

LA PLUSVALÍA DE LOS ACTIVOS DEL GRUPO VALLEHERMOSO ASCIENDE A 241.939 MILLONES DE PESETAS

El valor de los Activos Inmobiliarios del Grupo Vallehermoso se cifra en 566.182 millones de pesetas.

Madrid, 23 de abril de 2001.- El valor de los Activos Inmobiliarios del Grupo Vallehermoso (incluye la filial Testa) a 31.12.2000 asciende a 566.182 millones de pesetas. Esta cifra se obtiene a partir de las valoraciones, realizadas por C.B. Richard Ellis, del Grupo Vallehermoso y de Testa. La composición del citado valor es la siguiente:

VALOR DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS	Millones de Pesetas
Inmuebles en Renta	312.932
Otro inmovilizado: Obra en Curso y Suelo	52.860
TOTAL ACTIVOS PARA ALQUILER	365.792
Existencias: Solares, Obra en Curso y Promociones Terminadas	187.019
Otros Activos: Uso Propio y Partic. Minoritarias	13.371
TOTAL ACTIVOS INMOBILIARIOS	566.182

Las plusvalías implícitas en los activos valorados del Grupo Vallehermoso ascienden a 241.939 millones de pesetas por comparación del valor de mercado asignado por C.B. Richard Ellis y el coste contable existente a 31-12-2000, siendo su procedencia y evolución la siguiente:

PLUSVALÍA sobre COSTE CONTABLE	Millones de Pesetas	
	2000	
Inmuebles en Renta	141.819	
Otro Inmovilizado:Obra en Curso y Suelo	24.778	
TOTAL ACTIVOS PARA ALQUILER	166.597	
Existencias: Solares, O. en Curso y Suelo	68.938	
Otros Activos: Uso Propio y Partic.Minoritarias	6.404	
TOTAL ACTIVOS INMOBILIARIOS	241.939	



Vallehermoso

Inmuebles en Renta

El método de valoración empleado por C.B. Richard Ellis para los Activos de Alquiler es el de Descuento de Flujos de Caja para el que ha establecido los siguientes supuestos:

- Periodo de descuento de flujos de caja = 10 años.
- Predicción de ingresos netos, anuales y valor residual al final del periodo.
- Tasa Interna de Retorno.
- Ingresos Netos según contratos y expectativas de crecimiento de rentas.
- Valor residual según expectativas de tasa de rentabilidad de salida específica para cada tipo de activo en los siguientes entornos:
 - Oficinas 6,25 - 7,5%
 - Comercial 7% - 9%
 - Vivienda 5% - 7%

Existencias: Solares, Obra en Curso y Producto Terminado

El método de valoración empleado por C.B. Richard Ellis para los Activos de Promoción es el de Estudios de Desarrollo Residual. Los supuestos asumidos por la firma valoradora han sido los siguientes:

- Valor de Promoción terminada (estimación de Ingresos por Ventas).
- Coste de la Promoción (costes pendientes, incluidos los de comercialización y financiación).
- Beneficio del promotor, variable según características de la promoción.