



GENERAL PARDIÑAS, 73
28006 MADRID
TELEFONO: 91 590 37 11
FAX: 91 411 32 52
E-mail: urbis@urbis.es

Madrid, 28 de marzo de 2001

Con relación a la fusión por absorción de DRAGADOS INMOBILIARIA, S.A. (Sociedad absorbida), por INMOBILIARIA URBIS, S.A. (Sociedad absorbente), nos cumple manifestarles que en el día de hoy el Presidente del Consejo de Administración de esta última hará la presentación de dicha operación a los Analistas Financieros en el salón de actos de la Bolsa de Madrid, y, posteriormente, recibirá en la sede social de la Compañía a la prensa económica.

En dichos actos se entregará a los asistentes un documento informativo, del que unimos un ejemplar al presente escrito, que recoge datos de interés relativos a la operación de fusión.

INMOBILIARIA URBIS, S.A.

JUAN WARLETA CARRILLO
SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN



URBIS OBTENDRÁ UN BENEFICIO NETO DE 10.400 MILLONES DE PESETAS EN EL 2001 TRAS LA FUSIÓN POR ABSORCIÓN DE DRAGADOS INMOBILIARIA

La compañía acometerá un nuevo plan estratégico una vez se materialice operativamente la fusión

Madrid, 28 de marzo de 2001

Inmobiliaria Urbis tiene previsto obtener un beneficio neto de 10.400 millones de pesetas en el 2001 tras la fusión por absorción con Dragados Inmobiliaria, es decir un 59% más que lo obtenido el pasado ejercicio. Los ingresos totales de la compañía también experimentarán un importante aumento al alcanzar los 85.000 millones de pesetas, lo que representa un incremento del 68% respecto al último año. El ahorro de costes indirectos tras la operación de fusión no incluidos en las cifras anteriores y con efecto en próximos ejercicios se estima en el 12% de los mismos.

Los ingresos por rentas para el actual ejercicio se estiman en 5.100 millones de pesetas lo que representará una mejora importante en la aportación del negocio patrimonial a la cuenta de resultados.

Los estudios sobre demanda de viviendas elaborados por expertos independientes para Urbis prevén una importante demanda de viviendas nuevas al menos hasta el 2004 por lo que la compañía iniciará durante este año la construcción de unas 3.500 viviendas. La reserva de suelo por su parte también experimentará un aumento tras la fusión hasta situarse en un total de 2.800.000 metros cuadrados edificables.

La fusión de ambas compañías, que será efectiva desde el uno de enero del presente año una vez que las Juntas Generales de Accionistas aprueben la operación el próximo mes de abril, supondrá una mejora, en todos los conceptos, de la nueva compañía con respecto a la situación anterior. Tras la aprobación el Grupo Dragados pasará a tener un 20% de la sociedad fusionada.

Beneficio y NAV por acción

Respecto al beneficio por acción previsto por la compañía fusionada para este año, este se elevará en un 15, % respecto al obtenido en el año 2000, con lo que se alcanzarán los 0,49 euros (81,9 ptas) por acción, mientras que la rentabilidad sobre Recursos Propios (ROE) para el actual ejercicio se estima en el 12,1%. Cabe destacar que la fusión de ambas compañías supondrá una importante mejora tanto para el beneficio por acción como para el NAV por acción.

El PER de la nueva compañía a precios actuales de mercado se situaría en el 9,2%, mientras que la capitalización bursátil de la empresa aumentará, con la fusión por absorción de Dragados Inmobiliaria, en un 25%.



La operación también supone una mejora significativa de la estructura del balance de Urbis que incrementará sus fondos propios en un 45% hasta alcanzar los 98.000 millones de pesetas y una disminución de su apalancamiento financiero.

Por otra parte, se producirá una importante mejora en la productividad de la compañía. Así los ingresos totales por empleados aumentarán en un 25% hasta alcanzar los 500 millones de pesetas, mientras que el apalancamiento de la compañía se reducirá en el 12% y el porcentaje de costes indirectos representarán únicamente el 4% de los ingresos.

Estrategia futura

Con esta nueva estructura, Urbis acometerá el próximo año un **nuevo plan estratégico** cuyas líneas maestras se centran en la inversión adicional de 25.000 millones de pesetas, fundamentalmente en residencias para la 3ª edad, hoteles y centros comerciales de ciudad hasta el 2003, la disminución del período de construcción y entrega de viviendas en al menos un 10%, potenciación de la política de remuneración del accionista y gestión de una parte del banco de suelo, no sólo como materia prima, sino como una nueva línea de negocio para la compañía.

Urbis espera que, con la puesta en marcha de este nuevo plan estratégico, la cifra de negocio para el año 2003 alcance unos 100.000 millones de pesetas y tener unos 7.500 millones de ingresos por alquileres, con un margen bruto total de 21.000 millones, mientras que el beneficio neto estimado para dicho año se calcula en unos 14.000 millones de pesetas. Estas cifras suponen un aumento anual acumulativo del 15%.

La fusión por absorción entre Urbis y Dragados inmobiliaria supondrá situar a la nueva compañía en el segundo lugar entre las inmobiliarias cotizadas por cifra de negocio. La Compañía ampliará su presencia, a raíz de esta operación, en 12 ciudades Santander, Tarragona, La Coruña, Santiago de Compostela, Huesca, Madrid, Alicante, Valencia Cádiz, Málaga, Las Palmas de Gran Canarias y Tenerife.

PRINCIPALES MAGNITUDES

	2000	2001	%
Ingresos totales	50.300	85.000	68%
Ingresos de alquileres	3.160	5.100	61%
Resultado de explotación	10.613	17.500	65%
Beneficio neto	6.580	10.400	59%
Beneficio por acción	71,2	81,9	14%
R.O.E.	11,5	12,1	5%
Recursos propios	67.255	98.000	45%