



ARTHUR ANDERSEN

C

RESTAURACION

- FRIDAYS
- TONY ROMAS (BREADS FOR YOU)
- California
- Café & Té
- DUNKIN' DONUTS

MODA Y COMPLEMENTOS

- FARRUTX
- just
- alain manoukian
- TRUCCO
- MINORITY
- Yooka
- STICK DE COKE
- FONABEL
- TITTO BLUNI
- Tress
- Anatro
- festa
- booh
- ONIGILL
- cristina hereadero
- DIM
- B.L.U. TIME
- ETHICA
- ANTONIO PARRIEGO
- butaro

VARIOS

- shop
- manatee
- Imaginarium
- BANG & OLUFSEN
- LOLLY-POP
- CAR ONE
- KAREY
- DORLEY
- DUSSIS
- JUTECO

SERVICIOS

- INGLETES
- press to

SUPERMERCADO

- caprabo

La Esquina del Bernabéu  
CONCHA ESPINA, 1. 28036 MADRID  
P. HORA GRATUITA.

TODO ESTÁ A LA VUERTA DE LA ESQUINA.

# Presentación a los Analistas



# Plan de Inversiones para Patrimonio en Renta y su Financiación

Madrid, Mayo 2000

## Descripción de la colaboración de Alpha Corporate



- **Objetivo:** El trabajo de Alpha Corporate ha consistido en asesorar y colaborar con la Dirección de Inmobiliaria Urbis, S.A. en la preparación de un documento resumen explicativo del Nuevo Plan de Inversiones para Patrimonio en Renta.
- **Alcance:** El trabajo se ha realizado principalmente a partir de la información histórica y proyectada facilitada por la Dirección de Inmobiliaria Urbis, S.A. Esta información, según lo acordado, no ha sido objeto de revisión y contrastación por parte de Alpha Corporate tendente a evaluar su exactitud o bondad.
- **Este documento tiene carácter confidencial y ha sido preparado para uso de la Dirección de Inmobiliaria Urbis, S.A..**



# Objetivos de la Presentación



- 1. Exponer las ventajas que representa para URBIS el crecimiento en el Patrimonio en Renta**
- 2. Presentar de forma resumida la operación de adquisición de dos Centros Comerciales (“ABC Serrano” y la “Esquina del Bernabeu”), como una oportunidad para acelerar el Plan Actual de Inversiones en Patrimonio en Renta**
- 3. Exponer la conveniencia de financiar las nuevas adquisiciones de Patrimonio por medio de un reforzamiento de los Fondos Propios**



# Objetivos de la Presentación



.....

## 1. Exponer las ventajas que representa para URBIS el crecimiento en el Patrimonio en Renta

.....

2. Presentar de forma resumida la operación de adquisición de dos Centros Comerciales (“ABC Serrano” y la “Esquina del Bernabeu”), como una oportunidad para acelerar el Plan Actual de Inversiones en Patrimonio en Renta

3. Exponer la conveniencia de financiar las nuevas adquisiciones de Patrimonio por medio de un reforzamiento de los Fondos Propios

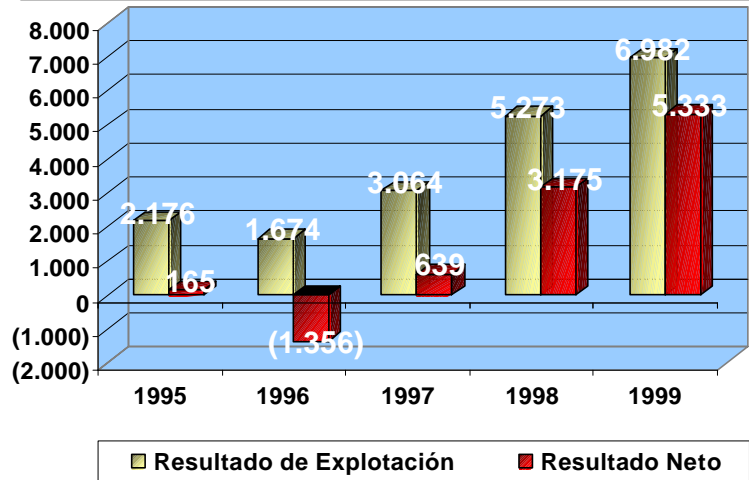


# Evolución reciente de URBIS

## De la recuperación al liderazgo



Evolución de los Resultados

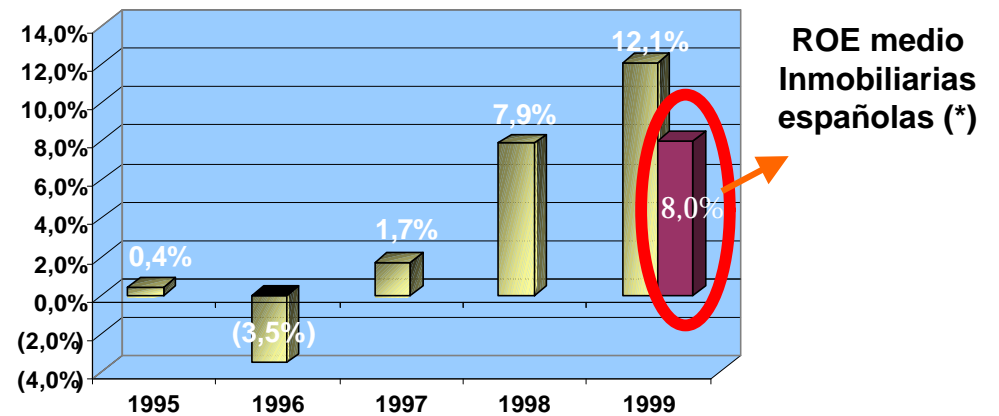


Fuente: URBIS

El crecimiento en resultados ha convertido a Urbis en una de las **empresas más rentables del sector**, situándose en niveles de rentabilidad superiores al resto de sus competidoras inmobiliarias.

Desde que el actual equipo gestor se encargó de la dirección de URBIS, la compañía ha protagonizado una **brillante recuperación** en su resultado de explotación y en el resultado neto, que le ha permitido consolidarse como una de las empresas líderes del sector.

Evolución del ROE



Fuente: URBIS, Bloomberg

\* Incluye: Metrovacesa, Vallehermoso, Colonial y Prima



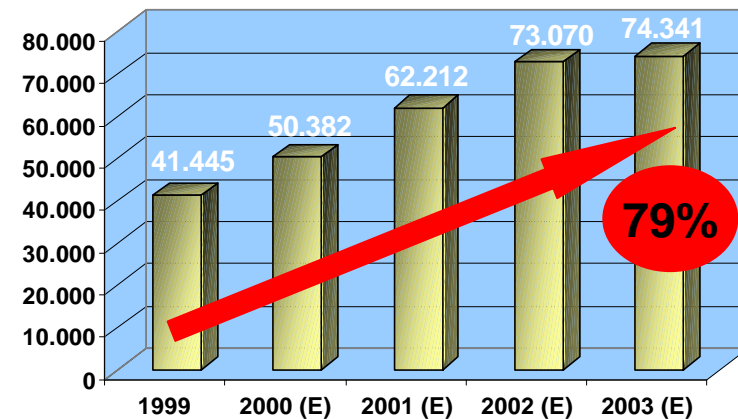
# Situación Actual

## Perspectivas de fuerte crecimiento



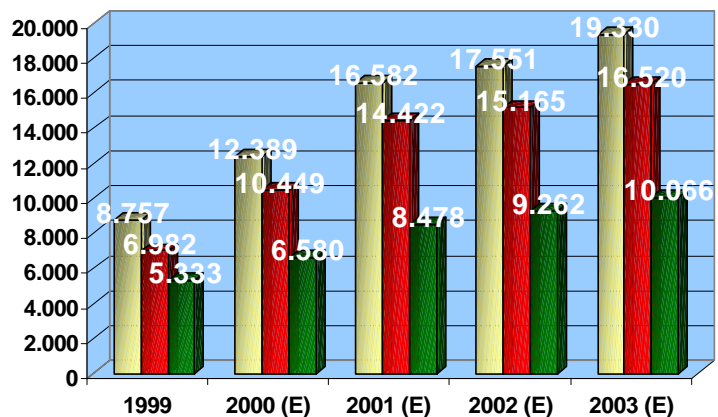
El éxito razonable alcanzado con la implantación de la estrategia inicialmente definida por la Dirección de Urbis (desarrollo de la división promocional como la vía más rápida de restablecer el equilibrio patrimonial y financiero) va a permitir en los próximos años un **fuerte crecimiento en la cifra de ingresos**, estimándose que las ventas en el año 2003 serán un **79%** superiores a las de 1999.

Estimación de las Ventas Actividad Industrial



Fuente: URBIS

Estimación de los Resultados



■ Margen Bruto ■ Resultado de Explotación ■ Resultado Neto

Fuente: URBIS

La eficiente política de compra de suelo de los últimos años, unida al progresivo aprovechamiento de las economías de escala derivadas del crecimiento de la compañía, generarán **importantes crecimientos de margen bruto, del resultado de explotación (que aumentará más que proporcionalmente a las ventas) y del resultado neto en los próximos ejercicios.**

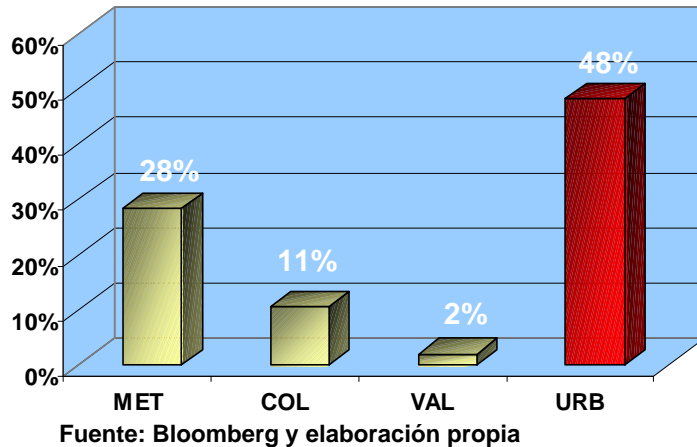


# Crecimiento y Ciclo económico

## Mayor exposición actual de URBIS

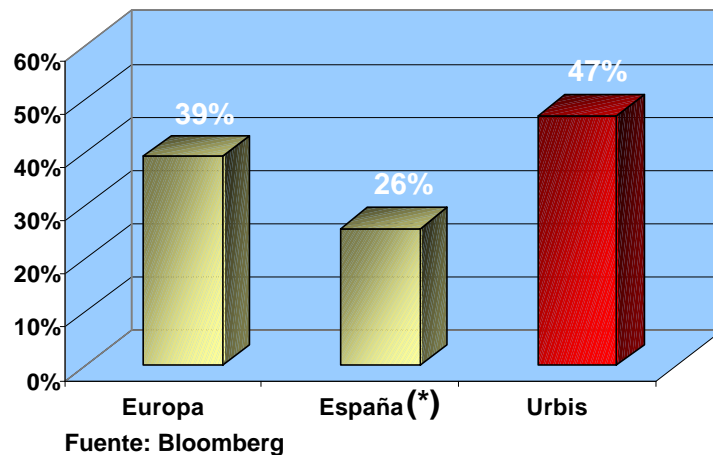


Crecimiento Ingresos Brutos Promoción 1999 / 1998



Este gran crecimiento, soportado por su **excelente cartera de promoción** (ha sido la empresa que mejor ha aprovechado el tirón de la demanda de vivienda en 1999), le hace tener, sin embargo, una alta exposición al ciclo económico.

Deuda neta / (Deuda neta+Capitalización) (mayo 2000)



Dado que este rápido crecimiento se ha financiado en gran parte con recursos ajenos, Urbis presenta en la actualidad un **nivel de endeudamiento** mayor que la media del sector. Este hecho, que tiene un impacto positivo en el ROE de la compañía, sin embargo supone un riesgo financiero adicional que podría representar en estos momentos un **factor negativo en la percepción bursátil** del valor de URBIS.

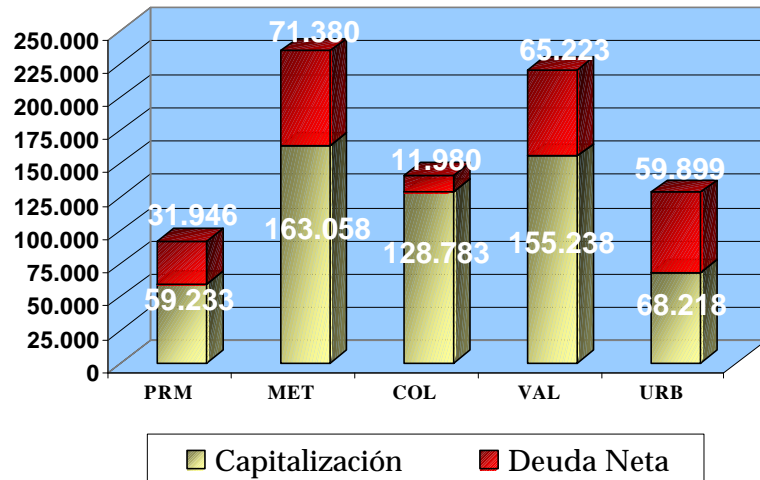


# El Sector en España

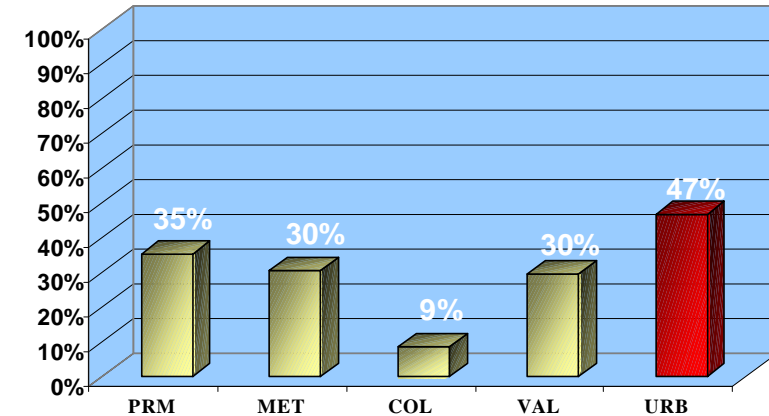
## Tamaño y Endeudamiento



Capitalización y Deuda Neta (mayo 2000)

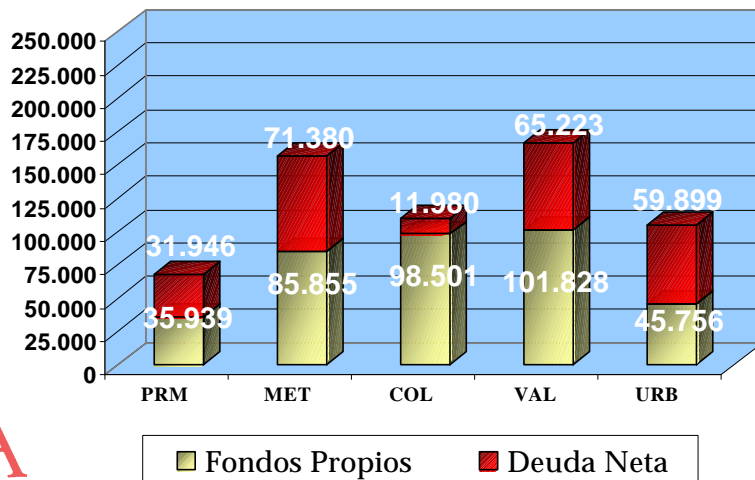


Deuda Neta / (Capitalización + Deuda Neta)(mayo 2000)

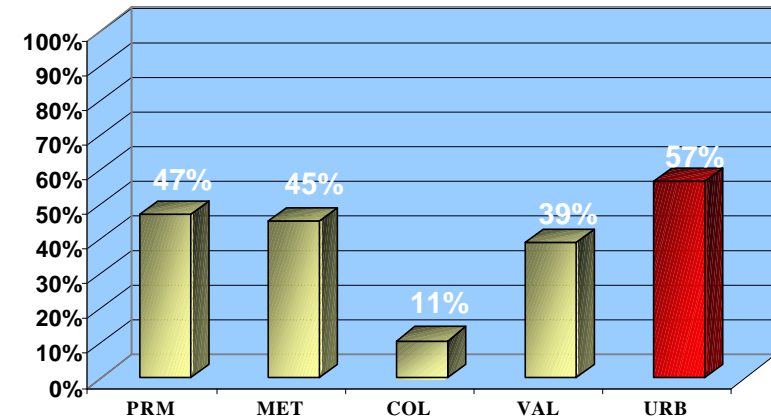


Fuente: Bloomberg

Fondos Propios y Deuda Neta (mayo 2000)



Deuda Neta / (Fondos Propios + Deuda Neta) (mayo 2000)



Fuente: Bloomberg

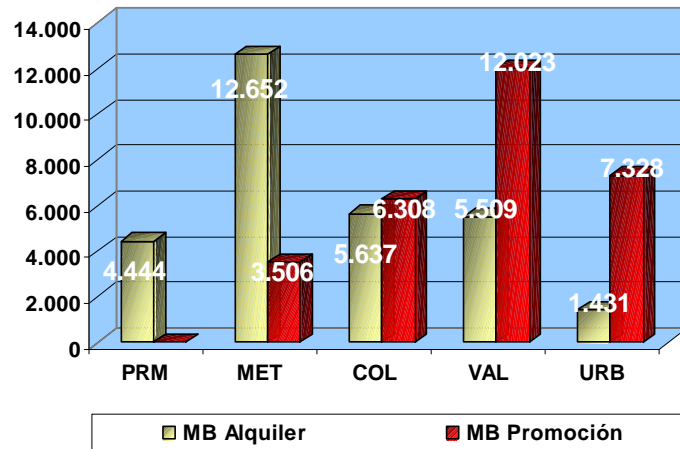


# Promoción vs. Patrimonio en Renta

## ¿Equilibrio entre actividades?

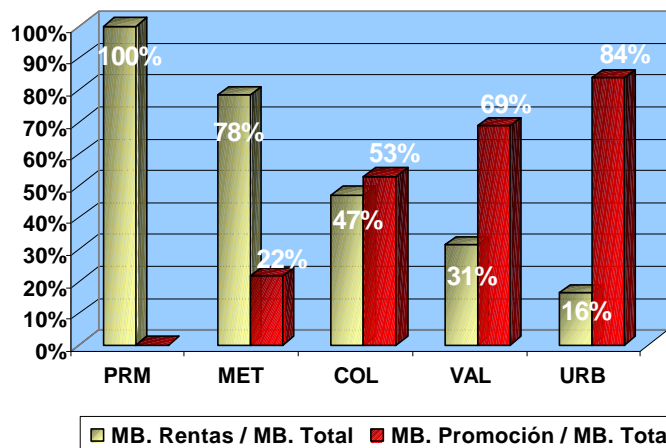


M. Bruto de las Divisiones (1999)



Fuente: Bloomberg y elaboración propia

% M.Bruto División / M.Bruto Total (1999)



Fuente: Bloomberg y elaboración propia

Si bien es difícil establecer cuál sería el equilibrio idóneo en la Cuenta de Resultados entre las divisiones de Promoción y de Renta, sí está claro que URBIS muestra diferencias sustanciales con respecto a sus competidoras en cuanto a la composición del margen bruto.

Normalmente, del total del margen bruto obtenido por las Inmobiliarias, más de un tercio proviene de la división patrimonial. Teniendo en cuenta este porcentaje, URBIS se encuentra claramente en una posición de desventaja que posiblemente le esté penalizando el mercado bursátil.

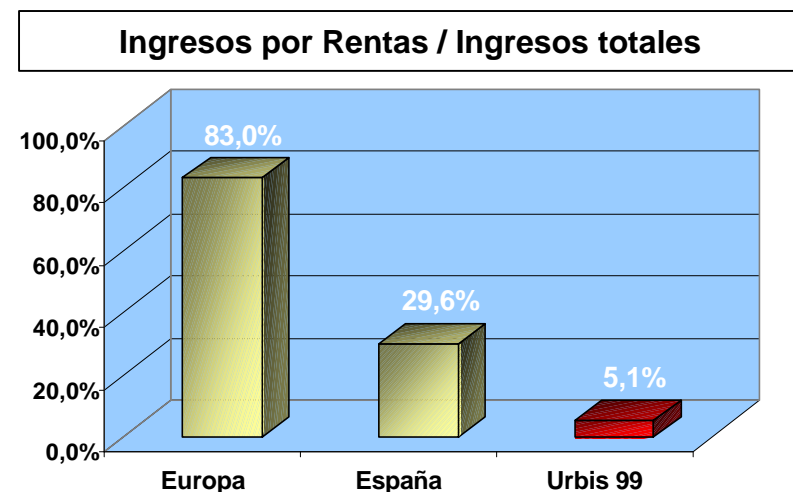


# El Sector en Europa

## Netamente patrimonialista



- Las compañías inmobiliarias europeas son netamente patrimonialistas (por ello tienen un gran tamaño) y se encuentran principalmente financiadas con fondos propios. El 83% de sus ingresos provienen de las rentas generadas por su cartera de inmuebles.
- Generalmente los analistas bursátiles siguen en sus análisis modelos más ajustados a compañías netamente patrimonialistas
- En Urbis, el peso de los ingresos por renta respecto a los ingresos totales es claramente inferior a cualquier comparación que se pueda hacer en el mercado.

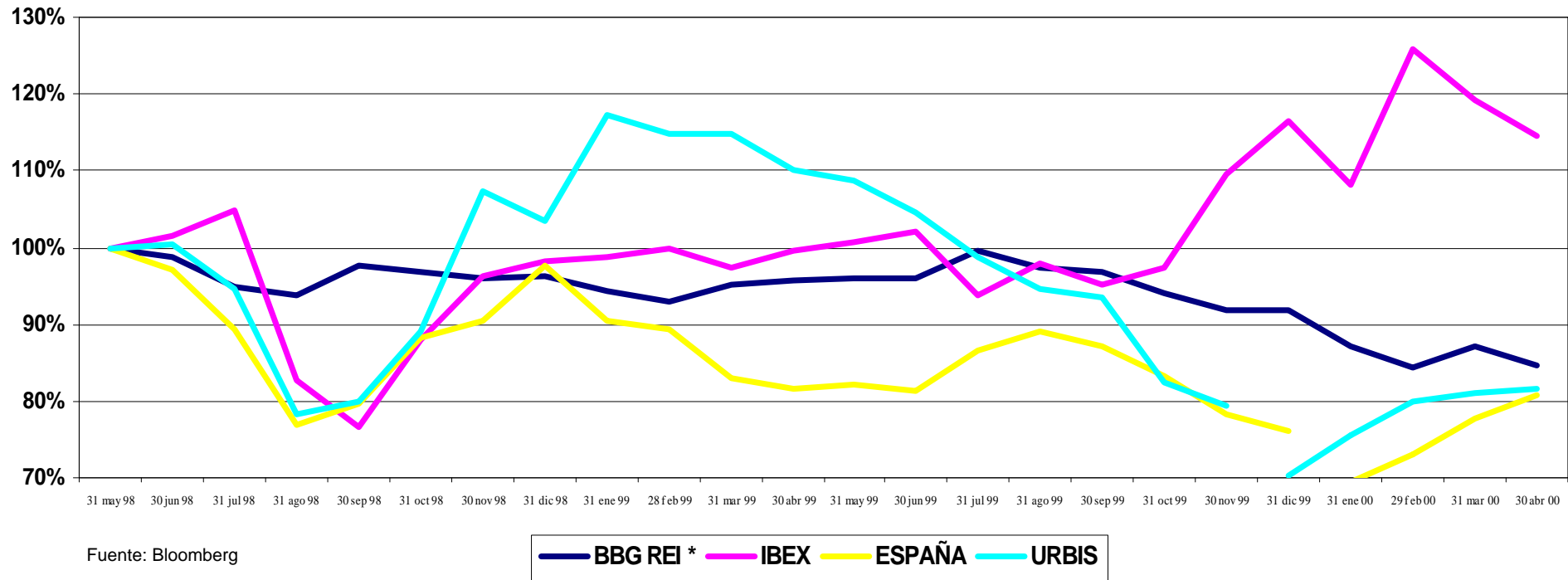


Fuente: Datastream, Bloomberg y elaboración propia



# El Sector Inmobiliario en la Bolsa

## Penalización por parte de los Inversores



- **Estamos viviendo un período en el que el sector inmobiliario cotizado en bolsa está experimentando unos rendimientos por debajo de la media de todo el mercado**
- **En esta realidad confluyen aspectos tales como cierta apreciación de agotamiento del ciclo inmobiliario y una pérdida del atractivo relativo del sector frente a sectores emergentes y compañías vinculadas con la nueva economía.**



\* BBG REI: Bloomberg Real Estate Index Europe



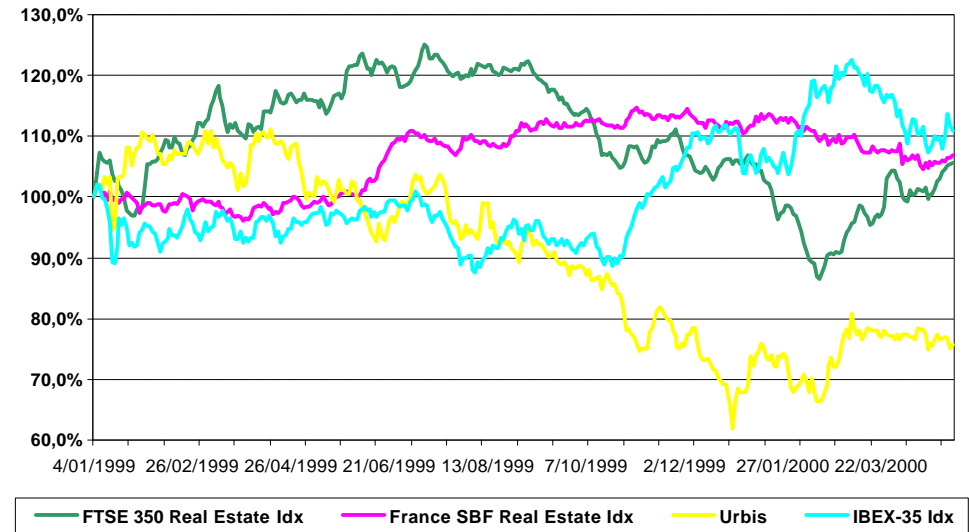
# Evolución bursátil de URBIS

## Penalización del valor



El valor bursátil de URBIS se encuentra fuertemente penalizado en estos momentos.

A esta situación contribuyen factores tales como la penalización general del sector inmobiliario ya comentada, así como particularidades específicas de la compañía:



Fuente: Bloomberg

- **Mayor exposición al ciclo de la promoción inmobiliaria** (el mercado podría no estar valorando la adecuación del nuevo modelo de negocio de Urbis para afrontar con éxito las partes bajas del ciclo de la promoción)
- **Niveles de endeudamiento (y por ende de riesgo financiero) superiores a la media del sector**
- **Desequilibrio en el balance entre actividades:** escasa aportación de la actividad de rentas al margen bruto de la compañía.



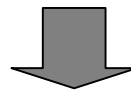
# Importancia del Crecimiento en Rentas

## Mejoría de la percepción por parte del Mercado

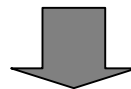


Vistas cuales son las posibles causas de la penalización en bolsa, la solución parece ser la **potenciación de la división de Patrimonio en Renta**. Con ello se trataría de conseguir un cambio en la percepción del mercado:

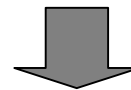
Los analistas verían a Urbis como una empresa capaz de generar importantes incrementos en los Ingresos por Rentas, acercándose así a una Inmobiliaria con una mayor perfil patrimonialista (más en consonancia con el sector en Europa) con una estructura de negocio más equilibrada al reducir la dependencia del ciclo promocional.



Reducción del riesgo



Reducción de las tasas utilizadas por el mercado para descontar los flujos de caja generados y/o aumento de la certidumbre de los cash-flows.



Mayor Valor de la Compañía



# Objetivos de la Presentación



1. Exponer las ventajas que representa para URBIS el crecimiento en el Patrimonio en Renta

- 
- 2. Presentar de forma resumida la operación de adquisición de dos Centros Comerciales (“ABC Serrano” y la “Esquina del Bernabeu”), como una oportunidad para acelerar el Plan Actual de Inversiones en Patrimonio en Renta**

- 
3. Exponer la conveniencia de financiar las nuevas adquisiciones de Patrimonio por medio de un reforzamiento de los Fondos Propios



# Plan de Inversiones Actual

## Aumento de los Ingresos por Rentas en un 120%



La Dirección de Urbis, consciente de la importancia del crecimiento en rentas ha establecido un importante Plan de **Inversión** para aumentar el Patrimonio en Rentas por importe de **23.586 millones de pesetas**.

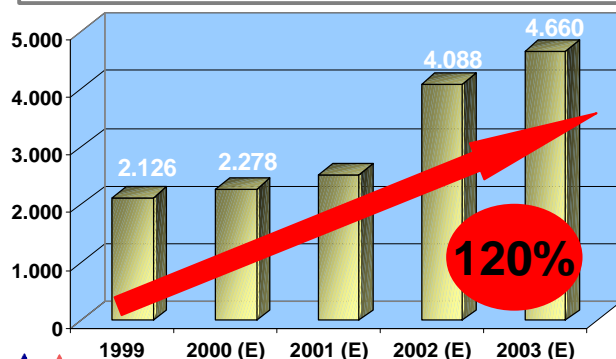


Descripción	M <sup>2</sup> sobre rasante	M <sup>2</sup> bajo rasante	M <sup>2</sup> totales
Edificio de Oficinas en Madrid (1)	19.584	12.000	31.584
Edificio de Oficinas en Barcelona	12.500	7.482	19.982
Edificio de Oficinas en Lisboa	2.036	765	2.801
Edificio de Oficinas y Logístico en Madrid (1)	13.195	7.193	20.388
Galería Comercial y Locales Propios	6.155		6.155
Hotel en Tenerife	48.379		48.379
Residencia 3ª Edad en Madrid (1)	7.302	14.064	21.366
<b>TOTAL PLAN INVERSIONES ACTUAL</b>	<b>109.151</b>	<b>41.504</b>	<b>150.655</b>
Patrimonio Neto en Renta Actual (31 / 12 / 99)	162.795	23.507	186.302
<b>TOTAL PATRIMONIO ACTUAL + PLAN INVERSIONES</b>	<b>271.946</b>	<b>65.011</b>	<b>336.957</b>

(1) Actualmente ya tienen la licencia de obras

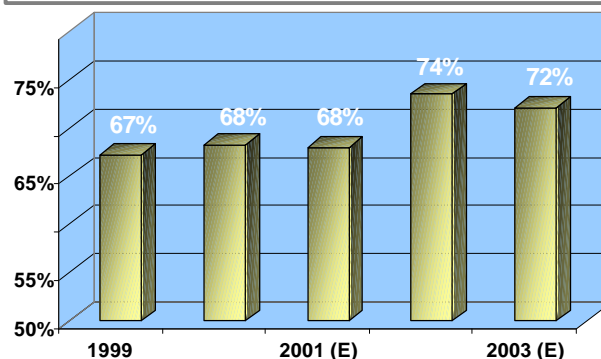
Fuente: URBIS

Estimación de los Ingresos Brutos por Rentas



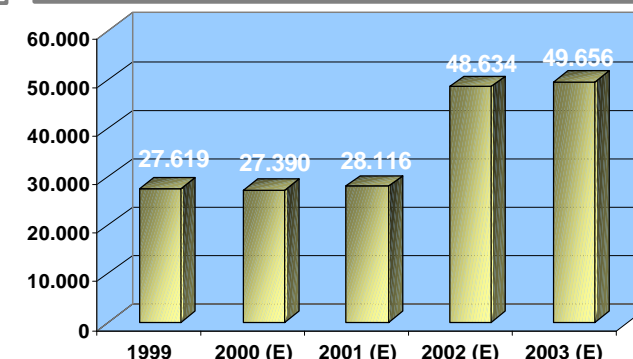
Fuente: URBIS

Estimación del Margen Bruto por Rentas / Ingresos por Rentas



Fuente: URBIS

Evolución Neta Contable del Patrimonio en Renta



Fuente: URBIS

Nota: Al hablar de m<sup>2</sup>, se está suponiendo que no se va a hacer ninguna desinversión



# Nuevo Plan de Inversiones en Patrimonio (I)

## Un nuevo impulso para la división de Patrimonio en Rentas



- Como hemos visto, URBIS ya ha comprometido dentro de su plan estratégico para los próximos años importantes recursos para el desarrollo de su división patrimonialista.
- La **oportunidad** que se presenta actualmente es la de poder acelerar el Plan Actual de Inversión en Patrimonio en Renta a través de la **adquisición de dos inmuebles muy representativos en Madrid por un importe total de 13.125(\*) millones de pesetas**, operación que reforzaría aún más su cartera de propiedades para los próximos años.
  - La propiedad del Centro Comercial “**ABC Serrano**”, por un importe de **10.600 (\*) millones de pesetas**.
  - Los derechos de explotación del Centro Comercial “**La Esquina del Bernabeu**” durante un periodo de 12 años, **por un importe de 2.525 (\*) millones de pesetas**.

(\*) El precio de los inmuebles viene dictaminado por la valoración realizada por CB Richard Ellis, encargada conjuntamente tanto por el vendedor como por el comprador.



# Nuevo Plan de Inversiones en Patrimonio (II)

## Un nuevo impulso para la división de Patrimonio en Rentas



- Esta operación representaría para URBIS:
  - Una magnífica oportunidad para **acelerar en el tiempo los objetivos del Plan de Inversiones en Patrimonio en Renta actual**, aumentando aún más los ingresos previstos por alquiler así como los m<sup>2</sup> en arrendamiento.
  - **Diversificar su cartera de Inmuebles en Alquiler**, entrando en un subsector de fuerte crecimiento (Centros Comerciales) hasta ahora no presente en su Patrimonio en Rentas con dos edificios emblemáticos de Madrid situados en zonas *prime*.
  - Una oportunidad para **transmitir al mercado la apuesta seria de URBIS** por dar respuesta a factores que se entiende están penalizando a la compañía en el mercado bursátil
  - Lograr un **aumento significativo de tamaño**, tanto en liquidez como en capitalización
  - Posibilidad de adquirir patrimonio en renta a unos precios y con unos contratos de alquiler que reportarán, previsiblemente, una **tasa de rentabilidad razonable**.



# Nuevo Plan de Inversiones en Patrimonio (III)

## Un nuevo impulso para la división de Patrimonio en Rentas



- La propuesta de **financiación** de la compra de los dos Inmuebles mediante una **Ampliación de Capital** representa a su vez un aspecto esencial por cuanto permitiría mejorar notablemente los ratios financieros y de solvencia de la compañía.
- Además, esta oportunidad va a permitir aproximarse de forma más rápida a la situación deseable en el sector inmobiliario, según la cual los ingresos brutos por rentas deberían ser al menos equivalentes a la suma de los tres conceptos siguientes:
  - **Costes Indirectos**
  - **Costes Financieros**
  - **Retribución a los accionistas**



# Adquisición de Centros Comerciales (I)

## “ABC Serrano” y “La Esquina del Bernabeu”



Descripción	M <sup>2</sup> sobre rasante	M <sup>2</sup> bajo rasante	M <sup>2</sup> totales
<b>TOTAL PLAN INVERSIONES ACTUAL</b>	<b>109.151</b>	<b>41.504</b>	<b>150.655</b>
Centro Comercial "ABC Serrano"	22.246	11.105	33.351
Centro Comercial "La Esquina del Bernabéu"	7.659	15.000	22.659
<b>TOTAL CENTROS COMERCIALES</b>	<b>29.905</b>	<b>26.105</b>	<b>56.010</b>
<b>TOTAL PLAN ACTUAL + CENTROS COMERCIALES</b>	<b>139.056</b>	<b>67.609</b>	<b>206.665</b>

Descripción	M <sup>2</sup> sobre rasante	M <sup>2</sup> bajo rasante	M <sup>2</sup> totales
Patrimonio en Renta Actual (31 / 12 / 99)	162.795	23.507	186.302
Plan Actual de Inversiones + Centros Comerciales	139.056	67.609	206.665
<b>TOTAL PATRIMONIO EN RENTA</b>	<b>301.851</b>	<b>91.116</b>	<b>392.967</b>

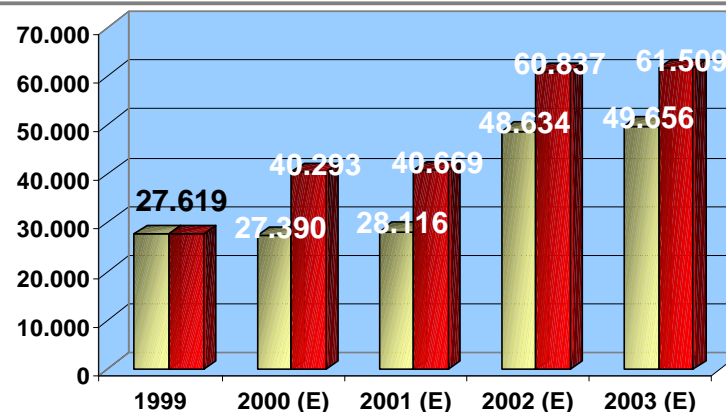
Crecimiento en el número de m<sup>2</sup> en alquiler, que junto con el Plan Actual de Inversiones en Renta harían prácticamente duplicar la cifra de m<sup>2</sup> en arrendamiento.

Fuente: URBIS

	ABC Serrano	Bernabeu
Precio de compra	10.600	2.525
TIR (%)	9,20	10,88

Este precio ha sido facilitado por URBIS según tasación realizada por CB Richard Ellis

Evolución Neta Contable del Patrimonio en Renta



Fuente: URBIS

■ Plan Actual ■ Plan Actual + Centros Comerciales



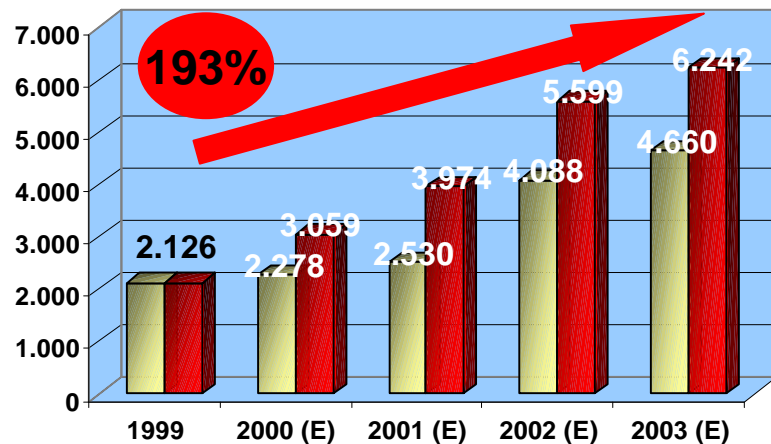
# Adquisición de Centros Comerciales (II)

## Mayores Ingresos por Rentas y Aumento de la Cobertura



Se adelantaría el Plan de Inversiones en Renta, obteniendo unos **Ingresos Brutos por alquiler** en el año 2003 un **34% superiores** a lo previsto con el Plan Actual para ese mismo año y un **193% superiores** a los que se obtienen en 1999:

Estimación comparativa de Ingresos por Rentas



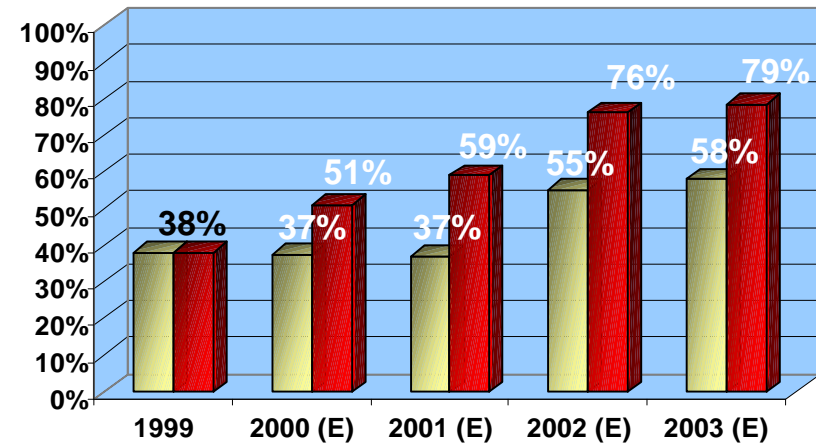
■ Plan Actual ■ Plan Actual + Centros Comerciales

Fuente: URBIS y elaboración propia

Los Ingresos Brutos que se obtendrían por los Centros Comerciales ayudarían a la Compañía a cumplir en mayor grado con la **cobertura** de pagos por:

- Costes Indirectos
- Gastos Financieros totales
- Retribución al accionista

Cobertura



■ Cobertura Plan Actual ■ Cobertura Plan Actual + Cent. Com.

Fuente: URBIS y elaboración propia



# URBIS tras el Nuevo Plan de Inversiones (I)

## Mayor peso del Margen Bruto por Rentas

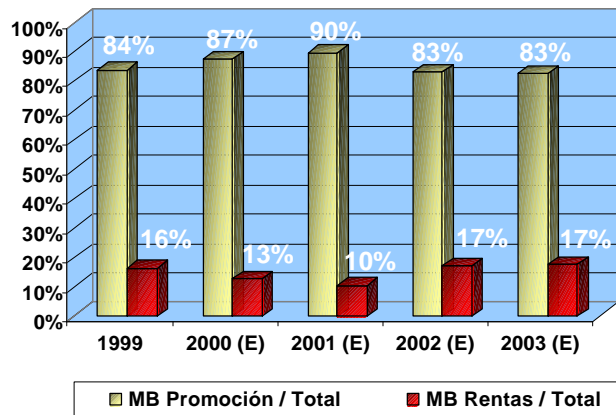


Tras la adquisición de los Centros Comerciales, URBIS aumentaría el peso que supone el Margen Bruto de la División Patrimonial respecto al Margen Bruto del Total de las Actividades, alcanzado así un mayor equilibrio en su Cuenta de Resultados:

M.Bruto División / M.Bruto Total

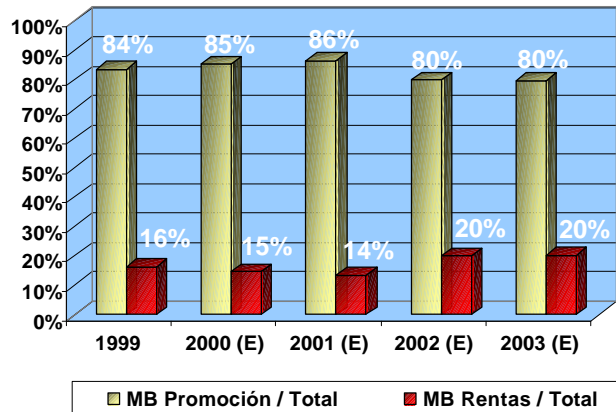
**Plan Actual de Inversiones**

Fuente: URBIS

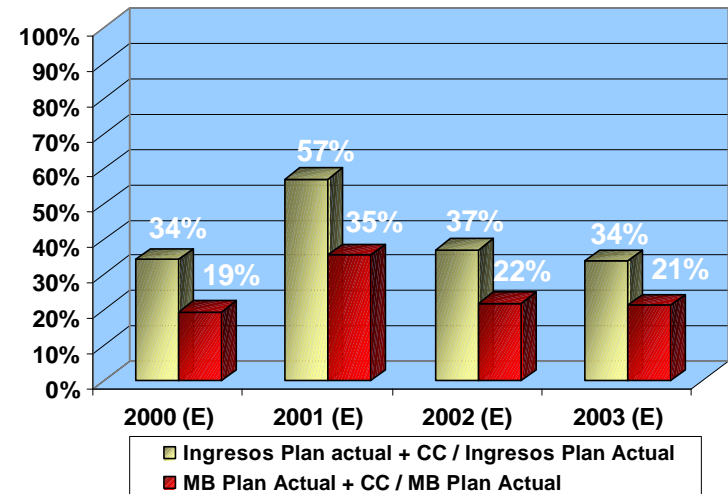


**Plan Actual de Inversiones + Centros Comerciales**

Fuente: URBIS



**Incremento en Ingresos y en Margen Bruto por Rentas del Nuevo Plan de Inversiones respecto al Plan Actual de Inversiones**



Fuente: URBIS y elaboración propia

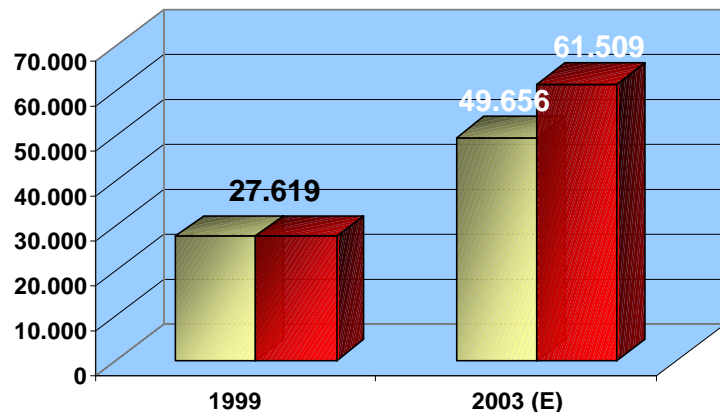


# URBIS tras el Nuevo Plan de Inversiones (II)

## Resumen de las principales magnitudes

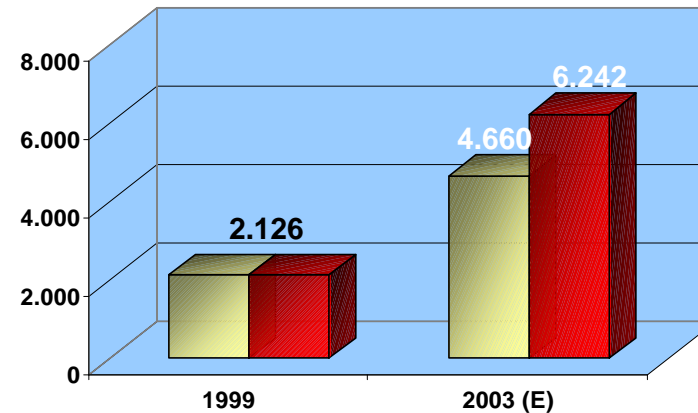


Inmovilizado Material Neto (mill. ptas.)



■ Plan Actual ■ Plan Actual + Centros Comerciales

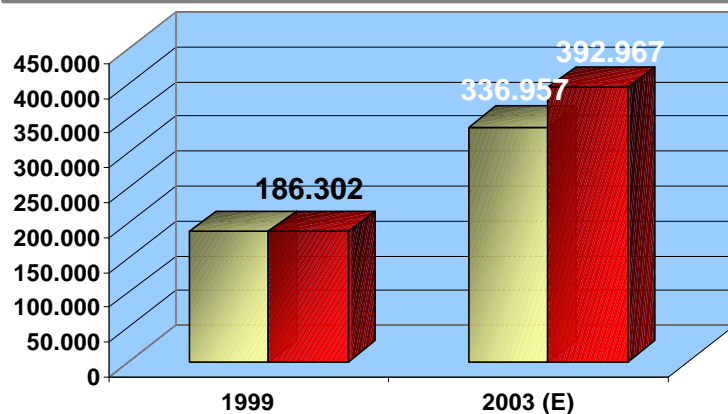
Ingresos Brutos por Alquiler (mill.ptas.)



■ Plan Actual ■ Plan Actual + Centros Comerciales

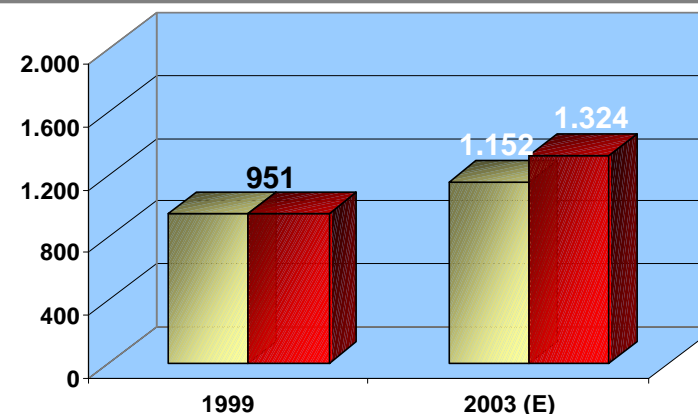
Fuente: URBIS

m<sup>2</sup> totales (miles)



■ Plan Actual ■ Plan Actual + Centros Comerciales

Ingresos Brutos mes (pta.)/ m<sup>2</sup> totales



■ Plan Actual ■ Plan Actual + Centros Comerciales

Fuente: URBIS



# Objetivos de la Presentación



1. Exponer las ventajas que representa para URBIS el crecimiento en el Patrimonio en Renta
2. Presentar de forma resumida la operación de adquisición de dos Centros Comerciales (“ABC Serrano” y la “Esquina del Bernabeu”), como una oportunidad para acelerar el Plan Actual de Inversiones en Patrimonio en Renta.

- 
- 3. Exponer la conveniencia de financiar las nuevas adquisiciones de Patrimonio por medio de un reforzamiento de los Fondos Propios**
- 



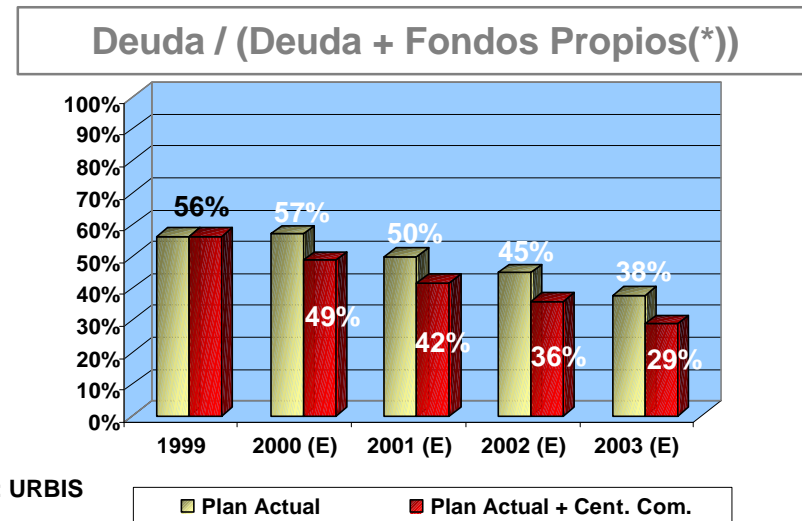
# Financiación del Nuevo Plan de Inversiones

## Conveniencia de utilizar Fondos Propios



- La propuesta de **financiación** de la compra de los dos Centros mediante una **Ampliación de Capital** (estimada provisionalmente en unos 15.600 millones) representa a su vez un aspecto esencial por cuanto:

1 Refuerza la solidez financiera de la Compañía, permitiéndole **reducir notablemente los niveles actuales de endeudamiento y riesgo financiero**, logrando así una estructura más equilibrada de Balance.



- 2 Da un **incentivo para que antiguos y nuevos Accionistas** puedan acudir a una ampliación cuyo precio de salida posiblemente sería muy inferior al que se trasluce de las valoraciones realizadas por algunos expertos especializados en el sector inmobiliario.
- 3 Financiar las inversiones con una Ampliación de Capital permite utilizar los **beneficios retenidos de los años 2002 y 2003 en futuras inversiones en patrimonio.**
- 4 Construye una plataforma sólida para **crecimientos futuros al aumentar el tamaño de la compañía.**

(\*) Nota: Gráfico realizado asumiendo una Ampliación de Capital de 15.600 millones de pesetas



# Ampliación de Capital

## Estructura



- La **Ampliación de Capital** se estima por un **importe aproximado de 15.000 / 16.000 millones de pesetas.**
- El importe exacto de la **Ampliación de Capital** se aprobaría por el Consejo de Administración de la Sociedad, que tras la autorización de la Junta General de Accionistas a celebrar en el mes de Junio de 2000 para tratar la **Ampliación de Capital** y de acuerdo a la evolución bursátil del valor, fijaría:
  - El **precio de la emisión**
  - La **proporción de acciones nuevas por acciones antiguas** que se estime, una vez bloqueada la autocartera de la sociedad.



# Financiación de la Cartera de Patrimonio en Renta

## Ampliación de Capital y Fondos Autogenerados (2000 y 2001)



- Esta Ampliación de Capital, junto con los Recursos que se prevé va a generar la Compañía en los años 2001 y 2002, proveería a URBIS de los fondos necesarios para acometer todo el Plan de Inversiones en Renta, el ya existente y la adquisición de los Centros Comerciales.

### SINTESIS DE LA FINANCIACIÓN

<b>NECESIDADES DE RECURSOS</b>	<b>27.711</b>
<b>Plan Actual de Inversiones en Renta</b>	<b>14.586</b>
- Importe Bruto de la inversión actual	23.586
- (Inversión ya realizada en suelo)	(9.000)
<b>Centros Comerciales</b>	<b>13.125</b>

Fuente: URBIS

<b>ORIGEN DE RECURSOS</b>	<b>26864 / 27864</b>
<b>Ampliación de Capital aproximada</b>	<b>15000 / 16000</b>
<b>Beneficios retenidos año 2000</b>	<b>5.126</b>
- Beneficio Neto del Ejercicio 2000	6.835
- Retribución estimada a los accionistas (25%)	(1.709)
<b>Beneficio Retenido año 2001</b>	<b>6.738</b>
- Beneficio Neto del Ejercicio 2001	8.984
- Retribución estimada a los accionistas (25%)	(2.246)

Una vez finalizadas todas estas inversiones, los recursos retenidos por la Sociedad en los años 2002 y 2003 (9.821 millones de pesetas y 10.679 millones de pesetas respectivamente) permitirían nuevas inversiones en Patrimonio para alquiler.





**ARTHURANDERSEN**

C

## Presentación a los Analistas



**Anexo I:  
Principales magnitudes**

# Principales magnitudes (pesetas)



	Plan de Inversión	REAL 1999	PPTO 2000	PPTO 2001	PPTO 2002	PPTO 2003
<b>Total Fondos Propios (M ptas)</b>	Actual	46.272	51.502	58.380	64.813	72.479
	Actual + CC(*)	46.272	67.358	74.674	82.359	90.488
<b>Capital Social (M ptas)</b>	Actual	19.271	17.921	16.321	14.321	11.921
	Actual + CC(*)	a determinar cuando se establezca el precio de emisión y la ecuación de canje				
<b>Nº de Acciones (M)</b>	Actual	82,73	82,73	82,73	82,73	82,73
	Actual + CC(*)	a determinar cuando se establezca el precio de emisión y la ecuación de canje				
<b>Valor Nominal de las Acciones (ptas.)</b>	Actual	232,9	216,6	197,3	173,1	144,1
	Actual + CC(*)	a determinar cuando se establezca el precio de emisión y la ecuación de canje				
<b>Margen Bruto (Promoción / Rentas) (M ptas)</b>	Actual	7328/1429	10834/1555	14863/1719	14546/3005	15972/3358
	Actual + CC(*)	7328/1429	10834/1857	14863/2329	14546/3667	15972/4076
<b>EBIT (M ptas)</b>	Actual	6.982	10.449	14.422	15.165	16.520
	Actual + CC(*)	6.982	10.751	15.032	15.827	17.238
<b>EBITDA (M ptas)</b>	Actual	7.309	10.796	14.780	15.618	17.078
	Actual + CC(*)	7.309	11.302	15.734	16.624	18.140
<b>BENEFICIO NETO (M ptas)</b>	Actual	5.333	6.580	8.478	9.262	10.066
	Actual + CC(*)	5.333	6.835	8.984	9.821	10.679
<b>Variación del Endeudamiento (M ptas)</b>	Actual	(7.037)	(8.925)	10.029	5.640	8.619
	Actual + CC(*)	(7.037)	(5.835)	10.944	7.250	9.439



# Principales magnitudes (pesetas)



	Plan de Inversión	REAL 1999	PPTO 2000	PPTO 2001	PPTO 2002	PPTO 2003
<b>ROE (s/media anual de Fondos Propios)</b>	Actual	12,1%	13,5%	15,4%	15,0%	14,7%
	Actual + CC(*)	12,1%	12,0%	12,7%	12,5%	12,4%
<b>ROA</b>	Actual	4,4%	4,3%	5,6%	6,2%	6,8%
	Actual + CC(*)	4,4%	4,1%	5,4%	6,0%	6,6%
<b>BPA (euros)</b>	Actual	64,46	79,54	102,48	111,96	121,67
	Actual + CC(*)	a determinar cuando se establezca el precio de emisión y la ecuación de canje				
<b>Pay Out (M euros)</b>	Actual	19,4%	20,5%	18,9%	21,6%	23,8%
	Actual + CC(*)	19,4%	19,8%	18,6%	21,7%	23,9%
<b>DPA (euros)</b>	Actual	12,5	16,3	19,3	24,2	29,0
	Actual + CC(*)	a determinar cuando se establezca el precio de emisión y la ecuación de canje				
<b>Cobertura Indirectos, Financieros y Retribución al Accionista</b>	Actual	38%	37%	37%	55%	58%
	Actual + CC(*)	38%	51%	59%	76%	79%
<b>Deuda con Carga (M euros)</b>	Actual	59.402	68.327	58.298	52.658	44.039
	Actual + CC(*)	59.402	65.237	54.293	47.043	37.604
<b>Deuda con Carga / (Deuda con carga + Fondos Propios)</b>	Actual	56,2%	57,0%	50,0%	44,8%	37,8%
	Actual + CC(*)	56,2%	49,2%	42,1%	36,4%	29,4%



# Principales magnitudes (euros)



	Plan de Inversión	REAL 1999	PPTO 2000	PPTO 2001	PPTO 2002	PPTO 2003
<b>Total Fondos Propios (M euros)</b>	Actual	278,1	309,5	350,9	389,5	435,6
	Actual + CC(*)	278,1	404,8	448,8	495,0	543,8
<b>Capital Social (M euros)</b>	Actual	115,8	107,7	98,1	86,1	71,6
	Actual + CC(*)	a determinar cuando se establezca el precio de emisión y la ecuación de canje				
<b>Nº de Acciones (M)</b>	Actual	82,73	82,73	82,73	82,73	82,73
	Actual + CC(*)	a determinar cuando se establezca el precio de emisión y la ecuación de canje				
<b>Valor Nominal de las Acciones (euros)</b>	Actual	1,4	1,3	1,2	1,0	0,9
	Actual + CC(*)	a determinar cuando se establezca el precio de emisión y la ecuación de canje				
<b>Margen Bruto (Promoción / Rentas) (M euros)</b>	Actual	44 / 8,6	65,1 / 9,3	89,3 / 10,3	87,4 / 18,1	96 / 20,2
	Actual + CC(*)	44 / 8,6	65,1 / 11,2	89,3 / 14	87,4 / 22	96 / 24,5
<b>EBIT (M euros)</b>	Actual	42,0	62,8	86,7	91,1	99,3
	Actual + CC(*)	42,0	64,6	90,3	95,1	103,6
<b>EBITDA (M euros)</b>	Actual	43,9	64,9	88,8	93,9	102,6
	Actual + CC(*)	43,9	67,9	94,6	99,9	109,0
<b>BENEFICIO NETO (M euros)</b>	Actual	32,1	39,5	51,0	55,7	60,5
	Actual + CC(*)	32,1	41,1	54,0	59,0	64,2
<b>Variación del Endeudamiento (M euros)</b>	Actual	(42,3)	(53,6)	60,3	33,9	51,8
	Actual + CC(*)	(42,3)	(35,1)	65,8	43,6	56,7



# Principales magnitudes (euros)



	Plan de Inversión	REAL 1999	PPTO 2000	PPTO 2001	PPTO 2002	PPTO 2003
<b>ROE (s/media anual de Fondos Propios)</b>	Actual	12,1%	13,5%	15,4%	15,0%	14,7%
	Actual + CC(*)	12,1%	12,0%	12,7%	12,5%	12,4%
<b>ROA</b>	Actual	4,4%	4,3%	5,6%	6,2%	6,8%
	Actual + CC(*)	4,4%	4,1%	5,4%	6,0%	6,6%
<b>BPA (ptas)</b>	Actual	0,39	0,48	0,62	0,67	0,73
	Actual + CC(*)	a determinar cuando se establezca el precio de emisión y la ecuación de canje				
<b>Pay Out (M ptas)</b>	Actual	19,4%	20,5%	18,9%	21,6%	23,8%
	Actual + CC(*)	19,4%	19,8%	18,6%	21,7%	23,9%
<b>DPA (ptas)</b>	Actual	0,08	0,10	0,12	0,15	0,17
	Actual + CC(*)	a determinar cuando se establezca el precio de emisión y la ecuación de canje				
<b>Cobertura Indirectos, Financieros y Retribución al Accionista</b>	Actual	38%	37%	37%	55%	58%
	Actual + CC(*)	38%	51%	59%	76%	79%
<b>Deuda con Carga (M ptas.)</b>	Actual	357,0	410,7	350,4	316,5	264,7
	Actual + CC(*)	357,0	392,1	326,3	282,7	226,0
<b>Deuda con Carga / (Deuda con carga + Fondos Propios)</b>	Actual	56,2%	57,0%	50,0%	44,8%	37,8%
	Actual + CC(*)	56,2%	49,2%	42,1%	36,4%	29,4%





**ARTHURANDERSEN**

C

## Presentación a los Analistas



**Anexo II:  
Cuenta de Resultados**

# Cuenta de Resultados proyectada de URBIS con el Nuevo Plan de Inversiones para Patrimonio en Renta



	<i>(millones de pesetas)</i>			REAL	REAL	REAL	PPTO	PPTO	PPTO	PPTO
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003			
<b>VENTAS DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL</b>	<b>20.515</b>	<b>28.231</b>	<b>41.445</b>	<b>51.163</b>	<b>63.656</b>	<b>74.581</b>	<b>75.923</b>			
<b>COSTES DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL</b>	<b>(16.032)</b>	<b>(21.567)</b>	<b>(32.688)</b>	<b>(38.473)</b>	<b>(46.464)</b>	<b>(56.368)</b>	<b>(55.875)</b>			
Venta Edificaciones	17.436	23.812	37.309	44.095	57.682	67.482	68.681			
Coste Vta. Edificaciones	(14.403)	(19.566)	(31.218)	(34.656)	(43.319)	(53.311)	(53.209)			
Venta Terrenos y solares	1.376	2.713	2.010	4.009	2.000	1.500	1.000			
Coste Vta. Terrenos y Solares	(967)	(1.396)	(773)	(2.615)	(1.500)	(1.125)	(500)			
Ingresos Alquileres	1.703	1.706	2.126	3.059	3.974	5.599	6.242			
Gastos alquileres	(662)	(605)	(697)	(1.202)	(1.645)	(1.932)	(2.166)			
<b>MARGEN BRUTO SOBRE VENTAS</b>	<b>4.483</b>	<b>6.664</b>	<b>8.757</b>	<b>12.691</b>	<b>17.192</b>	<b>18.213</b>	<b>20.048</b>			
<b>COSTES INDIRECTOS</b>	<b>(1.579)</b>	<b>(1.619)</b>	<b>(1.958)</b>	<b>(2.094)</b>	<b>(2.300)</b>	<b>(2.526)</b>	<b>(2.817)</b>			
Coste de Personal	(933)	(975)	(1.107)	(1.196)	(1.316)	(1.447)	(1.592)			
Amortizaciones	(68)	(77)	(80)	(85)	(90)	(95)	(100)			
Otros Costes Indirectos	(578)	(567)	(771)	(813)	(894)	(984)	(1.125)			
<b>OTROS INGR. Y GASTOS DE EXPLOTACION</b>	<b>161</b>	<b>228</b>	<b>183</b>	<b>154</b>	<b>140</b>	<b>140</b>	<b>7</b>			
Exceso de provisión y otros ingr. de explot.	161	228	183	154	140	140	7			
<b>RESULTADO DE EXPLOTACION</b>	<b>3.065</b>	<b>5.273</b>	<b>6.982</b>	<b>10.751</b>	<b>15.032</b>	<b>15.827</b>	<b>17.238</b>			
<b>DIFERENCIAL FINANCIERO</b>	<b>(2.805)</b>	<b>(2.274)</b>	<b>(1.791)</b>	<b>(1.782)</b>	<b>(1.970)</b>	<b>(1.881)</b>	<b>(1.733)</b>			
Gastos financieros (Totales)	(3.613)	(3.191)	(2.673)	(2.632)	(2.860)	(2.771)	(2.673)			
Intereses capitalizados	727	875	850	810	850	850	900			
Ingresos financieros	81	42	32	40	40	40	40			
<b>RESULTADO ORDINARIO</b>	<b>260</b>	<b>2.999</b>	<b>5.191</b>	<b>8.969</b>	<b>13.062</b>	<b>13.946</b>	<b>15.505</b>			
<b>RESULTADOS EXTRAORDINARIOS</b>	<b>411</b>	<b>23</b>	<b>154</b>	<b>(35)</b>	<b>(140)</b>	<b>(400)</b>	<b>(350)</b>			
Ventas de Patrimonio	1.190	1.210	1.067	532	200	100	200			
Coste de Ventas de Patrimonio	(499)	(380)	(455)	(187)	(100)	(50)	(100)			
Otros Ingresos y Gastos Extraordinarios	(280)	(807)	(458)	(380)	(240)	(450)	(450)			
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>671</b>	<b>3.022</b>	<b>5.345</b>	<b>8.934</b>	<b>12.922</b>	<b>13.546</b>	<b>15.155</b>			
IMPUESTO DE SOCIEDADES	(32)	153	(12)	(2.099)	(3.938)	(3.725)	(4.476)			
<b>RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS</b>	<b>639</b>	<b>3.175</b>	<b>5.333</b>	<b>6.835</b>	<b>8.984</b>	<b>9.821</b>	<b>10.679</b>			

