



GRUPO URBIS

EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS
EJERCICIO 2001

GRUPO URBIS: SEGUNDO SEMESTRE 2001

MAGNITUDES FINANCIERAS (Miles euros)	2001	2000	% VAR
Resultados			
CIFRA DE NEGOCIOS	486.669 100%	288.418 100%	69%
EBITDA	122.049 25,1%	66.764 23,1%	83%
EBIT	115.786 23,8%	63.793 22,1%	82%
BENEFICIO ORDINARIO	103.949 21,4%	52.169 18,1%	99%
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	96.992 19,9%	55.279 19,2%	75%
BENEFICIO NETO	62.804 12,9%	39.546 13,7%	59%
Estructura financiera			
FONDOS PROPIOS	585.048	404.211	45%
ENDEUDAMIENTO NETO	531.720	425.579	25%
APALANCAMIENTO	91%	105%	-14%
Rentabilidad			
ROE	11,3%	11,5%	-2%
BENEFICIO POR ACCION	0,49	0,39	26%

MAGNITUDES OPERATIVAS	2001	2000	% VAR
ALQUILER			
Ingresos	32.068	19.016	69%
Superficie alquilable sobre rasante (m2)	261.882	207.349	26%
Ocupación %	98,7%	97,0%	1,8%
Yield bruto	10,7%	9,5%	12,6%
PROMOCION INMOBILIARIA			
Ingresos	406.968	251.572	62%
Venta comercial viviendas + Variación de reservas (año)	371.257	285.505	30%
Ventas vivienda y reservas pendientes de liquidar (31 Dic)	401.566	360.054	12%
PLANTILLA			
	178	126	41%

A DESTACAR

- ✗ Crecimiento muy superior al efecto de la absorción de Dragados Inmobiliaria:
 - ? La **cifra de negocio** aumenta un 69 por ciento.
 - ? El **beneficio operativo** sube un 83 por ciento y el **beneficio ordinario** un 99 por ciento.
 - ? A pesar de la mayor tasa impositiva, el **beneficio neto** se incrementa un 59 por ciento.
 - ? El **beneficio por acción** aumenta un 26 por ciento.
- ✗ Mejora general de **márgenes**, tanto en promoción residencial como en las rentas de alquiler.
- ✗ Aumenta la **solidez financiera**, pasando el apalancamiento sobre fondos propios del 105 al 91 por ciento.
- ✗ La **actividad comercial** de venta de viviendas (contratos más variación de reservas) ha crecido un 30 por ciento, lo que tendrá reflejo en los resultados futuros de la compañía.

EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS COMENTARIOS

CUENTA DE RESULTADOS ANALÍTICA

CUENTA DE RESULTADOS ANALITICA	2001		2000		% VAR
Cifra de Negocio de Promoción	406.968	100%	251.572	100%	62%
Costes directos de venta de promociones	-317.450	-78,0%	-202.765	-80,6%	57%
MARGEN BRUTO PROMOCION	89.518	22,0%	48.807	19,4%	83%
Cifra de Negocio de rentas de alquiler	32.068	100%	19.016	100%	69%
Coste directo de alquiler	-6.793	-21,2%	-4.472	-23,5%	52%
Amortizaciones	-4.509	66,4%	-2.566	57,4%	76%
MARGEN BRUTO ALQUILER	20.766	64,8%	11.978	63,0%	73%
Cifra de Negocio de venta de suelo	47.612	100%	17.703	100%	169%
Coste directo de venta de suelo	-22.334	-46,9%	-6.148	-34,7%	263%
MARGEN BRUTO SUELO	25.278	53,1%	11.556	65,3%	119%
CIFRA NEGOCIO TOTAL	486.669	100%	288.418	100%	69%
COSTE DIRECTO TOTAL	-351.086	-72,1%	-215.950	-74,9%	63%
MARGEN BRUTO TOTAL	135.582	27,9%	72.341	25,1%	87%
Otros ingresos de explotación	1.286	0,3%	4.281	1,5%	-70%
COSTES INDIRECTOS	-21.083	-4,3%	-12.956	-4,5%	63%
Costes de personal	-10.761	-2,2%	-6.791	-2,4%	58%
Resto de costes indirectos	-10.322	-2,1%	-6.165	-2,1%	67%
RESULTADO EXPLOTACION	115.786	23,8%	63.793	22,1%	82%
Diferencial financiero	-11.837	-2,4%	-11.624	-4,0%	2%
RESULTADO ORDINARIO	103.949	21,4%	52.169	18,1%	99%
Resultado Extraordinario	-6.957	-1,4%	3.110	1,1%	-324%
B.A.I.	96.992	19,9%	55.279	19,2%	75%
Impuesto de Sociedades	-34.198	-7,0%	-15.732	-5,5%	117%
Socios externos	10	0,0%	0	0,0%	
RESULTADO NETO	62.804	12,9%	39.546	13,7%	59%

Nota: 2000 es individual, aunque el efecto de la consolidación no es material.

COMENTARIOS SOBRE LOS RESULTADOS

La cifra de negocio crece un 69%

La Cifra Neta de Negocio ha superado los 486 millones de euros, lo que supone un aumento del 69% con respecto a 2000.

El crecimiento orgánico, calculado sobre la suma en 2000 de Urbis y Dragados Inmobiliaria, es del 23%.

Carácter recurrente y ordinario de los ingresos

Los ingresos totales, prácticamente 500 millones de euros, son muy similares a la cifra de negocio, por el carácter recurrente y ordinario de nuestros ingresos.

La promoción residencial crece un 62%, con aumento del margen

Las cifra de negocio de promoción residencial alcanza los 406,9 millones de euros, lo que supone un incremento del 62%.

Es destacable el aumento, por segundo año consecutivo, del margen bruto de la actividad promotora, que evoluciona desde el 16,3% en 1999, hasta el 22,0% en 2001.

Las rentas de alquiler crecen un 69%, con aumento del margen

Los ingresos por alquiler alcanzan los 32,0 millones de euros, lo que supone un crecimiento de 69%. El 88,7% del incremento corresponde a nuevas superficies (tres centros comerciales y un edificio de oficinas) y el 11,3% a la renovación de contratos.

Este aumento de las rentas se enmarca en la estrategia que Urbis desarrolla para potenciar el negocio patrimonial, con el objetivo de cubrir todos los gastos fijos, de estructura y financieros.

El margen bruto de la actividad de alquiler ha pasado del 63 al 64,8%.

Márgenes superiores al 50% en venta de solares

La venta de solares mantiene márgenes superiores al 50%, prueba de las plusvalías generadas en la gestión del suelo.

EBITDA y EBIT con crecimientos superiores al 80%

El EBITDA crece un 83% en 2001, pasando de 66,7 a 122 millones de euros. El margen de EBITDA sobre cifra de negocio mantiene su tendencia de ascenso y supera el 25%.

El EBIT se comporta similar al EBITDA, con un crecimiento del 82%.

Eficiencia: 6,7% sobre cifra de negocio de gastos indirectos y financieros

Disminuye el peso relativo de los costes de personal, del resto de costes indirectos y del diferencial financiero. La suma de los tres conceptos ha pasado del 8,5% de las ventas en 2000 a sólo el 6,7%. Así se mantiene la línea de mejora de la productividad y la eficiencia, que ha marcado los últimos ejercicios.

La productividad por empleado crece un 19%

En relación con la productividad, la cifra de negocio por empleado ha pasado de 2,2 a 2,7 millones de euros, un incremento del 19%.

Cobertura de la deuda frente a subidas de tipos de interés

Urbis tiene cubierta más del 80% de su deuda a un tipo básico (antes de *spread*) medio del 3,78%

El beneficio ordinario, recurrente, aumenta un 99%

El beneficio ordinario se duplica, alcanzando los 103,9 millones de euros y con un margen superior al 21%.

Escaso peso de extraordinarios

Los resultados extraordinarios procedentes de la venta de patrimonio continúan siendo residuales, limitándose a activos dispersos considerados no estratégicos. En 2001 se ha generado un beneficio por este concepto de 6,4 millones de euros.

Beneficio neto de 62,8 millones, a pesar de provisión y mayor tasa fiscal

Los resultados extraordinarios son negativos, en gran medida por el peso de una dotación a una provisión genérica para posibles contingencias futuras de 9,6 millones de euros.

Estos extraordinarios y la mayor tasa fiscal, que pasa del 28 al 35%, hacen que el incremento de resultado neto, un 59%, sea más moderado que el de resultado ordinario.

El beneficio por acción crece un 26% y confirma creación de valor

El resultado neto, en línea con las previsiones comunicadas al mercado, ha sido de 62,8 millones de euros.

El beneficio por acción, 0,49 euros, ha crecido un 26%, lo que confirma que la operación de adquisición de Dragados Inmobiliaria ha generado valor para nuestros accionistas.

BALANCE

ACTIVO	2001	2000
INMOVILIZADO	417.479	327.863
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	2.667	1.770
INMOVILIZACIONES INMATERIALES	60.679	45.359
INMOVILIZACIONES MATERIALES	314.584	245.740
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	21.182	17.582
ACCIONES PROPIAS	17.105	12.838
DEUDORES POR OP. TRAFICO A L/PZO.	1.262	4.574
FONDO COMERCIO CONSOLIDACION	0	28
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERC	5.481	7.987
ACTIVO CIRCULANTE	1.244.744	909.307
EXISTENCIAS	850.453	616.236
DEUDORES	385.809	289.469
TESORERIA E INVERSIONES FIN. TEMPORALES	8.051	3.231
AJUSTES POR PERIODIFICACION	431	371
TOTAL ACTIVO	1.667.704	1.245.185

PASIVO	2001	2000
FONDOS PROPIOS	585.048	404.211
CAPITAL Y RESERVAS	522.244	364.664
PERDIDAS Y GANANC. EJERCICIO	62.804	39.547
SOCIOS EXTERNOS	2.277	2.222
DIF. NEGATIVAS DE CONSOLIDACION	0	249
INGRESOS A DISTRIB. EN VARIOS EJER.	180	301
PROVISIONES PARA RIESGOS,GTOS,OTRAS	38.808	28.063
ACREEDORES A LARGO PLAZO	259.505	284.205
DEUDAS ENT. CREDITO	176.602	235.304
DEUDAS CON EMPRESAS GRUPO Y ASOCIADAS	65.521	27.622
OTROS ACREEDORES A LARGO PLAZO	17.382	21.279
ACREEDORES A CORTO PLAZO	781.886	525.934
DEUDAS ENTID. CREDITO	371.391	204.266
ACREEDORES COMERCIALES	302.700	263.286
OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	31.913	14.151
PROV. OPER.TRAFICO	75.881	44.230
AJUSTES POR PERIODIFICACION	1	1
TOTAL PASIVO	1.667.704	1.245.185

COMENTARIOS AL BALANCE

**Crece el balance por
Dragados Inmobiliaria**

El balance de la Compañía crece principalmente por la absorción de Dragados Inmobiliaria, que aporta 80 millones euros de inmovilizado, fundamentalmente dos inmuebles para arrendamiento, y 187 millones de euros de circulante, principalmente clientes y existencias asociadas a la actividad de promoción.

Mejora la rotación

En cualquier caso, el balance ha aumentado menos que la cifra de negocio, por lo que la rotación (Cifra de Negocio / Activo) ha crecido más de un 25%.

**Más solidez financiera,
en consonancia con el
ciclo**

Es destacable la disminución del apalancamiento, medido como el cociente entre el endeudamiento neto y los fondos propios. El aumento en más del 45% de los fondos propios, por sólo un 25% del endeudamiento, hace que el apalancamiento financiero pase del 105 al 91%.

Urbis ha gestionado su apalancamiento financiero de forma acorde con la evolución del ciclo inmobiliario, de tal manera que el ratio Deuda / Fondos Propios ha sido elevado en momentos claramente expansivos y se ha moderado en los últimos ejercicios, que presentan un panorama económico más incierto.

**Aumenta la cobertura
de la deuda**

En cuanto a la cobertura de los gastos financieros derivados del apalancamiento, el ratio EBITDA / Coste Financiero Neto ha pasado de 5,7 a 10,7 veces, lo cual asegura sobradamente el pago de los intereses.

Esta solvencia y fortaleza financieras permiten a Urbis la posibilidad de aprovechar las oportunidades de inversión, que seguramente se presentarán en los próximos meses.

ACTIVIDAD COMERCIAL

Incremento del 30% en contratos más variación de reservas

2001 ha sido un buen ejercicio comercial, a pesar del clima de mayor incertidumbre económica y de los pronósticos pesimistas, un año más, acerca el fin del ciclo inmobiliario.

La cifra de contratos más variación de reservas, el mejor indicador de la actividad comercial de promoción, ha sido de 371,2 millones de euros, lo que supone un aumento del 30% con respecto a 2000.

Esta cifra de contratos más variación de reservas, que correspondiente a 2.416 viviendas, ha supuesto un record histórico para Urbis.

La cartera de pedidos supera los 401 millones de euros.

La cartera de pedidos pendientes de liquidación al cierre es de 401,5 millones de euros, lo que supone un incremento del 12% con respecto a 2000.

En la actividad de alquiler continúa el crecimiento de ingresos y resultados, con cifras también históricas para Urbis.

98,7% de ocupación y 10,7% de rentabilidad del patrimonio

El porcentaje de ocupación de nuestro patrimonio es del 98,7% y la rentabilidad bruta (ingresos sobre coste) supera el 10%.

49% de rentas del alquiler de superficies comerciales

Urbis afronta con optimismo la peor situación del mercado de oficinas, por la calidad y diversificación de sus activos. El 49% de las rentas proceden del alquiler de superficies comerciales, el 38% de oficinas y el 8% de hoteles.

Alto potencial de crecimiento por reversión al mercado

El potencial de crecimiento por reversión a mercado de las rentas de alquiler que se renovarán en los próximos años es del 22%.

INVERSIONES

Compra de solares a medio plazo para reposición

Durante el año se han comprado terrenos y solares por importe de 77,5 millones de euros, con una edificabilidad de 322.232 m² / s. rasante y un coste medio de repercusión de 240 €/por metro cuadrado edificable.

Dado el gran banco de suelo de que dispone la Compañía para realización inmediata, la política es la de adquisición de suelo para reposición, con horizonte de edificación a medio plazo.

Aumento del patrimonio en renta, que cubrirá los costes financieros e indirectos

En cuanto a las inversiones en patrimonio, se están desarrollando más de 100.000 m² que se añadirán a nuestra cartera en los próximos 3 años. El coste total es de 155 millones de euros, de los que una tercera parte ya se han invertido. El resto se ejecutará, en su mayor parte, entre 2002 y 2003.

El desarrollo propio de la cartera de inmuebles, usando nuestro banco de suelo, permite que los rendimientos esperados sean superiores a los del mercado.

Debe recordarse que la Compañía prevé que, en 2003, las rentas de alquiler cubran todos los costes indirectos, tanto de estructura como financieros.

CARTERA EN DESARROLLO DE URBIS	
PLAN DE INVERIONES 2000	m² s/r
Residencia 3ª Edad Madrid (Plaza del Poeta)	10.139
Oficinas en Madrid (Manzana C2B Pozuelo)	19.600
Oficinas y Logístico en Madrid (Manoteras)	14.000
Oficinas en Madrid (Gran Vía)	5.000
Oficinas en Barcelona (KP 11)	13.430
Oficinas en Lisboa (Av. Libertade)	2.036
Galería Comercial (Puerta Urbis)	2.110
NUEVAS INVERSIONES	
Residencia 3ª Edad Benidorm	11.600
Residencia 3ª Edad Murcia	4.320
Residencia 3ª Edad Pontevedra	5.110
Residencia 3ª Edad Oviedo	4.900
Concesión 20 años 120 viviendas IVIMA	12.000
TOTAL	104.245

RESUMEN Y CONCLUSIONES

Un gran año en resultados

Podemos concluir que 2001 ha sido un gran año para Urbis, que se consolida como la segunda empresa del sector por facturación, aumentando al mismo tiempo el beneficio por acción un 26% y todo ello basado en los ingresos ordinarios y recurrentes.

Crecimiento sostenible

Por otro lado, a pesar del clima económico menos favorable, Urbis sigue aumentando sus ventas comerciales de promoción y explotando exitosamente su patrimonio, lo que confirma la estabilidad del negocio y el éxito de nuestro modelo.

El mercado sigue sin reconocer el valor de Urbis

La cotización actual aún sigue en niveles muy próximos al valor contable de los fondos propios y muy por debajo del valor de mercado de nuestros activos.

En nuestra opinión, ésta es una pobre valoración para una empresa que ofrece alta rentabilidad, solvencia financiera y crecimiento sostenido.