



Vallehermoso

RESULTADOS 1999

CRECIMIENTO CONSISTENTE Y RENTABLE

MARZO 2000

INDICE



1. RESULTADOS EJERCICIO 1999	1
GRUPO	2
ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN	4
ACTIVIDAD DE PATRIMONIO	10
ACTIVIDAD DE SERVICIOS	15
2. ESTRATEGIA DE CRECIMIENTO	16
ENTORNO SECTORIAL	17
OBJETIVOS Y POLITICAS	19
PLAN DE INVERSIÓN Y FINANCIACIÓN	22
PREVISIONES DE NEGOCIO	24
GRUPO MIXTO Y EQUILIBRADO	28
3. VALORACIÓN DE ACTIVOS	29
VALOR DE ACTIVOS INMOBILIARIOS	30
N.A.V. vs BOLSA y E.V.A.	32

1

RESULTADOS EJERCICIO 1999

1

GRUPO

RESULTADOS



Millones de Pesetas

	1998	1999	% VARIACIÓN
CIFRA DE NEGOCIO	54.534	59.598	9.3
RESULTADO DIRECTO EN OPERACIONES	16.617	20.478	23.2
GASTOS OPERATIVOS	1.912	2.099	9.8
RESULTADO OPERATIVO	14.705	18.379	25.0
GASTOS DE ESTRUCTURA	1.548	1.611	4.1
OTROS GASTOS E INGRESOS	(259)	(197)	(23.9)
RESULTADO FINANCIERO	(2.463)	(2.676)	8.6
OTROS RESULTADOS (Provis.; Extraord.)	(418)	(862)	106.2
RESULTADO TOTAL (A.D.I.)	10.017	13.033	30.1
IMPUESTOS	(3.311)	(4.599)	38.9
ATRIBUIBLE A MINORITARIOS	141	84	(40.4)
RESULTADO ATRIBUIDO	6.565	8.350	27.2

1

GRUPO



ENDEUDAMIENTO Y ESTRUCTURA FINANCIERA

Millones de Pesetas

	1998	1999	% VARIACIÓN
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO	52.960	76.174	43.8
COSTE MEDIO	6.35%	5,41%	(14.8)
EVOLUCIÓN ENDEUDAMIENTO EN 1999		23.214	
✓ INVERSIÓN OPERATIVA		35.082	
⇒ COMPRA DE SUELO		28.501	
⇒ INMOVILIZADO		6.581	
✓ FINANCIACIÓN OPERATIVA		11.868	
⇒ CASH-FLOW		10.130	
⇒ DESINVERSIÓN		2.286	
⇒ OTRA		(548)	
ESTRUCTURA FINANCIERA			
Resultado Financiero / Resultado Operativo (%)	16.7%	14.6%	(12.6)
Cobertura de Intereses: EBITDA / Intereses (Nº de veces)	4.2	5.2	23.0

End. Financiero / Valor Mercado Activos

End. Financiero / Recursos Propios

VALLEHERMOSO

21%

75%

Sector USA / GB

40%

>100%

1

ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN RESULTADOS OPERATIVOS



Millones de Pesetas

	1998	1999	% VARIACIÓN
CIFRA DE NEGOCIO	41.269	42.086	2.0
VENTAS DE PRODUCTO RESIDENCIAL	37.359	36.400	(2.6)
VENTAS DE OTROS PRODUCTOS	1.420	598	(57.9)
VENTAS DE SUELO	2.490	5.088	104.3
RESULTADO DIRECTO EN OPERACIONES	9.768	12.023	23.1
PRODUCTO RESIDENCIAL	9.082	9.361	3.1
OTROS PRODUCTOS	238	104	(56.3)
SUELO	448	2.558	471.0
GASTOS OPERATIVOS	1.424	1.499	5.3
RESULTADO OPERATIVO (A.D.I.)	8.344	10.524	26.1
IMPUESTOS	2.920	3.683	26.1
RESULTADO NETO OPERATIVO (D.D.I.)	5.424	6.841	26.1
CASH-FLOW NETO OPERATIVO (D.D.I.)	5.424	6.402	18.0

1

ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN DATOS OPERATIVOS



Millones de Pesetas

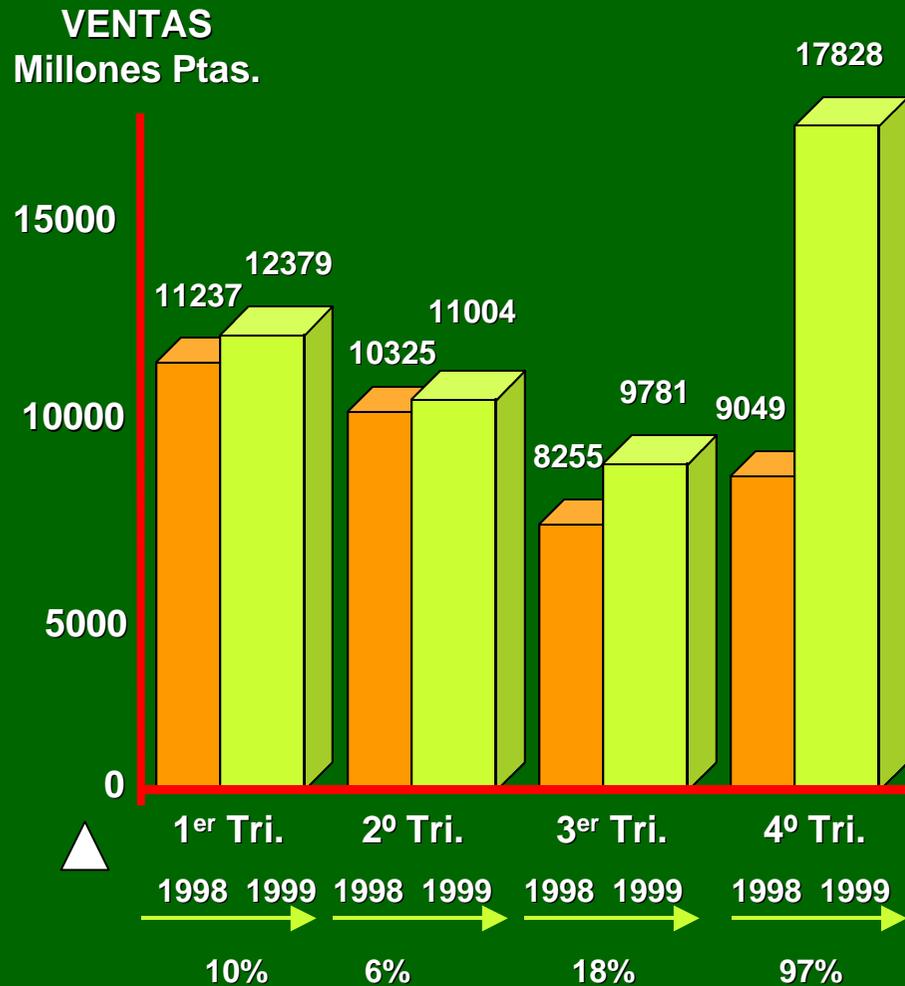
	1998	1999	% VARIACIÓN
COMPRA DE SUELO			
✓ MILLONES DE PESETAS	25.040	28.501	13.8
✓ NUEVOS EMPLAZAMIENTOS (compra s/total)		40%	
✓ NÚMERO DE VIVIENDAS	3.756	4.185	11.4
EXISTENCIAS DE SUELO			
✓ RESERVA DE SUELO (Miles M ²)	2.140	2.254	5.3
✓ SUELO RESIDENCIAL			
⇒ Número de viviendas	11.858	13.393	12.9
⇒ Coste en Libros (Ptas./M ² s/rasante con urbanización)	41.056	44.176	7.6
VENTAS CONTRATADAS DE PRODUCTO RESIDENCIAL			
✓ NÚMERO DE VIVIENDAS	1.750	2.086	19.2
✓ MILLONES DE PESETAS	38.866	50.992	31.2
✓ PRECIO MEDIO DE VENTA (vivienda+garaje+trastero) M.Ptas.	22.2	24.4	9.9
✓ MARGEN SOBRE VENTA (%)	23.6	26.2	11.0

ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN

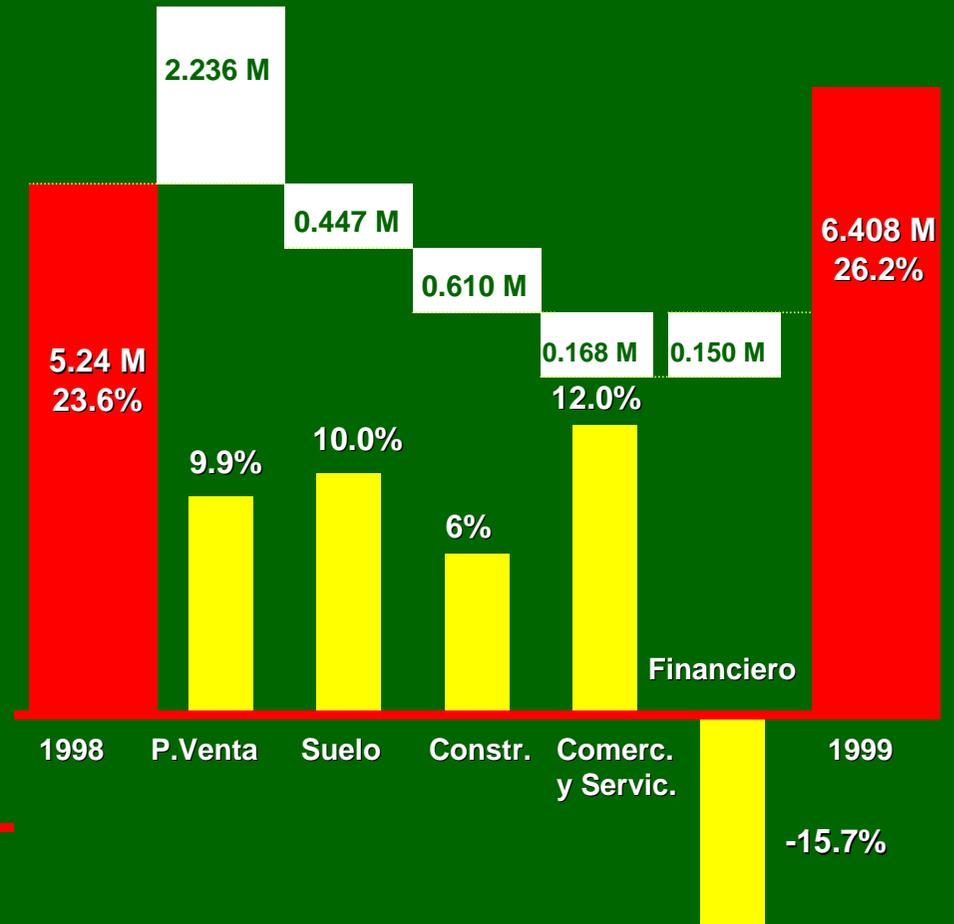
VENTAS CONTRATADAS DE PRODUCTO RESIDENCIAL



EVOLUCIÓN TRIMESTRAL : 1998 - 1999



EVOLUCIÓN ANUAL DEL MARGEN : 1998 - 1999



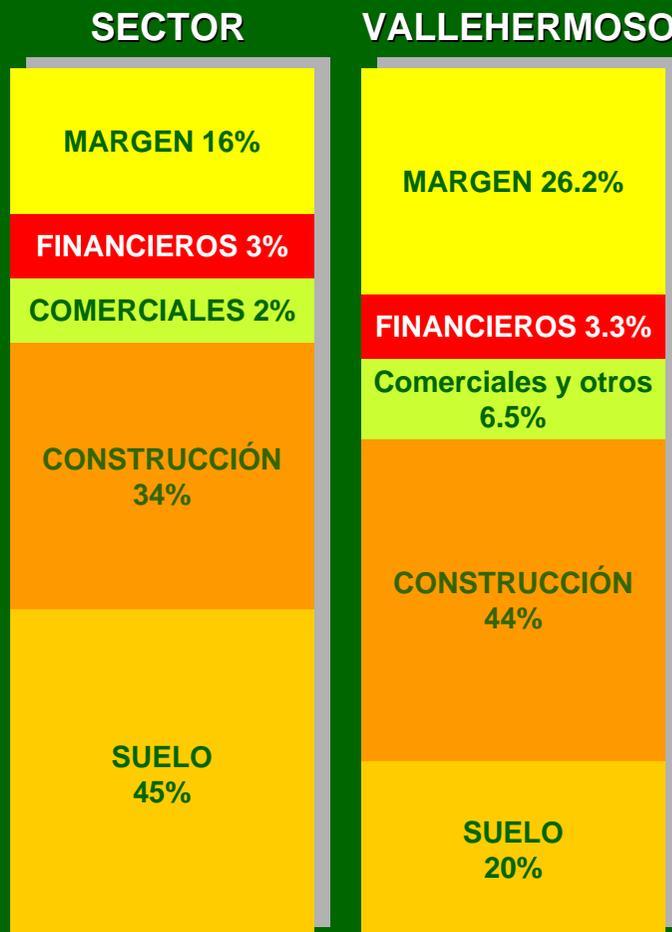
- Margen por Vivienda: M de Ptas. y % sobre Ventas
- Aumentos absolutos de los componentes del margen en M Ptas.
- Aumentos porcentuales de los componentes del margen

ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN

MARGEN EN VIVIENDA vs SECTOR y COMPETIDORES



ESTRUCTURA del MARGEN : % s/Precio de Venta



FUENTE: GRUPO i

MARGEN en VENTAS CONTABILIZADAS

VALLEHERMOSO

25.7%

COMPETIDORES
s/Volumen Promoción

18.6%

15.3%

17.8%

C 1

C 2

C 3

1

ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN RESERVA DE SUELO Y PRODUCTO



Situación a 31 de Diciembre

(USO RESIDENCIAL)

Nº de viviendas pendientes de Venta

**Superficie construible
por Usos**

Comercial 6%
Oficinas 2%
Industrial 2%

**RESIDENCIAL
90%**

2.254.000 m²

**Diversificación
Geográfica**

CANARIAS 3%

LEVANTE 11%

CATALUÑA 12%

CENTRO 19%

NORTE 27%

ANDALUCÍA 28%

2.036.000 m²

Viviendas vendidas
Total Producto en Curso

**En curso
(y terminadas)**

A Iniciar

Total

29

332

361

110

1.373

1.483

322

1.316

1.638

430

2.117

2.547

325

3.259

3.584

246

3.534

3.780

1.462

11.931

13.393

1.371

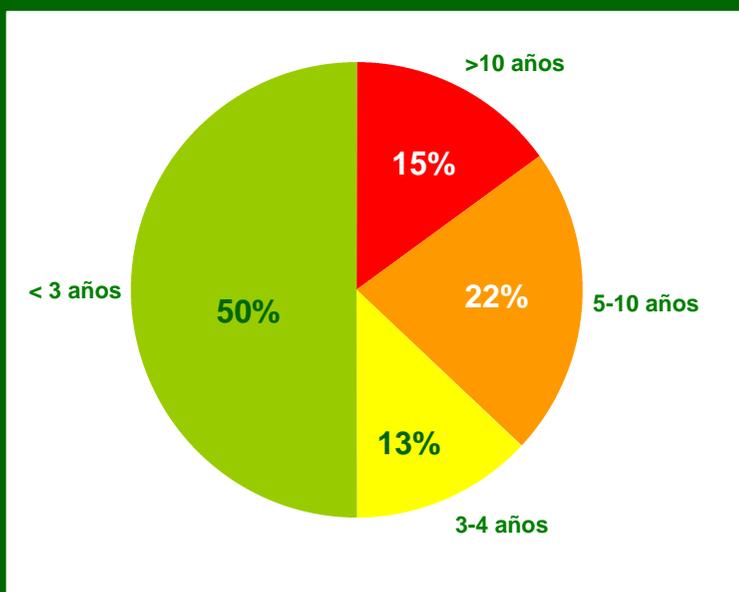
2.833

1

ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN SUELO : ANTIGÜEDAD Y SITUACIÓN URBANÍSTICA



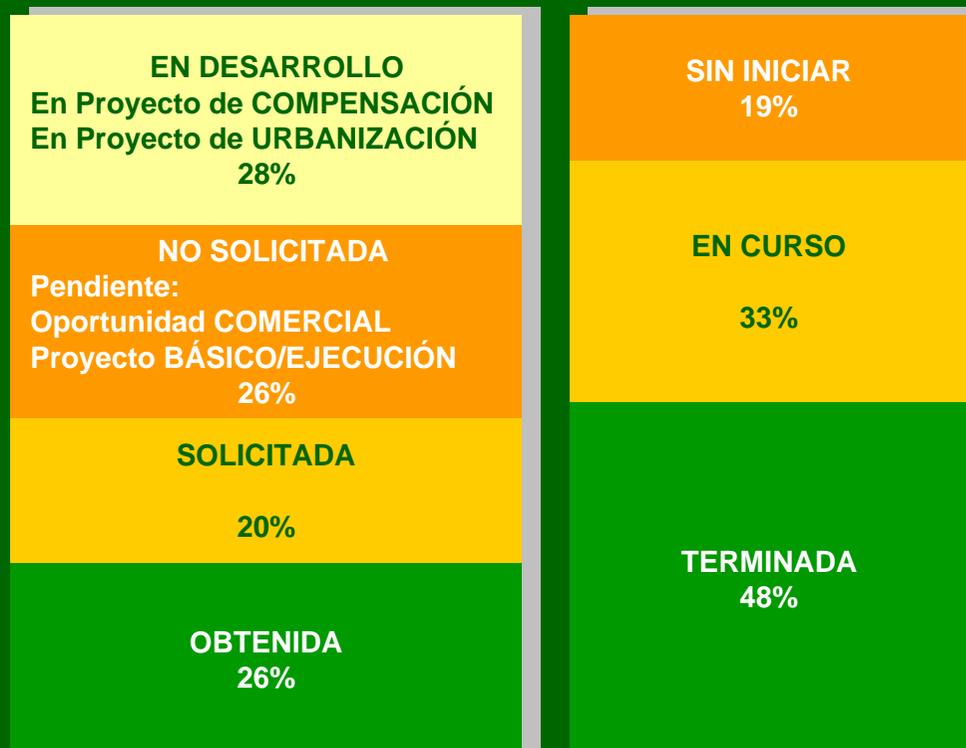
ANTIGÜEDAD



ANTIGÜEDAD MEDIA : 5 AÑOS

SITUACIÓN URBANÍSTICA

Respecto a LICENCIA DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN (Requisito inicio de ventas de VALLEHERMOSO) Respecto a OBRAS DE URBANIZACIÓN (Situación previa a construcción)



SUELO de VALLEHERMOSO: 100% URBANIZABLE o URBANO

1

ACTIVIDAD DE PATRIMONIO

RESULTADOS OPERATIVOS



Millones de Pesetas

	1998	1999	% VARIACIÓN
CIFRA DE NEGOCIO	10.634	14.206	33.6
INGRESOS POR ALQUILERES	8.227	9.403	14.3
INGRESOS POR VENTAS	2.407	4.803	99.5
RESULTADO DIRECTO EN OPERACIONES	6.278	7.776	23.9
EN ALQUILERES	4.576	5.510	20.4
EN VENTAS	1.702	2.266	33.1
GASTOS OPERATIVOS	331	365	10.3
RESULTADO OPERATIVO (A.D.I.)	5.947	7.411	24.6
IMPUESTOS	1.950	2.432	24.7
RESULTADO NETO OPERATIVO (D.D.I.)	3.997	4.979	24.6
CASH-FLOW NETO OPERATIVO (D.D.I.)	5.642	6.474	14.7

1

ACTIVIDAD DE PATRIMONIO DATOS OPERATIVOS



	1998	1999	% VARIACIÓN
INVERSIÓN DEL EJERCICIO (Millones de Ptas.)	4.354	6.110	40.3
ACTIVO A 31 DE DICIEMBRE			
✓ COSTE EN LIBROS (Neto de Amortización)			
⇒ Activo en EXPLOTACIÓN	80.011	81.816	2.3
⇒ Activo en CURSO	9.028	17.167	90.2
✓ SUPERFICIE EN EXPLOTACIÓN (Miles M²)	772.5	770.3	(0.3)
✓ GRADO DE OCUPACIÓN	95.0%	98.0%	3.2
INGRESO MEDIO UNITARIO (Ptas./m²/mes)	1.012	1.097	8.4
RENTABILIDAD BRUTA $\left[\frac{\text{Cash-Flow Alquiler}}{\text{Coste Contable Neto}} \right]$ %	7.77	8.38	7.9
⇒ Oficinas %	6.93	7.55	8.9
⇒ Viviendas %	6.86	7.20	5.0
⇒ Comercial (Locales +Centros Comerciales) %	11.80	13.33	13.0

1

ACTIVIDAD DE PATRIMONIO ESTRUCTURA DE LA ACTIVIDAD DE ALQUILER



PRODUCTO	Coste en Libros a 31.12.99	Rentas (M. Ptas.)	Rentabilidad (%)	Renta Ptas./m ² /mes	Resultados	
					M.Ptas.	%
OFICINAS	40.550	3.846	7.55	1.982	2.386	43.3
VIVIENDAS	17.248	1.880	7.20	771	985	17.9
COMERCIAL (locales + centros)	13.578	2.542	13.33	2.314	1.616	29.3
GARAJES	7.464	920	7.29	80	405	7.3
NAVES INDUSTRIALES	1.719	172	7.91	747	118	2.2
RESTO (y ajustes)	1.257	43	5.50		0	0.0
TOTAL PATRIMONIO EN EXPLOTACIÓN	81.816	9.403	8.38	1.097	5.510	100.0

1

ACTIVIDAD DE PATRIMONIO SUPERFICIE Y RENTA: DIVERSIFICACIÓN



SUPERFICIE: Diversificación por producto



770.350 m²

RENTA: Diversificación por producto



9.403 M. Ptas.

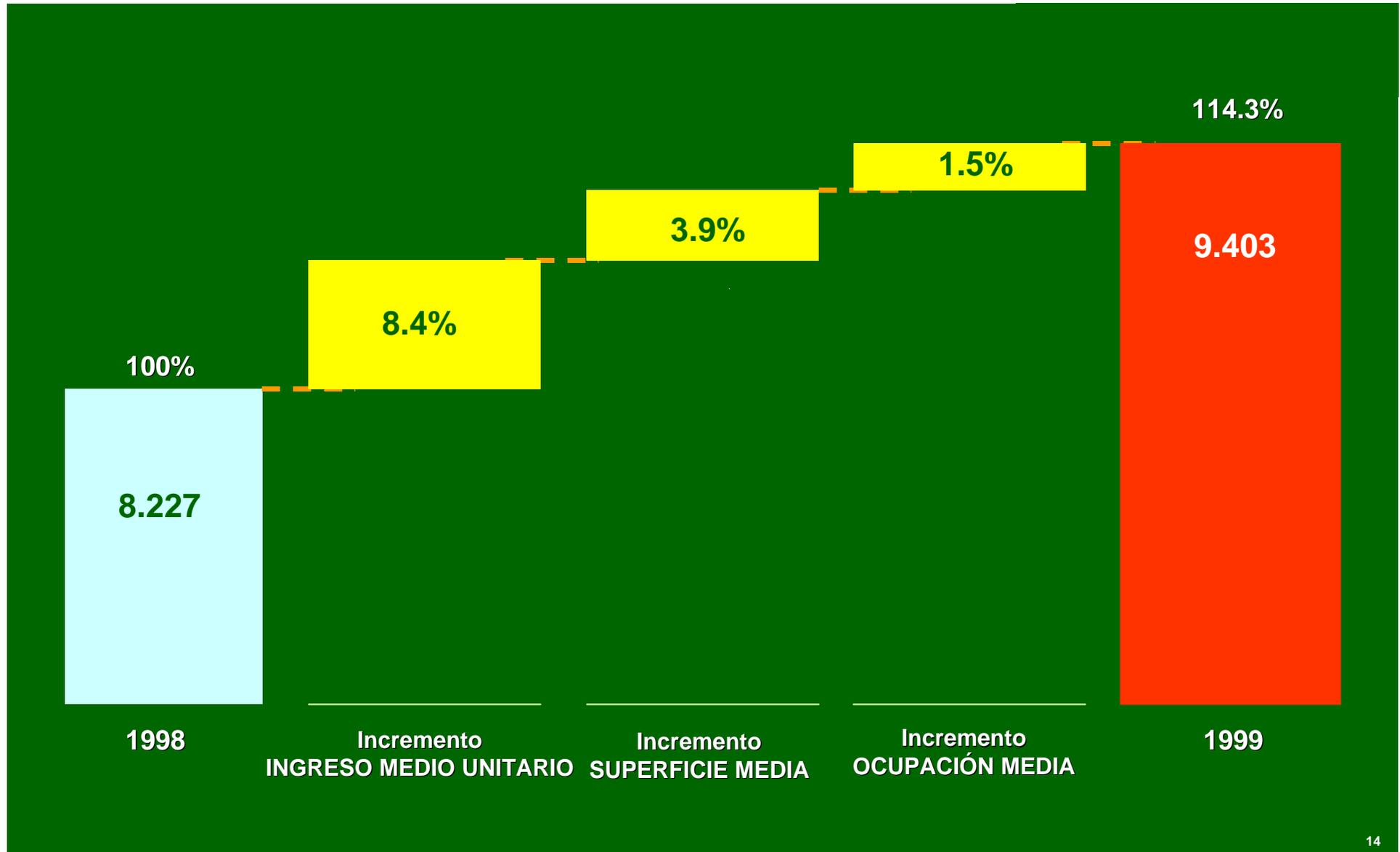
RENTA: Diversificación Geográfica



9.403 M. Ptas.

1

EVOLUCIÓN RENTA ENTRE 1999 y 1998 FACTORES DETERMINANTES



1

**ACTIVIDAD DE SERVICIOS
RESULTADOS OPERATIVOS**



Millones de Pesetas

	1998	1999	% VARIACIÓN
CIFRA DE NEGOCIO	2.631	3.306	25.7
RESULTADO DIRECTO EN OPERACIONES	571	679	18.9
GASTOS OPERATIVOS	157	235	49.7
RESULTADO OPERATIVO (A.D.I.)	414	444	7.2
IMPUESTOS	145	155	6.9
RESULTADO NETO OPERATIVO (D.D.I.)	269	289	7.4
CASH-FLOW NETO OPERATIVO (D.D.I.)	269	296	10.0

2

ESTRATEGIA DE CRECIMIENTO Y RENTABILIDAD

2

ENTORNO SECTORIAL



ESCENARIO MACROECONÓMICO

- ✓ P.I.B.
- ✓ I.P.C.
- ✓ CREACIÓN DE EMPLEO
- ✓ TIPOS DE INTERES (L.P.) Media
- ✓ CONFIANZA FAMILIAS - CONSUMO PRIVADO

1999

2000

2001-2003

3.7

3.7

3.3

2.7

2.0

2.2

3.2

2.7

2.0

4.9

5.7

5.4

4.4

3.7

3.0

2

ENTORNO SECTORIAL



ESCENARIO SECTORIAL

✓ FBCF

- ⇒ Inversión Edificación Residencial
- ⇒ Inversión Edificación NO Residencial

✓ PRECIOS

- ⇒ Vivienda
- ⇒ Alquiler Oficinas

✓ VIVIENDAS INICIADAS (Nº U.)

✓ RENTABILIDADES INICIALES

- ⇒ Oficinas (1^{er} Distrito de Negocios)
- ⇒ Centros Comerciales
- ⇒ Industrial (Naves Modernas)
- ⇒ Hoteles

	1999	2000	2001-2003
✓ FBCF			
⇒ Inversión Edificación Residencial	12.0	9.0	5.5
⇒ Inversión Edificación NO Residencial	5.5	10.0	>7.0
✓ PRECIOS			
⇒ Vivienda	9.0	6.0	3 - 4
⇒ Alquiler Oficinas	15 - 20	10 - 15	3 - 5
✓ VIVIENDAS INICIADAS (Nº U.)	> 550.000	400.000	350.000
✓ RENTABILIDADES INICIALES			
⇒ Oficinas (1 ^{er} Distrito de Negocios)	5.0%	5.5%	6.0%
⇒ Centros Comerciales	7.5 - 9%	7 - 8.5%	7 - 8.5%
⇒ Industrial (Naves Modernas)	8 - 9%	8 - 9%	8 - 9%
⇒ Hoteles	6.5 - 8%	6.5 - 8%	6.5 - 8%

2

ESTRATEGIA DE CRECIMIENTO Y RENTABILIDAD



MISIÓN

CREAR VALOR PARA LOS ACCIONISTAS

**FORTALECER POSICIÓN COMPETITIVA
Y LIDERAZGO**

OBJETIVOS

MEJORAR RENTABILIDAD Y EFICIENCIA

**AUMENTAR RECURRENCIA Y ESTABILIDAD
DE RESULTADOS**

**REAFIRMAR ORIENTACIÓN DE GRUPO
INMOBILIARIO MIXTO Y EQUILIBRADO**

2

ESTRATEGIA DE CRECIMIENTO Y RENTABILIDAD OBJETIVOS



	1999		2000	2003	Crecimiento Anual Acumulativo
	Objetivo	Resultado	Objetivo	Objetivo	
RENTABILIDAD Y EFICIENCIA					
✓ ROE %	8.1	8.8	11.3	15.8	16.0%
✓ ROIC %		6.9	7.8	9.4	8.5%
✓ EFICIENCIA (Gs.Gles./Resultado Directo Operacs.) %		19.6	17.3	12.0	
ESTABILIDAD DE RESULTADOS					
✓ RESULTADO ATRIBUIDO M.Ptas.	7.615	8.350	11.127	20.379	25.0%
✓ COBERTURA DE GS.GRLES. Y DIVIDENDOS CON C-FLOW PATRIMONIO %		93	90	111	
ESTRUCTURA DE LOS NEGOCIOS					
✓ CONTRIBUCIÓN AL CASH-FLOW NETO OPERATIVO %					
⇒ Promoción		49	58	56	
⇒ Patrimonio		49	40	42	
⇒ Servicios		2	2	2	

2

ESTRATEGIA DE CRECIMIENTO Y RENTABILIDAD



POLÍTICAS

POTENCIAR LA CAPACIDAD DE GENERAR RECURSOS

- Ampliación de Base de Negocio
- Aumento de la Diversificación Geográfica, Actividad y Producto
- Fidelización de clientes mediante ofertas de servicios

Protección frente a:

- ✓ Discontinuidad de la Demanda
- ✓ Perturbaciones en Costes y Precios Venta
- ✓ Evol. Asimétricas Subsectoriales / Regionales

FORTALECER LA RECURRENCIA, ESTABILIDAD Y CRECIMIENTO DE LOS RESULTADOS DE FORMA EFICIENTE Y CONTINUA

- Optimizando rotación de inversiones
- Gestión activa Cartera Suelo y de Activo Patrimonial
- Reducción costes directos en gestión de activos alquiler
- Gestión centralizada de compra de equipamiento para producto promoción

FINANCIAR EL CRECIMIENTO CON RECURSOS AJENOS

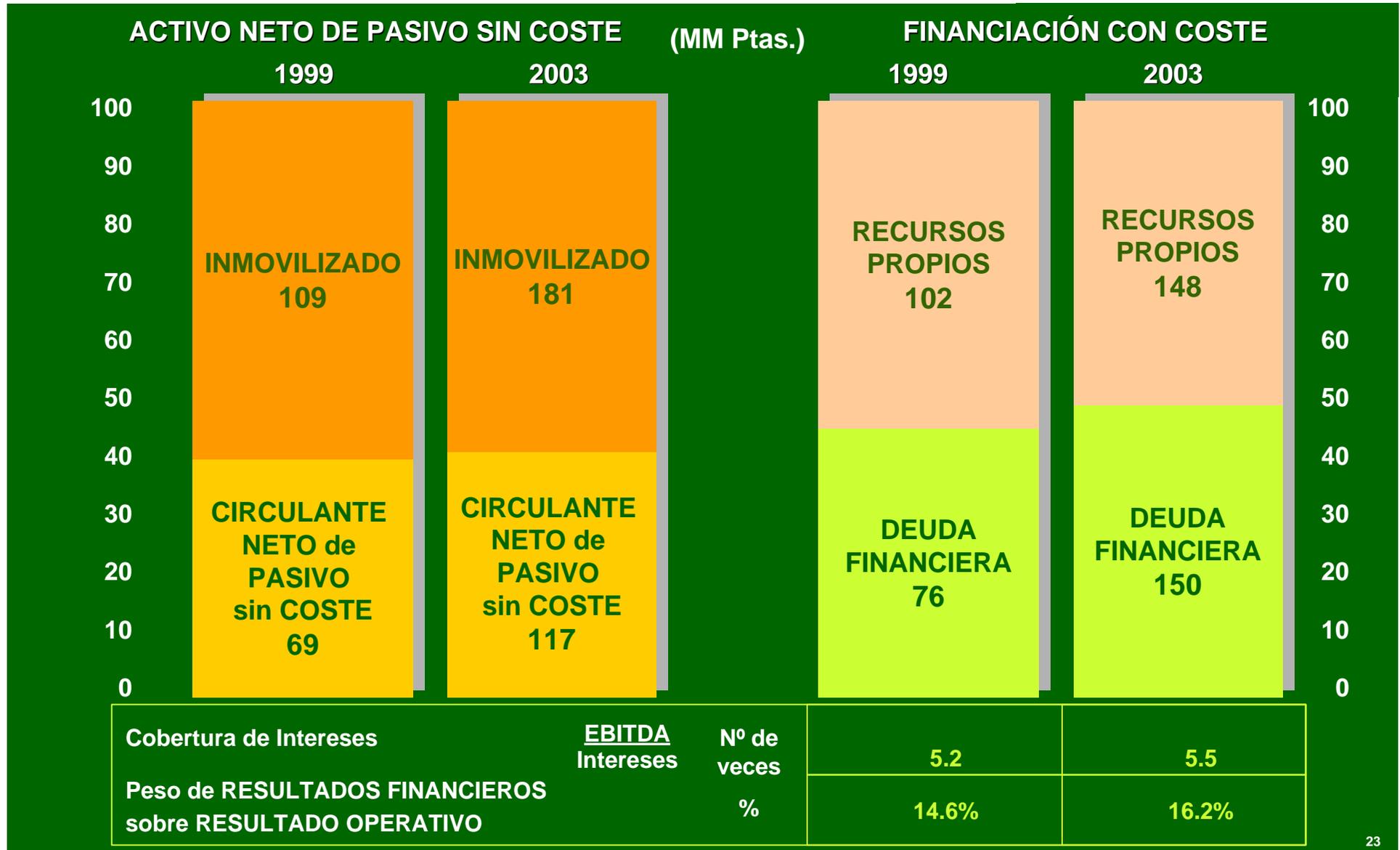
- Reducción del Coste de Capital y Aumento de la Rentabilidad

2

ESTRATEGIA DE CRECIMIENTO Y RENTABILIDAD



ESTRUCTURA DE BALANCE

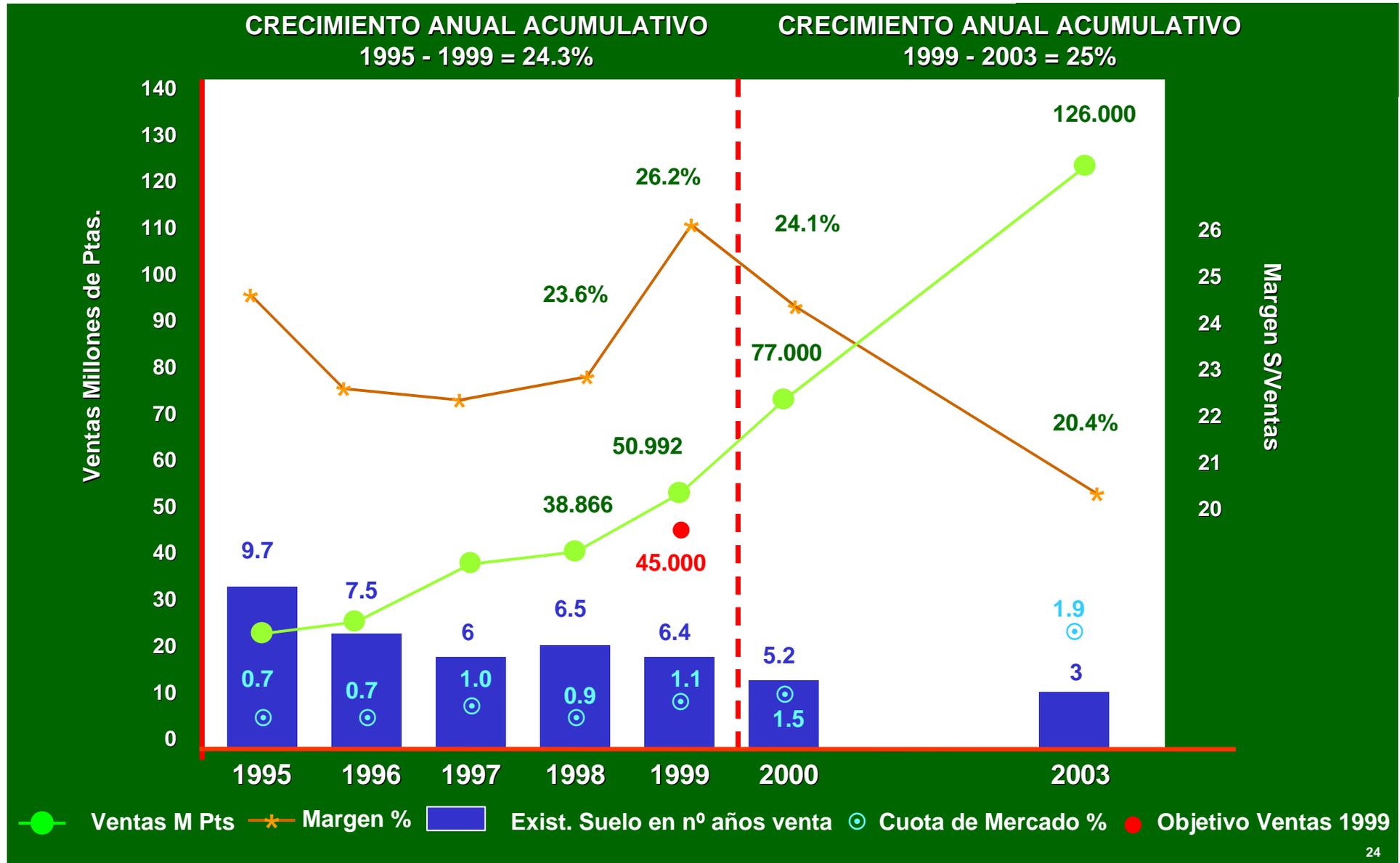


2

ESTRATEGIA DE CRECIMIENTO Y RENTABILIDAD



Ventas de producto Residencial (Contratación)

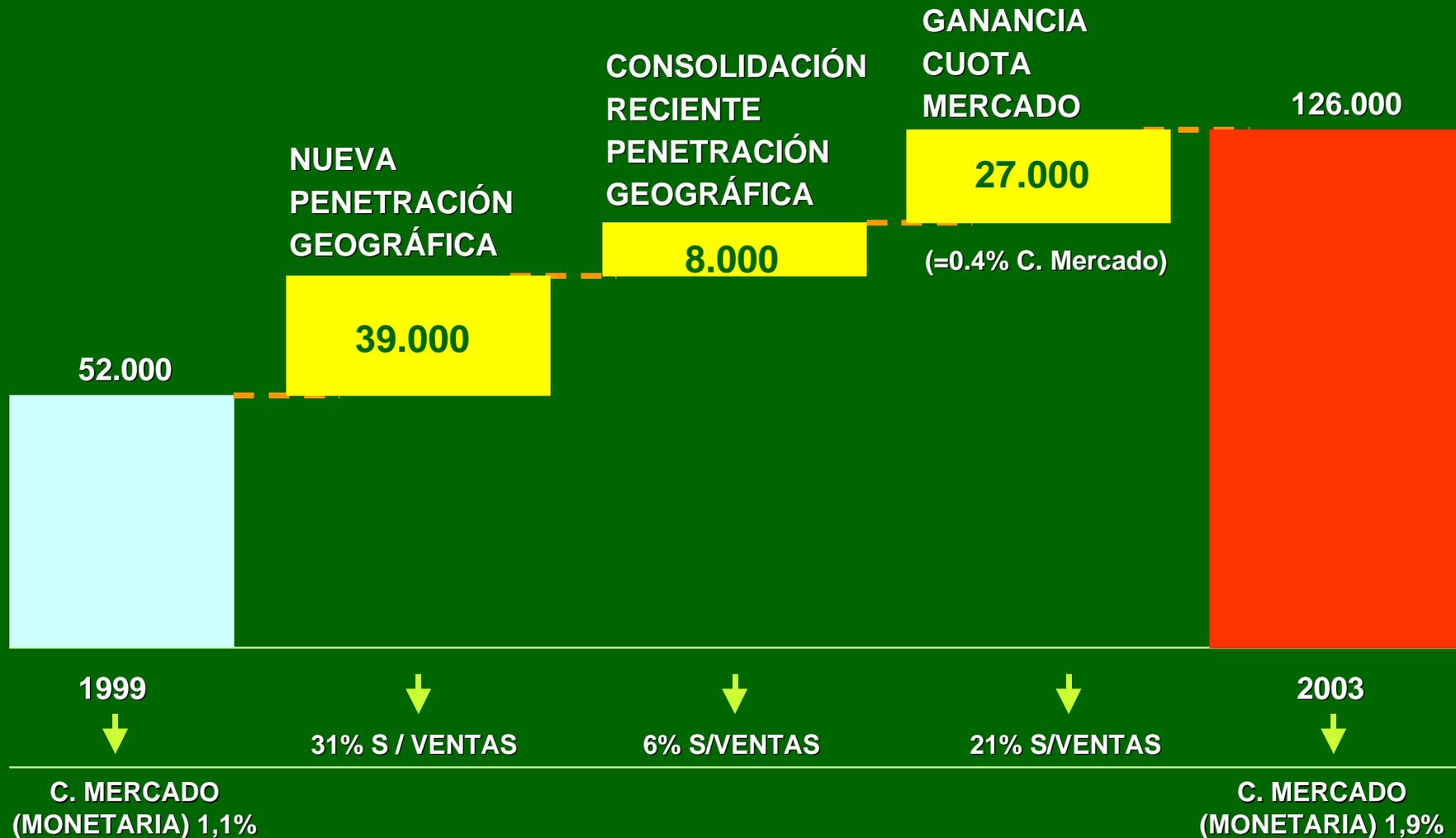


2

ESTRATEGIA DE CRECIMIENTO Y RENTABILIDAD

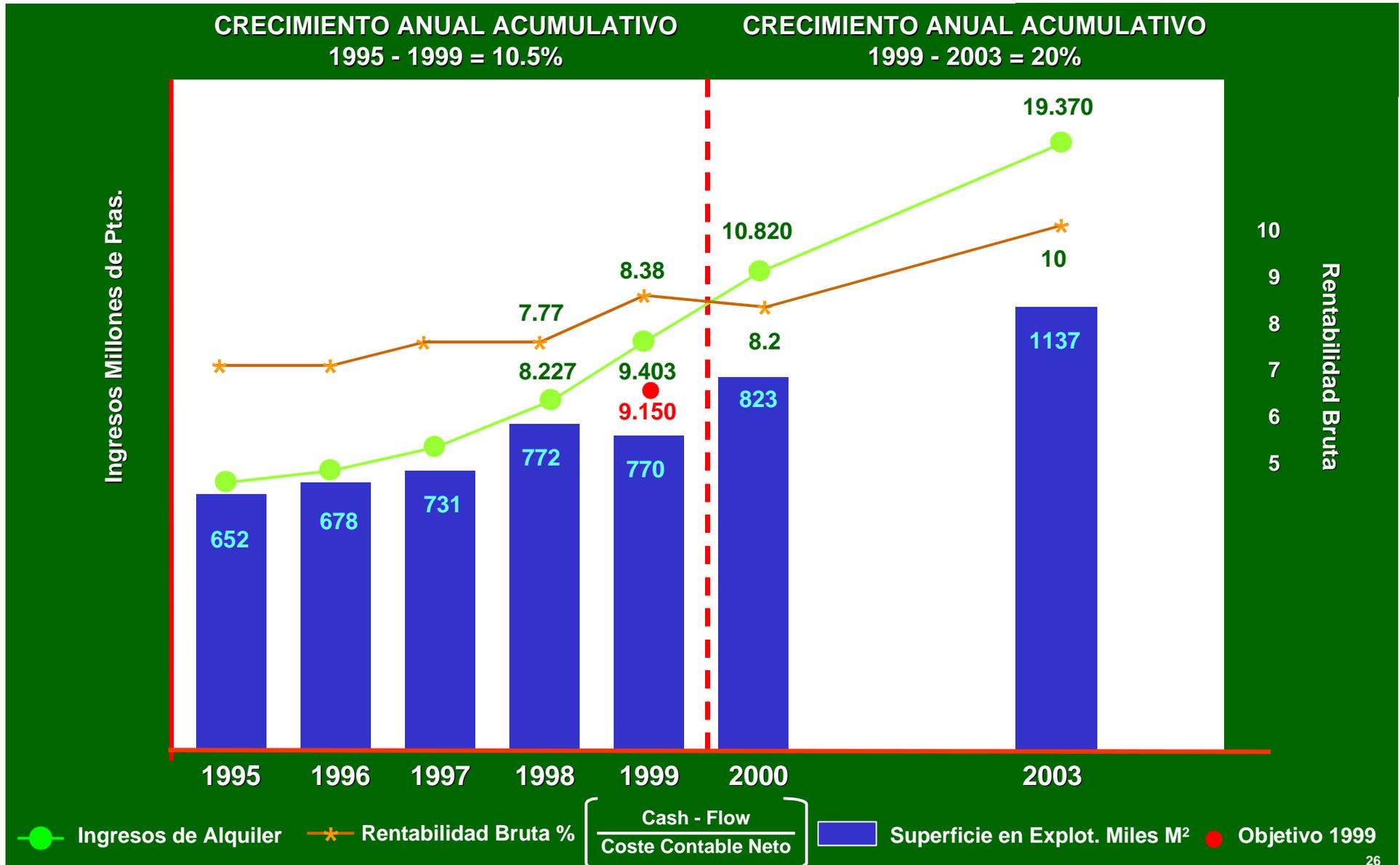


EVOLUCIÓN DIFERENCIAL DE VENTAS DE PROMOCIÓN



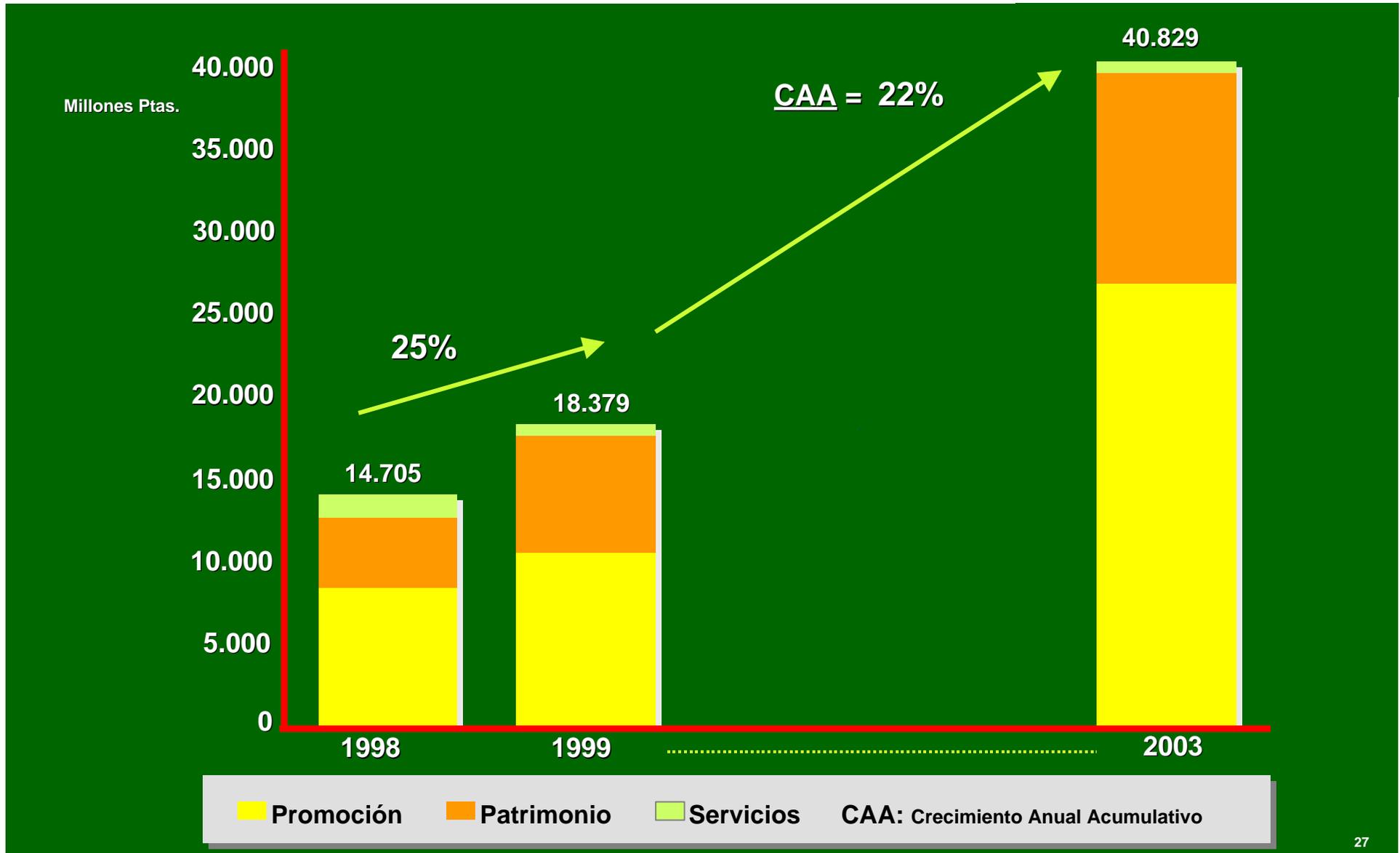
2

ESTRATEGIA DE CRECIMIENTO Y RENTABILIDAD PATRIMONIO : INGRESOS y RENTABILIDAD BRUTA por ALQUILER



2

ESTRATEGIA DE CRECIMIENTO Y RENTABILIDAD RESULTADOS OPERATIVOS



2

ESTRATEGIA DE CRECIMIENTO Y RENTABILIDAD ESTRUCTURA POR ACTIVIDADES DE NEGOCIO



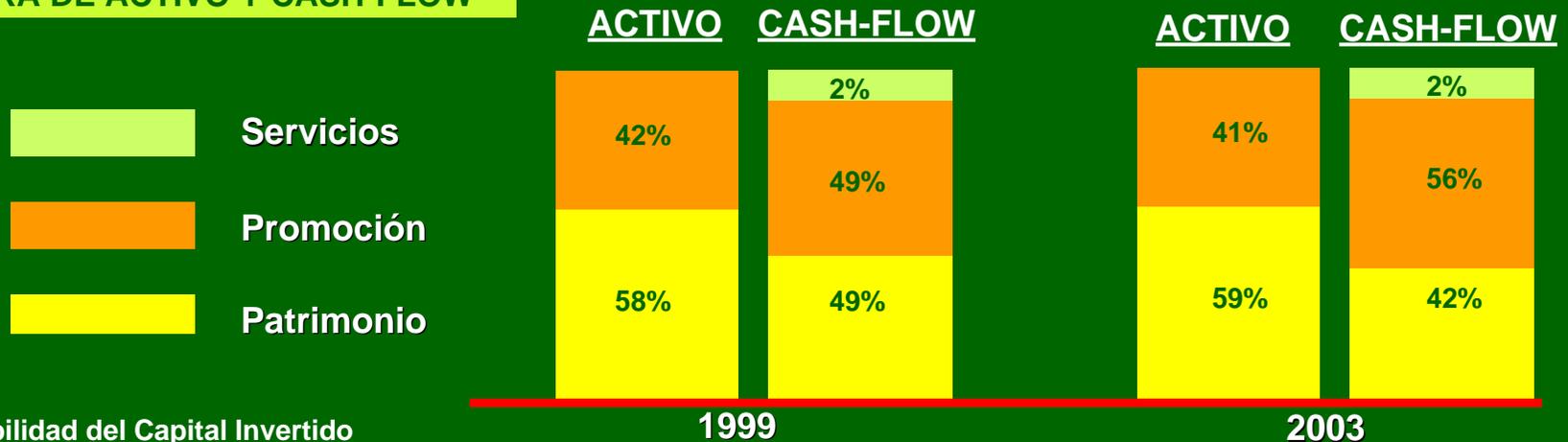
ORIENTACIÓN DE GRUPO INMOBILIARIO MIXTO Y EQUILIBRADO

- Mejora Rentabilidad ⇒ Diferencial de PROMOCIÓN sobre PATRIMONIO
- Reduce Riesgo de Mercado ⇒ Estabilidad de ALQUILERES

CREAR VALOR
CONSISTENTEMENTE
A L. PLAZO

RENTABILIDAD	ROIC	EVA	ROIC	EVA
PROMOCIÓN	9.8	1.797	13.0	7.908
PATRIMONIO	7.2	687	7.0	1.413
DIFERENCIAL	2.6	1.110	6.0	6.495
GRUPO	6.9	173	9.3	8.797

ESTRUCTURA DE ACTIVO Y CASH-FLOW



ROIC : Rentabilidad del Capital Invertido

Cash - Flow Operativo (d.d.i. y de gastos operativos)

Activo Neto de Pasivo sin Coste (antes de amortización)

3

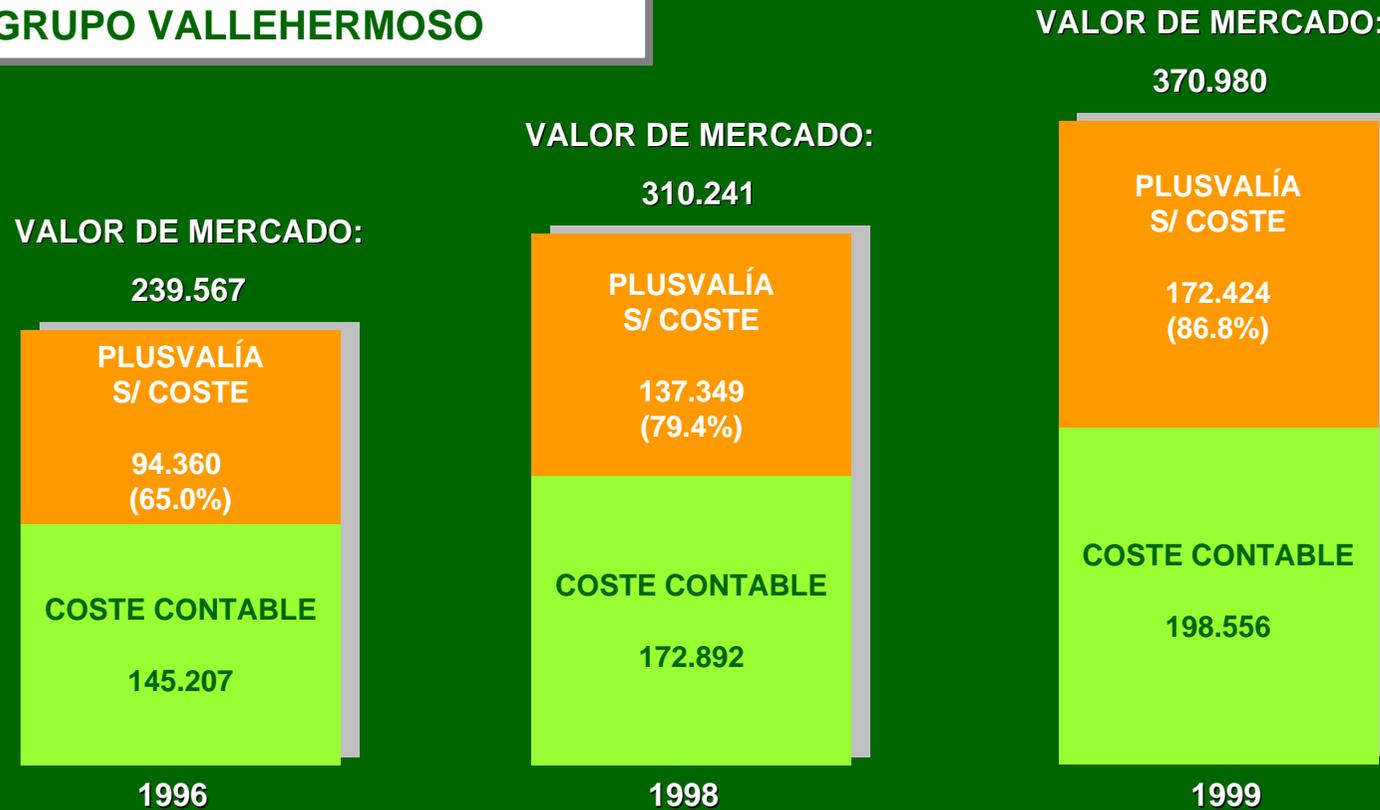
VALORACIÓN DE ACTIVOS

3

VALOR DE ACTIVOS INMOBILIARIOS (C.B. RICHARD ELLIS)



TOTAL GRUPO VALLEHERMOSO



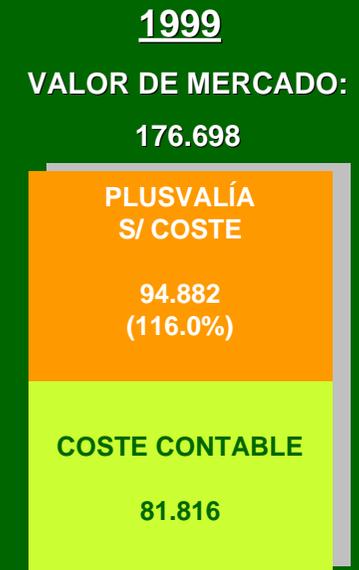
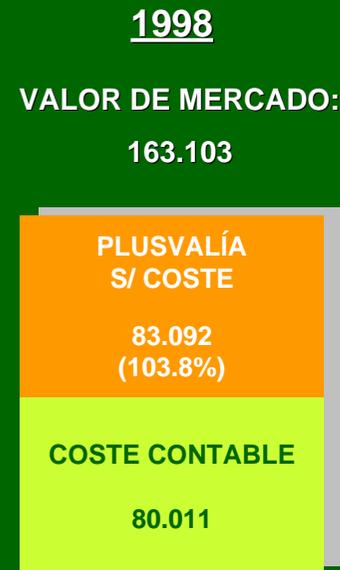
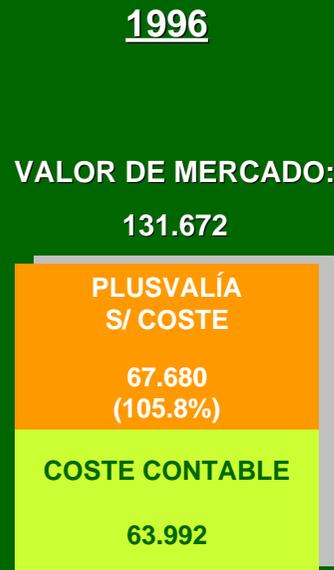
VALOR DE MERCADO: ESTRUCTURA	1996		1998		1999	
	M.PTAS.	%	M.PTAS.	%	M.PTAS.	%
ACTIVOS PARA ALQUILER (Explotación + curso)	139.205	58	175.284	56	207.004	56
ACTIVOS PARA PROMOCIÓN (Existencias)	94.418	39	126.808	41	155.884	42
OTROS ACTIVOS INMOBILIARIOS (Uso Propio + P.equival.)	5.944	3	8.149	3	8.092	2
	239.567	100	310.241	100	370.980	100

3

VALOR DE ACTIVOS INMOBILIARIOS (C.B. RICHARD ELLIS)



PATRIMONIO EN RENTA



EXISTENCIAS



3

VALORACIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS N.A.V. vs. BOLSA



	1994	1996	1998	1999
RECURSOS PROPIOS	83.753	88.937	95.972	101.330
PLUSVALÍA EN ACTIVOS INMOBILIARIOS				
⇒ ANTES DE IMPUESTOS	82.638	94.360	137.349	172.424
⇒ DESPUÉS DE IMPUESTOS	58.107	66.227	95.308	118.961
N.A.V. (R. Propios + Plusvalía D.D.I.)	141.860	155.164	191.280	220.291
Pesetas / Acción	1.099	1.202	1.482	1.707
BOLSA : Pesetas / Acción (31-12)	762	938	2.030	1.161
PREMIO (Descuento) s/ N.A.V.	(30.7%)	(22.0%)	37.0%	(32.0%)

3

VALORACIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS EVOLUCIÓN N.A.V., BOLSA, E.V.A.

