

José Antonio Rodríguez Álvarez
Secretario General y del Consejo de Administración

VALLEHERMOSO, S.A., CON DOMICILIO EN EL Pº DE LA CASTELLANA, Nº 83-85, 28046-MADRID; Y EN SU NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DON JOSÉ ANTONIO RODRÍGUEZ ALVAREZ, EN SU CONDICIÓN DE SECRETARIO DE SU CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, PONE EN CONOCIMIENTO DE ESA C.N.M.V., LA SIGUIENTE:

COMUNICACIÓN DE HECHO RELEVANTE

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley del Mercado de Valores, VALLEHERMOSO, S.A. informa que en la reunión de su Consejo de Administración celebrada en el día de hoy se han adoptado los acuerdos cuyo contenido esencial se reseña seguidamente:

- (i) Dar por formuladas las cuentas anuales y el informe de gestión, correspondientes a la Sociedad y su grupo consolidado.
- (ii) Designación como nuevo consejero, mediante el procedimiento de cooptación, del accionista D Demetrio Carceller Arce. Ocupará la vacante producida por la dimisión presentada por el consejero D. Francisco Javier Pérez Gracia, a quien el Consejo agradeció su aportación profesional a la compañía. El nombrado aceptó el cargo.
- (iii) Aceptar la dimisión de D. Antonio de Hoyos González como Presidente de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, agradeciéndole su aportación profesional en el desempeño de este cargo, y nombrar en su lugar al Consejero D. Pedro del Corro García- Lomas. Don Antonio de Hoyos González continuará como vocal de la citada Comisión.
- (iv) Distribuir un dividendo a cuenta del ejercicio 2002, en los términos del documento que se adjunta a la presente comunicación de hecho relevante.

De igual modo, se pone en conocimiento del mercado el valor de los activos inmobiliarios del Grupo Vallehermoso a 31 de diciembre de 2002, de acuerdo con el informe realizado por C.B. Richard Ellis adjuntándose nota de prensa relativa a la misma.

Madrid, 29 de enero de 2003



VALLEHERMOSO, S.A.

TERCER PAGO A CUENTA DEL DIVIDENDO DEL EJERCICIO 2002

Se pone en conocimiento de los accionistas de la Sociedad que el Consejo de Administración, en su reunión del día 29 de enero, ha acordado el pago de un 7,5% del valor nominal de la acción, a cuenta del dividendo del ejercicio 2002.

El detalle de dicho pago por acción es el siguiente:

•	Importe bruto	0,07500	euros
•	Retención legal	0,01125	euros
•	Importe neto	0,06375	euros

En las anteriores cifras está incluida la atribución proporcional de los derechos económicos inherentes a la autocartera.

Acciones (Código ISIN: ES182870214)

El pago se hará efectivo a partir del próximo día **31 de enero**, a través del Banco Santander Central Hispano, S.A. mediante la presentación de los certificados de posición del Servicio de Compensación y Liquidación de Valores.

Madrid, 29 de enero de 2003
El Secretario del Consejo de Administración



1953
2003 | 50 AÑOS

NOTA DE PRENSA

EL VALOR DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL GRUPO VALLEHERMOSO SE CIFRA EN 4.418 MILLONES DE EUROS

La plusvalía de los Activos del Grupo Vallehermoso alcanza casi los 1.381 millones de euros.

Madrid, 29 de enero de 2003.- El valor de los activos inmobiliarios del Grupo Vallehermoso a 31.12.2002, según valoración realizada por C.B. Richard Ellis, asciende a más de 4.418 millones de euros. Esta valoración representa en términos homogéneos un aumento del 4,1% con respecto a 2001.

La estructura del valor de los activos inmobiliarios es la siguiente:

VALOR DE ACTIVOS INMOBILIARIOS	Miles de Euros		
	2001	2002	% Δ S/ 01
Inmuebles en Renta	1.963.426	2.224.551	13,3
Otro inmovilizado:Obra en Curso y Suelo	331.356	183.664	(44,6)
TOTAL ACTIVOS PARA ALQUILER	2.294.782	2.408.215	4,9
Existencias: Solares, Obra en Curso y P.T.	1.611.995	1.927.645	19,6
Otros Activos: Uso Propio y Partic.Minoritarias	70.207	82.485	17,5
TOTAL ACTIVOS INMOBILIARIOS	3.976.984	4.418.345	11,1

Las plusvalías implícitas en los activos valorados, por comparación del valor de mercado asignado por C.B. Richard Ellis y el costo contable, ascienden a más de 1.380 millones de euros, siendo su procedencia la siguiente:

PLUSVALÍA sobre COSTE CONTABLE	Miles de Euros		
	2001	2002	% Δ S/ 01
Inmuebles en Renta	690.994	742.334	7,4
Otro inmovilizado: Obra en Curso y Suelo	94.593	1.423	(98,5)
TOTAL ACTIVOS PARA ALQUILER	785.587	743.757	(5,3)
Existencias: Solares, O. en Curso y P.T.	585.526	617.117	5,4
Otros Activos: Uso Propio y Partic.Minoritarias	36.683	19.913	(45,7)
TOTAL ACTIVOS INMOBILIARIOS	1.407.796	1.380.787	(1,9)

Los activos en explotación en régimen de alquiler a 31.12.2002 han sido valorados en más de 2.224 millones de euros, lo que supone un incremento del 13,3% respecto a la valoración de 2001.

La estructura de la valoración por tipos de activos es la siguiente:

	Miles de Euros	%
OFICINAS	1.318.247	59
COMERCIAL	310.976	14
VIVIENDAS	331.500	15
INDUSTRIAL	108.280	5
RESTO	155.548	7
TOTAL	2.224.551	100

La plusvalía implícita en la valoración de los activos en renta es de 742,3 millones de euros, lo que supone un incremento del 7,4% respecto al año anterior.

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:

- Período de descuento de flujos de caja = 10 años.

- Predicción de ingresos netos, anuales y valor residual al final del período.
- 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.

La valoración de las existencias, afectadas casi en su totalidad a la actividad de Promoción, se ha elevado a 1.927,6 millones de euros. Este valor representa un incremento del 19,6% con respecto a 2001.

La plusvalía implícita en la valoración de las existencias asciende a más de 617 millones de euros, lo que supone un aumento del 5,4% respecto a 2001.

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.