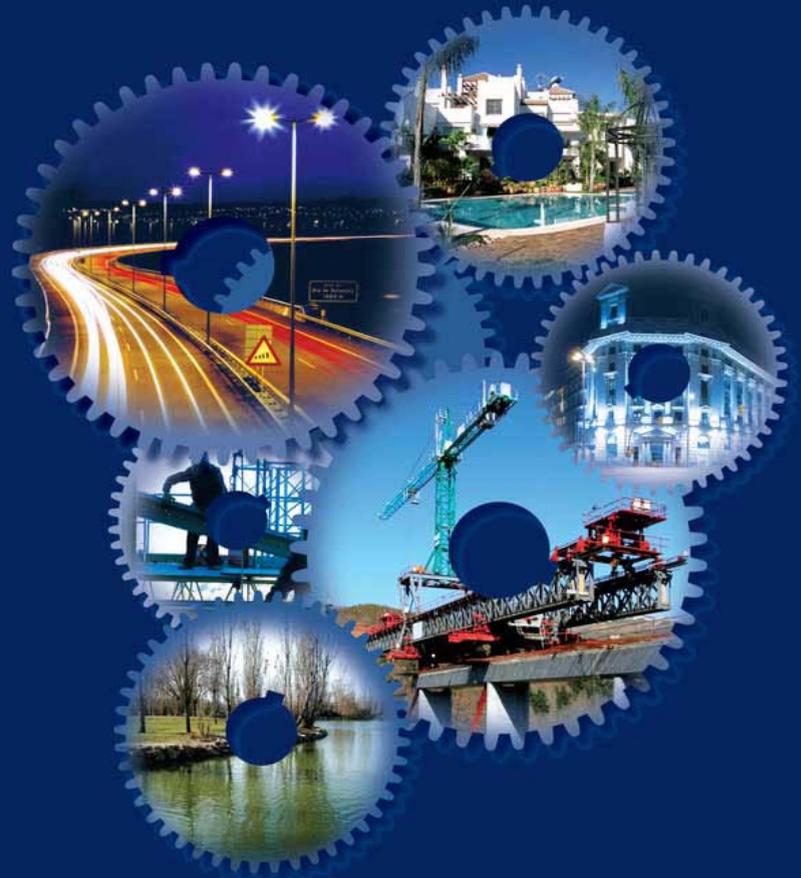


Promovemos Ideas Constructivas



# Grupo Sacyr Vallehermoso

Lisboa, Octubre 2004



# Índice



- I. Descripción del Grupo**
- II. Áreas de negocio**
- III. Resultados Junio 2004**
- IV. Perspectivas**



# I Descripción del Grupo Actividades



- **Sacyr Vallehermoso desarrolla 5 líneas de actividad: Construcción, Promoción residencial, Concesiones, Patrimonio y Servicios.**

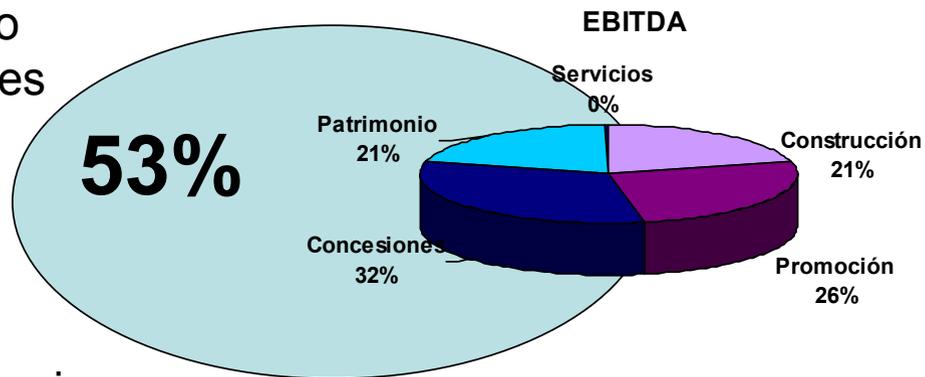


# I Descripción del Grupo

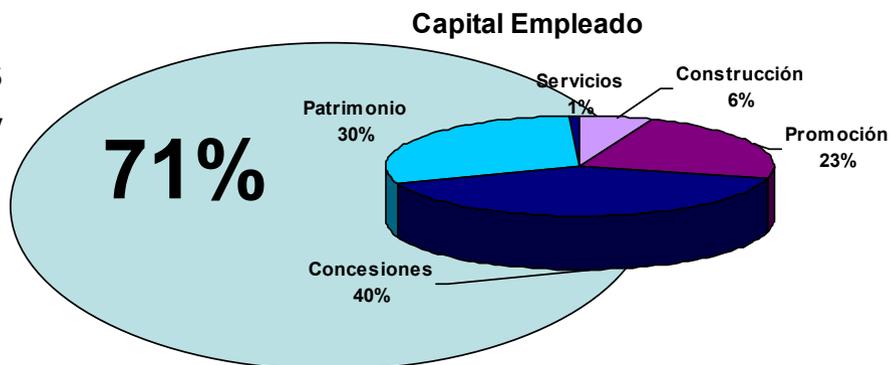
## Desglose por actividad



- Por cifra de negocios, el Grupo parece expuesto a 2 actividades más cíclicas: construcción y promoción inmobiliaria.



- Por capital invertido y procedencia del EBITDA, nuestra mayor exposición es a las actividades “patrimoniales”: Concesiones y Patrimonio inmobiliario



# II Áreas de Negocio

## Concesiones de Infraestructuras: Itinere - Ena



Miles de €	jun-03	jun-04	%
<b>Cifra de Negocios</b>	54.680	150.954	176%
<b>EBITDA</b>	42.375	112.365	165%
<b>Beneficio Neto</b>	9.225	-8.198	-189%
<b>Cartera</b>	13.182.126	48.836.300	270%
<b>Inv. Autopistas</b>	1.145.605	4.142.029	262%

Itinere se convirtió en 2003 en el 2º operador del mercado español (cuota de mercado del 20%) tras la adquisición de Ena realizada el pasado mes de Octubre.

- Participación en 24 concesionarias (2,649 Km.), con un 91,6% de las ventas generadas en la Península Ibérica.
- Apertura de nuevos tramos en 2003: Red Vial Litoral Central y Acceso Fene - Ferrol en Audasa. Obtención de dos nuevas concesiones (Línea 1 del Metro de Sevilla y Acceso Nororienta a Santiago de Chile) .
- Dos nuevas concesiones en 2004 (Palma de Mallorca - Manacor, San Jose - Costa Rica). En total a Junio de 2004: 5 nuevas concesiones en construcción.
- Importantes aumentos de tráfico hasta Junio de 2004 (IMD: Audasa: 12.8%, Aucalsa: 9%, Avasa: 5.3%, Rutas Pacífico: 28%).



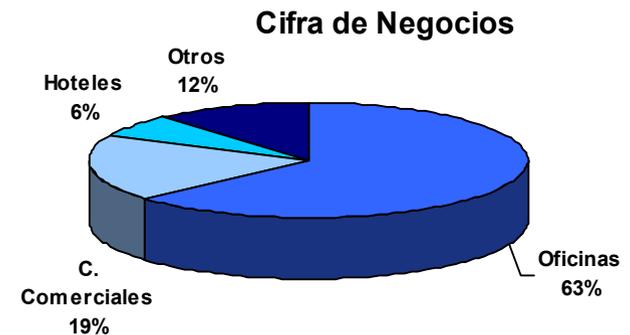
## II Áreas de Negocio Patrimonio: Testa



Miles de €	jun-03	jun-04	%
<b>Cifra de Negocios</b>	91.520	93.925	3%
<b>EBITDA</b>	65.331	72.247	11%
<b>Beneficio Neto</b>	89.372	83.291	-7%
<b>Total Activos</b>	2.331.232	2.455.600	5%
<b>Sup. Alquilable (m<sup>2</sup>)</b>	1.452.661	1.380.600	-5%
<b>% Ocupación</b>	96,30%	97,50%	1%

La calidad del patrimonio, de los clientes y los contratos a largo plazo han permitido crecimientos homogéneos de las rentas del 3,1% a Junio 2004.

- La mayor cartera de inmuebles de España, con 1.4 millones de m<sup>2</sup>, con una tasa de ocupación del 97,5% a finales de Junio.
- Crecimiento basado en ingresos asegurados a largo plazo y nuevos activos que entran en explotación en 2004 (Residencias de tercera edad y hoteles prealquilados al 100%).
- Capitalización Bursátil a 30 de septiembre de € 1.674 millones.



# II Áreas de Negocio

## Construcción: Sacyr + Somague



Miles de €	jun-03	jun-04	%
<b>Cifra de Negocios</b>	601.947	946.398	57%
<b>EBITDA</b>	34.223	72.750	113%
<b>Beneficio Neto</b>	23.496	32.594	39%
<b>Cartera</b>	2.565.000	3.126.000	22%
<b>Meses de Actividad</b>	25,6	19,8	-22%

Importante cartera de obras (€ 3.126 millones a 30 de Junio), que aseguran 19,8 meses de actividad. La obra civil representa el 73% de la cifra de negocios total.

- **Principales proyectos obtenidos en 2004:**
  - **Línea Férrea de Alta Velocidad: Carballino-O Rixo Lalin (€ 115,7 millones).**
  - **Madrid M-30 (€ 170,7 millones).**
  - **Línea de Metro de Madrid 1- 4 (€ 157,5 millones).**
  - **Línea 7 Metro de Madrid (€ 89,7 millones).**
- **Sólida base para crecimiento futuro: Adquisición de Somague's, Futuro Plan de Infraestructuras y cartera interna de promoción residencial.**



# II Áreas de Negocio

## Construcción: Somague



El pasado Julio, SyV adquirió el control de Somague, una de las constructoras más importantes de Portugal, con fuerte presencia en el sector privado de servicios y en el negocio concesional.

- Líder en el mercado portugués de construcción con un 50% de su cifra de negocios correspondiente a obra civil. El 95% de su facturación ejecutada en Portugal y 16 meses de obra asegurada por su cartera.
- Desarrollo en los últimos años de nuevos negocios:
  - Nº 1 en el mercado privado de distribución de agua (cuota de mercado del 40% – abastecimiento de 900.000 personas).
  - Concesiones de Autopistas (3 en Portugal y 2 en Brasil).
  - Energía eólica (Capacidad instalada 30 MW; en construcción 51 MW y 239 MW contratadas para ser instaladas hasta 2007 = **320 MW** de capacidad total).



# II Áreas de Negocio

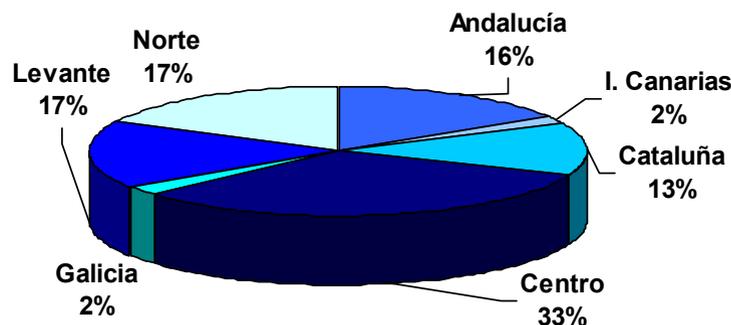
## Promoción Residencial: Vallehermoso



Miles de €	jun-03	jun-04	%
<b>Cifra de Negocios</b>	305.632	492.334	61%
<b>EBITDA</b>	56.780	92.433	63%
<b>Beneficio Neto</b>	29.839	50.772	70%
<b>Ventas Contratadas</b>	431.552	467.188	8%
<b>Reserva Suelo (Miles m<sup>2</sup>)</b>	2.969	3.740	26%
<b>Existencias</b>	1.602.334	1.895.667	18%

Vallehermoso tiene a finales de Junio una reserva de suelo de 3,7 millones de m<sup>2</sup>, con un coste en libros de 531 €/m<sup>2</sup>, equivalentes a 22.387 viviendas, que asegura un período de actividad de 4,9 años.

- Ventas contratadas a 30 de Junio 2004:€ 467,2 millones, con un crecimiento del 8,3%.



## II Áreas de Negocio Servicios: Valoriza



Miles de €	jun-03	jun-04	%
<b>Cifra de Negocios</b>	19.215	30.529	59%
<b>EBITDA</b>	68	1.453	2037%
<b>Beneficio Neto</b>	-395	-377	-5%

Valoriza desarrolla la actividad de servicios, que engloba cuatro líneas: generación de energía, ciclo integral del agua, “facilities management” y áreas de servicio.

- **Alto potencial de crecimiento:**
  - **Nuevas plantas de generación de energía (Biomasa). Capacidad total contratada de 100 MW.**
  - **Valoriza Facilities es la empresa encargada del mantenimiento integral de inmuebles.**
  - **Expansión en la actividad de concesiones de áreas de servicio, con 12 nuevas aperturas en 2004.**
  - **En 2004 hemos resultado adjudicatarios de 2 nuevas plantas desaladoras en Argel (250.000 m<sup>3</sup>/día).**
  - **La integración de Somague permitirá potenciar las áreas de energía y agua, así como una expansión geográfica en el futuro.**

10



# III Resultados Junio 2004



CUENTA DE RESULTADOS Miles de €	Junio		% Var. 04/03
	2003	2004	
Cifra de Negocios	1.098.071	1.647.648	50,0%
<b>EBITDA</b>	<b>189.629</b>	<b>341.569</b>	<b>80,1%</b>
<b>BENEFICIO ORDINARIO</b>	<b>86.286</b>	<b>183.857</b>	<b>113,1%</b>
Resultados Extraordinarios	6.491	35.492	446,8%
Impuesto de Sociedades	-22.978	-60.163	161,8%
Resultados Minoritarios	-2	-20.643	1170138,1%
<b>BENEFICIO NETO</b>	<b>126.455</b>	<b>138.543</b>	<b>9,6%</b>

- **Importante crecimiento de la cifra de negocios, así como del resultado operativo (EBITDA: +80,1%) y del resultado ordinario (+113,1%).**
- **El incremento de la presión fiscal (fin de las BIN de años anteriores), así como una disminución de los resultados extraordinarios procedentes de la venta de activos patrimoniales, (Resultados Extraordinarios: -45,3%) se traduce en un crecimiento del beneficio neto algo más moderado (9,6%).**



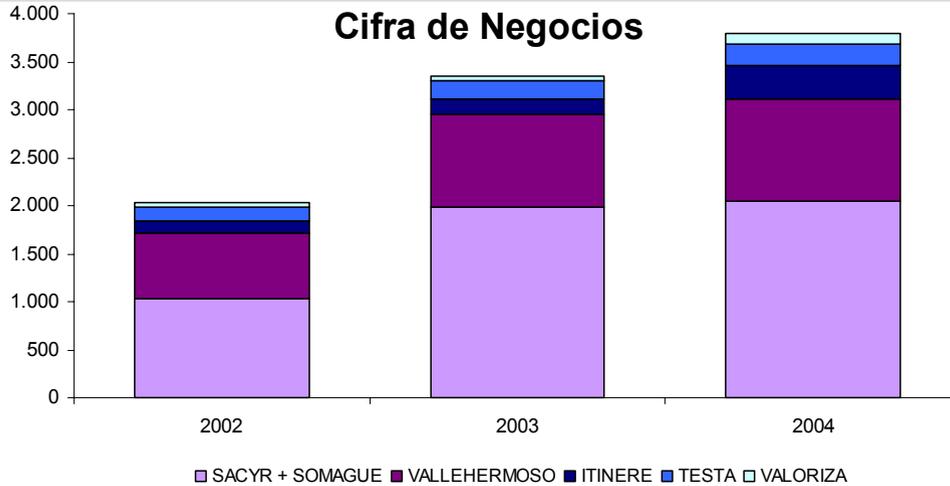
## IV Perspectivas



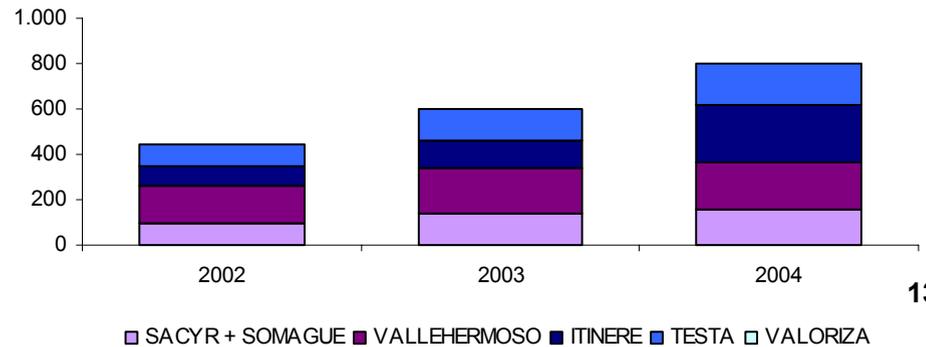
- **Incremento de la cifra de negocios superior al 10%, por crecimiento orgánico en todas las áreas y por la adquisición de Somague (en construcción) y Ena (en concesiones).**
- **Crecimiento del cash flow operativo (EBITDA) por:**
  - **Incremento de los márgenes operativos por la mayor aportación de las concesiones.**
  - **Incremento de la cifra de negocios con sostenimiento de los márgenes.**
- **El crecimiento del beneficio ordinario permitirá compensar los menores resultados extraordinarios y la mayor presión fiscal.**



# IV Perspectivas Cifra de Negocios y EBITDA



## EBITDA



# IV Perspectivas

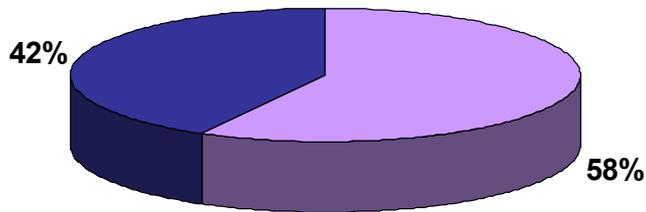
## Equilibrio de negocio



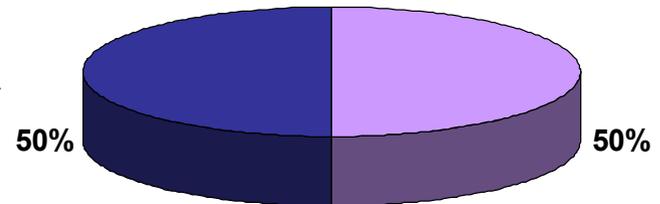
- Crecimiento significativo (hasta un 50% del total) del cash flow generado por las actividades de ingresos recurrentes y altos márgenes (concesiones, patrimonio y servicios).

### Distribución del EBITDA

2003



2004



■ Áreas de Crecimiento ■ Áreas Recurrentes

