



PRESENTACIÓN: INMOBILIARIA URBIS, S.A.

ORGANIZADA POR: INSTITUTO ESPAÑOL DE ANALISTAS FINANCIEROS

LUGAR Y FECHA: BOLSA DE MADRID, 29 DE JUNIO DE 1999

HACIENDO HISTORIA (I)

- **URBIS SE CONSTITUYÓ COMO SOCIEDAD EN 1946 E INICIO SU COTIZACION EN LA BOLSA DE MADRID EN 1947. MAS DE 50 AÑOS DE HISTORIA.**
- **COMPAÑÍA MIXTA CON MENTALIDAD INDUSTRIAL:**
 - **PROMOCION DE UN PRODUCTO CON BASE DE CLIENTES AMPLIA: VIVIENDAS DE PRECIO MEDIO. RESIDENCIA PRINCIPAL. 55.000 VIVIENDAS VENDIDAS.**
 - **EXPLOTACION DE UN PATRIMONIO INMOBILIARIO EN ALQUILER.**
- **LA ACTIVIDAD , QUE TIENE COBERTURA NACIONAL, SE DESARROLLA CON EXCELENTE MARCA COMERCIAL.**
- **TODO EL PROCESO PRODUCTIVO SE REALIZA MEDIANTE SUBCONTRATACION DEL MAYOR NUMERO DE TAREAS, INCLUIDA LA CONSTRUCCION, QUE HABITUALMENTE SE ENCARGA MEDIANTE PROYECTO LLAVE EN MANO A LAS GRANDES CONSTRUCTORAS ESPAÑOLAS.**
- **SU BANCO DE SUELO PARA CONSTRUCCION DE INMUEBLES ES DE 2 MILLONES DE M2 EDIFICABLES. EL MAYOR DE LAS INMOBILIARIAS ESPAÑOLAS.**

HACIENDO HISTORIA (II)

- **A FIN DE OBTENER UNA MAYOR RENTABILIDAD, EL NUEVO PATRIMONIO INMOBILIARIO SE DESARROLLA USANDO LOS SUELOS PROPIOS Y FABRICANDO SOBRE ELLOS LOS CORRESPONDIENTES EDIFICIOS PARA ALQUILER.**
- **LA CAPITALIZACION BURSATIL MEDIA DURANTE ESTE EJERCICIO ES DE UNOS 600 MILLONES DE EUROS: UNOS 100.000 MILLONES DE PESETAS.**
- **PRINCIPAL ACCIONISTA: BANESTO, GRUPO BSCH.**
- **1994: CRISIS PROFUNDA DE URBIS. SE NOMBRA UN NUEVO EQUIPO GESTOR.**
- **PLAN ESTRATEGICO 1994-1996: REESTRUCTURACION DE LA COMPAÑIA.**
- **PLAN ESTRATEGICO 1997-1998: DESARROLLO Y LANZAMIENTO DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL CON OBJETIVOS SUPERADOS.**
- **PLAN ESTRATEGICO VIGENTE 1999-2000: OBJETIVO DE LIDERAZGO EN CUANTO A RENTABILIDAD DE RECURSOS PROPIOS ENTRE LAS EMPRESAS DEL SECTOR COTIZADAS EN BOLSA (R.O.E.) Y EN CUANTO AL RITMO DE CRECIMIENTO DE VENTAS Y BENEFICIOS.**

APLICACION DE PRINCIPIOS EMPRESARIALES: LO QUE SE HA HECHO

A. PERIODO 1994-1996: SANEAMIENTO Y REESTRUCTURACION

- **VALOR AÑADIDO DE UNOS 180 MILLONES DE EUROS MEDIANTE LA GESTION URBANISTICA Y JURIDICA DE LOS ACTIVOS DE LA COMPAÑIA.**
- **REDUCCION DE PLANTILLA EN UN 30%.**
- **REDUCCION DE LOS COSTES INDIRECTOS EN UN 25%.**
- **REDUCCION DE LOS COSTES FINANCIEROS EN UN 10 %.**

B. PERIODO 1997-1998: RELANZAMIENTO

- **CRECIMIENTO DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL CERCANO AL 300%.**
- **INCREMENTO DEL BENEFICIO DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL. CONTRIBUCION SUPERIOR AL 90% DEL BENEFICIO TOTAL.**
- **REMODELACION Y PUESTA EN ALQUILER DE ALGUNOS INMUEBLES DE LA COMPAÑIA.**
- **CONVERSION DE URBIS EN UNA EMPRESA ATRACTIVA EN BOLSA, CREANDO VALOR PARA SUS ACCIONISTAS.**

C. EJERCICIO 1999:

- **CRECIMIENTOS ESTIMADOS EN CIFRA DE NEGOCIO Y RESULTADOS DEL ORDEN DEL 40% Y 50% RESPECTIVAMENTE.**

OBJETIVOS EMPRESARIALES (I): ACTIVIDAD DE ALQUILER

**BUSQUEDA DE RENTABILIDAD Y SEGURIDAD, MEDIANTE LA
COMBINACION DE LAS ACTIVIDADES DE ALQUILER Y PROMOCION.**

ACTIVIDAD DE ALQUILER

**RENTABILIDAD MINIMA SOBRE INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS DEL 8%. PARA
CONSEGUIR ESTE OBJETIVO:**

- **CONSTRUCCION PROPIA DE INMUEBLES PARA ARRENDAMIENTO SOBRE SOLARES
PROPIEDAD DE LA COMPAÑÍA.**
- **GESTION DIRECTA DE LOS INMUEBLES EN ALQUILER.**
- **MAYORES EXPECTATIVAS DE RENTABILIDAD MEDIANTE LA DIVERSIFICACION
GEOGRAFICA Y DEL TIPO DE PRODUCTO, ASI COMO POR LOS MAYORES
REQUERIMIENTOS DE CALIDAD.**

HACER MAS RENTABLE LO QUE SE CONSIDERA LIBRE DE RIESGO:

INGRESOS POR ALQUILERES

OBJETIVOS EMPRESARIALES (II): ACTIVIDAD PROMOTORA

**BUSQUEDA DE RENTABILIDAD Y SEGURIDAD, MEDIANTE LA
COMBINACION DE LAS ACTIVIDADES DE ALQUILER Y PROMOCION.**

ACTIVIDAD PROMOTORA

CONSTRUCCION DE VIVIENDAS DIRIGIDAS AL SECTOR DE POBLACION CON LA DEMANDA POTENCIAL MAS ALTA Y ESTABLE: CLASE MEDIA EN AREAS URBANAS DE ALTA DENSIDAD.

OBJETIVO DE MARGEN BRUTO DE UN 20%, QUE SE CONSIGUE POR:

- COSTES FIJOS MINIMOS Y VARIABLES ADAPTABLES A LA DEMANDA.**
- “OUTSOURCING” MAXIMO DE TODOS LOS PROCESOS INDUSTRIALES (DISEÑO, CONSTRUCCION Y COMERCIAL).**
- PLANIFICACION Y CONTROL CONTINUO DE SU CUMPLIMIENTO.**
- ASEGURAMIENTO SOBRE LOS CAMBIOS EN LOS TIPOS DE INTERES A LARGO PLAZO.**
- REDUCCION DEL RIESGO INMOBILIARIO POR DIVERSIFICACION GEOGRAFICA DE LAS ACTIVIDADES Y FABRICACION EN FASES.**

**REDUCIR EL RIESGO DE LO QUE SE CONSIDERA MAS RENTABLE:
PROMOCION INMOBILIARIA**

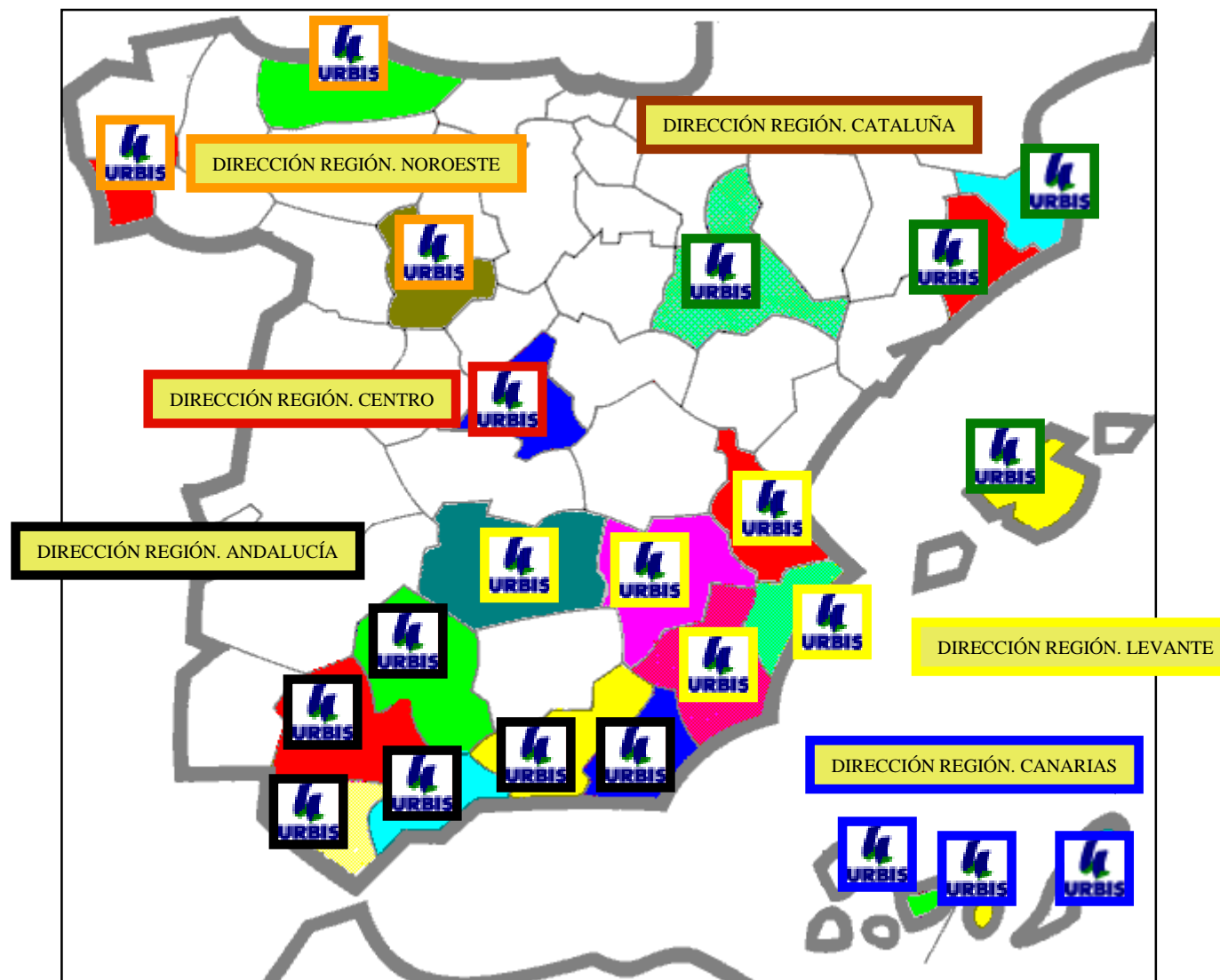
VISION DE LA COMPAÑÍA A MEDIO PLAZO

- **COMPAÑÍA RENTABLE Y SEGURA DE FORMA SIMULTANEA.**
- **LIDER DEL MERCADO DE VIVIENDAS PARA EL SEGMENTO DE POBLACION ENTRE 25 Y 40 AÑOS.**
- **ROE MAXIMO DEL SECTOR. EMPRESA SIEMPRE EN CRECIMIENTO.**
- **PERCIBIDA EN EL MERCADO COMO:**
 - **MARCA DE REFERENCIA PARA TODOS LOS ESTRATOS SOCIALES.**
 - **COMPAÑÍA SOLVENTE Y VOLCADA HACIA EL CLIENTE.**
 - **PROMOTORA CON SOLUCIONES DE CALIDAD E INNOVADORAS.**
- **INGRESOS POR RENTAS SUFICIENTES PARA CUBRIR GASTOS DE ESTRUCTURA, RETRIBUCION AL ACCIONISTA Y GASTOS FINANCIEROS AFECTOS AL INMOVILIZADO.**
- **REINVERSION DE RESULTADOS NO DISTRIBUIDOS EN INMUEBLES EN ALQUILER DESARROLLADOS POR LA PROPIA COMPAÑÍA. PRODUCTOS EN ALQUILER DE MAYOR RENTABILIDAD Y DIVERSIFICADOS.**
- **EMPRESA MUY FLEXIBLE ESTRUCTURALMENTE ANTE CAMBIOS DEL MERCADO.**
- **ALTA LIQUIDEZ Y VOLUMEN DE COTIZACION, PARTICIPANDO EN LA FORMACION DE INDICES BURSATILES.**

PRINCIPALES MAGNITUDES

	MILLONES DE EUROS	
	1998	1999
INGRESOS DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL	179	258
MARGEN BRUTO	40	50-52
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	19	28-30
FONDOS PROPIOS	252	273
TOTAL ACTIVO	909	1.192
R.O.E.	8%	>10%

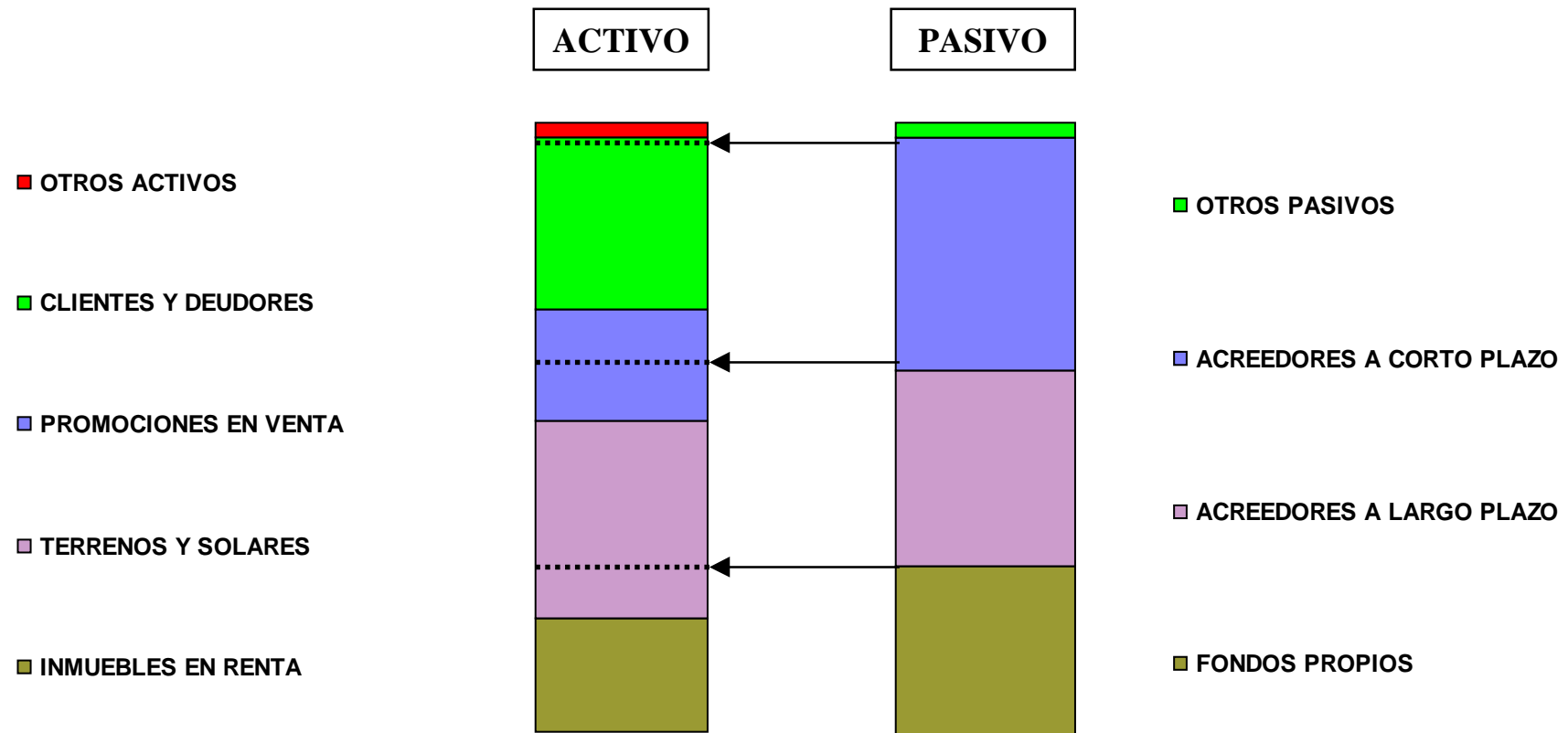
LOCALIZACION GEOGRAFICA



ESTRUCTURA DE BALANCE A 31/12/98

ACTIVO (Miles de Euros)			PASIVO (Miles de Euros)		
INMUEBLES EN RENTA	169.918	19%	FONDOS PROPIOS	252.263	28%
TERRENOS Y SOLARES	293.438	32%	ACREEDORES A LARGO	290.595	32%
PROMOCIONES EN VENTA	166.492	18%	ACREEDORES A CORTO	343.424	38%
CLIENTES Y DEUDORES	257.029	28%	OTROS PASIVOS	22.778	3%
OTROS ACTIVOS	22.183	2%			
TOTAL ACTIVO	909.061	100%	TOTAL PASIVO	909.061	100%

ESTRUCTURA DE LA FINANCIACION DEL ACTIVO



DETALLE DE LA DEUDA CON COSTE A 31/12/98

CALCULO DE LA DEUDA (Miles de Euros)	31-dic-98
Acreedores a Largo Plazo	290.595
Acreedores a Corto Plazo	343.424
Intereses Leasing no Devengados	(12.778)
Anticipos, Provisiones y Otros	(68.401)
Compromisos Contraídos Clientes	(116.452)
TOTAL DEUDA	436.389
Deuda sin carga	121.813
Deuda con Carga	314.576
Deuda con carga afecta a promociones	167.754
Deuda con carga en leasing	62.163
Deuda con carga garantía personal	84.659

- EL COSTE MEDIO DE LA DEUDA CON CARGA AL 31 DE MAYO DE 1999 ERA DEL 3,97%.
- SE HAN REALIZADO OPERACIONES DE ASEGURAMIENTO DE TIPOS DE INTERES POR IMPORTE DE 216 MILLONES DE EUROS, A UN PLAZO DE CUATRO AÑOS Y A UNOS TIPOS QUE OSCILAN ENTRE EL 3,37% Y EL 3,75% MAS EL DIFERENCIAL CORRESPONDIENTE.

EVOLUCION PRIMER TRIMESTRE 1999

(Miles de Euros)	REAL 99 PRIMER TRI.	REAL 98 PRIMER TRI.	VARIACION 1999/1998	
			MILES DE EUROS	%
VENTAS	69.573	43.561	26.012	60%
BENEFICIO NETO	8.078	3.636	4.442	122%

NUEVAS INVERSIONES EN PATRIMONIO EN ALQUILER

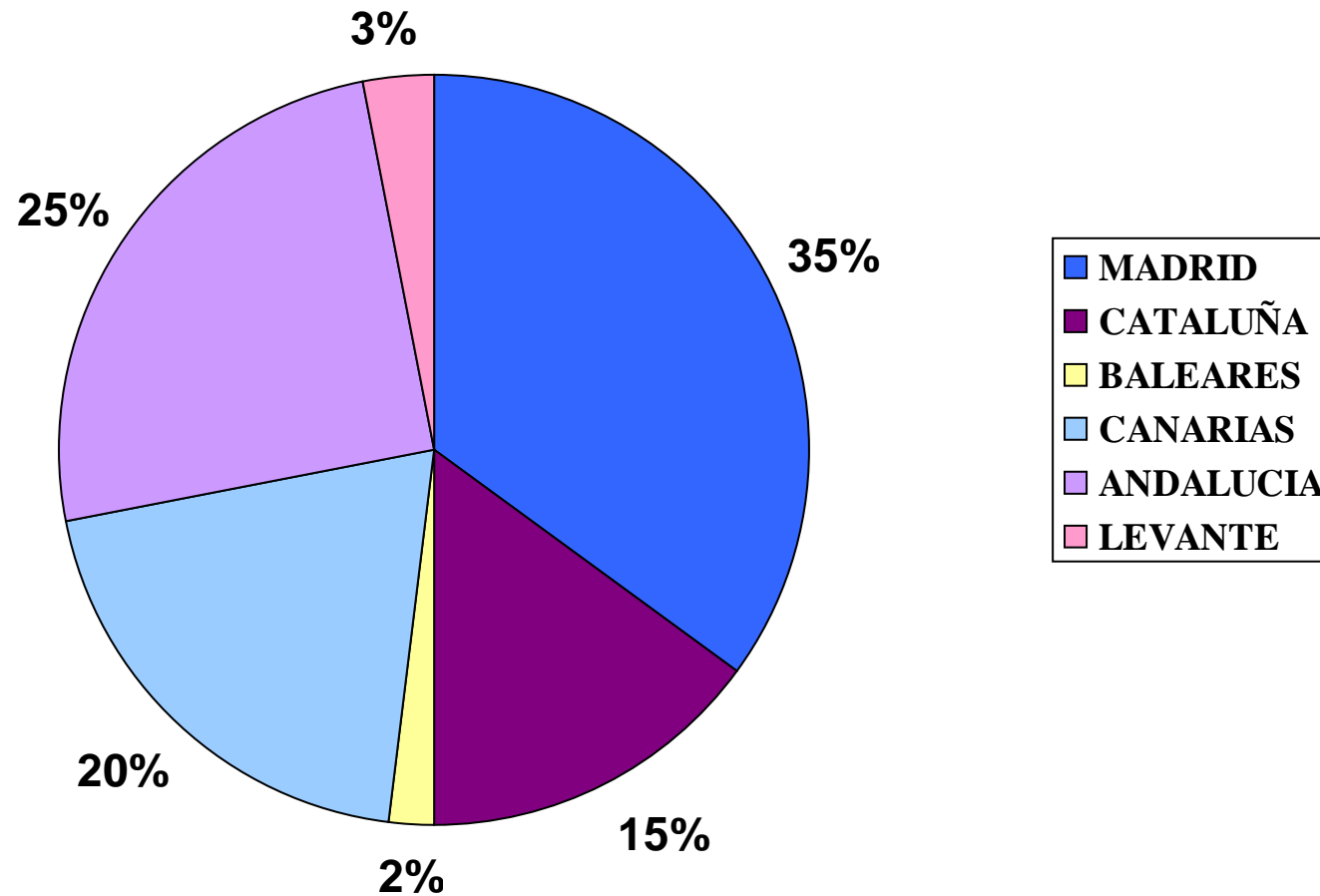
ACTIVO	SITUACION	USO	METROS	INVERSION (Miles de Euros)		RENTA ANUAL (Miles de Euros)	RENTABILIDAD ANUAL
				SOLAR	CONSTRUCCION		
Edificio oficinas I	MADRID	OFICINAS	19.500	19.779	12.092	2.518	7,9%
Edificio oficinas II	MADRID	OFICINAS Y LOGISTICA	8.000	3.943	4.904	751	8,5%
Residencia 3ª edad	MADRID	DOTACIONAL	7.000	6.449	5.650	1.154	9,5%
Locales Varios	VARIA	COMERCIAL	5.000	1.502	2.104	541	15,0%
Av.Liberda.136-Lisboa	LISBOA	OFICINAS	1.851	2.524	1.863	361	8,2%
Hotel	CANARIAS	HOTELERO	25.510	5.264	19.870	2.253	9,0%
TOTALES			66.861	39.461	46.482	7.578	8,8%

LA INVERSION EN EL HOTEL NO CONTEMPLA EL AHORRO FISCAL DERIVADO DE LA RESERVA DE INVERSION CANARIA, LA CUAL HACE MEJORAR LA RENTABILIDAD DEL ACTIVO EN MAS DE DOS PUNTOS.

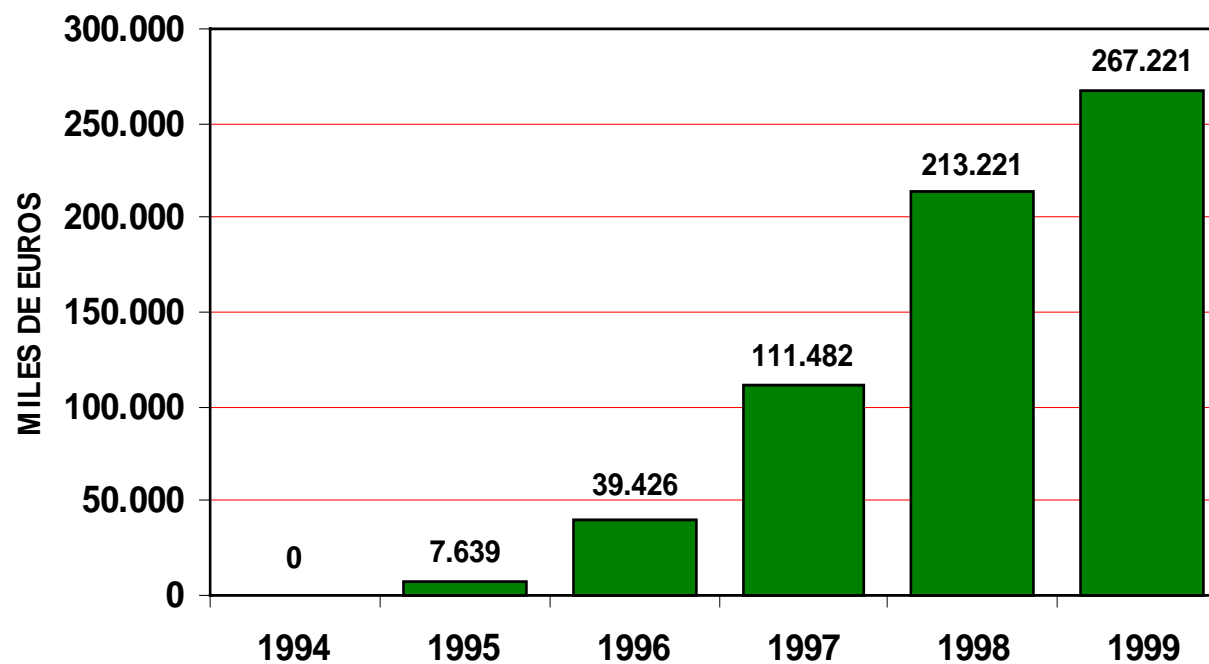
SE CONSTRUYE EN TERRENOS PROPIEDAD ACTUALMENTE DE URBIS

DIVERSIFICACIÓN GEOGRÁFICA

% SOBRE VENTAS DE PROMOCIONES PREVISTO 1999



COMPRAS ACUMULADAS DE SOLARES 1994-1999



COMPRAS EN EL AÑO

0

7.639

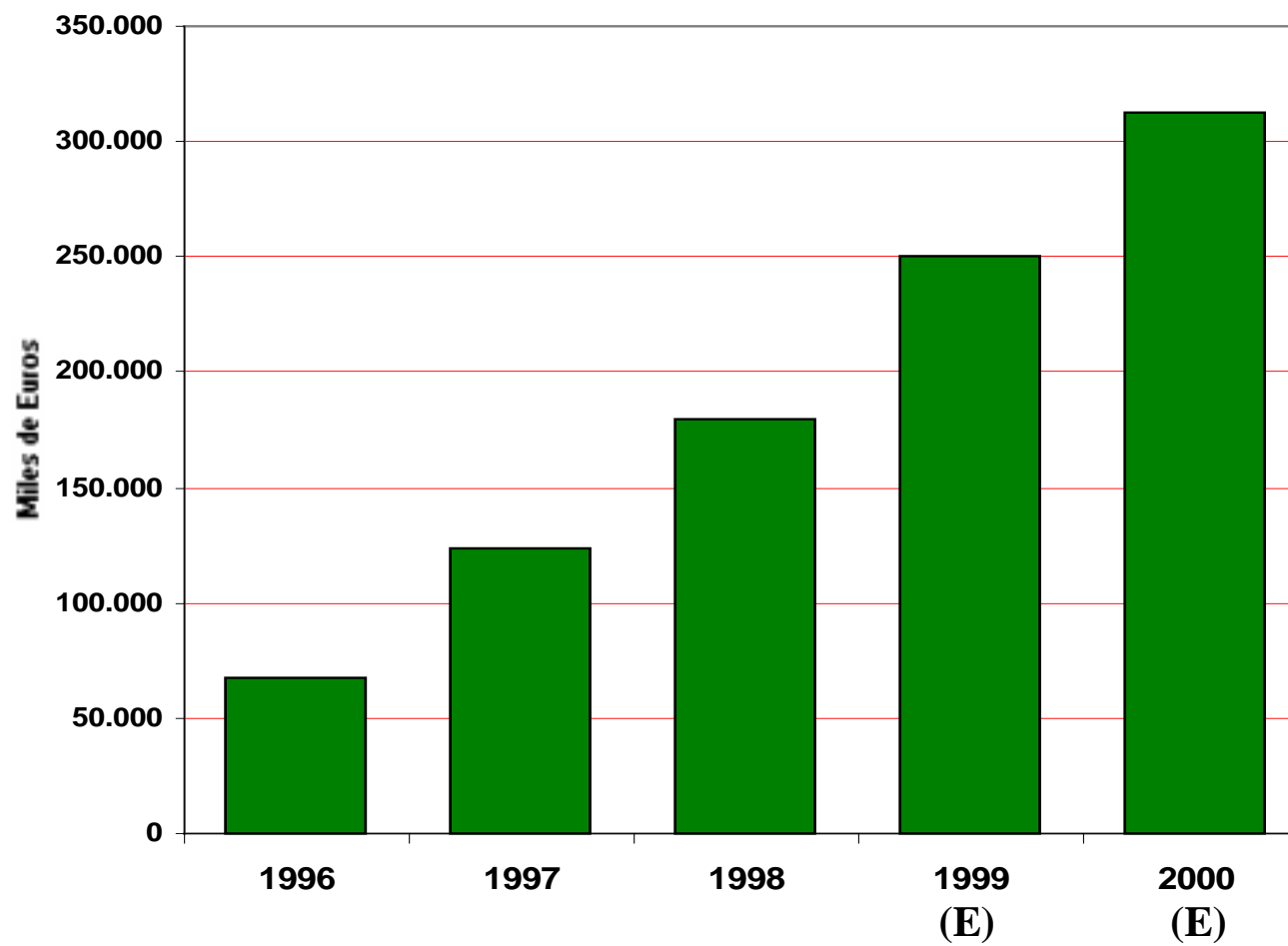
31.787

72.055

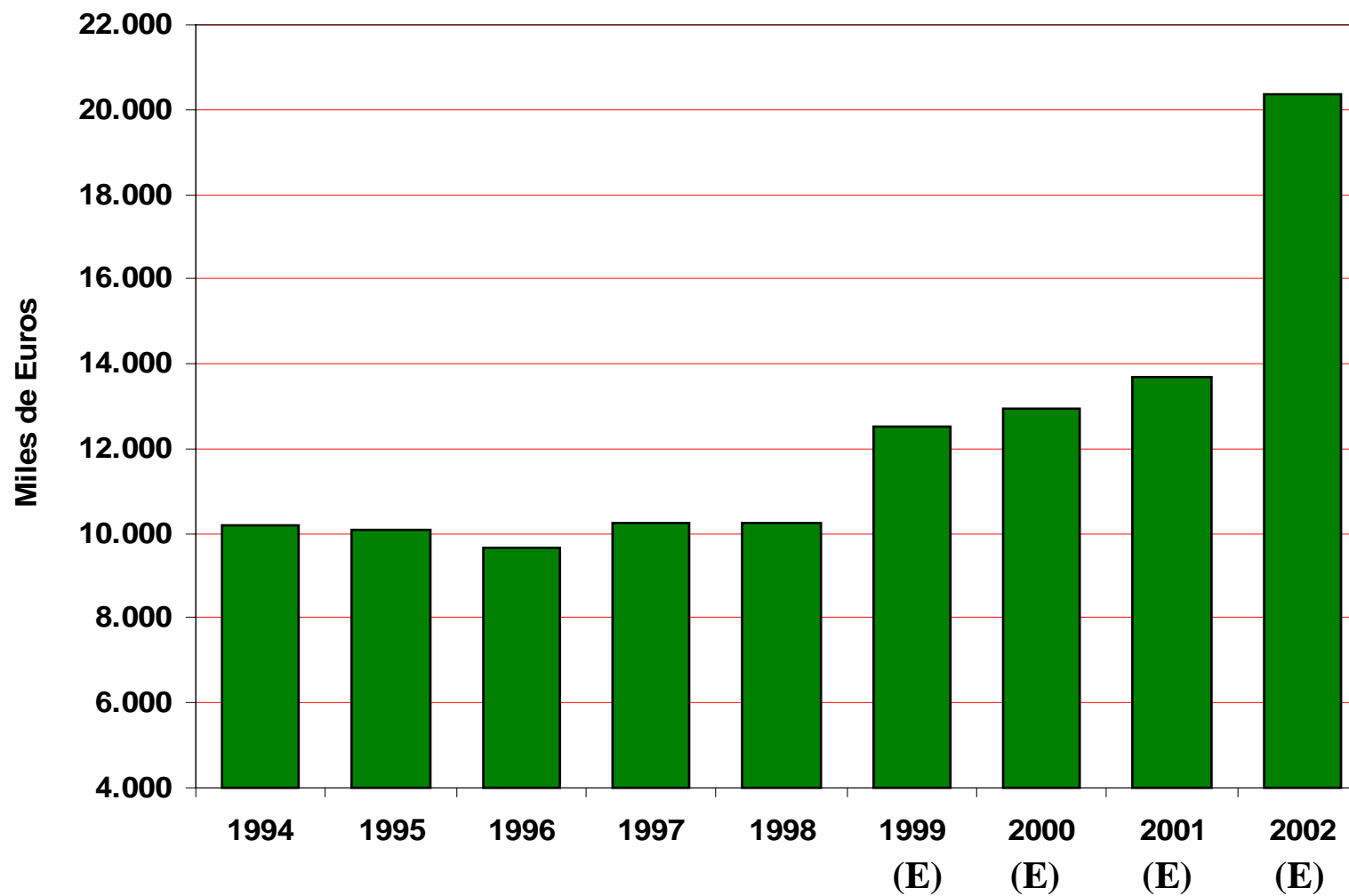
101.739

54.000

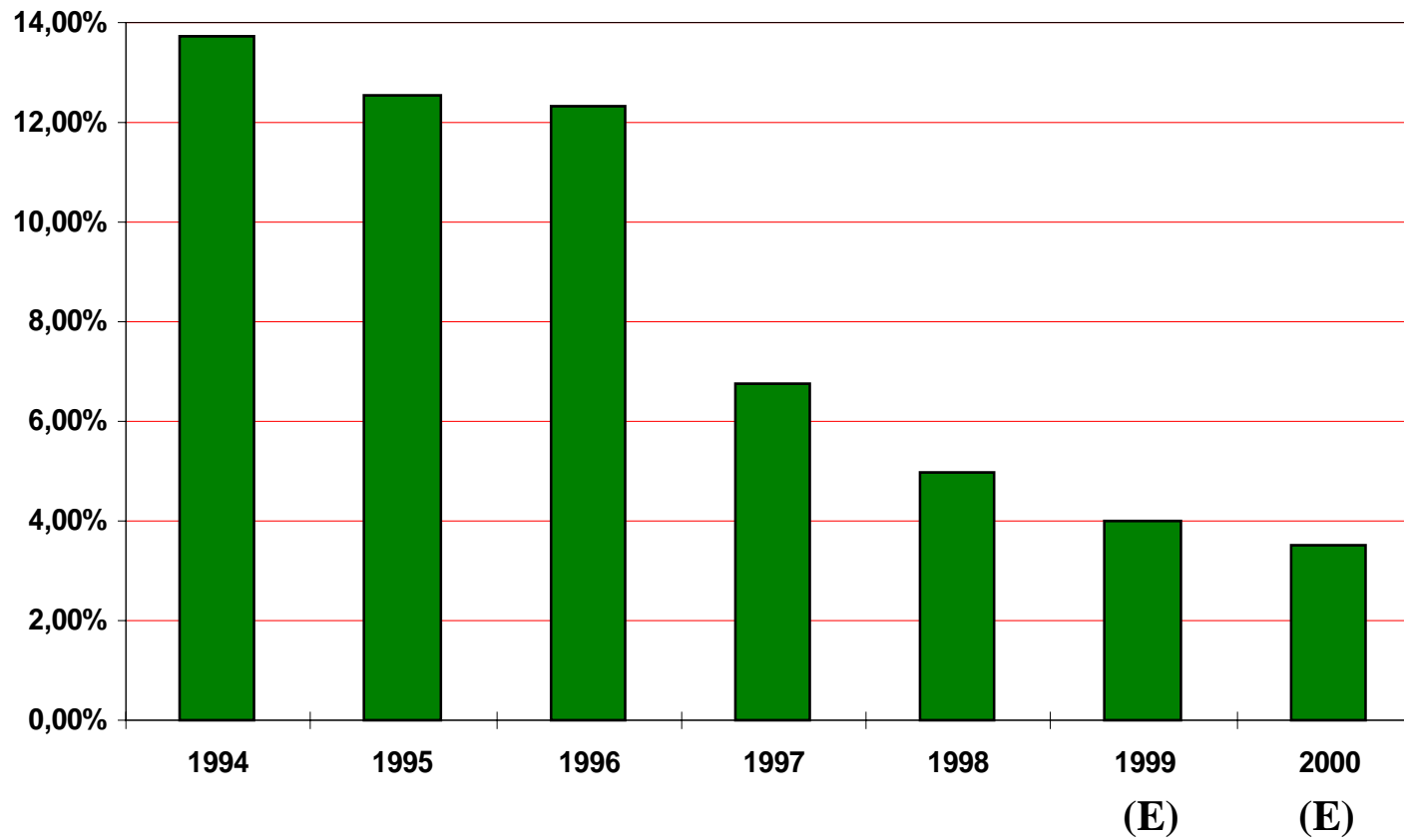
INGRESOS DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL 1996-2000



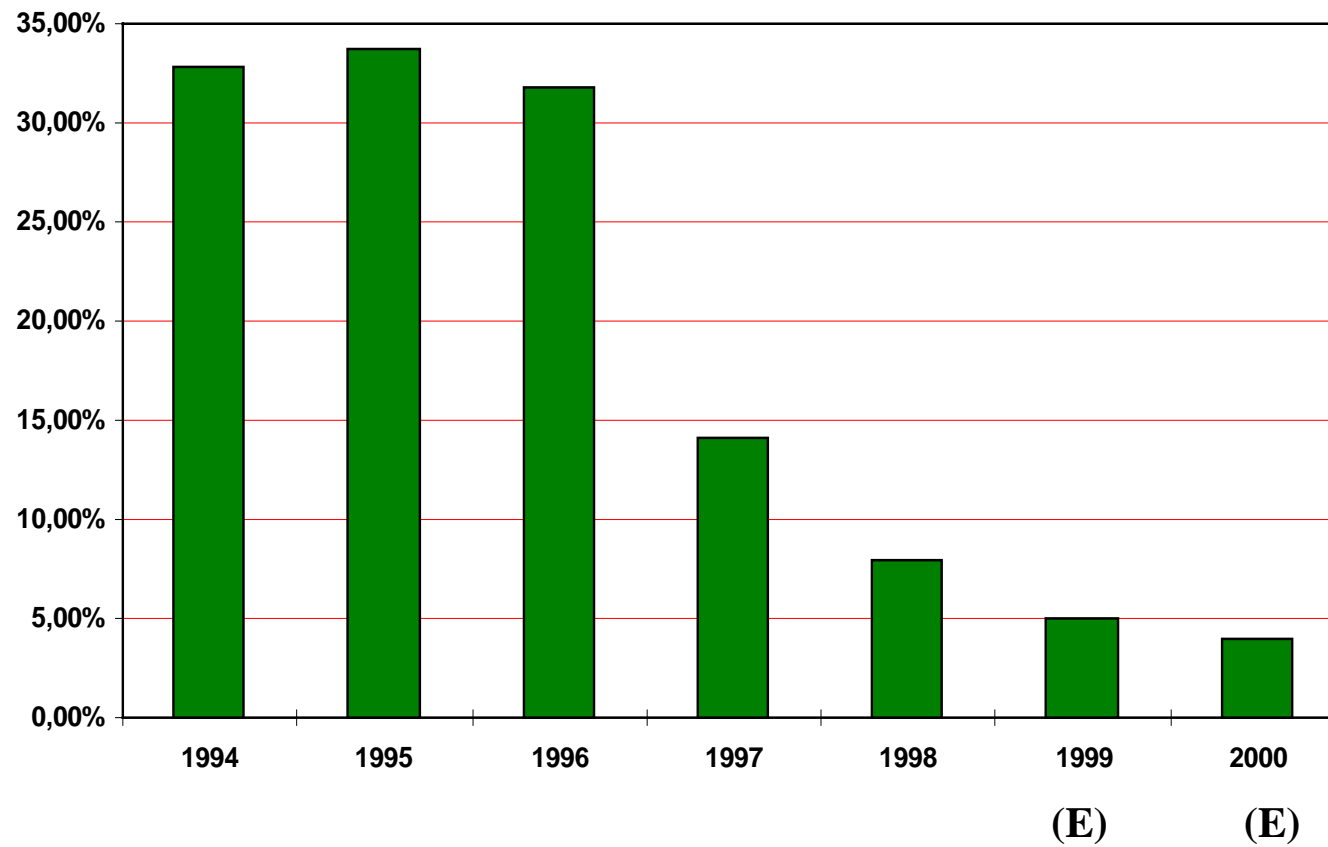
INGRESOS POR ALQUILERES 1994-2002



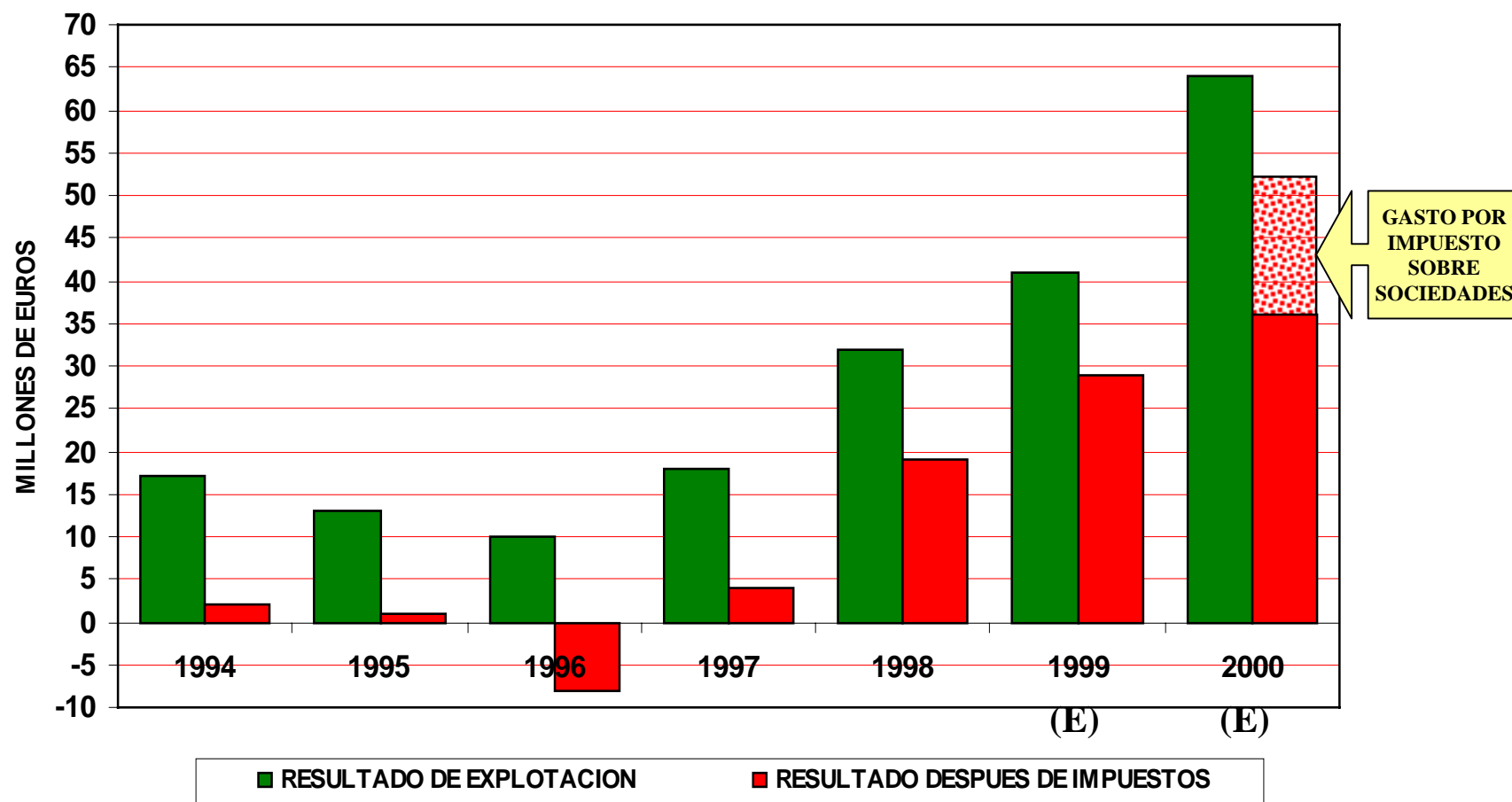
EVOLUCIÓN COSTES INDIRECTOS SOBRE VENTAS (%): 1994-2000



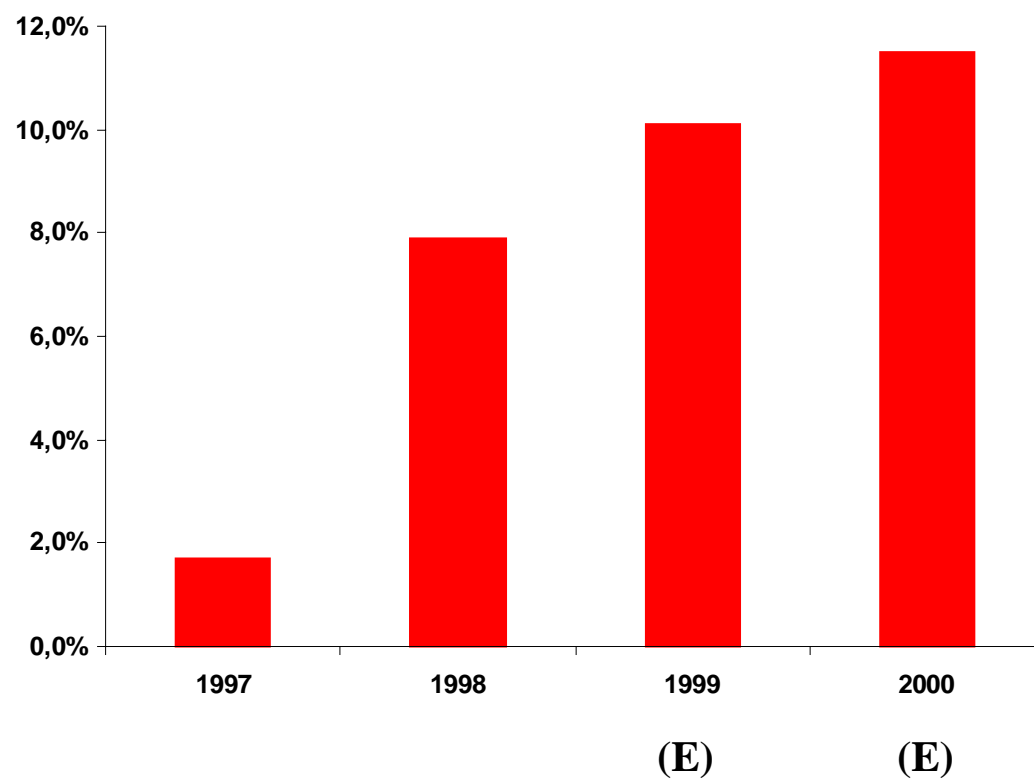
EVOLUCIÓN COSTES FINANCIEROS SOBRE VENTAS (%): 1994-2000



RESULTADOS 1994-2000



EVOLUCION ROE 1997-2000



PLAN 1999-2002: LO QUE VAMOS A HACER

- **AUMENTAR LAS VENTAS DE PROMOCIONES EN UN 20%-30 % EN EL AÑO 2000 Y CRECIMIENTOS ESTABLES EN EL 2001 Y 2002 SEGÚN MERCADO, MEJORANDO MARGENES UNITARIOS EN TODO EL PERIODO.**
- **A IGUAL NIVEL DE ACTIVIDAD SE PRODUCIRIA UNA REDUCCION DE LA DEUDA.**
- **AUMENTAR LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS EN APROXIMADAMENTE UN 75%.**
- **PENETRAR EN NUEVAS ZONAS GEOGRAFICAS.**
- **NUEVOS PRODUCTOS: TURISMO EN EXPLOTACIÓN.**
- **REDUCIR COSTES FINANCIEROS HASTA EL 3 % S/VENTAS.**
- **REDUCIR COSTES INDIRECTOS HASTA EL 4% S/VENTAS.**
- **HORIZONTE BENEFICIO AÑO 2002: MAS DE 45 MILLONES DE EUROS.**
- **R.O.E.: SUPERIOR AL 13%**

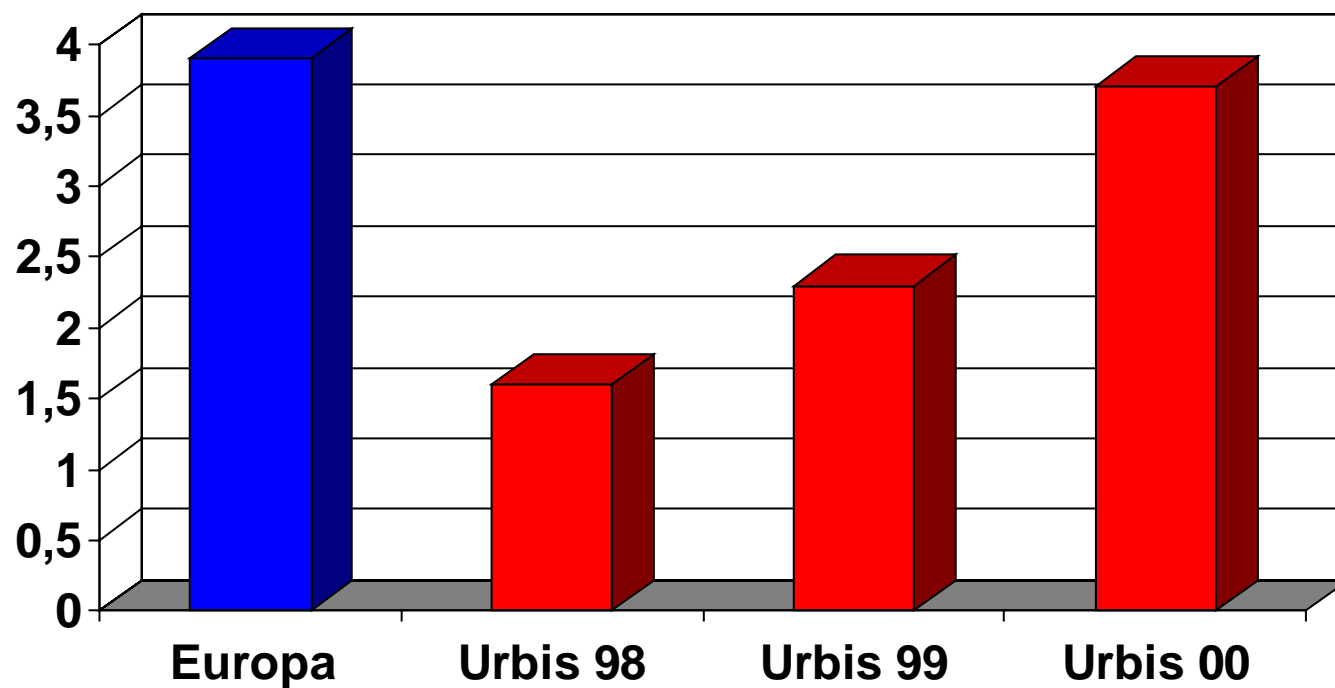
***NUEVAS INVERSIONES:
CENTRO LOGÍSTICO (MANOTERAS - MADRID)***

***NUEVAS INVERSIONES:
CENTRO GERIÁTRICO (MADRID)***

***NUEVAS INVERSIONES:
EDIFICIO DE OFICINAS (LISBOA)***

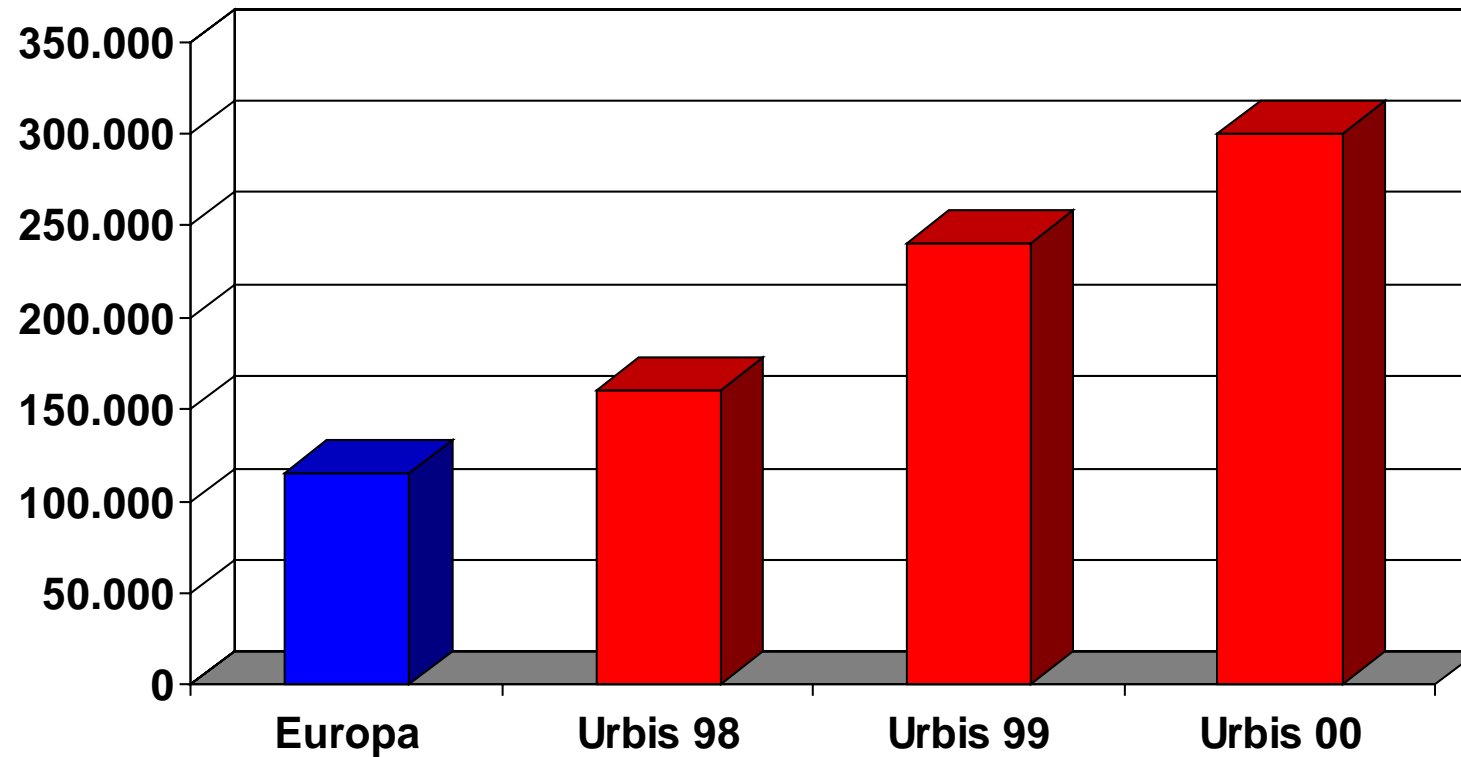
***NUEVAS INVERSIONES:
EDIFICIO DE OFICINAS (POZUELO)***

CASH FLOW OPERATIVO () / GASTOS FINANCIEROS*



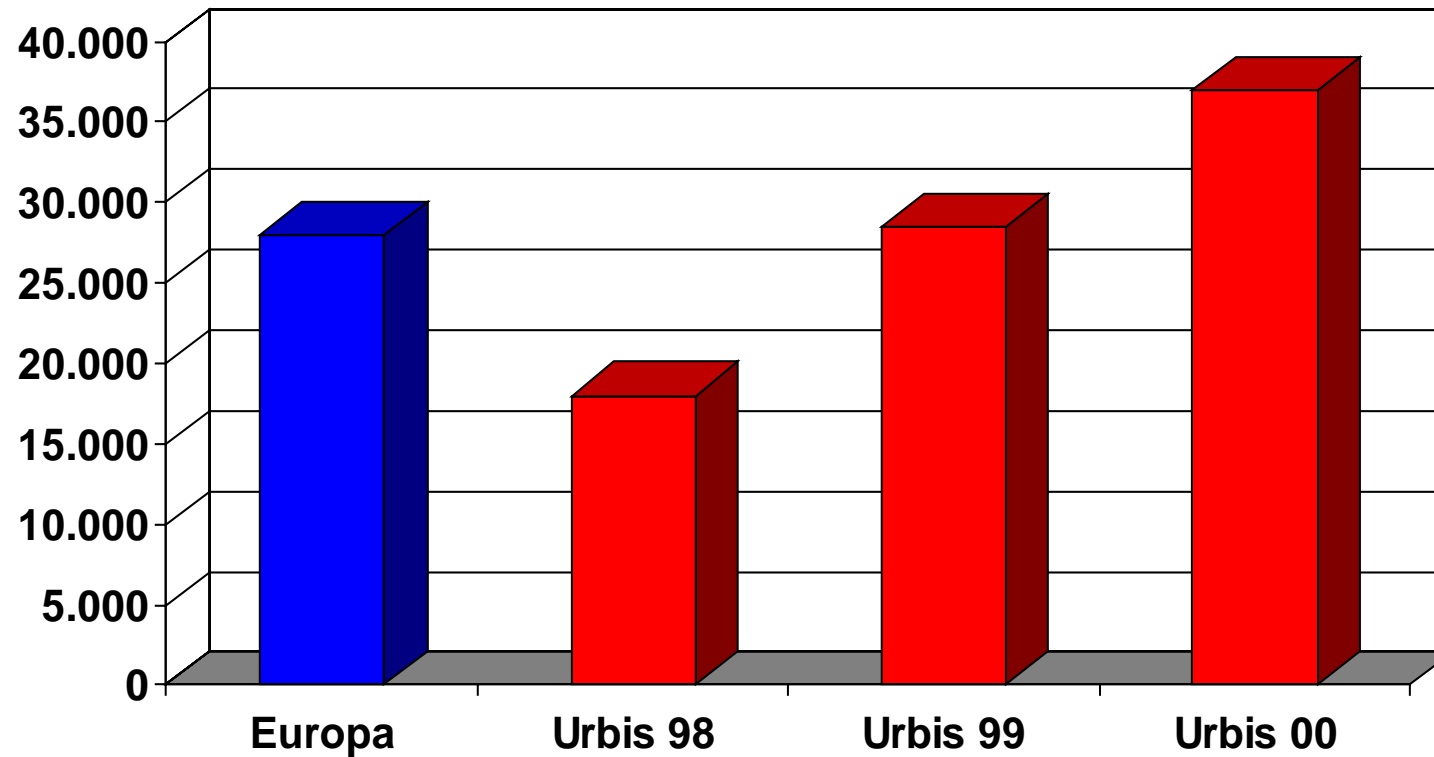
(*) EBITDA

TOTAL INGRESOS URBIS VS SECTOR EN EUROPA



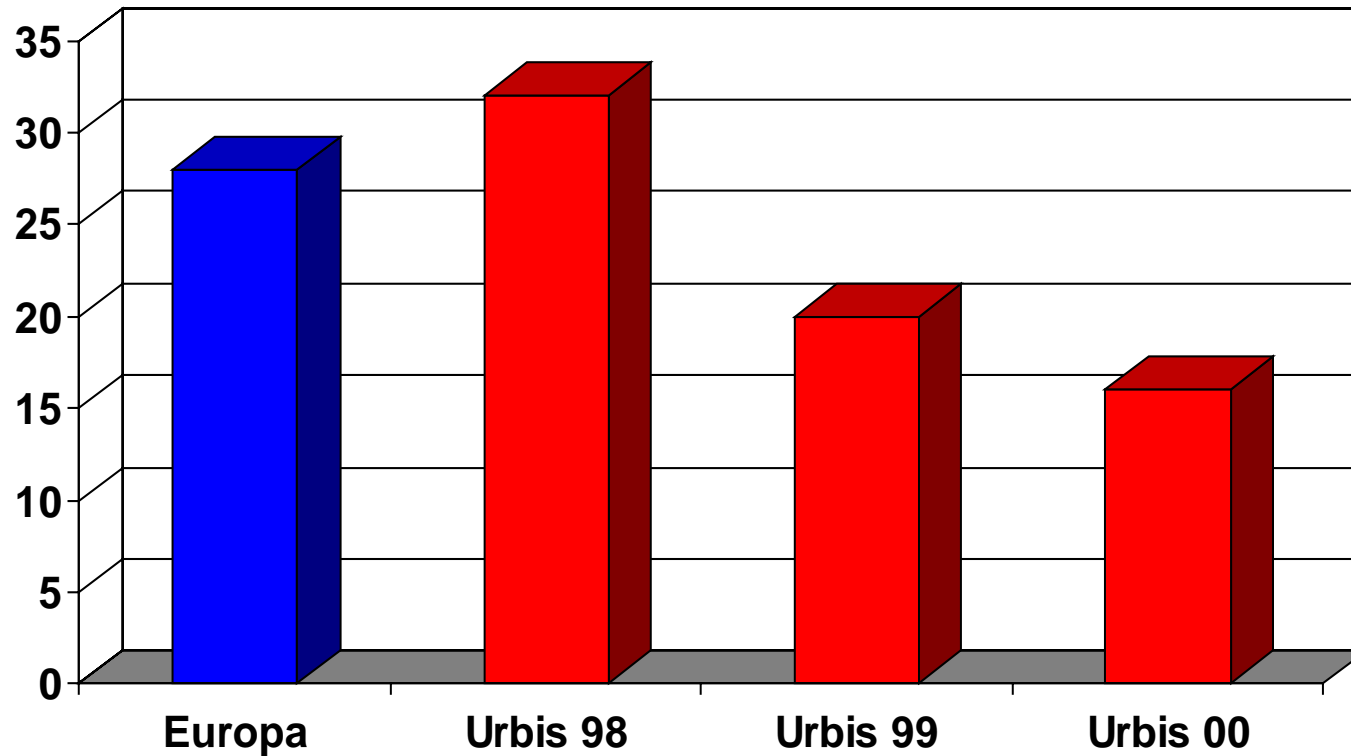
En miles de Euros

B° NETO URBIS VS. SECTOR EN EUROPA



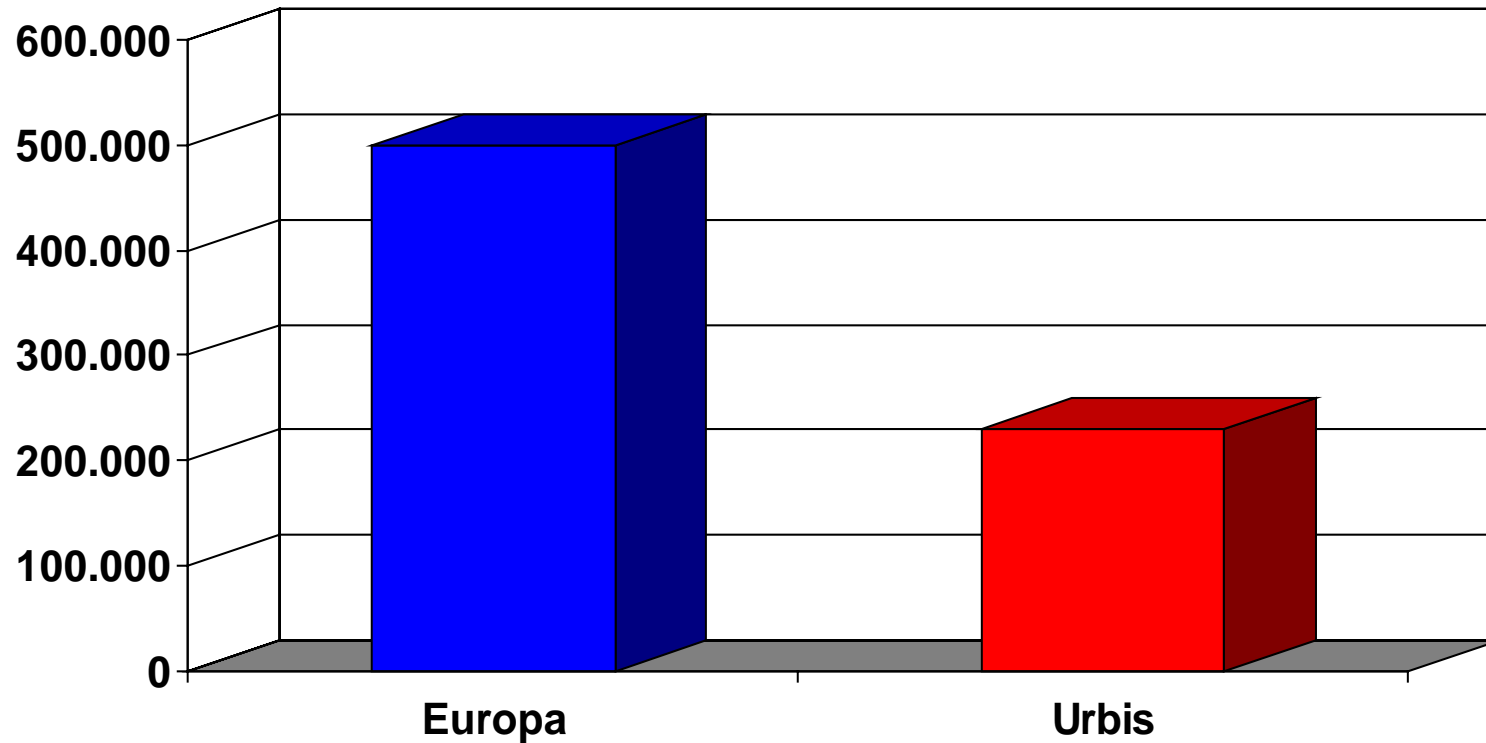
En miles de Euros

PER URBIS VS. SECTOR EN EUROPA



En miles de Euros

FONDOS PROPIOS URBIS VS. SECTOR EN EUROPA



En miles de Euros

ROE URBIS VS. SECTOR EN EUROPA

