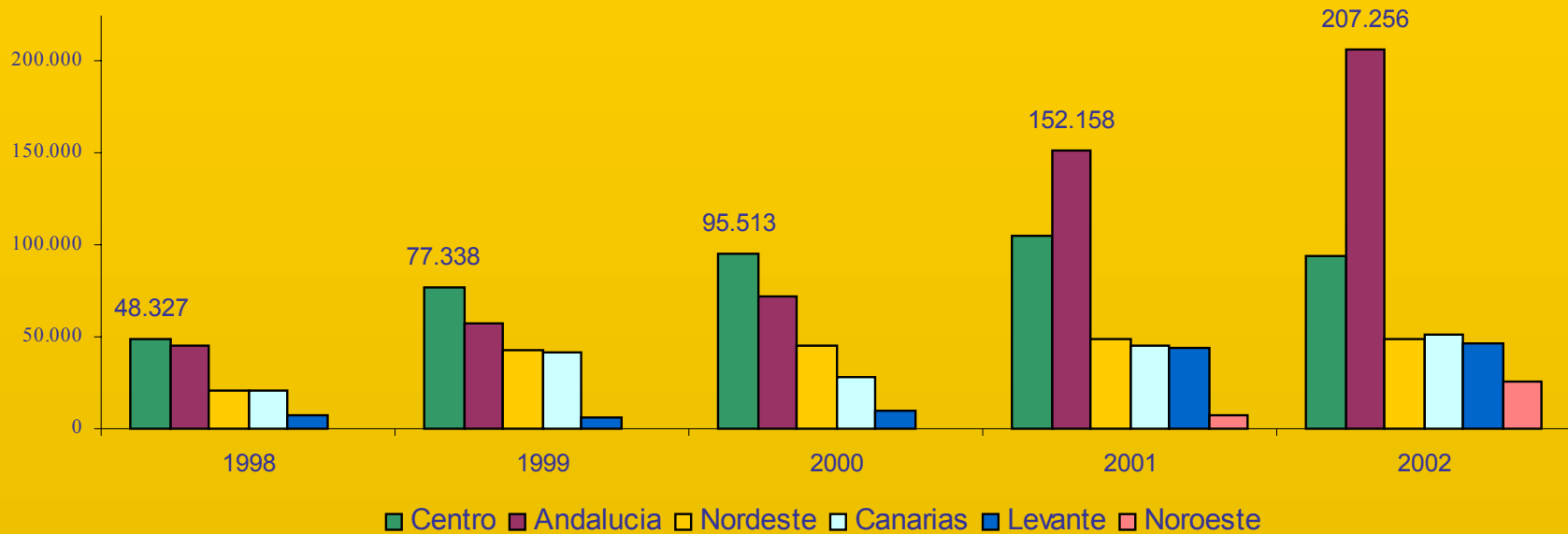
PROMOCION
Cifra de Negocio y Margen Bruto



PROMOCIÓN: DIVERSIFICACIÓN GEOGRÁFICA

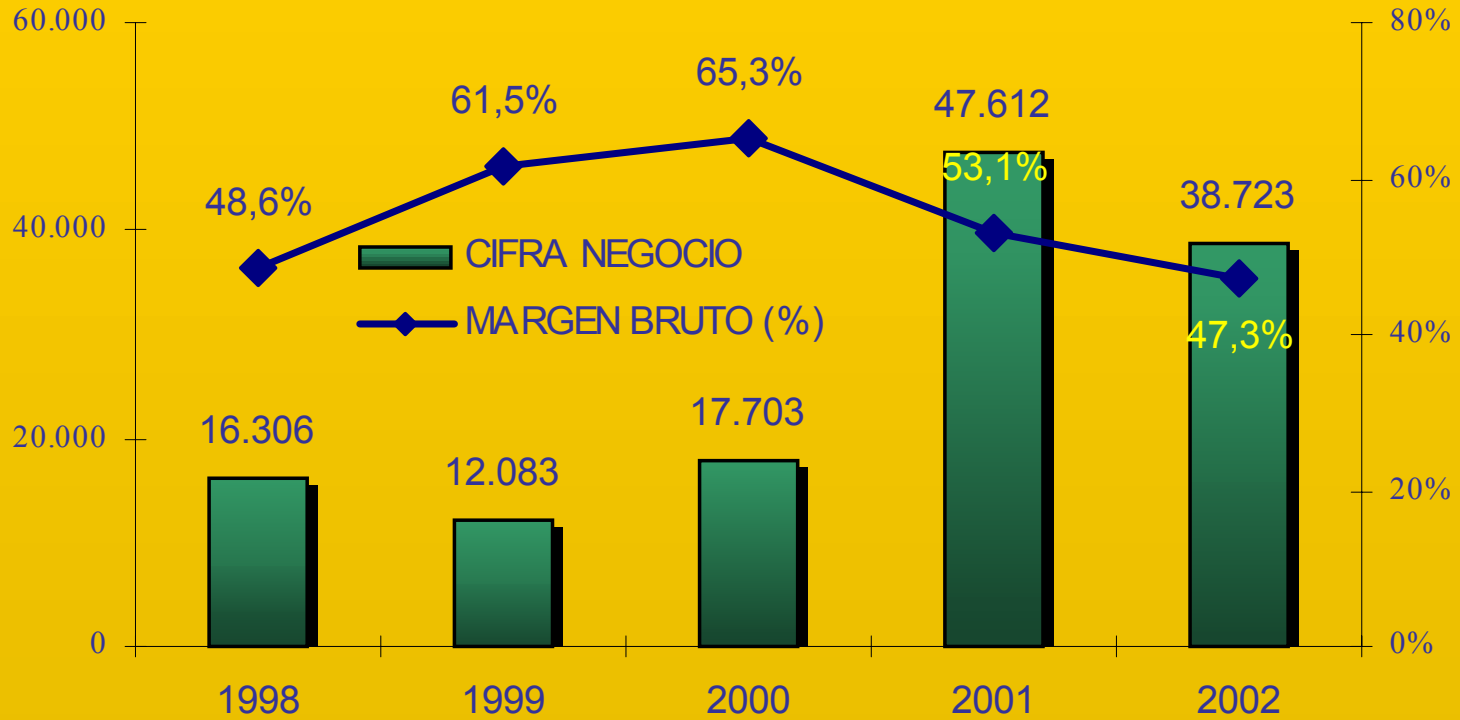
VENTAS LIQUIDADAS PROMOCION

Miles de euros



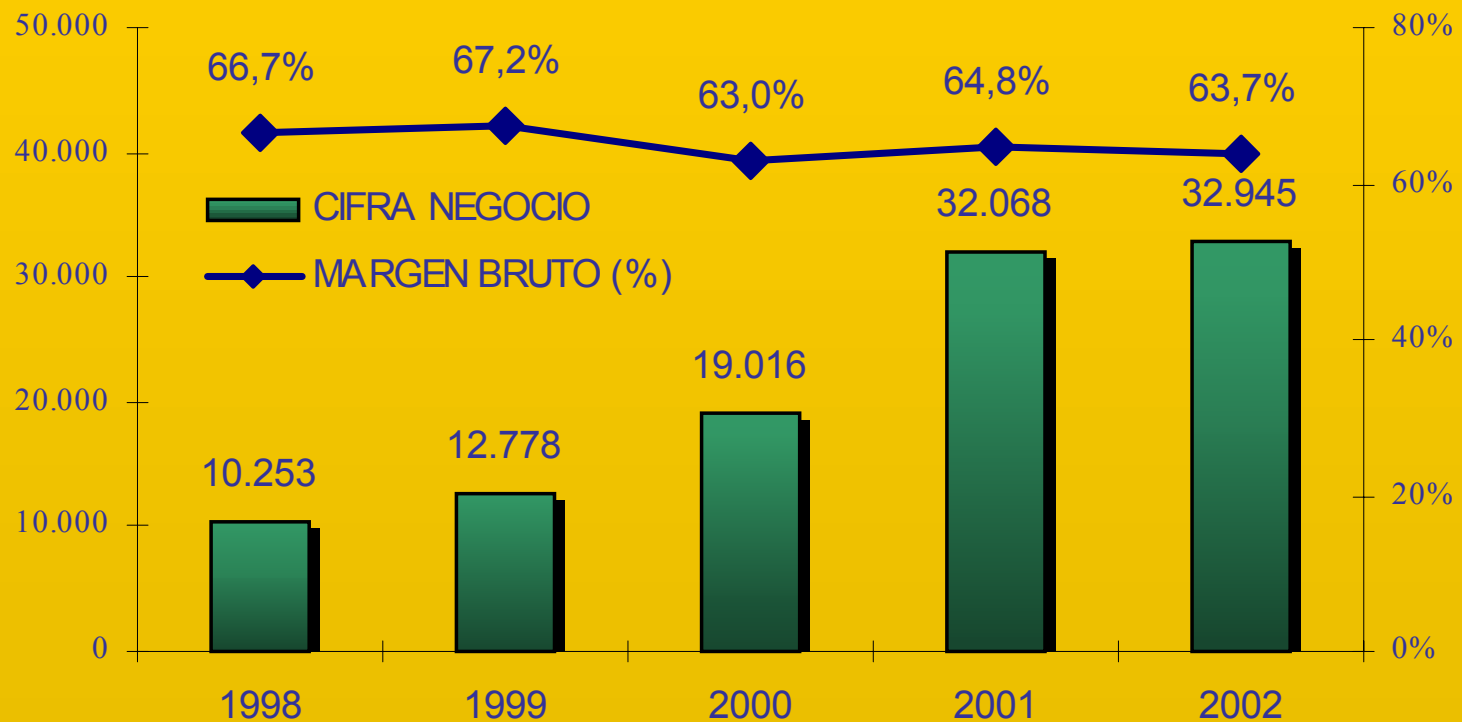
VENTA de SOLARES

VENTA DE SOLARES
Cifra de Negocio y Margen Bruto



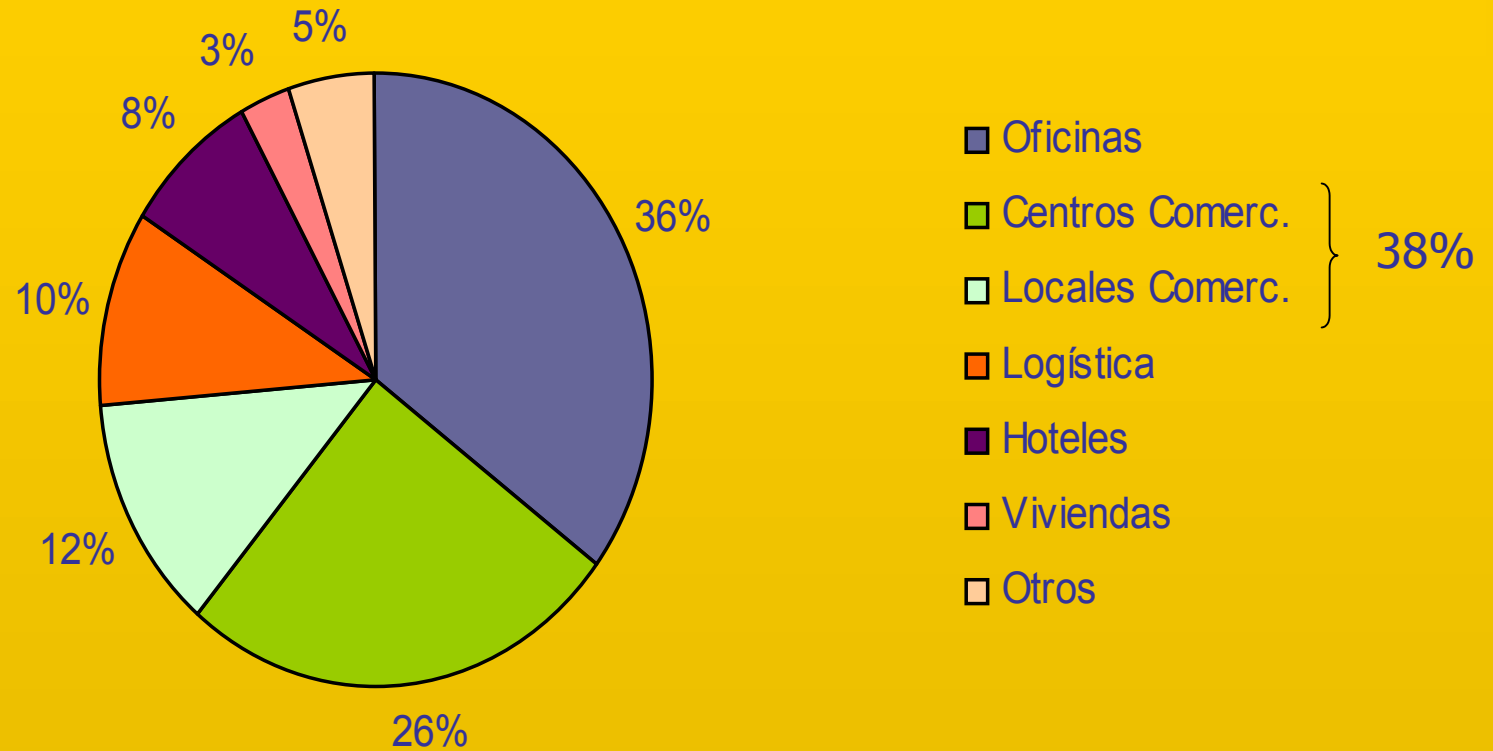
RENTAS de ALQUILER

RENTAS DE ALQUILER
Cifra de Negocio y Margen Bruto



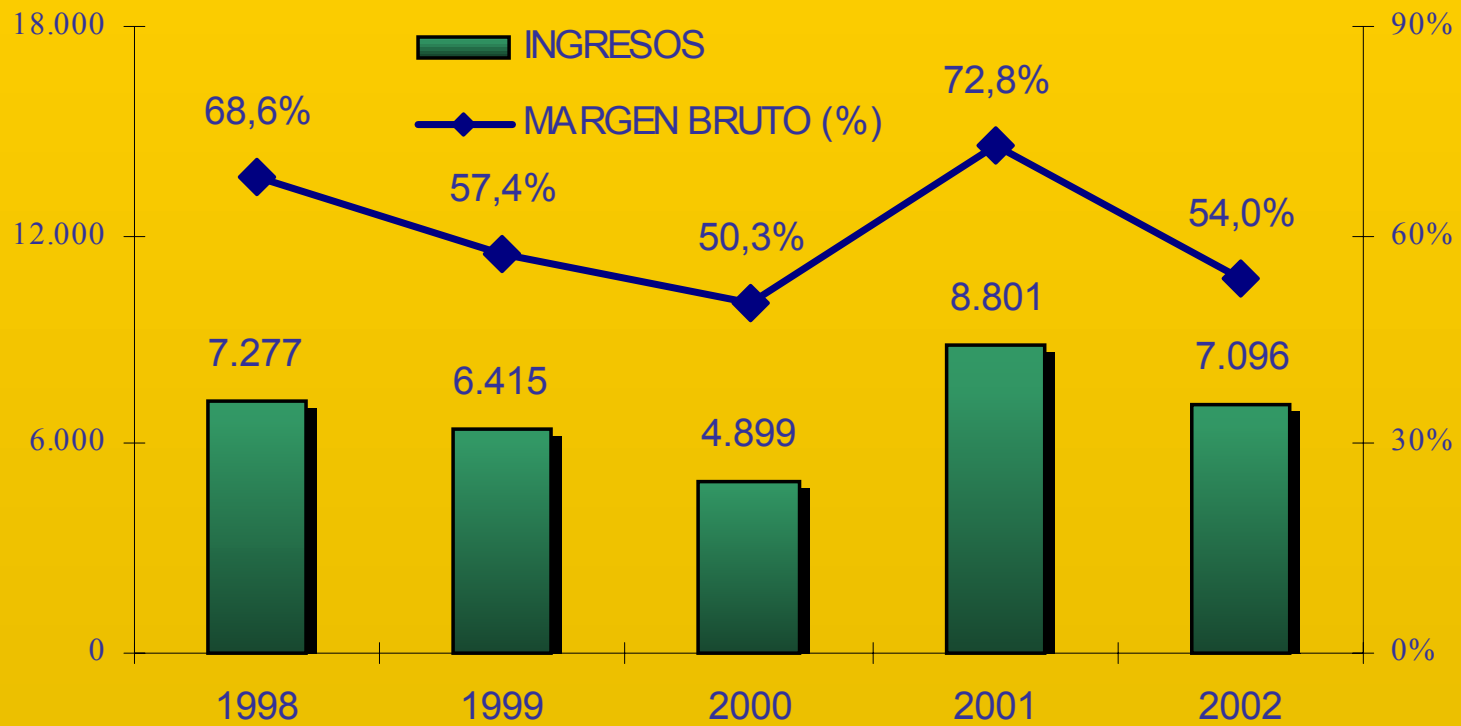
RENTAS: DIVERSIFICACIÓN POR USOS

DISTRIBUCION PATRIMONIO EN RENTA (M2)



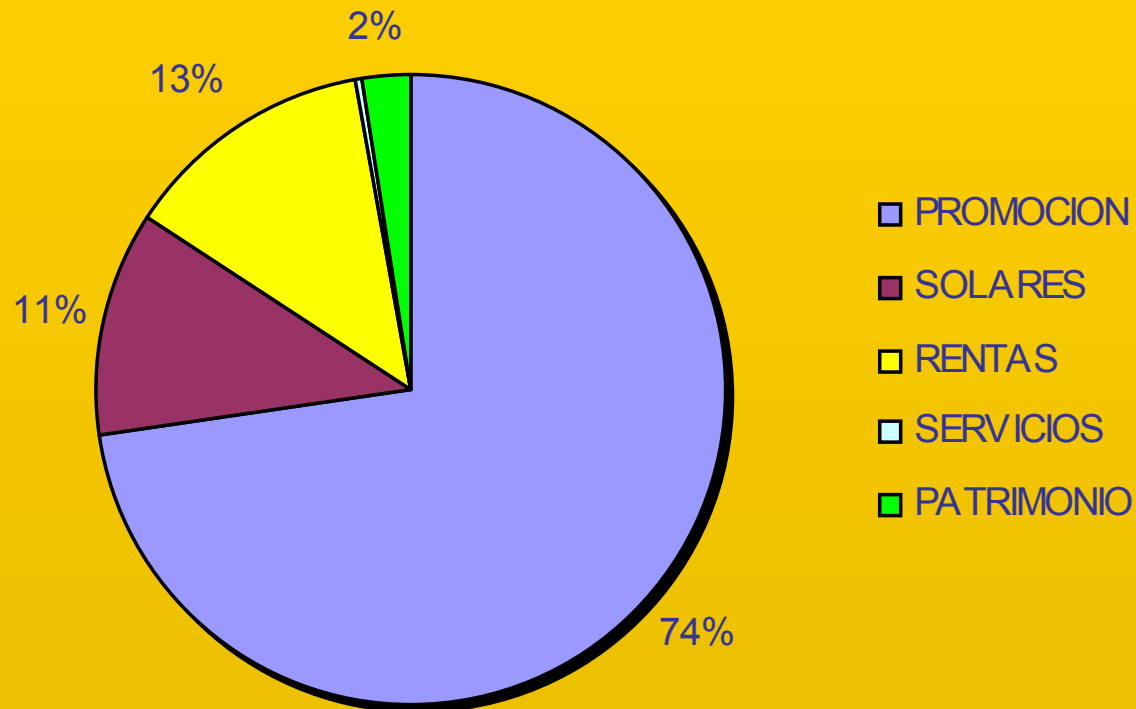
VENTA de PATRIMONIO

VENTA DE PATRIMONIO Ingresos y Margen Bruto



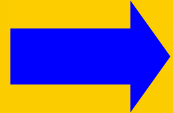
CONTRIBUCIÓN AL MARGEN BRUTO

DESGLOSE DEL MARGEN BRUTO POR NEGOCIOS



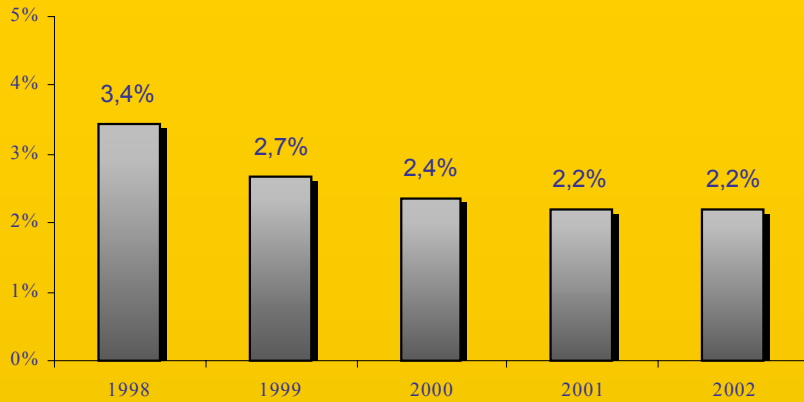
ÍNDICE

- Crecimiento de Ingresos
- Cuenta de Resultados
 - Margen Bruto: Desglose por Negocios
 - **Resto de Resultados: Del Margen Bruto al B^o Neto**
- Estructura Financiera
- Rentabilidad
- Actividad Comercial
- Valoración Activos
- Bolsa
- Previsión 2003
- Conclusiones

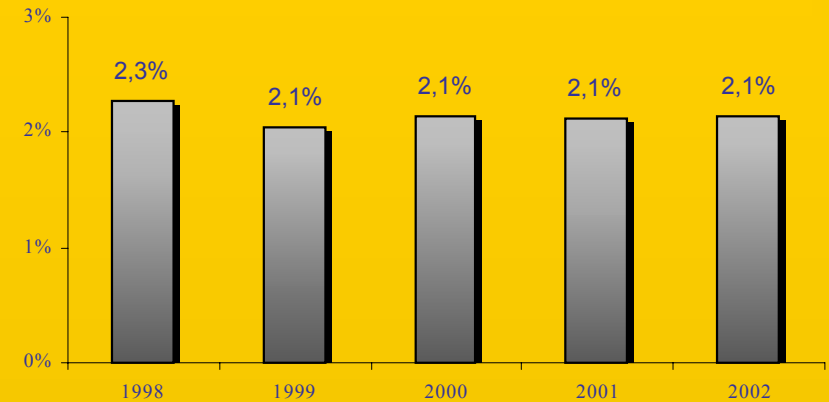


EFICIENCIA Y PRODUCTIVIDAD

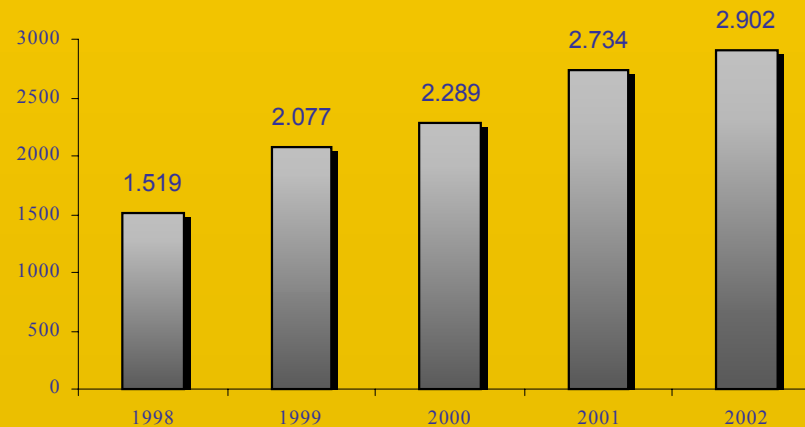
COSTES DE PERSONAL / C.N.N.
Porcentaje



OTROS COSTES INDIRECTOS / C.N.N.
Porcentaje



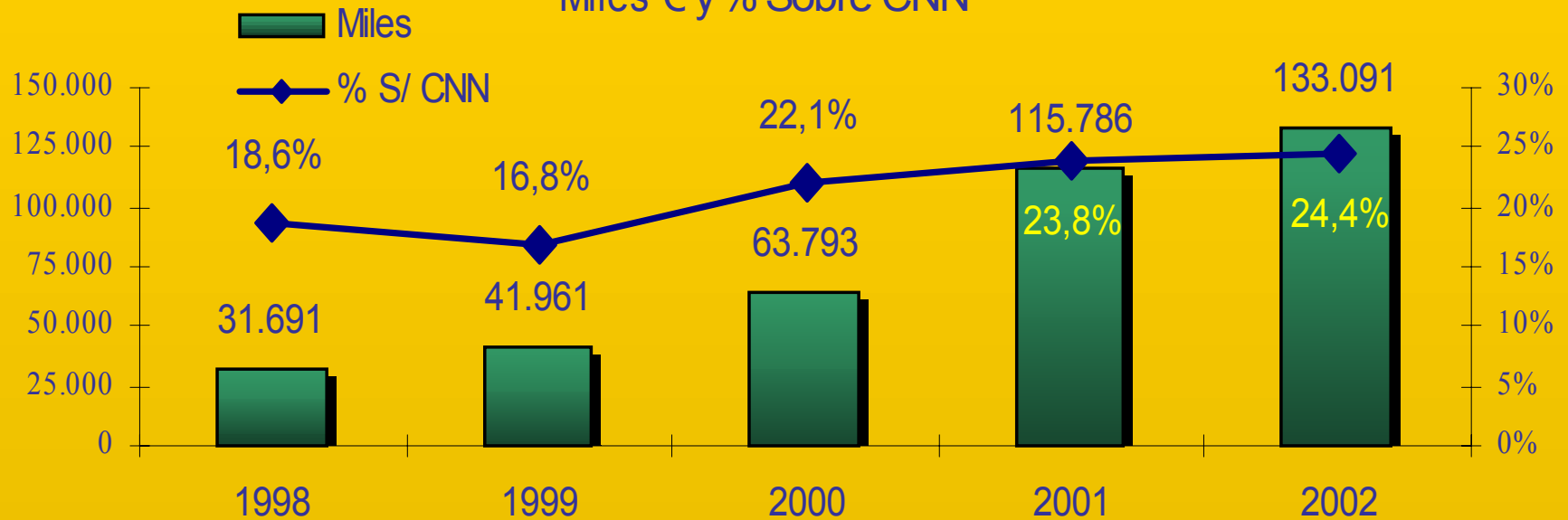
C.N.N. POR EMPLEADO
Miles €



RESULTADO DE EXPLOTACIÓN

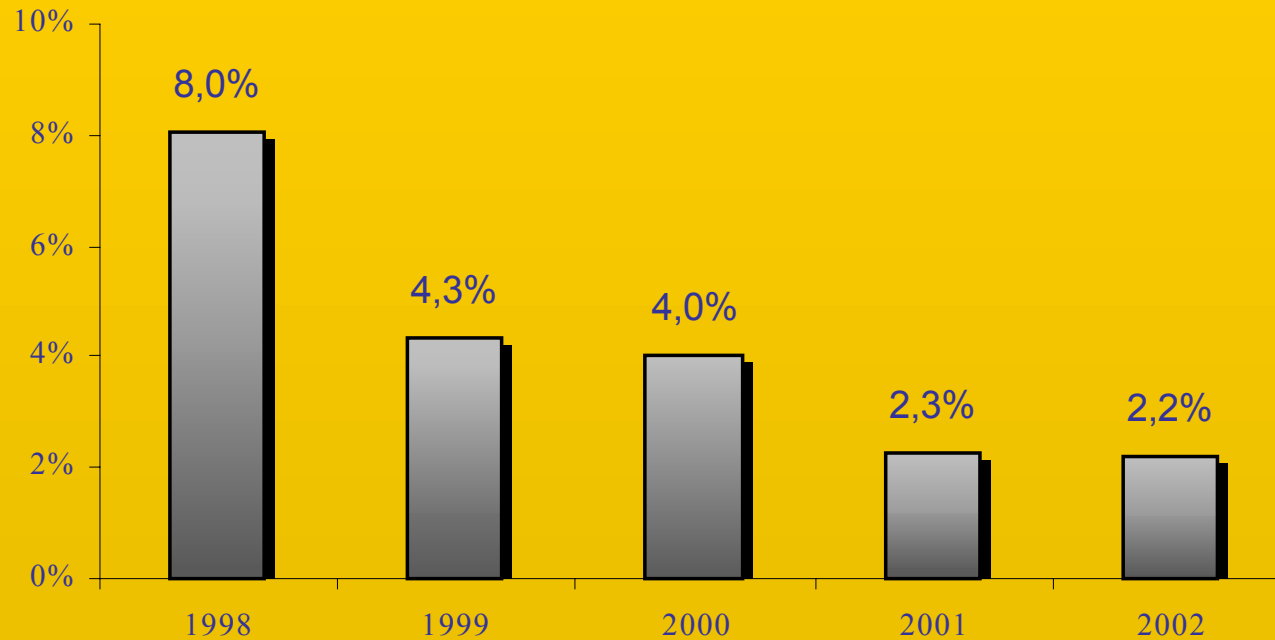
RESULTADO EXPLOTACION

Miles € y % Sobre CNN



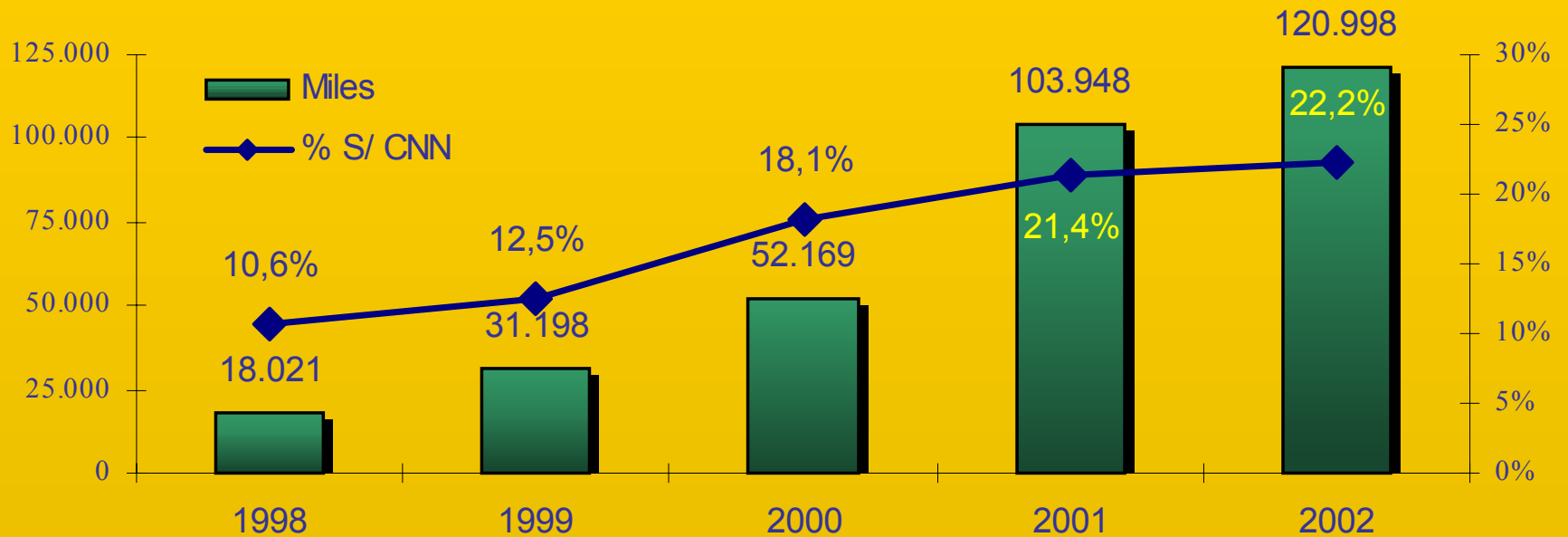
RESULTADO FINANCIERO

COSTES FINANCIEROS NETOS / C.N.N. Porcentaje



RESULTADO ORDINARIO

RESULTADO ORDINARIO Miles € y % Sobre CNN



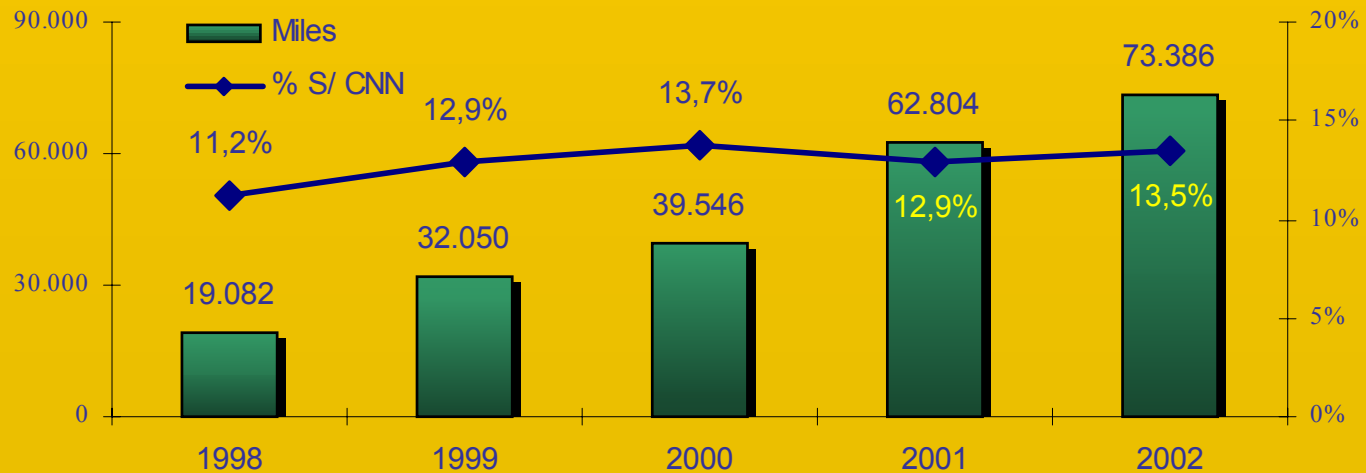
RESULTADO NETO

RDO. EXTRAORDINARIO				
1998	1999	2000	2001	2002
140	927	3.110	-6.957	-14.501

TIPO IMPOSITIVO				
1998	1999	2000	2001	2002
0,0%	0,2%	28%	35%	31%

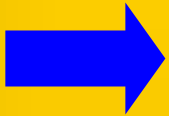
RESULTADO NETO

Miles € y % Sobre CNN



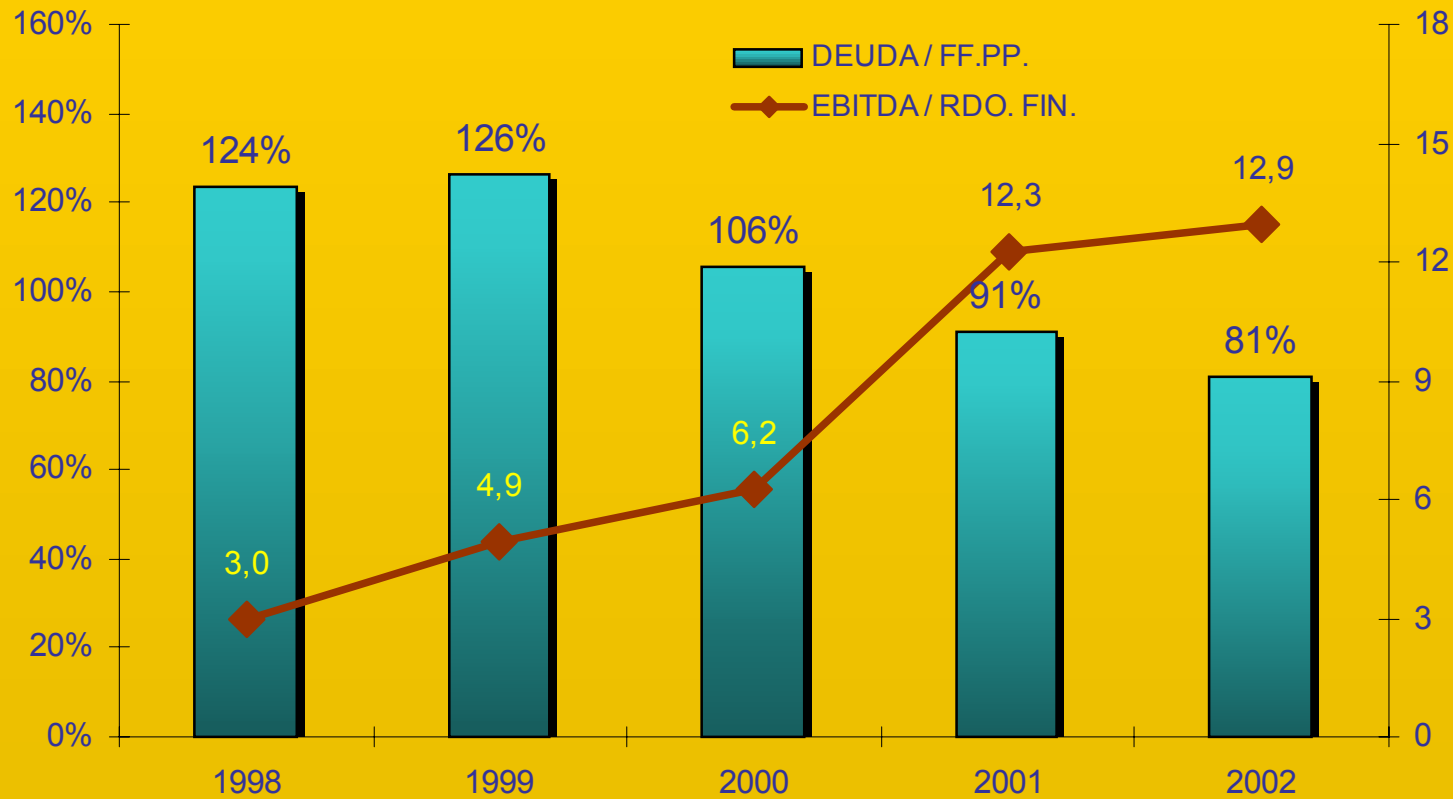
ÍNDICE

- Crecimiento de Ingresos
- Cuenta de Resultados
 - Margen Bruto: Desglose por Negocios
 - Resto de Resultados: Del Margen Bruto al B^o Neto
- **Estructura Financiera**
- Rentabilidad
- Actividad Comercial
- Valoración Activos
- Bolsa
- Previsión 2003
- Conclusiones



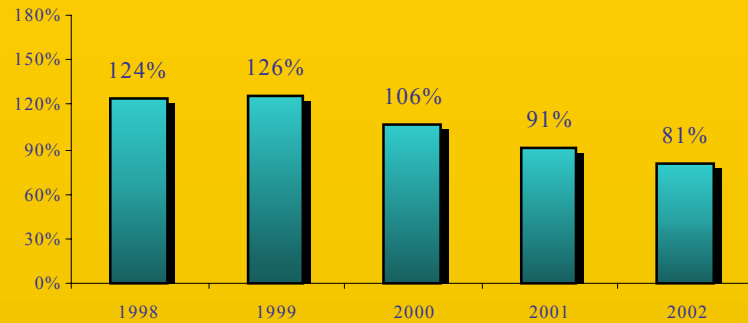
APALANCAMIENTO Y COBERTURA DE INTERESES

APALANCAMIENTO FINANCIERO Y COBERTURA DE INTERESES

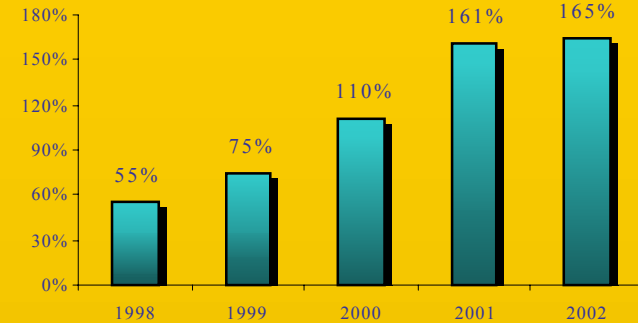


APALANCAMIENTO Y EL CICLO INMOBILIARIO: COMPARATIVO SECTORIAL

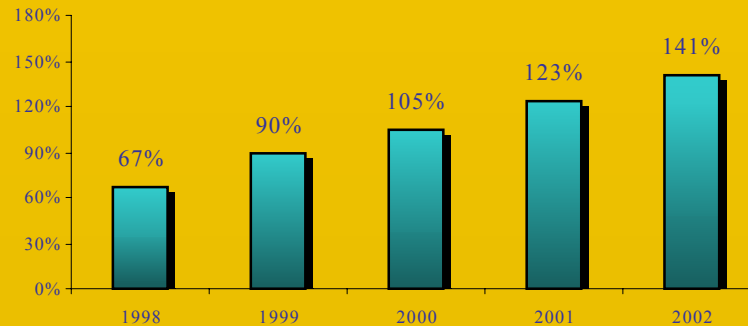
URBIS



JUGADOR 2



JUGADOR 3

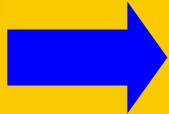


JUGADOR 4



ÍNDICE

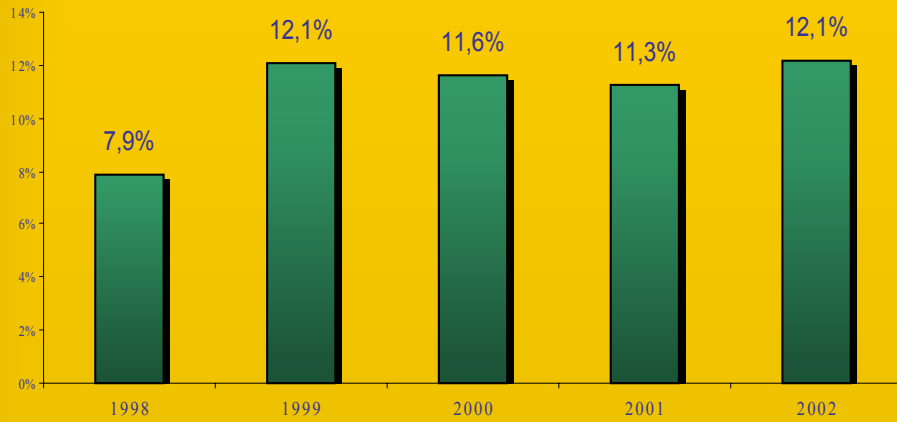
- Crecimiento de Ingresos
- Cuenta de Resultados
 - Margen Bruto: Desglose por Negocios
 - Resto de Resultados: Del Margen Bruto al Bº Neto
- Estructura Financiera
- **Rentabilidad**
- Actividad Comercial
- Valoración Activos
- Bolsa
- Previsión 2003
- Conclusiones



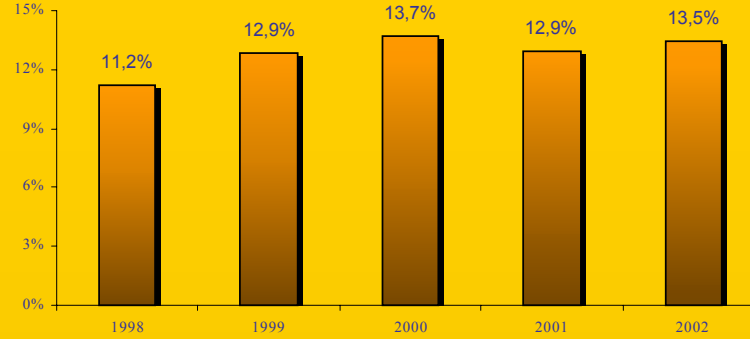
RoE



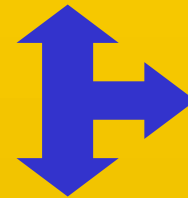
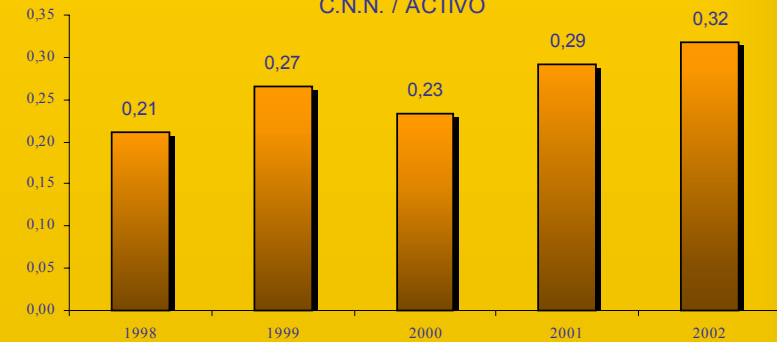
ROE: B° NETO / FONDOS PROPIOS
margen x rotación x apalancamiento



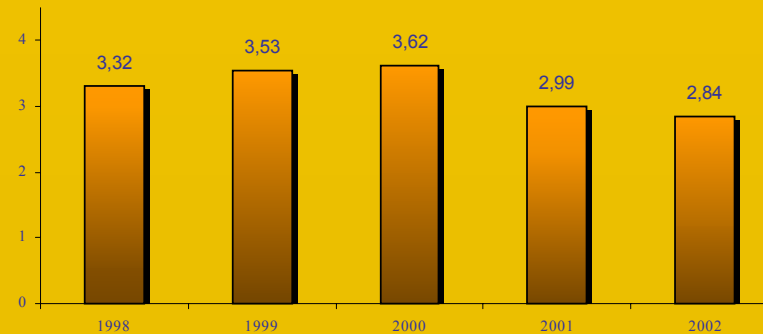
MARGEN
B° NETO / C.N.N.



ROTACION
C.N.N. / ACTIVO

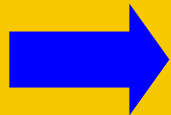


ESTRUCTURA FINANCIERA
ACTIVO / EQUITY



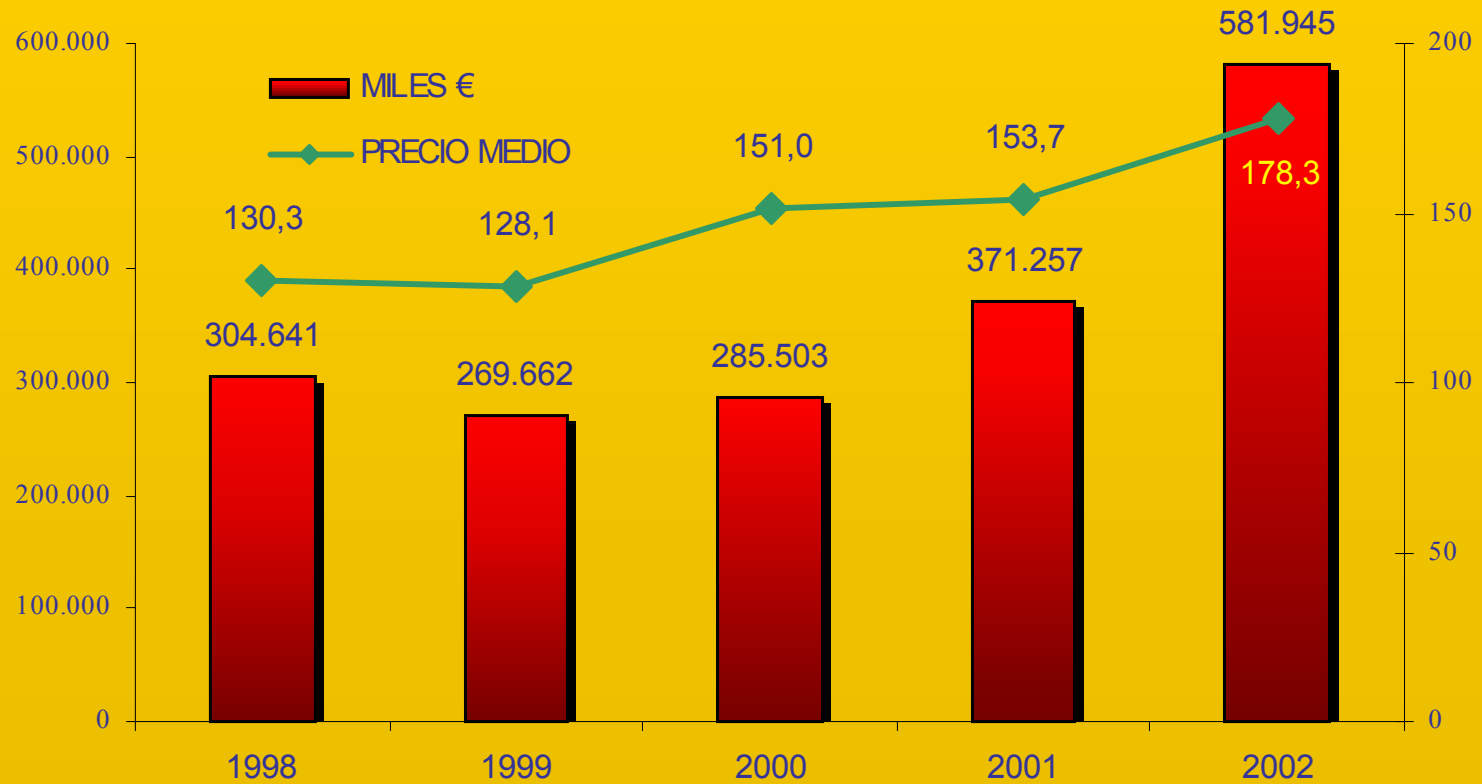
ÍNDICE

- Crecimiento de Ingresos
- Cuenta de Resultados
 - Margen Bruto: Desglose por Negocios
 - Resto de Resultados
- Estructura Financiera
- Rentabilidad
- **Actividad Comercial**
- Valoración Activos
- Bolsa
- Previsión 2003
- Conclusiones



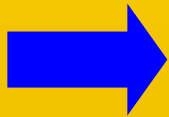
ACTIVIDAD COMERCIAL DE PROMOCIÓN

CONTRATOS + VARIACIÓN DE RESERVAS



ÍNDICE

- Crecimiento de Ingresos
- Cuenta de Resultados
 - Margen Bruto: Desglose por Negocios
 - Resto de Resultados
- Estructura Financiera
- Rentabilidad
- Actividad Comercial
- **Valoración Activos**
- Bolsa
- Previsión 2003
- Conclusiones



VALORACIÓN CB RICHARD ELLIS (I)

VALORACIÓN DE ACTIVOS DE INMOBILIARIA URBIS POR C.B. RICHARD ELLIS

31 DE DICIEMBRE DE 2002

Activos Inmobiliarios	Valoración Richard Ellis	Valor Contable	Plusvalía	Ajustes a la Plusvalía (*)	Plusvalía Ajustada
INMUEBLES DE PATRIMONIO	536.781	397.168	139.613	0	139.613
Inmuebles terminados en renta	416.100	304.220	111.880		111.880
En curso de fabricación	99.653	80.466	19.187		19.187
Inmuebles para uso propio	21.028	12.482	8.546		8.546
TERRENOS Y SOLARES	1.212.855	633.767	579.088	19.765	598.853
En existencias	1.205.940	633.231	572.709	24.717	597.426
Porcentaje en filiales no consolidadas por integración global	6.915	536	6.379	-4.952	1.427
PROMOCIONES EN CURSO Y TERMINADAS	767.306	453.476	313.830	-153.095	160.735
TOTAL ACTIVOS INMOBILIARIOS	2.516.942	1.484.411	1.032.531	-133.330	899.201

VALORACIÓN CB RICHARD ELLIS (II)

VALOR LIQUIDATIVO DE LA ACCIÓN DE URBIS (N.A.V.)

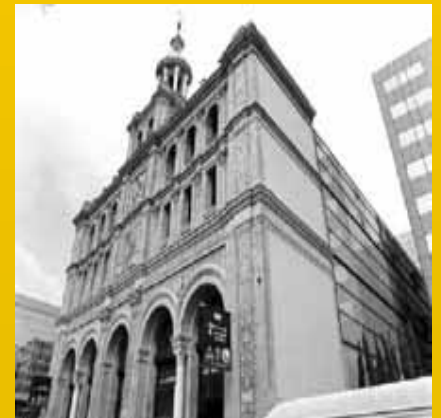
	31-12-2002	31-12-2001	31-12-2000	31-12-1999
VALOR PATRIMONIAL URBIS (miles euros)				
FONDOS PROPIOS	624.225	585.046	536.277	278.100
PLUSVALIAS TACITAS AJUSTADAS	899.201	750.767	691.038	426.244
VALOR PATRIMONIAL DE LA SOCIEDAD	1.523.426	1.335.813	1.227.315	704.344
NUMERO DE ACCIONES	127.587.175	127.587.175	127.587.175	82.729.268
N.A.V. POR ACCIÓN (€)	11,94	10,47	9,62	8,51
DESCUENTO SOBRE COTIZACIÓN (31-DIC)	52,3%	55,7%	50,5%	47,1%

VALOR LIQUIDATIVO NETO DE IMPUESTOS

EFFECTO FISCAL S/ PLUSVALIAS TACITAS (*)	-292.439	-262.768	-241.859	-149.185
VALOR PATRIMONIAL NETO DE IMPUESTOS	1.230.987	1.073.045	985.456	555.159
N.A.V. POR ACCIÓN (€)	9,65	8,41	7,72	6,71
DESCUENTO SOBRE COTIZACIÓN (31-DIC)	40,9%	44,8%	38,4%	32,9%

ÍNDICE

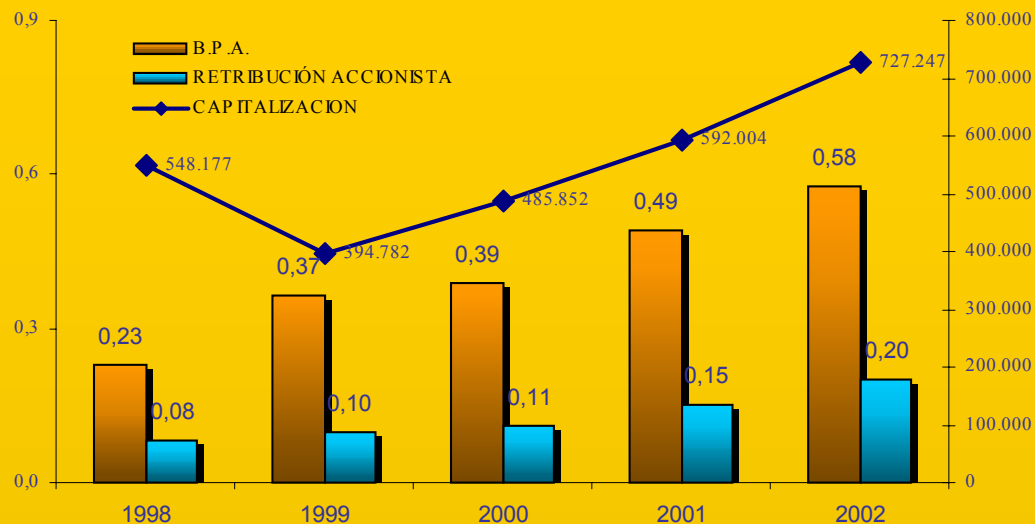
- Crecimiento de Ingresos
- Cuenta de Resultados
 - Margen Bruto: Desglose por Negocios
 - Resto de Resultados
- Estructura Financiera
- Rentabilidad
- Actividad Comercial
- Valoración Activos
- **Bolsa**
- Previsión 2003
- Conclusiones



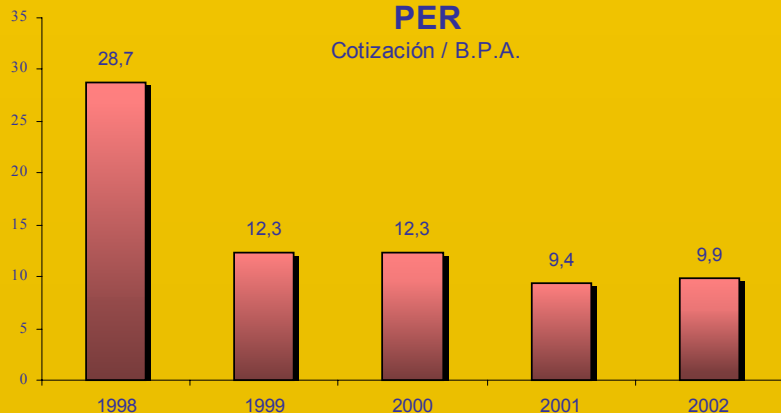
VALORACIÓN BURSÁTIL



B.P.A., DIVIDENDO Y CAPITALIZACION

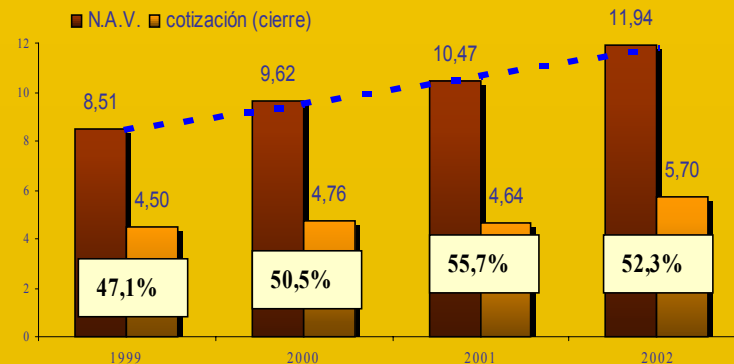


PER Cotización / B.P.A.



DESCUENTO COTIZACIÓN SOBRE EL VALOR PATRIMONIAL DE LA ACCIÓN DE URBIS

Valoración de Activos C.B. Richard Ellis



ÍNDICE

- Crecimiento de Ingresos
- Cuenta de Resultados
 - Margen Bruto: Desglose por Negocios
 - Resto de Resultados
- Estructura Financiera
- Rentabilidad
- Actividad Comercial
- Valoración Activos
- Bolsa
- **Previsión 2003**
- Conclusiones



ENTORNO DE MERCADO

- Clima global de crisis e incertidumbre geopolítica y económica
- Promoción residencial
 - Aterrizaje suave, desde la demanda “exuberante” a la demanda “estructural”
 - Primera residencia urbana más estable
- Mercado de alquiler: Continúa la contracción

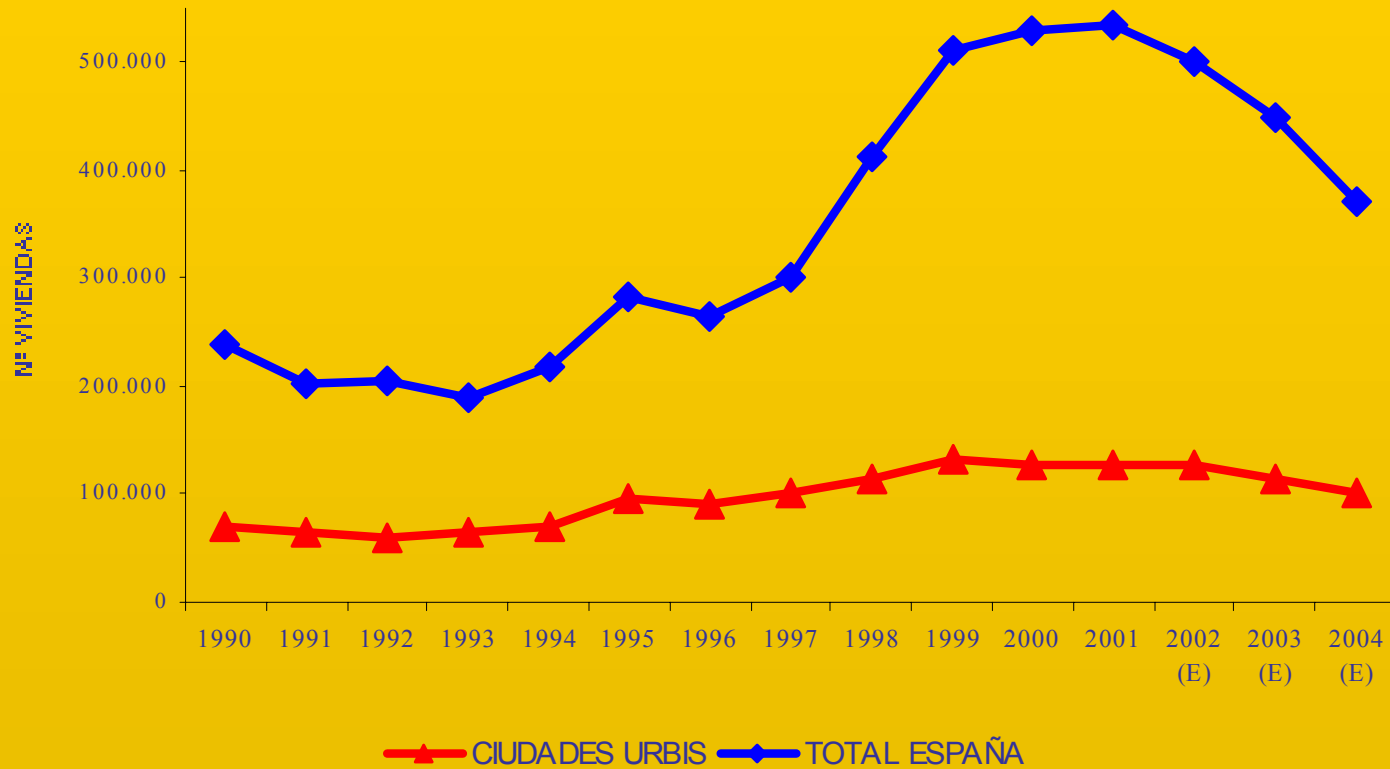
ENTORNO DE MERCADO (II)

ESCENARIO	2002	2003	2004-2005
PIB	2,0	3,0	3,2
IPC	4,0	2,8	2,5
Tipos de Interés L.P. (media)	5,0	5,0	5,0
Tasa de paro (%)	11,5	11,0	10,0
Precios Sector Inmobiliario			
Vivienda	15%	5 - 8%	3 - 4%
Alquiler Oficinas	-19%	-5%	2 - 3%
Viviendas Iniciadas	500.000	450.000	370.000

Fuente P.G.E. / INE / Asprima / CB Richard Ellis / Estimación Urbis

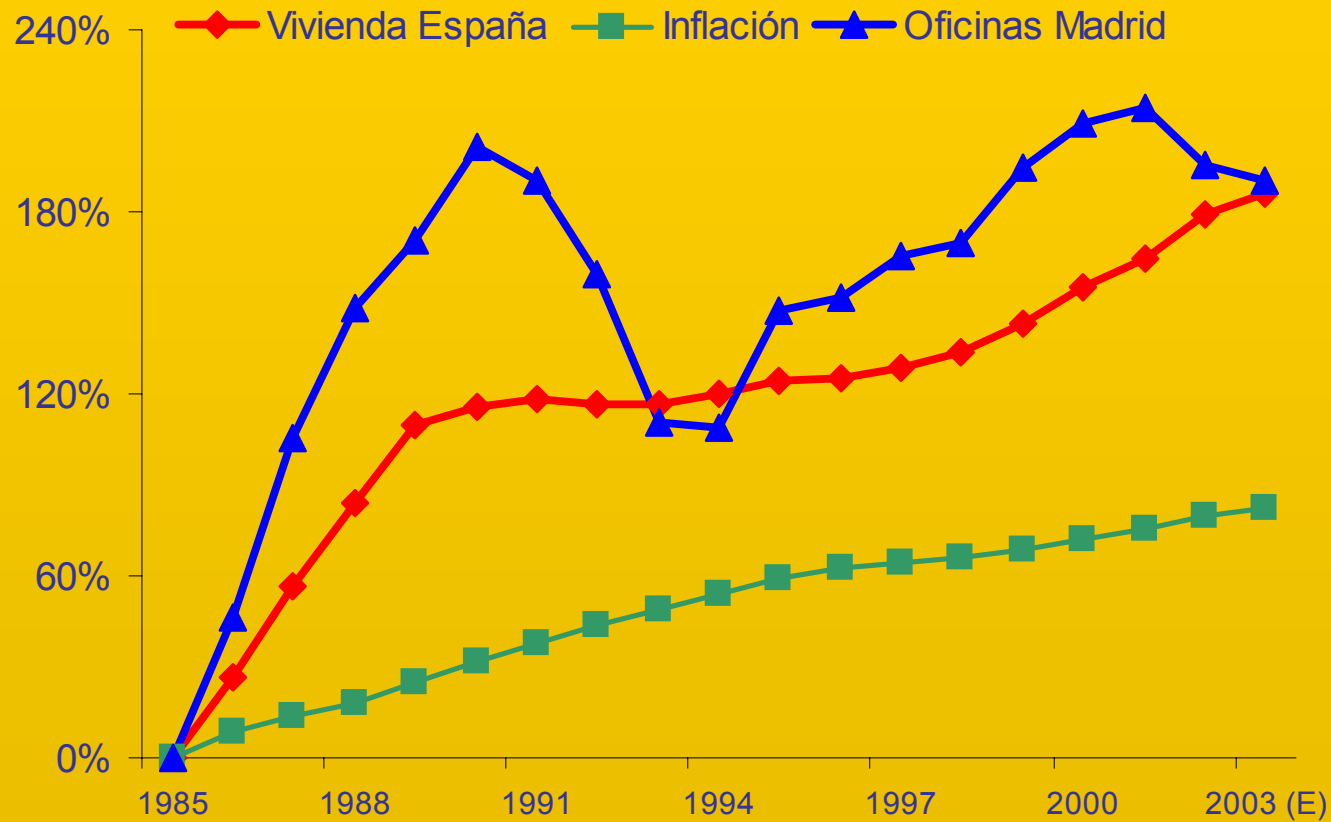
ENTORNO DE MERCADO (III)

CIUDADES URBIS - TOTAL ESPAÑA
VIVIENDAS INICIADAS



ENTORNO DE MERCADO (IV)

PRECIO OFICINAS - VIVIENDA (1985 - 2003)



URBIS, MEJOR QUE EL ENTORNO

- **MODELO DE NEGOCIO ANTICICLICO**
 - **Promoción basada en la previa gestión del suelo**
 - El valor de mercado de nuestro banco de suelo duplica al contable
 - Diferencia competitiva con la mayor parte de un Sector muy atomizado
 - **Empresa muy eficiente y flexible**
 - Muy enfocada en las tareas inmobiliarias de mayor valor añadido
 - Mínimos costes fijos, cubiertos por las rentas
- **MERCADO MÁS ESTABLE**
 - **Primera residencia urbana de tipo medio**

URBIS: ESTRATEGIA DE PROMOCIÓN

- Ganar cuota de mercado, aprovechando las ventajas competitivas frente a los pequeños promotores
- Gestión del circulante y el margen: Rentabilidad por encima de volumen
- Fidelidad a nuestro modelo de negocio, comprando solares para reposición a medio plazo
- Aprovechar la fortaleza financiera y el entorno menos favorable para realizar adquisiciones, si crean valor
- Impulso de la línea de negocio de desarrollo de suelo a largo plazo para su venta

URBIS: ESTRATEGIA DE PATRIMONIO

- Desarrollo utilizando nuestro banco de suelo
 - 115.000 m² s/r hasta 2005
 - Yield: > 9%
 - Entre otros activos, 7 residencias de tercera edad
- Cobertura de costes indirectos y financieros
- Nuevas inversiones según oportunidades
 - Lease-backs de alto yield (Seur)

URBIS: PERSPECTIVAS 2003 (I)

PREVISIONES 2003	Millones €	Crecimiento	Margen (%)
Cifra de Negocio de Promoción	510 - 520	8 - 10%	> 23%
Rentas de Alquiler Patrimonio	34 - 35	4 - 6%	> 65%
Venta de Suelo	45 - 50	15 - 30%	> 47%
Beneficio Neto Atribuido	81 - 82	10 - 12%	> 13%

Sin aportación significativa de extraordinarios
Sostenible en 2004 y 2005

URBIS: PERSPECTIVAS 2003 (II)

NUEVAS INVERSIONES

- Suelo: 220 - 250 M
- Patrimonio: 80 - 100 M

ESTRUCTURA FINANCIERA

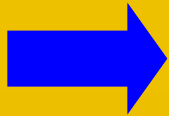
- Apalancamiento 110 - 120%, según oportunidades

ACTIVIDAD COMERCIAL PROMOCIÓN

- Contratos + Variación Reservas: > 600 M.

ÍNDICE

- Crecimiento de Ingresos
- Cuenta de Resultados
 - Margen Bruto: Desglose por Negocios
 - Resto de Resultados
- Estructura Financiera
- Rentabilidad
- Actividad Comercial
- Valoración Activos
- Bolsa
- Previsión 2003
- **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 2002 se han batido nuevos records, aumentado significativamente el beneficio por acción
- Gran incertidumbre sectorial en 2003 y 2004, aunque el modelo de negocio de Urbis permite crecimientos sólidos y sostenibles
- El mercado bursátil sigue sin reconocer todo nuestro valor



URBIS

GRACIAS