



GLOVAL
Building Value



Madrid, 23 de enero de 2019

Grupo Gloval

GLOVAL se posiciona como referente y líder en el sector de la valoración gracias a la experiencia y fortaleza de IBERTASA, VALTECNIC y VTH, firmas con una larga trayectoria y reconocimiento profesional.



IBERTASA, VALTECNIC y VTH, están homologadas por el Banco de España con los números de registro 4422, 4311 y 4932. VALTECNIC es sociedad RICS con número de referencia 043086.



33 años
experiencia

+5 millones de
TASACIONES

+1100
PROFESIONALES



Gloval con V de Valor

BANCO DE ESPAÑA
Eurosistema
Sociedades inscritas en el Registro
de Sociedades de Tasación



Nuevos accionistas profesionales y participación en capital del equipo directivo.



Gloval ocupa la segunda posición en el ranking por facturación del sector.

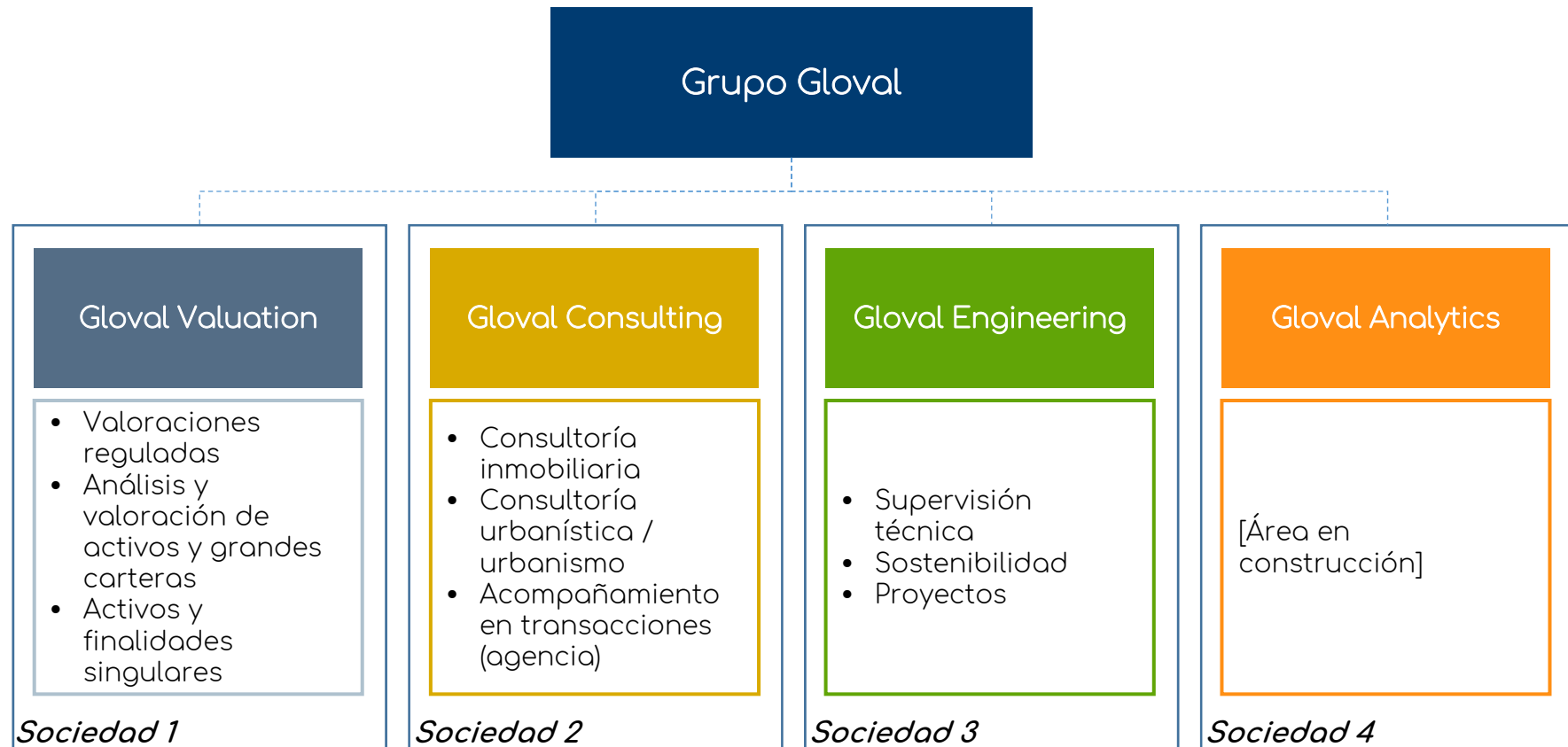
Registered Real Estate Valuation Companies Turnover

Year 2017 M€	% / total
Tinsa	81,40 28,7%
Gloval	44,60 15,7%
ST Sociedad de Tasación	39,40 13,9%
Gesvalt	19,70 6,9%
JLL Valoraciones	13,90 4,9%
Krata	12,50 4,4%
Euroval	12,50 4,4%
CBRE	12,00 4,2%
Valmesa	9,70 3,4%
UVE Valoraciones	8,00 2,8%

Source: AEV - Asociación Española del Valor



Estructura del grupo Gloval





1 Valuation

Valuation

VALORACIONES REGULADAS

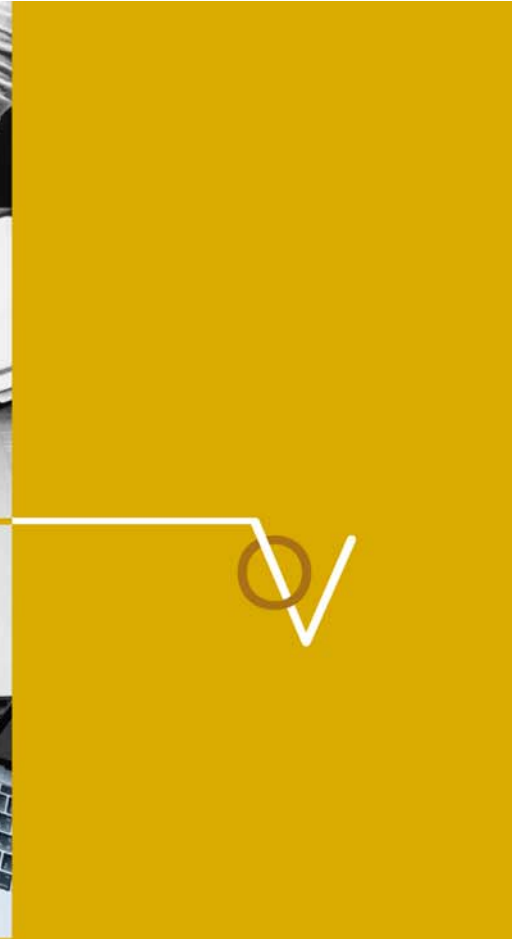
- Informes bajo estándar ECO 805/2003 con finalidad hipotecaria
- Informes bajo estándar RICS, TEGoVA para inversores y entidades internacionales
- Valoración de activos de las entidades conforme Circular 4/2017 del BdE
- Patrimonio de Fondos de Inversión
- Provisiones Técnicas y valoraciones para Compañías Aseguradoras y de Seguro Hipotecario

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE ACTIVOS Y GRANDES CARTERAS

- Valoraciones estadísticas con metodologías automatizadas o AVMs
- Valoraciones con visita exterior o Drive by
- Valoraciones sin visita o Desktop
- Estudios de mercado, normalización de carteras

ACTIVOS Y FINALIDADES SINGULARES

- Seguimiento de promociones
- Perito Tercero en procesos legales
- Peritación de daños
- Análisis, estudio y valoración de grandes proyectos
- Concesiones de infraestructuras y derechos de superficie
- Valoración de concesiones (farmacias, fondos de comercio,...)



2 Consulting

Consulting

CONSULTORÍA

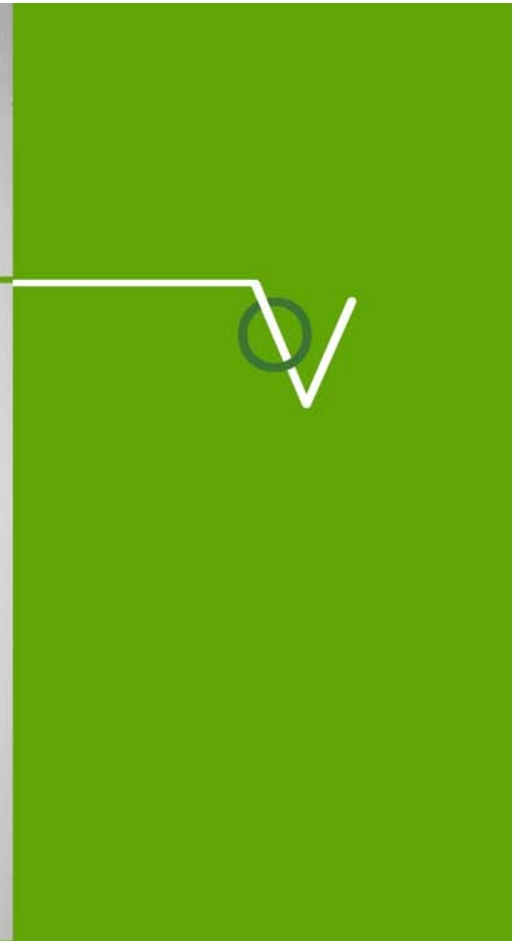
- Análisis de carteras y activos
- Due diligence, auditorías, análisis, estudios registrales, urbanísticos y evaluación de la situación de activos (tanto obras en curso como promociones)
- Análisis, estudio y valoración de grandes proyectos, concesiones de infraestructuras y derechos de superficie
- Estudios de mercado (sectorizados, locales, nacionales e internacionales)

ACOMPañAMIENTO EN TRANSACCIONES

- Asesoramiento *buy side* y *sell side* (análisis de activos, de escenarios de compra, ofertas)
- Análisis y estimación de *capex*
- *Due diligence* y análisis comercial
- Apoyo en procesos de cierre de operaciones
- Estructuración de proyectos de co-inversión y fund raising
- Análisis de proyectos de co-inversión, estructuración y financiación de créditos

PROJECT Y ASSET MANAGEMENT

- Análisis urbanístico y técnico de proyectos y propuesta de alternativas
- Supervisión y gestión de proyectos técnicos
- Creación y gestión de vehículos de inversión
- Gestión y coordinación en la comercialización de activos



3 Engineering

Engineering

DISEÑO DE PROYECTOS

- Asesoría en urbanismo (estrategias en planeamiento o cuestiones puntuales)
- Proyectos constructivos (definición, desarrollo y tramitación de todo tipo de anteproyectos y proyectos, tanto de urbanización como de edificación)
- Proyectos operativos (calidad, conservación, autoprotección)

GESTIÓN DE PROYECTOS

- Monitorización de proyectos (informe de inicio o cero, informes de seguimiento financiero y técnico, validación de certificaciones e informe final)
- Análisis de viabilidad / Due Diligence técnica, medioambiental, urbanística y económico financiera
- Estudios de mercado y de posicionamiento del producto
- Revisión y análisis de documentos técnicos
- Control técnico de planos y documentos técnicos del proyecto, mediciones y presupuestos
- Promoción delegada

GESTIÓN DE OBRAS

- Gerencia de construcción
- Control y planes de calidad
- OCT Informes para las compañías aseguradoras
- Inspección Técnica, funcional y de patologías
- Certificaciones Energéticas

Explotaciones Económicas

En el grupo Gloval se realizan valoraciones de explotación económica desde 1992.

Tipo Tasación	2016		2017		2018-08	
	Exp	Valor Tasado	Exp	Valor Tasado	Exp	Valor Tasado
Hoteles	514	6.888.447.675 €	485	6.421.269.078 €	249	2.709.389.663 €
Colegios	17	116.696.406 €	20	144.410.536 €	10	84.280.919 €
Farmacias	335	405.644.114 €	376	441.156.290 €	234	326.485.001 €
Gasolineras	60	131.574.509 €	101	311.978.692 €	18	28.619.598 €
Geriátricos	10	46.839.215 €	17	106.847.319 €	9	29.767.200 €
Otros	242	1.026.442.010 €	303	1.152.673.416 €	219	1.040.077.779 €
TOTAL	1.178	8.615.643.929 €	1.302	8.578.335.332 €	739	4.218.620.159 €

En la Categoría de otros se encuentran valoraciones de Clubs Deportivos, Hospitales, Campings, Campos de Golf, Plantas de Hormigón, Apartamentos Turísticos, Fondo de Comercio de Farmacias, Parques Eólicos, Saltos de Agua, Cines, Mataderos, Parking, Estancos, Explotaciones Agroalimentarias, Bodegas, Salas de Bingos, Instalaciones Fabriles etc...



Explotaciones Económicas

En el grupo Gloval
dispone de
implantación nacional.

Datos por CCAA

Comunidad Autónoma	2016		2017		2018-08	
	Exp	Valor Tasado	Exp	Valor Tasado	Exp	Valor Tasado
Andalucía	188	1.183.322.317 €	204	1.233.288.126 €	96	469.825.139 €
Aragón	19	72.335.936 €	25	63.813.244 €	13	63.995.958 €
Principado de Asturias	64	114.990.995 €	47	88.583.025 €	49	78.375.121 €
Islas Baleares	79	1.194.038.004 €	64	1.098.920.231 €	54	933.985.266 €
Canarias	40	1.217.964.663 €	107	1.453.648.881 €	40	438.209.036 €
Cantabria	30	60.167.097 €	6	4.655.957 €	7	14.971.895 €
Castilla de la Mancha	61	108.330.099 €	43	85.337.235 €	27	39.776.254 €
Castilla y León	56	92.359.956 €	72	141.166.562 €	35	52.345.303 €
Cataluña	170	1.872.043.093 €	187	1.977.979.789 €	100	647.749.071 €
Extremadura	16	62.209.289 €	13	33.195.746 €	10	27.154.790 €
Galicia	103	234.443.866 €	166	195.266.925 €	116	154.299.807 €
La Rioja	9	51.264.523 €	7	40.765.512 €	1	21.884.427 €
Madrid	212	1.589.571.799 €	221	1.619.849.295 €	109	746.970.324 €
Melilla	0	0 €	0	0 €	0	0 €
Región de Murcia	29	141.349.375 €	35	177.077.950 €	13	80.564.277 €
Comunidad Foral Navarra	11	20.476.710 €	11	29.471.901 €	4	9.117.361 €
País Vasco	25	114.872.415 €	17	56.320.617 €	16	43.730.280 €
Comunidad Valenciana	62	243.450.889 €	75	278.994.337 €	43	340.485.550 €
México	0	0 €	0	0 €	0	0 €
República Dominicana	3	228.705.805 €	2	0 €	6	55.180.300 €
Marruecos - Jamaica	0	0 €	0	0 €	0	0 €
Portugal	1	13.747.100 €	0	0 €	0	0 €
Total	1.178	8.615.643.929 €	1.302	8.578.335.332 €	739	4.218.620.159 €



Explotaciones Económicas

RECURSOS HUMANOS

- Equipo multidisciplinar (abogados, economistas, ingenieros industriales, arquitectos, ingenieros agrónomos y agrícolas y arquitectos técnicos).
- Miembros RICS
- Amplia experiencia en valoración de inmuebles ligados a explotación económica
- Formación continuada para unificación de criterios y captación de nuevos técnicos.

METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

- Valoraciones ECO
- Valoraciones RICS e IVS

FUENTES DE CONSULTA

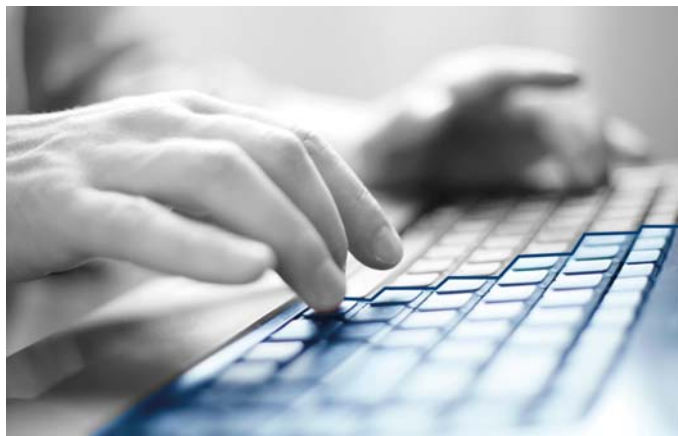
- Base de datos de ratios sectoriales de sociedades no financieras del BdE
- Datos sectoriales del Registro Mercantil
- Base de datos del INE y Ministerio de Fomento, tanto a nivel sectorial, como de datos socioeconómicos.
- Informes sectoriales (hoteles, residencias estudiantes, geriátricos, tanatorios, EESS, bodegas, etc).
- En EESS se analizan los boletines estadísticos de Hidrocarburos anuales de CORES, Confederación de Reserva estratégicas de productos petrolíferos, Estudios sectoriales de DBK, datos estadísticos de precios y consumos del Ministerio de Industria Comercio y Turismo.

Alineados con



Gloval está enfocada a los Empresarios de Estaciones de Servicio para optimizar su gestión patrimonial

- ✓ Valoraciones hipotecarias ECO 805/2003
- ✓ Homologados prácticamente en la totalidad de Entidades Financieras
- ✓ Valoración de inmuebles ligados a explotación
- ✓ Asesoramiento urbanístico
- ✓ Auditoría Catastral, tributación inmobiliaria
- ✓ Peritaciones judiciales
- ✓ Regularización de balances
- ✓ Intermediación de activos complejos
- ✓ Due Diligence inmobiliaria
- ✓ Estudios de Mercado



Alineados con



Número de Informes realizados de valoración de EESS en los tres últimos ejercicios

Datos por Entidades Financieras



CLIENTE	2016	2017	2018	TOTALES
SANTANDER	17	15	3	35
BANCA MARCH		1		1
BANCO POPULAR	12	6	6	24
BANCO SABADELL	2	14	6	22
BANKINTER	1	3		4
BBVA	1		2	3
TARGOBANK	1			1
KUTXA			3	3
BANCO MARENOSTRUM		1		1
LIBERBANK	2			2
ABANCA	3	4	1	8
CAIXABANK			1	1
CAJAMAR	1	3	2	6
CAJAR RURAL CASTILLA LA MANCHA			1	1
CAJA RURAL DEL SUR		3		3
PARTICULARES	20	45	21	86
Total general	60	95	46	201

Alineados con



Número de Informes realizados de valoración de EESS en los tres últimos ejercicios

Datos por provincia

PROVINCIA	2016	2017	2018	Total general	PROVINCIA	2016	2017	2018	Total general
Albacete	1	1		2	Guadalajara	1	1		2
Alicante	1			1	Huelva	1	1		2
Almeria	2		1	3	Huesca	1			1
Araba		2		2	Jaen	1	2	2	5
Asturias	1			1	Leon	1	1	3	5
Avila			1	1	Lugo		2	1	3
Badajoz	2		3	5	Madrid	14	38	8	60
Baleares			1	1	Malaga		2		2
Barcelona	5	5	7	17	Murcia	2	2	3	7
Bizkaia	2		1	3	Navarra	2			2
Cadiz	1	6		7	Orense	2		1	3
Cantabria	1			1	Pontevedra	1			1
Castellon			1	1	Segovia	1			1
Ciudad Real			2	2	Sevilla	2	8	4	14
Cordoba	1	2		3	Tarragona			1	1
Coruña (la)	3	10	2	15	Toledo	2	1		3
Cuenca			1	1	Valencia	5	5	1	11
Gipuzkoa		2		2	Zamora	1			1
Granada	3	3	2	8	Zaragoza		1		1

¡Algunos de vosotros ya habéis confiado en Gloval!



Algunos clientes

BANCO DE ESPAÑA
Eurosistema

Sareb

BBVA

Servihabitat

METROVACESA

MAPFRE

CaixaBank

OLIVER WYMAN

ABANCA

cajasiete

BPI

RBS
The Royal Bank of Scotland

ALTAMIRA

Puertos del Estado

adif

ANIDA

FROB

aena

SEGIPSA

Popular

REPSOL

Deutsche Bank

IBERDROLA

REALIA

ING

Sepes
Entidad Estatal de Suelo

Santander

GLOVAL
Building Value

Trabajos relevantes

<p>2012-16</p>  <p>Activos transferidos Valoración desde su constitución</p> <p>confidencial</p>	<p>2016</p>  <p>Cartera adjudicados Valoración RICS y asistencia técnica</p> <p>+300MM€</p>	<p>2014</p>  <p>Edificio España Valoración del activo previa a su venta</p> <p>confidencial</p>	<p>2015</p>  <p>Operación Societaria Valoración de activos</p> <p>+2.000MM€</p>
<p>2015 -16</p>  <p>TRL de Puertos y MM Valoración de concesiones Disposición Transitoria 10ª</p> <p>indeterminado</p>	<p>2014-16</p>  <p>Activos no estratégicos Due diligence y valoración</p> <p>confidencial</p>	<p>2016</p>  <p>40 aeropuertos Valoración de activos y análisis de mercado</p> <p>confidencial</p>	<p>2016</p>  <p>Operación Societaria Valoración de activos</p> <p>+9.000MM€</p>

Trabajos relevantes

<p>2016 -2017</p>  <p>Hostels Madrid Asesoramiento en proceso de compra</p> <p>confidencial</p>	<p>2017</p>  <p>arquía banca</p> <p>Edificio oficinas Acompañamiento proceso de compra</p> <p>4.350.000€</p>	<p>2016-2017</p>  <p>Activo sociosanitario MAD Reposicionamiento y acompañamiento en venta</p> <p>+12.000.000€</p>	<p>2016</p>  <p>Cartera Phillip Estructuración y valoración de activos</p> <p>7.500.000€</p>
<p>2016 -2017</p>  <p>Astilleros Consultoría y asistencia en renovación de concesión</p> <p>indeterminado</p>	<p>2015-2017</p>  <p>Activos no estratégicos Due diligence y valoración</p> <p>confidencial</p>	<p>2016-2017</p>  <p>40 aeropuertos Colaboración en análisis de mercado</p> <p>confidencial</p>	<p>2016-2017</p>  <p>Promociones inmobiliarias Monitorización y asesoramiento</p> <p>confidencial</p>

Trabajos relevantes

2017



Real Casa de la Moneda
Fábrica Nacional
de Moneda y Timbre

Valoración de patrimonio

+200MM€

2017



Port de Barcelona

Expropiación terrenos
Línea FCCC
Cauce del Llobregat

confidencial

2017



lar España
Real Estate

Valoración de patrimonio
CC. Baracaldo
CC. Palmas Altas

confidencial



islazul

Centro Comercial Isla Azul
Valoración para concesión
de préstamos hipotecarios

+250MM€

2017



OAKTREE

Valoración de activos
Valoración para concesión
de préstamos hipotecarios

+200MM€

2017



ZFV
CONSORCIO ZONA
FRANCA DE VIGO

**Valoración de activos
de la administración**

confidencial

2017



Montepino

Valoración Centros Logísticos
Valoración para concesión
de préstamos hipotecarios

confidencial

2017



RICS®

Valoración Edificio Oficinas
Plaza Europa 46-48
Hospitalet de Llobregat

confidencial

Equipo directivo



Roberto Rey
Presidente & CEO

Licenciado en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Autónoma de Madrid, Master en Finanzas por la Universidad de Deusto, AMP por Wharton Business School y PDG por el IESE. Cuenta con más de 25 años de experiencia, ocupando posiciones directivas en el sector financiero, industrial, construcción e inmobiliario, habiendo sido CEO y miembro del Consejo de Administración de varias empresas cotizadas en bolsa.



Estanislao de la Quadra Salcedo
Director General Gloval Valuation

Arquitecto por la Universidad Politécnica de Madrid, MBA por el Instituto de Empresa, con un postgrado en SIG y MRICS. Aporta más de 20 de experiencia ocupando importantes posiciones directivas en el sector de la tasación. Además actualmente es Director General de Valtecnic.



Alberto Aguirregaviria
Director Operaciones Gloval Valuation

Arquitecto Técnico por la Universidad Politécnica de Madrid y Máster Especialista en Valoración Inmobiliaria por ICADE. Socio fundador y Director General de Ibertasa, aporta 25 años de experiencia profesional en el sector de la valoración.



Joaquín Elízaga
Director Financiero

Licenciado Ciencias Empresariales por la Universidad Alcalá de Henares y Máster en Auditoría por Universidad Pontificia de Salamanca. Máster en Tributación de Empresas por CES, MBA Dirección de empresa por ICADE, Master en Valoración Inmobiliaria por Universidad Valencia, y MRICS. Ha ocupado posiciones de Dirección Financiera, en empresas de diversos sectores y cuenta con más de 30 años de experiencia.



Javier Heredia
Director Comercial

Ingeniero Agrónomo por la Universidad Politécnica de Madrid y Master en Dirección Inmobiliaria y Financiera por el COAM. Cuenta con más de 22 años en el sector., Ha sido Director Territorial de Castilla y León y Director de Empresas y Particulares a nivel nacional en ST-Sociedad de Tasación.



2 VALORACION EESS

VALORACION EESS DIFERENTES VALORES

PLENO DOMINIO

VALOR CON GARANTIA HIPOTECARIA

- Valor por Explotación ECO 805/2003
- Valor por Reposición Menor de los dos valores

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Valor desde el punto del **Arrendador**



CONTRATO DE DERECHO DE SUPERFICIE

Desde el Concedente



VALOR de mercado

- Valor por Explotación Siempre valor Explotación
- Valor por Reposición

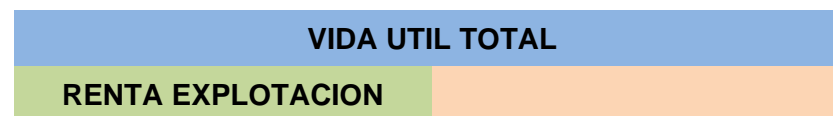
No hipotecable

Valor desde el punto del **Arrendatario**



Hipotecable

Valor desde el Concesionario



VALORACION EESS NUEVO ESCENARIO

PRINCIPALES VARIABLES

- 3.500.000 Litros
- Margen Medio: 0,117 €/Litro
- Venta tienda: 0,082 €/Litro
- Antigüedad 10 años
- Abanderamiento 3 años
- Tienda; 160 m²
- Parcela: 1.750 m²
- Marquesina: 300 m²
- 4 surtidores o mangueras
- 4 depósitos 30.000 litros
- Sin lavados

• VALORACION SITUACIÓN ACTUAL

- VALOR EXPLOTACIÓN: 3.230.000 €
- VALOR REPOSICIÓN: 2.505.000 €

Precio Venta: 0,92 €/litro

• VALORACION SITUACIÓN FUTURA 22 AÑOS

- VALOR EXPLOTACIÓN: 2.660.000 €
- VALOR REPOSICIÓN: 2.085.000 €

Precio Venta: 0,76 €/litro

DOCUMENTACIÓN NECESARIA

IDENTIFICACION NECESARIA

- Nombre de la Empresa Propietaria y Gestora del Inmueble.
- Identificación de la Gasolinera - nº : CIM del Establecimiento
- Escritura de Declaración de Obra Nueva
- Notas Simples de las diferentes fincas.
- Planos actualizados a escala del inmueble.
- Descripción pormenorizada de las instalaciones.

LICENCIAS

- Licencia de Obras (Inmuebles en construcción)
- Licencia de Actividad o funcionamiento.
- Licencias de actividad de Centros de Lavado
- Registro especial de instalaciones, con las revisiones actualizadas.
- Registro industrial de venta de combustible.
- Autorización de organismo competente en caso de ubicarse en suelo rústico no urbanizable.

CONTRATO EXISTENTES

- Contrato de Abanderamiento.
- Contratos de Arrendamientos de la estación de Servicios.
- Contratos de edificaciones auxiliares, Lavado, restaurantes, etc...
- Documentación legal referente a Concesiones Administrativas o Derechos de Superficie, en caso de existir

DATOS ECONÓMICOS

- Certificado de litros vendidos en los últimos tres años y año en curso, con desglose de ventas de producto.
- Márgenes por tipo de combustible para venta propia y para ventas a estaciones del grupo.
- Ventas de tienda con su volumen y margen.
- Ventas de centros de lavado con su volumen y margen.
- Cuentas de Resultados tres últimos ejercicios.