

# Resultados 2003 y Perspectivas 2004

Marzo 2004

- I. Magnitudes Principales
  - Datos Económico - Financieros
- II. Estados Contables
  - Cuenta de Resultados
  - Datos Clave
  - Balance y financiación
  - Dividendos
- III. Areas de Negocio
- IV. Perspectivas 2004

# I Sacyr Vallehermoso: Magnitudes Principales

## Datos Económico - Financieros



		Diciembre		% Variac. 03/02
		2002	2003	
CIFRA DE NEGOCIO	MII €	2.064	3.334	61,5%
RESULTADO DE EXPLOTACION (EBITDA)	MII €	454	577	27,1%
BENEFICIO NETO ATRIBUIBLE	MII €	331	334	1,0%
CASH-FLOW	MII €	397	465	17,3%
Dividendo por acción	€	0,30	0,42	40,0%
FONDOS PROPIOS (Saldo a final período)	MII €	1.080	1.312	21,5%
ACTIVOS TOTALES	MII €	6.117	11.345	85,5%
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO	MII €	3.340	6.368	90,7%
Financiación de Proyectos		909	2.695	196,7%
Hipotecas, Leasing y Promoción		1.496	2.673	78,7%
Holding		665	553	-16,8%
Otros		270	447	65,2%



## II Estados Contables: Cuenta de Resultados 2003

CUENTA DE RDOS. CONSOLIDADA (Millones de Euros)	31 Diciembre		Variac 03/02
	2002 *	2003	
Importe Neto de la Cifra de Negocios	2.064	3.334	61,5%
Otros ingresos	152	79	-47,8%
<b>Total Ingresos de explotación</b>	<b>2.216</b>	<b>3.413</b>	<b>54,0%</b>
Gastos Externos y de explotación**	(1.762)	(2.836)	61,0%
<b>Resultado Bruto de Explotación</b>	<b>454</b>	<b>577</b>	<b>27,1%</b>
Dotacion Amortización inmovilizado	(54)	(92)	70,7%
Dotación al Fondo de Reversión	(9)	(17)	97,1%
Provisiones circulante	7	(16)	-349,2%
<b>Resultado Neto de Explotación</b>	<b>398</b>	<b>451</b>	<b>13,5%</b>
Resultados Financieros	(108)	(106)	-2,0%
Resultado Soc. puesta en equivalencia	5	(3)	-158,0%
Provisiones de Inversiones Financieras	(11)	(9)	-13,0%
Dotación Amortización Fondo de Comercio	1	8	438,8%
<b>Resultado Ordinario</b>	<b>285</b>	<b>341</b>	<b>19,7%</b>
Resultado Extraordinario Neto	122	128	4,9%
<b>RESULTADO TOTAL (A.D.I.)</b>	<b>407</b>	<b>469</b>	<b>15,3%</b>
Impuesto de Sociedades	(73)	(111)	52,5%
<b>RESULTADO TOTAL</b>	<b>334</b>	<b>357</b>	<b>7,1%</b>
Atribuible a Minoritarios	(3)	(23)	806,2%
<b>BENEFICIO NETO ATRIBUIBLE</b>	<b>331</b>	<b>334</b>	<b>1,0%</b>

\* Pro forma Sacyr Vallehermoso

\*\* incluye gastos de explotación y otros gastos.

## II Estados Contables: Márgenes operativos

- BAI / cifra de negocio: 14,1%
- BDI / cifra de negocio: 10,0%
- EBITDA / cifra de negocio: 17,3%
- Cash flow / cifra de negocio: 14,0%

## II Estados Contables: Cuenta de Resultados 2003

### Distribución por actividades

CIFRA DE NEGOCIOS (Millones de Euros)	Diciembre		% Variac.
	2002	2003	03/02
Sacyr	800	1.109	38,6%
Vallehermoso	679	969	42,7%
Itinere	128	159	24,5%
Testa	144	182	26,3%
Valoriza	50	48	-3,0%
Somague	228	877	284,5%
Holding	35	-10	-128,6%
<b>TOTAL</b>	<b>2.064</b>	<b>3.334</b>	<b>61,5%</b>

EBITDA (Millones de Euros)	Diciembre		% Variac.
	2002	2003	03/02
Construcción	86	94	8,9%
Promoción Vivienda	163	202	23,6%
Concesiones	83	116	39,1%
Patrimonio	103	140	36,5%
Servicios	0	2	4323,2%
Somague	11	46	327,9%
Holding	8	-23	-387,1%
<b>TOTAL</b>	<b>454</b>	<b>577</b>	<b>27,1%</b>

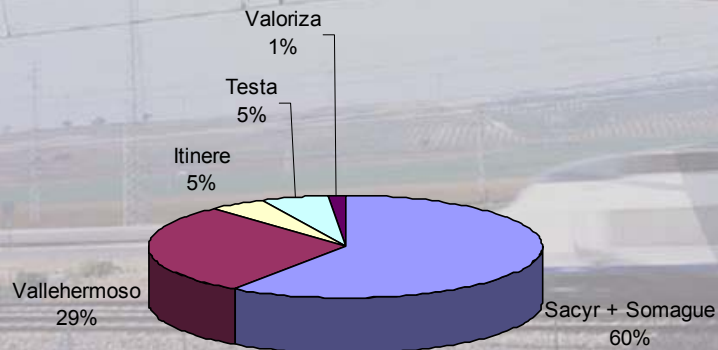


# II Estados Contables: Cuenta de Resultados 2003

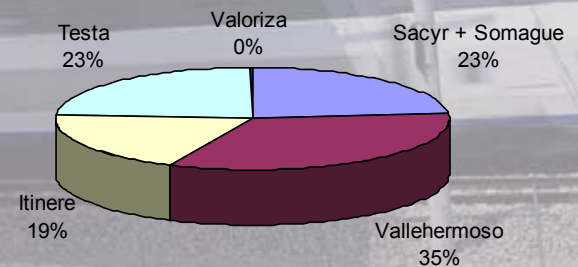
## Distribución por actividades

En 2003 las áreas más estables (concesiones, patrimonio y servicios) tienen una aportación a ingresos de un 11% y suponen un 42% en la caja generada por operaciones

Ingresos:



Ebitda:



## II Estados Contables: Cuenta de Resultados 2003

### Cartera de ingresos: Alta seguridad del negocio

CARTERA DE INGRESOS (Millones de Euros)	Diciembre 03		
	Cartera	% Ebitda*	Cartera Ebitda
Sacyr (Cartera obra)	2.125	8,5%	180
Somague (Cartera obra)	587	5,3%	31
Itinere (Cartera ingresos)	32.789	73,0%	23.926
Testa (Alquileres a vencimiento)	1.807	77,2%	1.394
Vallehermoso (Cartera preventas)	700	20,8%	146
<b>TOTAL</b>	<b>38.008</b>	<b>67,6%</b>	<b>25.676</b>

\*Mg Ebitda del periodo

#### Base de cálculo:

- ✓ Construcción: Saldo de cartera de obra pendiente de ejecución.
- ✓ Itínere: Previsión de ingresos según planes económico- financieros de cada concesión.
- ✓ Testa: Ingresos de alquileres según contratos a término.
- ✓ Promoción: Saldo de ventas contratadas de viviendas.



## II Estados Contables: Datos Operativos



		Diciembre		% Variac. 03/02
		2002	2003	
<b>* SACYR</b>				
CARTERA DE OBRA:(*)	Millones €	1.932	2.712	40,3%
<b>* VALLEHERMOSO</b>				
Ventas Contratadas	Millones €	835	902	7,9%
RESERVA DE SUELO Y PRODUCTO TOTAL	Miles M2.	2.660	3.213	20,8%
<b>* ITINERE</b>				
CARTERA DE PEAJES:	Millones €	11.314	32.789	189,8%
<b>* TESTA</b>				
SUPERFICIE ALQUILABLE (a 31 diciembre)	Miles M2	1.284	1.429	11,3%
GRADO DE OCUPACIÓN EN GESTIÓN (a 31 diciembre)	%	94,7	96,5	1,9%

(\*)Somague contribuye al 29,69% en 2002 y al 100% en 2003

## II Estados Contables: Balance 2003

BALANCE DE SITUACION CONSOLIDADO (Millones de Euros)	Dic. 02*	Dic. 03	Variac 03/02
<b>ACTIVO</b>			
Inmovilizado	3.229	6.719	3.490
Inmovilizado Inmaterial Neto	105	450	344
Inmovilizado Material Neto	2.896	5.959	3.063
Otro Inmovilizado	228	311	83
Fondo de comercio de consolidación	110	80	(30)
Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios	266	590	324
Activo circulante	2.512	3.956	1.445
Existencias	1.389	1.845	456
Deudores	891	1.844	953
Caja e IFT	228	261	33
Otro Activo Circulante	4	7	3
<b>TOTAL ACTIVO / PASIVO</b>	<b>6.117</b>	<b>11.345</b>	<b>5.228</b>
<b>PASIVO</b>			
Recursos Propios	1.080	1.312	232
Intereses Minoritarios	37	736	699
Diferencias negativas de consolidación	14	1	(13)
Ingresos a Distribuir en Var. Ejercicios	40	140	100
Provisiones para Riesgos y Gastos	312	572	260
Acreeedores a largo plazo	2.845	4.991	2.146
Deuda financiera	2.705	4.679	1.974
Otros Acreeedores	140	312	172
Acreeedores a corto plazo	1.789	3.593	1.804
Deuda financiera	635	1.689	1.054
Otros Acreeedores	1.154	1.904	750

\*Pro-forma Sacyr Vallehermoso

## II Estados Contables: Balance 2003

### Capital empleado por área de negocio

Activo Fijo	Diciembre 03	
	(Mil Euros)	En %
Construcción*	428	5,8%
Concesiones	4.619	62,5%
Vallehermoso	239	3,2%
Patrimonio	2.216	30,0%
Servicios	59	0,8%
Corporativo y Otros	-172	-2,3%
<b>TOTAL</b>	<b>7.389</b>	<b>100,0%</b>

\*Incluye Somague

- ✓ El negocio concesional y de patrimonio supone un 92,5% del total y está asociado a contratos de larga duración y clientes a largo plazo.



## II Estados Contables: Balance 2003

### Inversiones realizadas por área de negocio

#### INVERSIONES 2003

Mill Euros

BRUTA

NETA

Construcción

42

33

Concesiones

3.008

3.059

Patrimonio

533

407

Promoción

1.031

347

Servicios

16

16

Corporativo y Otros

8

-11

**TOTAL**

**4.638**

**3.851**

## II Estados Contables: Balance 2003

### Deuda Financiera

Deuda por Actividad Millones de Euros	Deuda		Variac. 03/02	% S/Total 2003	% Asegurada s/Total	CARACTERÍSTICAS
	2003	2002				
HOLDING	553	665	-112	8,7%	80,4%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 250 MII. Programa de pagarés empresa</li> <li>• 104 MII. Obligaciones (vencimiento 2006)</li> <li>• 199 MII. Préstamos bancarios</li> </ul>
SACYR	138	587	-449	2,2%	29,5%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 57 MII. Financiación de obras por el método alemán (41% del total de la deuda)</li> <li>• 30 MII. Leasing operativo (22% del total de la deuda)</li> <li>• 51 MII. deuda de Sacyr Chile y Cavosa</li> </ul>
ITÍNERE	2.739	507	2.232	43,0%	79,7%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2.695 MII. Financiación de proyectos ( 99% de la deuda)</li> <li>• 1.802 MII. Deuda en balance de ENA y ENAITINERE</li> <li>• 44 MII., un 1,6% del total, es deuda corporativa</li> </ul>
VALORIZA	42	5	37	0,7%	33,8%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 23 MII. Financiación de proyectos (un 55% del total )</li> <li>• 19 MII. deuda corporativa</li> </ul>
TESTA	1.277	840	437	20,1%	59,6%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.189 MII. Deuda hipotecaria y leasing inmobiliario (93,1%). Vencimiento medio 14 años</li> <li>• 72 MII. intereses de leasing a L/P</li> <li>• 16 MII. Deuda corporativa (1,2% del total)</li> </ul>
VALLEHERMOSO	1.396	656	740	21,9%	0,0%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.195 MII. son préstamos promotor (86% de la deuda)</li> <li>• 201 MII. Hipotecas y Leasing</li> </ul>
SOMAGUE	223	80	143	3,5%	0,0%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 100% Deuda corporativa</li> </ul>
<b>TOTAL SyV</b>	<b>6.368</b>	<b>3.340</b>	<b>3.028</b>	<b>100%</b>	<b>53,9%</b>	

## II Estados Contables: Balance 2003

### Deuda Financiera

Rasgos principales :

- ✓ Un 43% de la deuda del grupo está vinculada a financiación de proyectos de concesiones, un 18,7% corresponde a hipotecas y leasing sobre edificios en explotación y otro 18,8% son préstamos promotor de vivienda. La deuda corporativa es un 13,4% y el resto 6,1% es otra financiación.
- ✓ La deuda corporativa en Sacyr equivale al saldo del descuento comercial a proveedores.
- ✓ El valor de mercado de los activos patrimoniales (Dic. 03) es 2,14 veces superior a su deuda.
- ✓ El valor contable de las existencias de promoción y las pre-ventas alcanzan un 190% del saldo de su deuda.
- ✓ La deuda en Valoriza está vinculada a la puesta en marcha de concesiones de servicios urbanos y energías alternativas.



## II Dividendos

### PROPUESTA DE DIVIDENDOS

	2002	2003	% Variac.
TOTAL BRUTO por acción	0,30	0,42	40,0%
Ordinario	0,30	0,30	0,0%
Extraordinario*	0	0,12	n.a
TOTAL BRUTO (Mil Eur)	46,43	103,24	56,8
<b>Pay-out (Mil Eur)</b>	<b>22,35%</b>	<b>31,00%</b>	<b>38,7%</b>

\*Por fusión y creación de Sacyr Vallehermoso

### III Áreas de negocio

## Construcción: Sacyr (ex-Somague)



(En Mll €)	2.002	2.003
Ventas	800,1	1.109
EBITDA	86,1	93,7
B. neto*	174,1	71,6
Cartera de obra	1.635	2.124
<i>Meses de actividad</i>	24,5	23,0
<i>Doméstica</i>	91,5%	86,6%

**Incremento significativo de la cartera de obra en 2003 (30%), con 23 meses de actividad garantizada**

\*Fuentes extraordinarios de 123,6 Mll. de Euros en 2002 por venta de Iberpistas y Prosacyr.

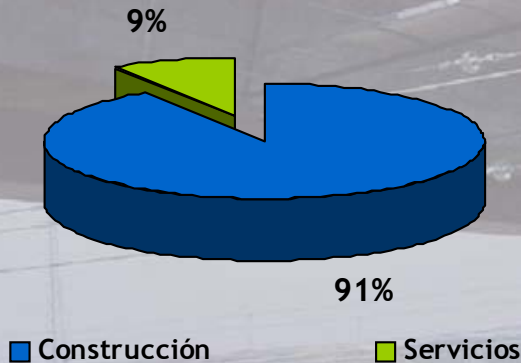
- ✓ **Principales proyectos adjudicados:**
  - Acceso nororiente a Santiago de Chile (€ 108,9 Mill.)
  - Línea 1 del Metro de Sevilla (€ 121,9 Mill.)
  - Línea AVE: Tunel de Pajares (€ 72,2 Mill.)
  - Aeropuerto “Don Quijote”, Ciudad Real (€ 63,4 Mill.)
- ✓ **Actividad centrada en obra civil, que supuso un 77% del total.**
- ✓ **Criterio prudente de contabilización.**
- ✓ **Base sólida de crecimiento futuro: adquisición de control de Somague, Plan de Infraestructuras y cartera de promoción.**

### III Áreas de negocio

## Construcción: Somague



INGRESOS POR ACTIVIDAD 2003



En diciembre pasado SyV acordó la adquisición del control de Somague, uno de los principales actores en la construcción y el mercado privatizado de servicios urbanos en Portugal

- ✓ Creciente desarrollo de nuevos negocios en distribución de agua, energía eólica y concesiones viarias.
- ✓ La adquisición a completar en 2004, permitirá consolidar la presencia en la península ibérica y la apertura a nuevos mercados y productos con una destacada complementariedad con todas las áreas de negocio del grupo.



# III Áreas de negocio

## Promoción: Vallehermoso

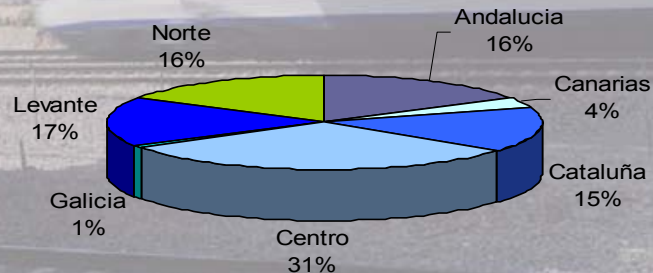


(En Mll €)	2.002	2.003
Ventas	679,3	969,5
EBITDA	163,4	201,9
B. neto	89,8	111,5
Ventas contratadas vivienda	835,4	901,6
Reserva Suelo (Miles m <sup>2</sup> )	2.660	3.213
Existencias	1.303	1.695

Vallehermoso alcanzó una reserva de suelo de 3,2 Mll de M2, con un coste de 451 Eur/m<sup>2</sup>, equivalente a 17.566 viviendas que aseguran un periodo de actividad de 4,6 años

2003: Ventas contratadas de 901,6 Mll Euros, con un crecimiento de un 7,9%.

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DIVERSIFICADA



# III Áreas de negocio

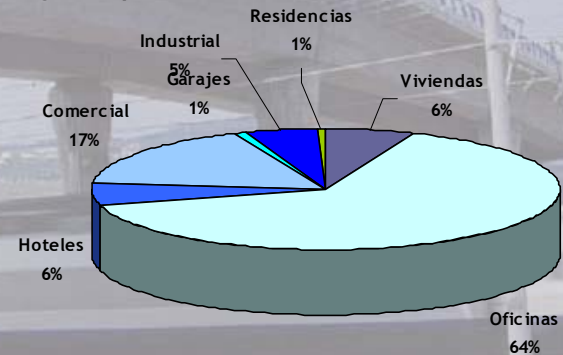
## Patrimonio: Testa



(En Mll € )	2.002	2.003
Ventas	143,8	181,6
EBITDA	102,6	140,1
B. neto	140,6	161,7
Ventas Patrimonio	191,5	183,0
Rentabilidad neta media	7,02%	7,25%
Superficie Alquilable (Miles m <sup>2</sup> )	1.284	1.429

La alta calidad de activos, clientes y contratos a largo plazo permitió un crecimiento de un 8,3% de los ingresos en términos comparables en 2003.

Ingresos por usos :



- ✓ Incremento significativo de la cartera alquilable hasta 1,43 Mll m<sup>2</sup>, un 11,3% más respecto a 2002.
- ✓ Crecimiento basado en ingresos asegurados a largo plazo y entrada en explotación de nuevos activos en 2004 (residencias de 3<sup>a</sup> edad y hoteles, 100% prealquilados)
- ✓ Capitalización bursátil a 27 de febrero de 2004 de 1.624 Mll.de Euros

### III Áreas de negocio

#### Patrimonio: Testa



✓ Clientes: Endesa, Indra, Amena, Roche, Kraft, Uría & Menéndez Abogados, Logista, Cepsa, Hewlett Packard, Nationale Nederlanden, Ferrero, DKV Previa, Infinity, Honda Automóviles, Black & Decker, Conforama, Levi Strauss, Habitat, Air France, TBWA, Baan Ibérica, Dunlop, Epson, Intercom, Fortis Bank, Burberry, Pelikan... etc.

✓ Superficie en m2 por CC.AA.:

▪ C. Madrid:	812.267	60%
▪ Cataluña:	190.388	14%
▪ Castilla La Mancha:	152.579	11%
▪ Andalucía:	64.713	5%
▪ Aragón:	42.216	3%
▪ País Vasco:	39.648	3%
▪ Asturias:	17.955	1,3%
▪ Baleares:	18.168	1,3%
▪ C.Valenciana:	9.906	1%
	<hr/>	
	1.347.840	100%

✓ Inmueble de oficinas en Miami (EEUU) con una superficie de 81.337 m2.

✓ Participación adicional de un 20,25% en la sociedad patrimonialista suiza Maag Holdings Ltd. con más de 360.000 m2 de superficie alquilable, principalmente oficinas en distrito de negocios.



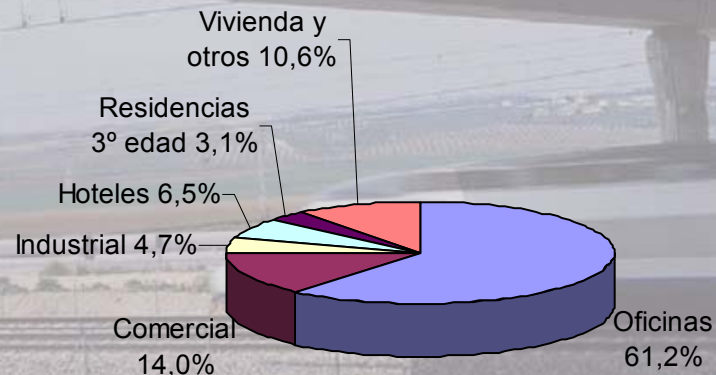
### III Áreas de negocio

## Patrimonio: Testa - Valoración de activos 2003



VALOR DE ACTIVOS PATRIMONIALES	2.002	2.003	% Variac
Activos en explotación	2.243	2.562	14,2%
Otros activos: Obra en curso y suelo	194	175	-9,9%
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>2.437</b>	<b>2.737</b>	<b>12,3%</b>

DISTRIBUCIÓN DE VALOR POR USO



✓ Valor de activos de 2.737 Mll de Euros a Dic 03 (C.B.R.Ellis), un 12,3% superior a 2002 y Fondos propios de 921 Mll de Euros (+12,3% respecto 2002)

### III Áreas de negocio

## Concesiones: Itínere



(En Mll €)	2.002	2.003
Ventas	127,7	158,9
EBITDA	83,4	116,0
B. neto	25,7	42,4
Cartera de ingresos	11.314	32.789
Domestica s/ total	58,1%	91,6%
Inversión total en Autopistas	1.169	4.202

2003 supuso la consolidación de Itínere como 2º operador del mercado doméstico (participación en 2.619 Km\*), tras la adquisición de Ena en octubre pasado.

- ✓ Participación en 24 concesionarias\*. Un 91,6% de la cartera de ingresos futuros se localizan en España.
- ✓ Apertura de nuevos tramos en 2003: Red vial Litoral Central y acceso Fene-Ferrol en Audasa. Dos nuevas adjudicaciones (Linea 1 Metro Sevilla y Acceso Nororiente Santiago)
- ✓ Considerable crecimiento del tráfico (IMD: Audasa: 5,4%, Aucalsa: 4,6%, Avasa:3,9%, Rutas Pacífico:14%)

\*Incluidas concesiones de Somague

*Actividad consolidada con altos márgenes y fuerte potencial de desarrollo por nuevos contratos*

### III Áreas de negocio

#### Servicios: Valoriza



(En Mll €)	2.002	2.003
Ventas	49,8	48,3
EBITDA	0,03	1,5
B. neto	1,5	-1,4

Valoriza integra la incipiente presencia en servicios con 4 áreas principales: energías alternativas, agua, gestión de inmuebles y áreas de servicio.

✓ Destacado potencial de crecimiento en 2004:

- ✓ Puesta en marcha de nuevas centrales electricas (biomasa).
- ✓ Creación de Valoriza Facilities en mantenimiento integral de inmuebles.
- ✓ Expansión en concesiones de áreas de servicio con entrada en servicio de hasta 12 nuevas previstas en 2004.

✓ La consolidación de participación en Somague permitirá potenciar la cartera de actividades y zonas geográficas en el futuro.



# IV Previsiones 2004

## Entorno Competitivo



ESCENARIO SECTORIAL			
	2004 (e)	2003 (p)	2002
Variación PIB construcción	3,0%	3,7%	4,7%
Inversión Pública (Formación Bruta de Capital)	3,6%	3,5%	3,4%
Precios vivienda	8-10%	15-17%	10-15%
Viviendas iniciadas	550.000	600.000	500.000
Esfuerzo de Acceso	40%	35%	31%
Precios Alquiler Oficinas	(5%)	(13%)	(19%)
Rentabilidades Iniciales			
Oficinas	6,0%	6,0%	6,0-6,5%
Centros comerciales	6,0-7,5%	6,5-7,5%	6,5-7,5%

## IV Previsiones 2004

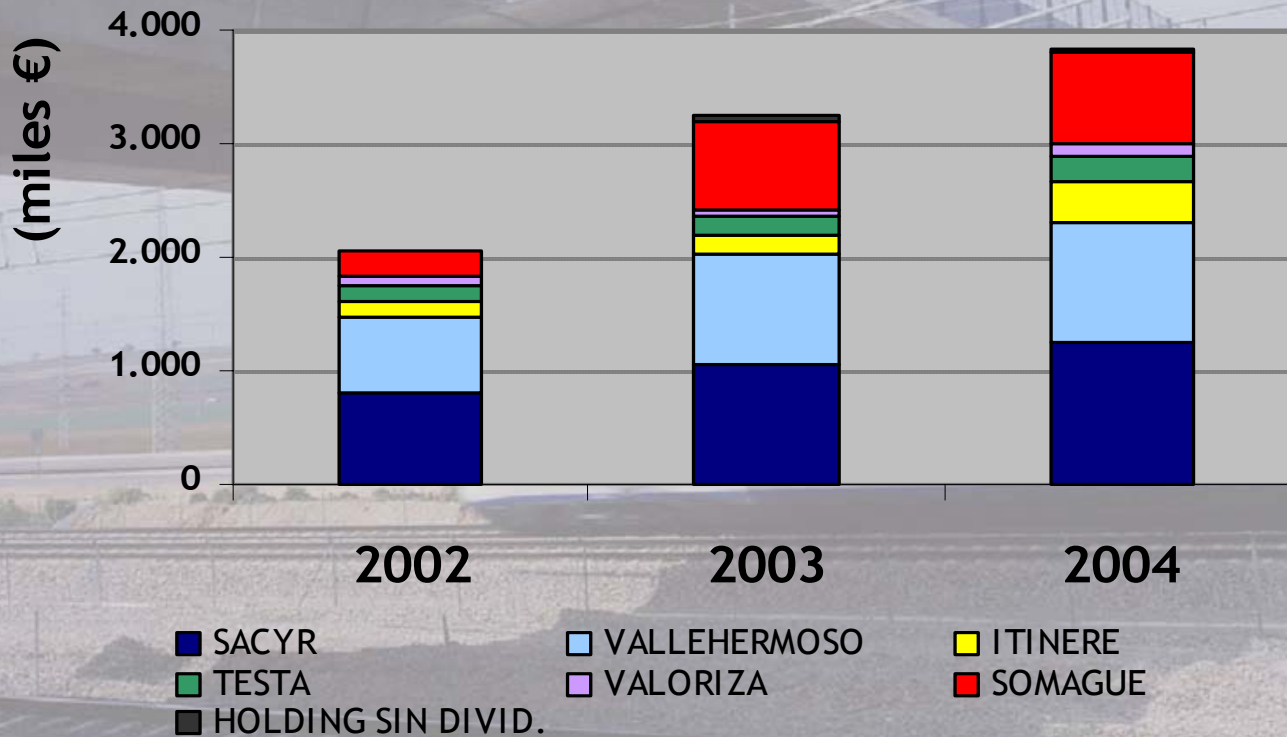
### Claves del ejercicio



- ✓ **Expansión de la facturación en más de un 10%, gracias al crecimiento orgánico en todas las actividades y adquisiciones en construcción (Somague) y concesiones (Ena).**
  
- ✓ **Beneficio operativo creciente debido a:**
  - **Expansión de los márgenes operativos por creciente contribución de concesiones de infraestructuras.**
  - **Crecimiento en ventas con sostenimiento de los márgenes de negocio.**
  
- ✓ **La expansión del beneficio ordinario permitirá compensar la menor generación de extraordinarios por rotación de activos patrimoniales.**

# IV Previsiones 2004

## Perspectivas - Evolución de ingresos





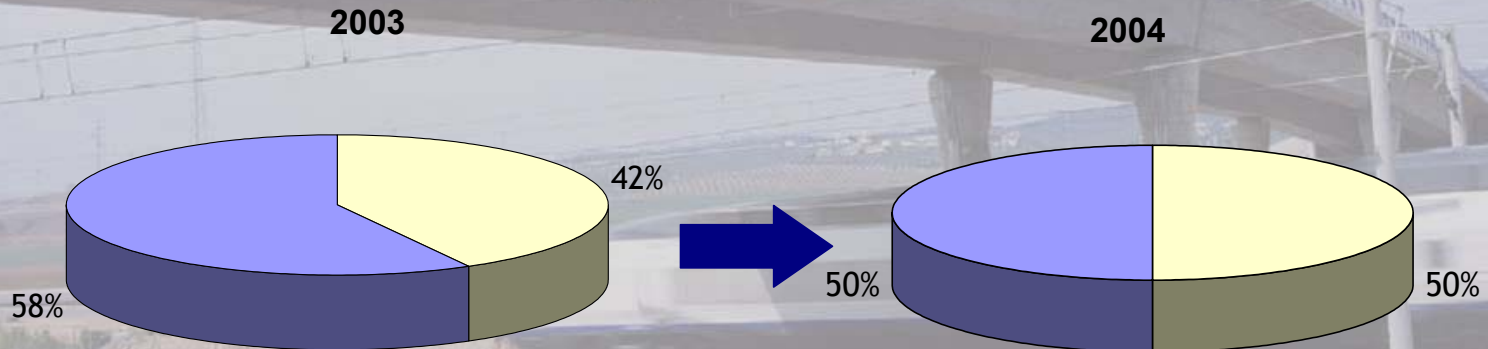
# IV Previsiones 2004



## Perspectivas- Generación equilibrada de caja

Incremento considerable, hasta un 50% del total, de la generación de caja proveniente de actividades recurrentes (concesiones, patrimonio y servicios)

Distribución Ebitda



■ ACTIVIDADES RECURRENTES

■ ACTIVIDADES DE CRECIMIENTO