



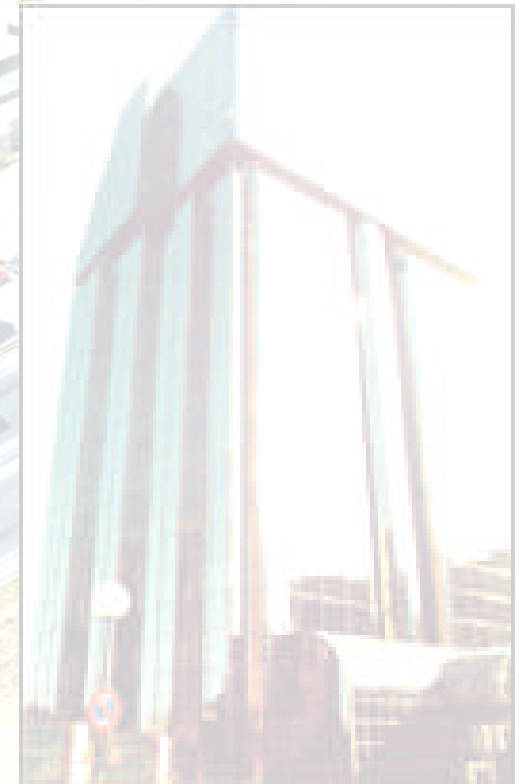
INMOBILIARIA URBIS, S.A.

Una oportunidad de valor

Madrid, Diciembre 2001

INDICE

- ✍ ¿Quienes somos?
- ✍ Nuestro Modelo de Negocio
- ✍ *Performance* de nuestro modelo de negocio
- ✍ Nuestras cuentas hoy
- ✍ Entorno: Menos bueno, pero no tan malo
- ✍ Urbis: ¿Una compañía cíclica?
- ✍ Objetivos
- ✍ Conclusión final



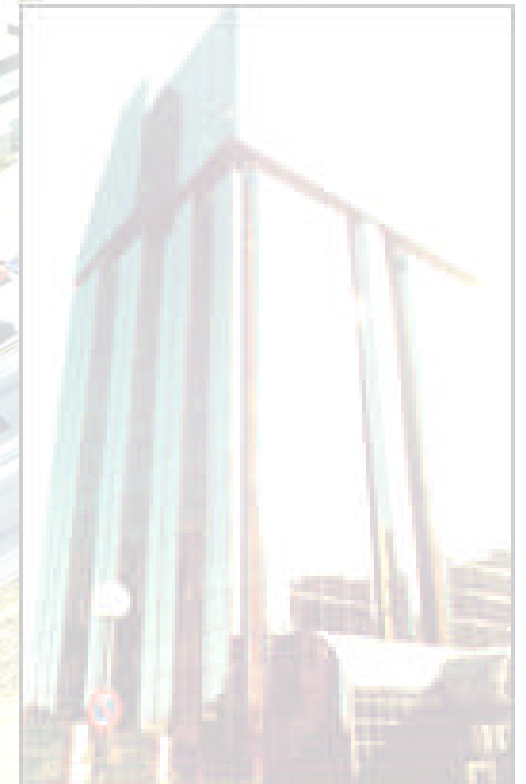
URBIS: ¿quienes somos?

- ✍ **URBIS empezó a cotizar en la Bolsa de Madrid en 1947...**
 - ✍ ... Aunque se renovó a mediados de los noventa
- ✍ **Compañía inmobiliaria mixta**
 - ✍ Desarrollo de suelo y promociones
 - ✍ Alquiler de edificios
- ✍ **Los principales accionistas son:**
 - ✍ Banesto (51%)
 - ✍ Grupo Dragados (20%)
- ✍ **Somos una de las principales empresas inmobiliarias españolas, con una cotización de 540 millones de euros, que ofrece un descuento superior al 50% sobre el valor de mercado de nuestros activos**

INDICE



- ✍ ¿Quienes somos?
- ✍ **Nuestro Modelo de Negocio**
- ✍ *Performance* de nuestro modelo de negocio
- ✍ Nuestras cuentas hoy
- ✍ Entorno: Menos bueno, pero no tan malo
- ✍ Urbis: ¿Una compañía cíclica?
- ✍ Objetivos
- ✍ Conclusión final



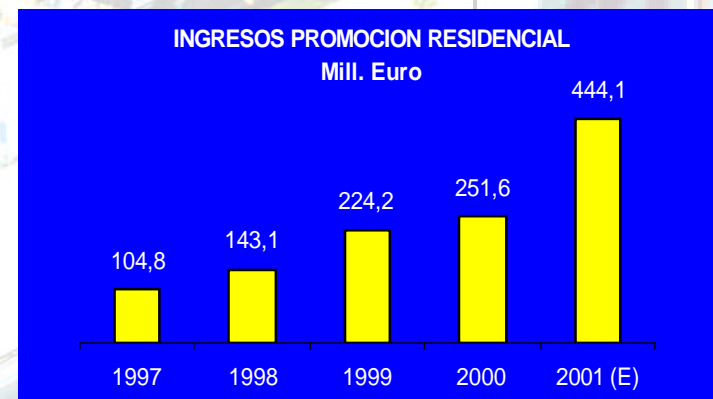
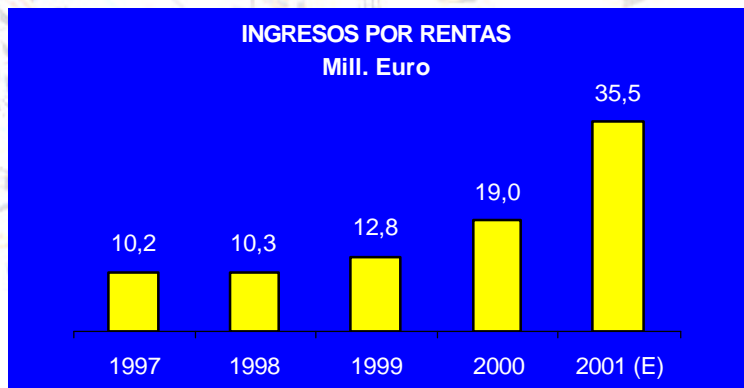
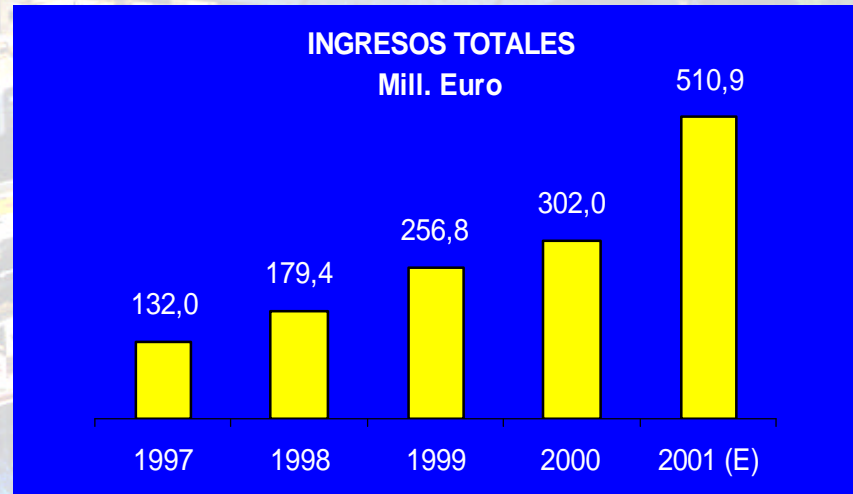
Urbis: De constructores de casas a gestores de alto valor añadido

- ✍ Urbis construía casas hasta finales de los ochenta
- ✍ Modelo de Negocio actual: Alto valor añadido, flexibilidad y estabilidad frente a los ciclos
 - ✍ Urbis centra su actividad promotora en las tareas en que aporta mayor valor añadido
 - ✍ Gestión del suelo a medio y largo plazo
 - ✍ Gestión del proyecto inmobiliario
 - ✍ La mayor parte del proceso productivo se subcontrata, incluyendo diseño técnico, construcción y venta.
 - ✍ Costes indirectos y financieros muy bajos, que se cubren con las rentas del alquiler de nuestros edificios

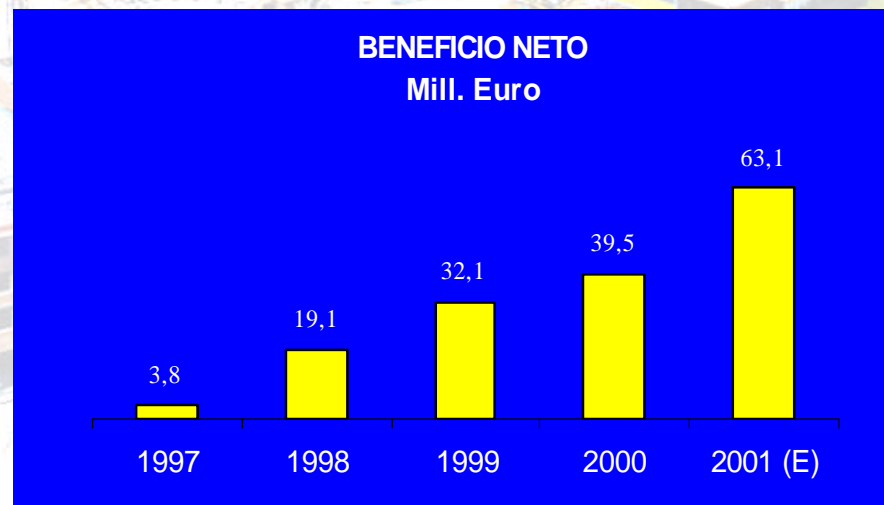
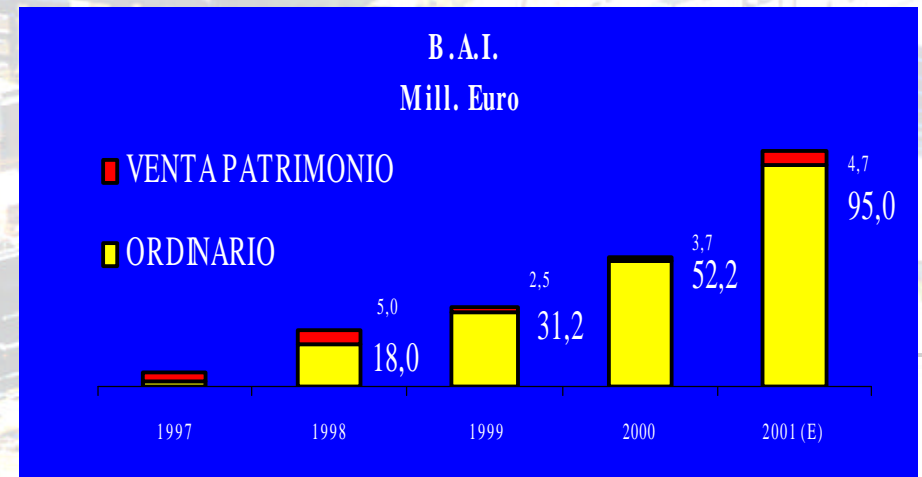
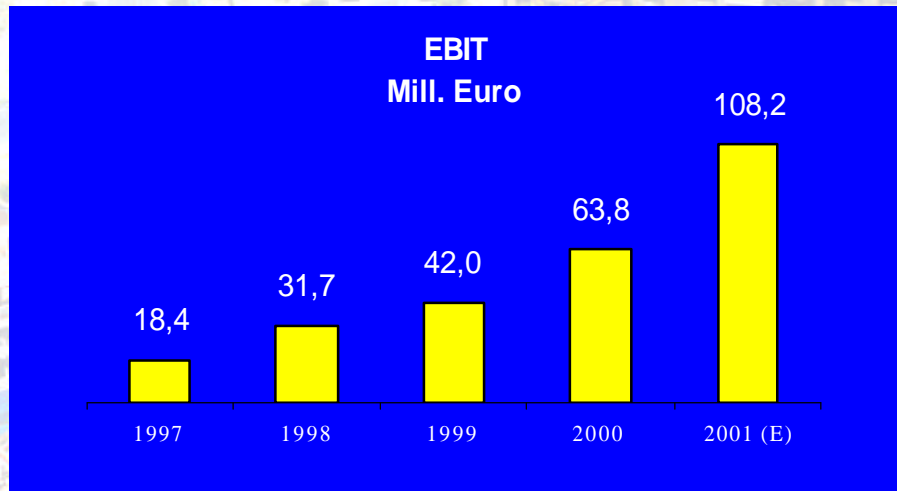
INDICE

- ✍ ¿Quiénes somos?
- ✍ Nuestro Modelo de Negocio
- ➔ ✍ **Performance de nuestro modelo de negocio**
- ✍ Situación financiera actual
- ✍ Entorno: Menos bueno, pero no tan malo
- ✍ Urbis: ¿Una compañía cíclica?
- ✍ Objetivos
- ✍ Conclusión final

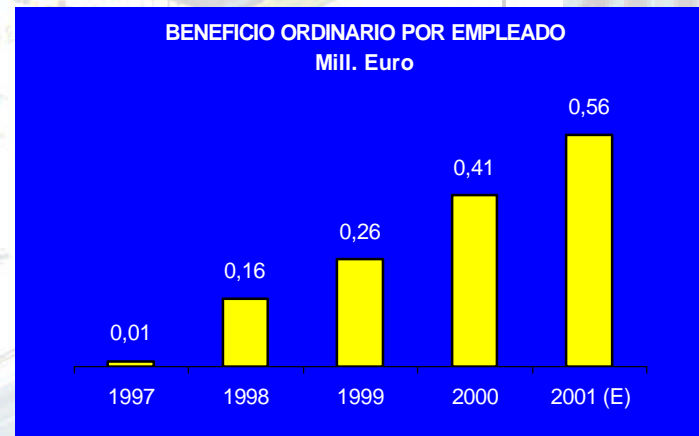
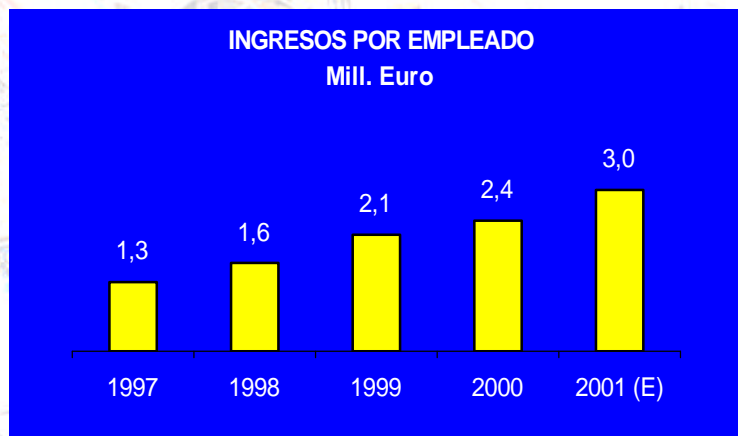
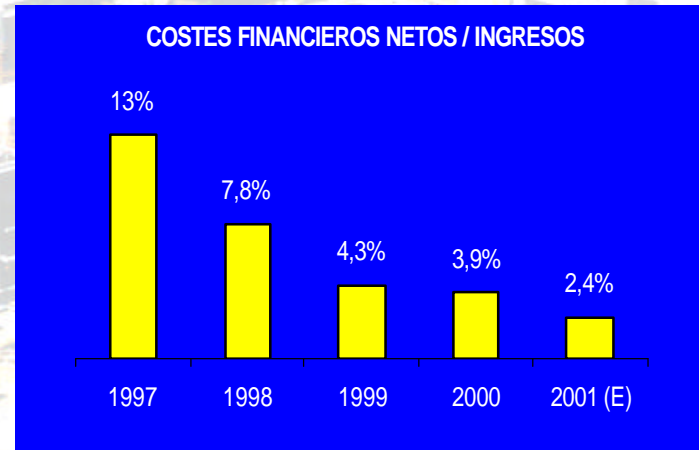
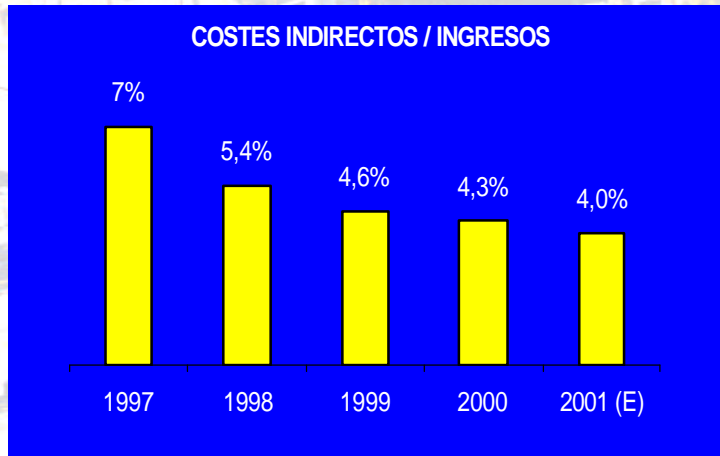
Performance (I): Ingresos



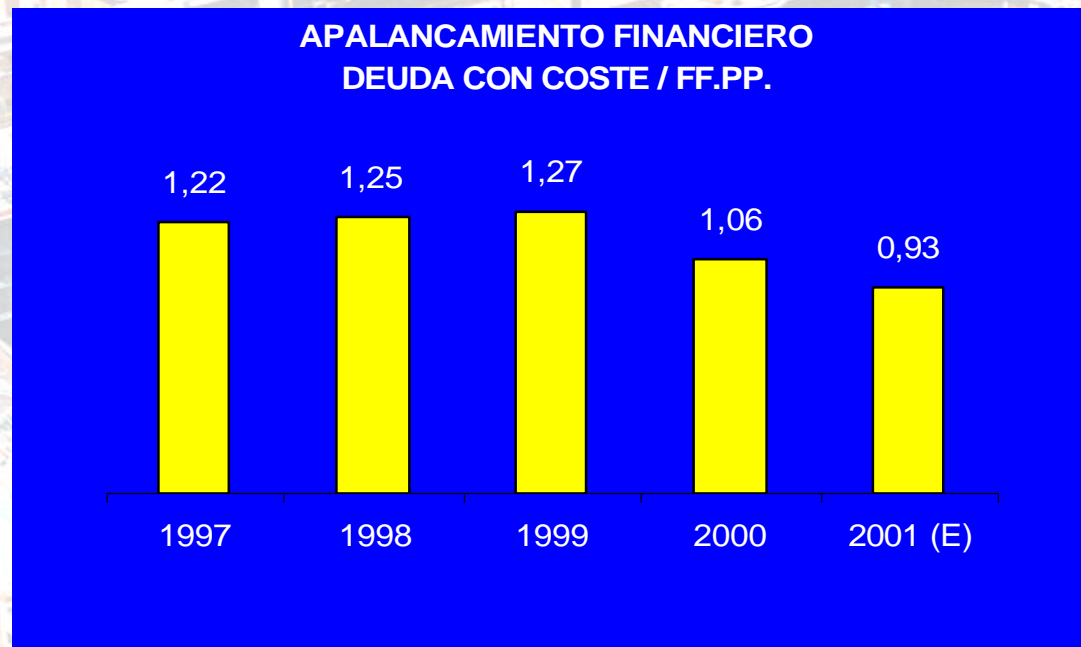
Performance (II): Resultados



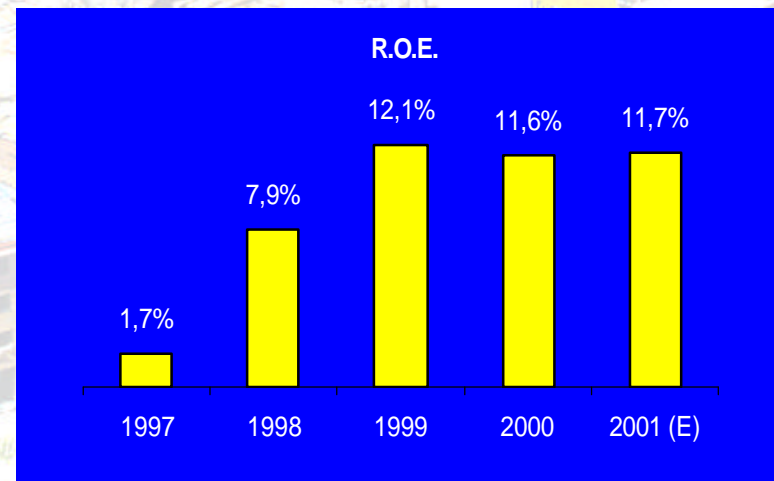
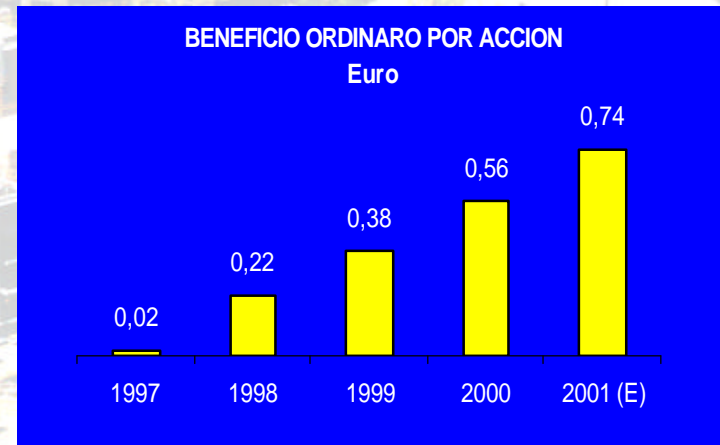
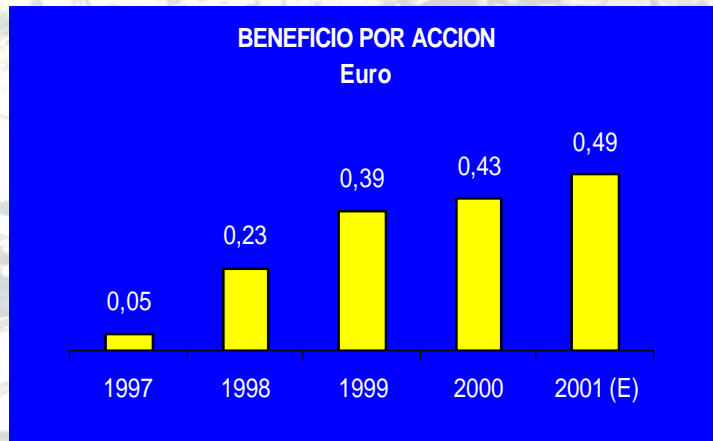
Performance (III): Eficiencia y Productividad



Performance (IV): Estructura Financiera

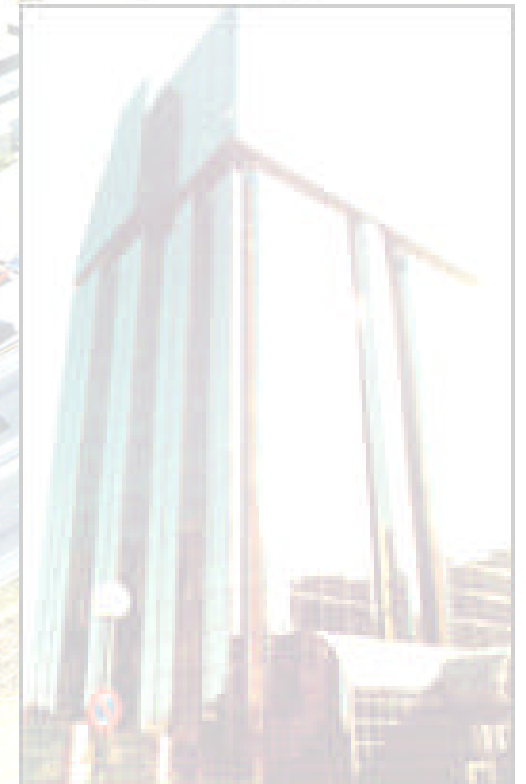


Performance (V): Rentabilidad



INDICE

- ✍ ¿Quiénes somos?
- ✍ Nuestro Modelo de Negocio
- ✍ *Performance* de nuestro modelo de negocio
- ➔ **Nuestras cuentas hoy**
- ✍ Entorno: Menos bueno, pero no tan malo
- ✍ Urbis: ¿Una compañía cíclica?
- ✍ Objetivos
- ✍ Conclusión final

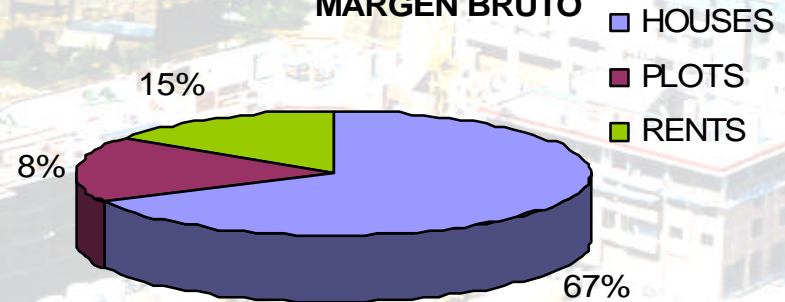


Nuestras Cuentas Hoy (I)

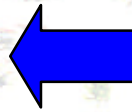
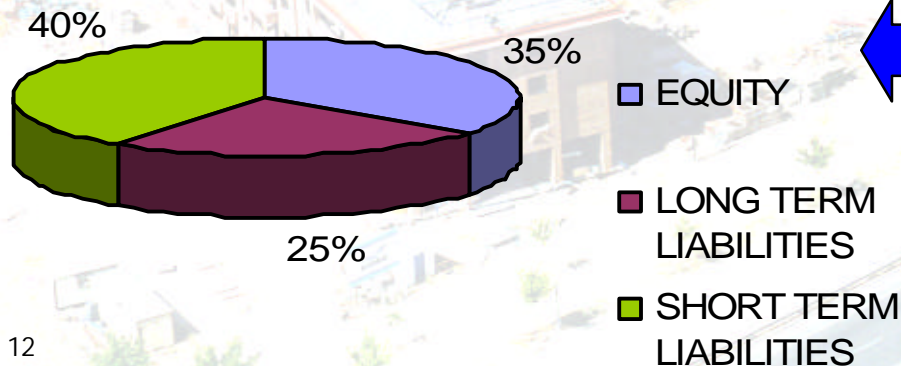
PyG	2001 (E)	
	Mill Euro	%
INGRESOS TOTALES	510,9	100%
MARGEN BRUTO	133,7	26%
COSTES INDIRECTOS	-19,8	-4%
EBITDA	119,6	23%
EBIT	115,0	23%
COSTES FINANCIEROS	-12,0	-2%
BENEFICIO ORDINARIO	103,0	20%
Bº ANTES DE IMPUESTOS	96,8	19%
BENEFICIO NETO	63,1	12%



**URBIS 2001
MARGEN BRUTO**



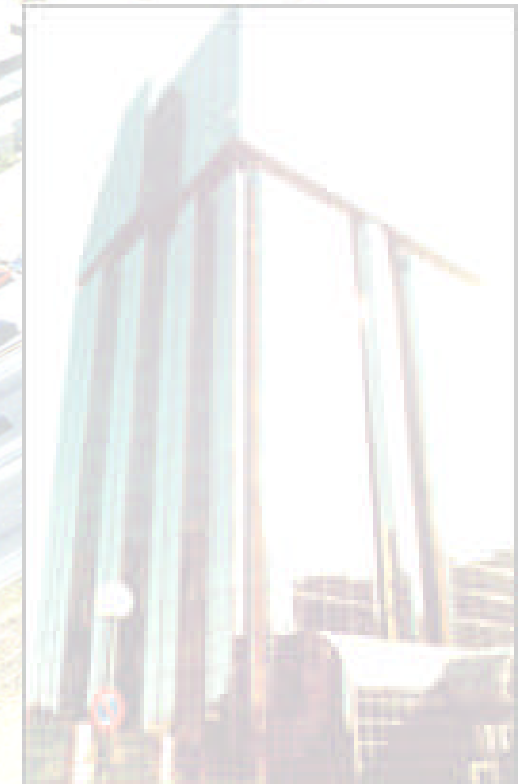
**URBIS 2001
ESTRUCTURA DE PASIVO**



BALANCE	2001 (E)	
	Mill euro	%
Activos Fijo	420,2	25%
Activo Circulante	1.243,7	75%
TOTAL ACTIVO	1.663,9	100%
Fondos Propios	585,3	35%
Provisiones	33,9	2%
Deuda Bancaria	543,1	33%
Otros Pasivos	501,6	30%
TOTAL PASIVO	1.663,9	100%

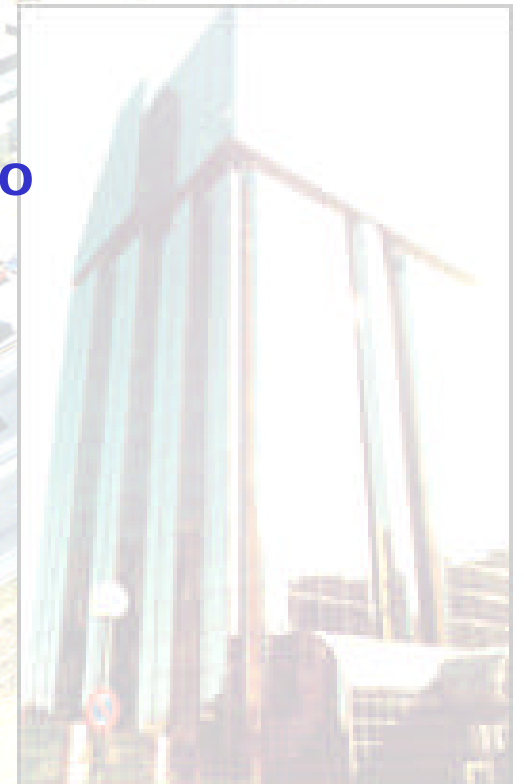
Nuestras Cuentas Hoy (II)

INDICADORES CLAVE 2001	
DEUDA / FONDOS PROPIOS	93%
EBITDA / GASTOS FIN. NETOS	9,9
ROCE	7,4%
WACC	5,4%
Bº ECONOMICO (EVA) Mill euro	20,5
R.O.E.	11,7%
EBITDA / ENTERPRISE VALUE	11,1%
N.A.V. POR ACCION (2000) euro	9,6
COTIZATION ACTUAL euro	4,2
DESCUENTO S/ N.A.V.	56%



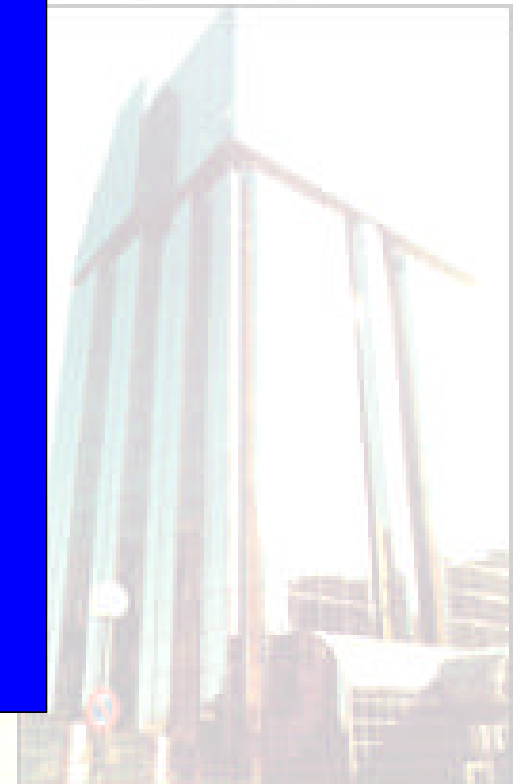
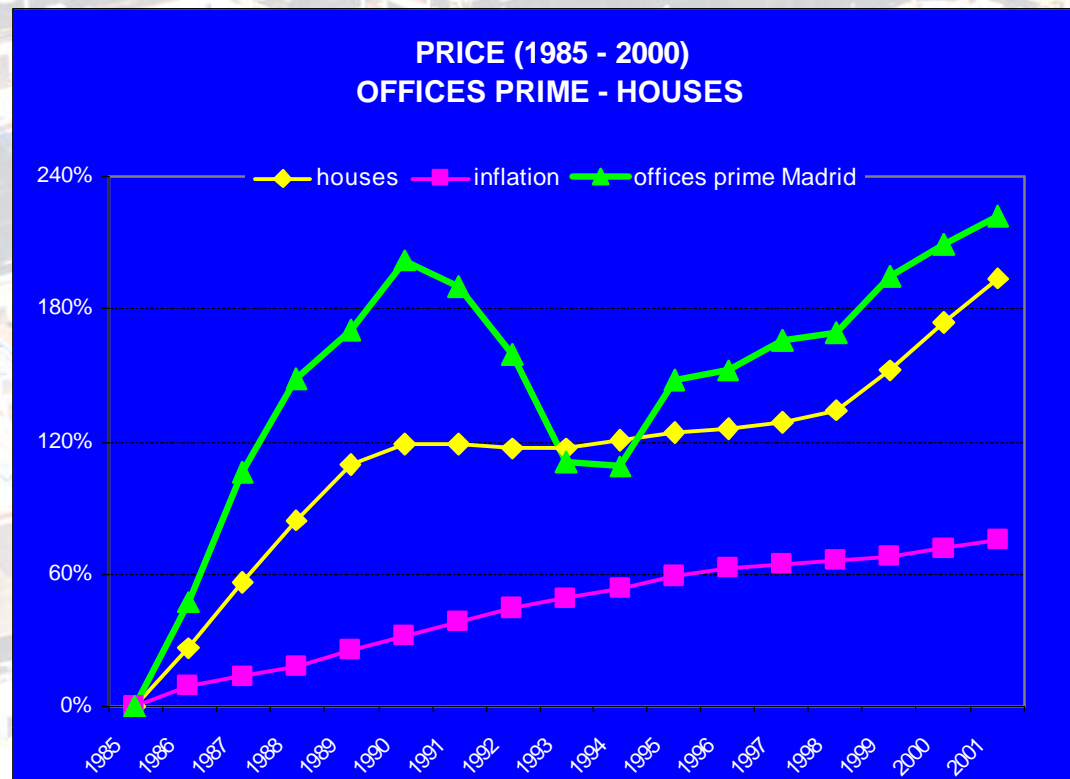
INDICE

- ✍ ¿Quiénes somos?
- ✍ Nuestro Modelo de Negocio
- ✍ *Performance* de nuestro modelo de negocio
- ✍ Nuestras cuentas hoy
- ➔ ✍ **Entorno: Menos bueno, pero no tan malo**
- ✍ Urbis: ¿Una compañía cíclica?
- ✍ Objetivos
- ✍ Conclusión final



Entorno de mercado: Menos bueno, pero no tan malo (I)

Históricamente, las oficinas más cíclicas que la vivienda



Entorno de Mercado: Menos bueno, pero no tan malo (II)

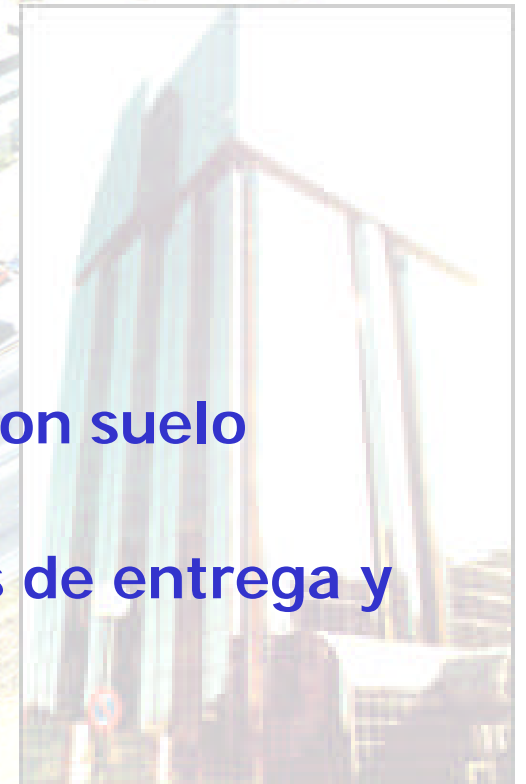
Actividad patrimonial

- ✍ Oficinas: Mayor oferta y desaceleración de la demanda
- ✍ Centros comerciales más estables
- ✍ Gran potencial para residencias privadas de la tercera edad

Entorno de Mercado: Menos bueno, pero no tan malo (III)

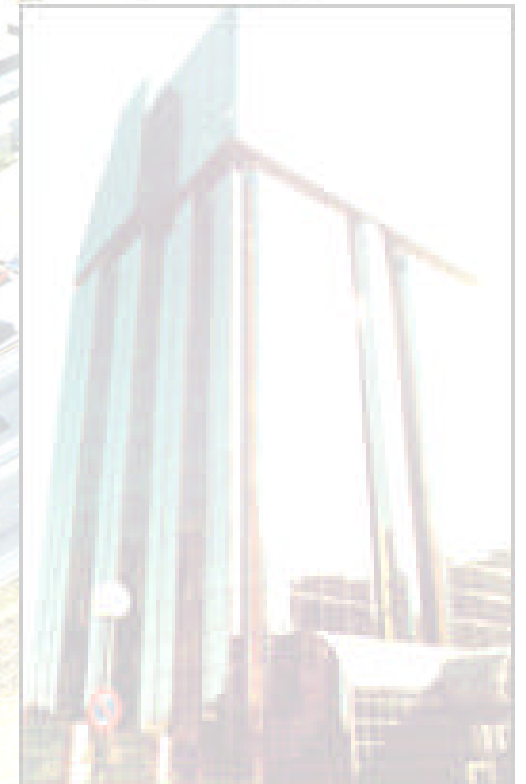
Promoción

- ✍ Previsible estabilización a partir de 2002, tanto en volúmenes como en precios, pero la demanda no cae por razones demográficas, sociológicas y económicas:
 - ✍ Población entre 25 y 40 todavía creciente
 - ✍ Cultura española de invertir en vivienda
 - ✍ “Esponjamiento” de los hogares
 - ✍ Inmigración
 - ✍ Bajos tipos de interés
- ✍ Presión en los márgenes para promoción con suelo adquirido recientemente a altos precios
- ✍ Reducción de la presión sobre los periodos de entrega y costes de construcción



INDICE

- ✍ ¿Quienes somos?
- ✍ Nuestro Modelo de Negocio
- ✍ *Performance* de nuestro modelo de negocio
- ✍ Nuestras cuentas hoy
- ✍ Entorno: Menos bueno, pero no tan malo
- ➔ **Urbis: ¿Una compañía cíclica?**
- ✍ Objetivos
- ✍ Conclusión final



Urbis: ¿Una compañía cíclica? (I)

Actividad de Rentas

- ✍ Baja exposición
- ✍ *Porfolio* de alta calidad, con *yields* brutos medios > 10%
- ✍ Diversificación
 - ✍ Centros comerciales 34%
 - ✍ Oficinas 25%
 - ✍ Comercio 17%
 - ✍ Hoteles 8%
 - ✍ Otros 16%
 - ✍ Nueva línea de residencias de tercera edad

Promoción

- ✍ Segmento objetivo de primera vivienda media, fuente de la mayor demanda e históricamente la más estable
- ✍ Mínimo impacto en márgenes por nuestro banco de suelo:
 - ✍ 2,8 millones de m²: 6 años de producción
 - ✍ Valor de mercado duplica el de adquisición
- ✍ Diversificación geográfica
- ✍ Fortaleza de marca y financiera
- ✍ 1% de cuota de mercado

Urbis: ¿Una compañía cíclica? (II)

Organización

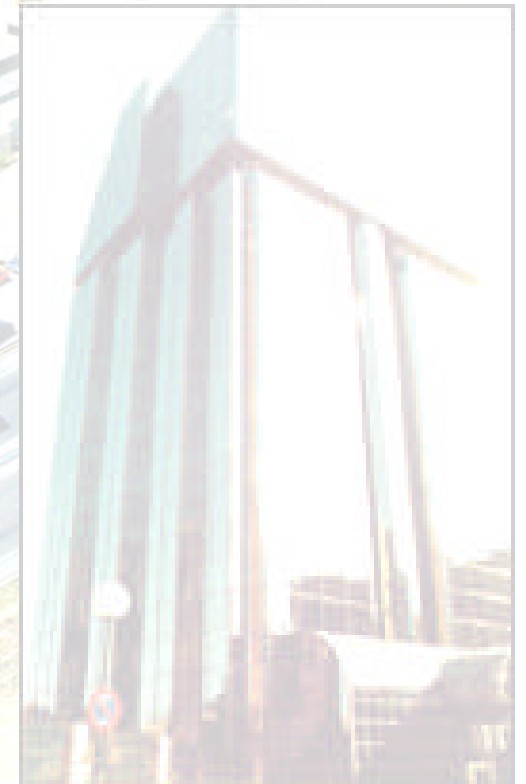
- ✍ Máximo uso de la subcontratación, con costes de estructura mínimos y gran eficiencia: Gran flexibilidad para adaptarse a la demanda
- ✍ Objetivo estratégico de cubrir todos los costes indirectos y financieros con las rentas de alquiler del patrimonio

Beneficios recurrentes

- ✍ Prácticamente el 100% de nuestros beneficios son recurrentes: Venta de pisos y alquiler del patrimonio

INDICE

- ✍ ¿Quienes somos?
- ✍ Nuestro Modelo de Negocio
- ✍ *Performance* de nuestro modelo de negocio
- ✍ Nuestras cuentas hoy
- ✍ Entorno: Menos bueno, pero no tan malo
- ✍ Urbis: ¿Una compañía cíclica?
- ➡ **Objetivos**
- ✍ Conclusión final

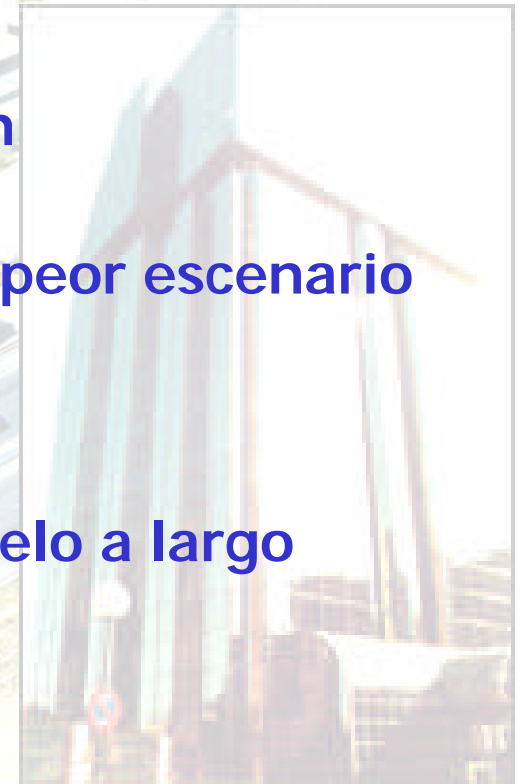


Objetivos (I): Promoción

Revisión en Junio
2002

10% crecimiento anual en 2001-2004

- ✍ 3.500 casas anuales
- ✍ 50% de descuento en el banco de suelo
- ✍ 10% de reducción en períodos de entrega
- ✍ 5% de reducción en costes de construcción
- ✍ Impulsar la rotación geográfica
- ✍ Ganar cuota de mercado, aprovechando el peor escenario para los pequeños promotores
 - ✍ Cuota del 1%
 - ✍ Posibilidad de adquisiciones si crean valor
- ✍ Nueva línea de negocio de desarrollo de suelo a largo plazo para su venta








Objetivos (II): Patrimonio

15% crecimiento anual en 2001-2004

Patrimonio actual

-  275.000 m² sobre rasante
-  470 millones de euros de valor de mercado
-  15% del margen bruto total

Desarrollo utilizando nuestro banco de suelo

-  90.000 m² en desarrollo para 2003 y 2004
-  5 residencias de tercera edad
-  216 millones de inversión
-  9% de rendimientos medios
-  20% del margen bruto total, cubriendo costes indirectos y financieros

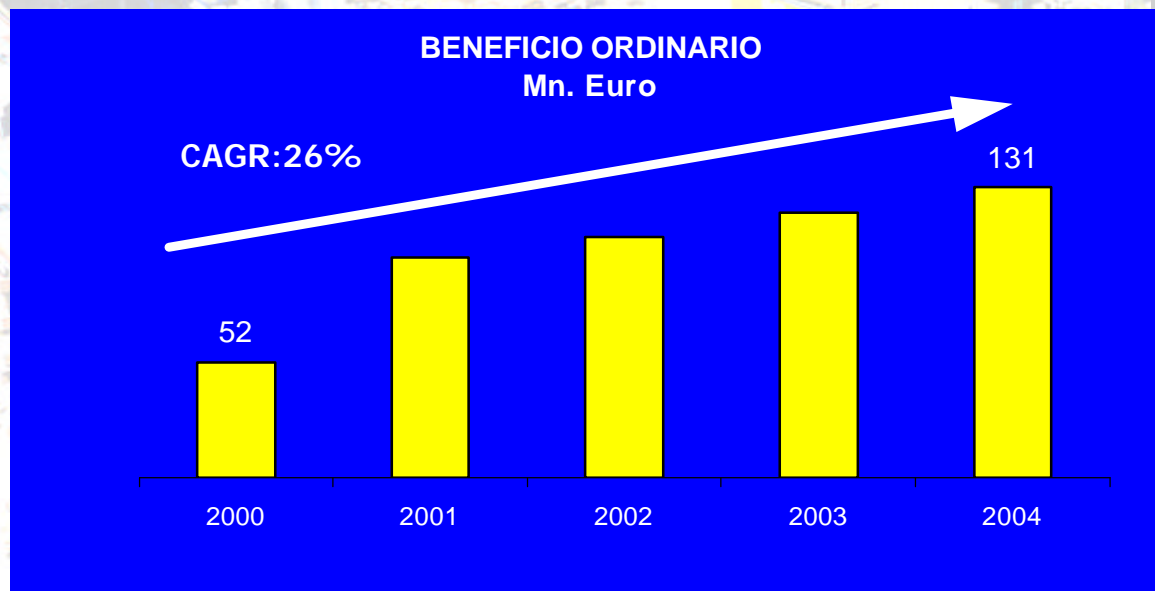
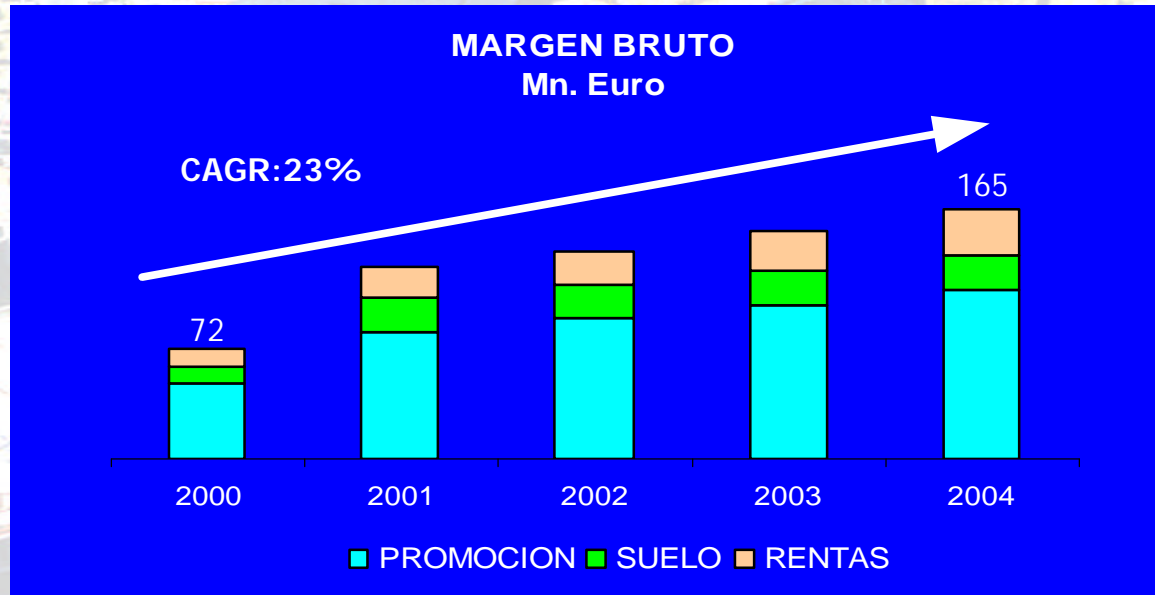
Nuevas inversiones según oportunidades

-  Fuerte posición financiera
-  Ciclo descendente

Objetivos (III): Finanzas

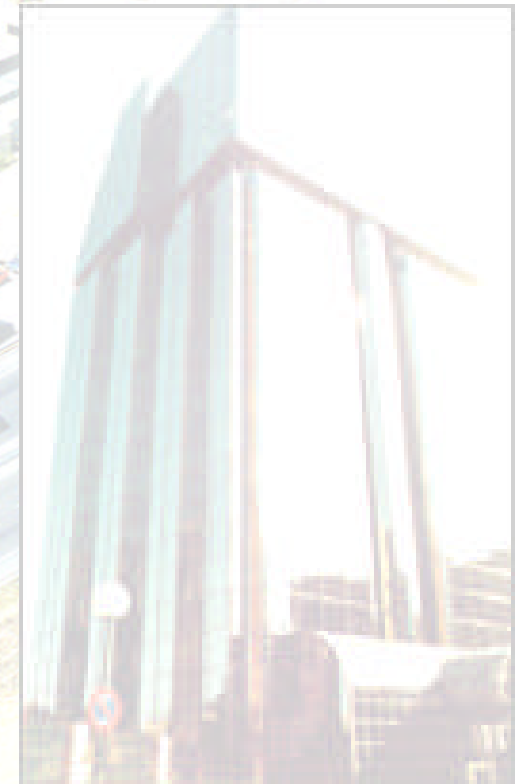
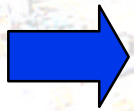
- ✦ Aumentar la rotación del circulante
- ✦ Mantener la fortaleza financiera
 - ✦ Apalancamiento objetivo D/E ? 1
 - ✦ Ratio EBITDA / Gastos Financieros Netos > 8
- ✦ 33% *pay-out*
- ✦ 66% financiación nuevo portfolio y resto de actividades
- ✦ Incrementar la liquidez de las acciones

Objetivos (IV): Proyección



INDICE

- ✍ ¿Quienes somos?
- ✍ Nuestro Modelo de Negocio
- ✍ *Performance* de nuestro modelo de negocio
- ✍ Nuestras cuentas hoy
- ✍ Entorno: Menos bueno, pero no tan malo
- ✍ Urbis: ¿Una compañía cíclica?
- ✍ Objetivos
- ✍ **Conclusión final**



Conclusión Final

- ✍ Urbis cotiza con un descuento sobre N.A.V. superior al 50%, lo que no se justifica por:
 - ✍ Liderazgo los mercados de suelo y promoción
 - ✍ Importante patrimonio, creciente y de gran calidad
 - ✍ Modelo de negocio de alto valor añadido, flexible y estable
 - ✍ Gran eficiencia como Organización
 - ✍ Datos financieros, que aunam rentabilidad, solvencia y crecimiento sostenido
 - ✍ Perspectivas del mercado
 - ✍ Objetivos de negocio
- ✍ Creemos que Urbis es un caso claro de inversión de valor, ya que está excesivamente penalizada por el mercado, que ha exagerado el ciclo y simplificado sus consecuencias.