

GENERAL

AVANCE TRIMESTRAL DE RESULTADOS CORRESPONDIENTE AL:

TRIMESTRE

PRIMERO

AÑO

2001

Denominación Social:
VALLEHERMOSO, S.A.

Domicilio Social:
Ps. De la Castellana, 83 - 85 - 28046 MADRID

NÚMERO DE REGISTRO:
A-28-013811

Personas que asumen la responsabilidad de esta Información, cargos que ocupan e identificación de los poderes o facultades en virtud de los cuales ostentan la representación de la sociedad:

Firma:

José Luis Rodríguez Flecha
Director General de Servicios Corporativos
Escritura de poder de fecha 30/06/1992 del Notario Don José Aristónico García Sánchez

A) AVANCE TRIMESTRAL DE RESULTADOS

Uds.:Millones de Pesetas

		INDIVIDUAL		CONSOLIDADO	
		Ejercicio Actual	Ejercicio Anterior	Ejercicio Actual	Ejercicio Anterior
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO (1)	0800	-	15.972	30.292	17.780
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1040	1.976	4.277	5.902	4.711
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	1044	1.976	2.750	4.585	3.088
Resultado atribuido a Socios Externos	2050			-6	-12
RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	2060			4.579	3.076
CAPITAL SUSCRITO	0500	21.474	21.474		
NUMERO MEDIO DE PERSONAS EMPLEADAS	3000	106	268	737	644

B) EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS

(Aunque de forma resumida debido al carácter sintético de esta Información trimestral, los comentarios a incluir dentro de este apartado, deberán permitir a los inversores formarse una opinión suficiente acerca de la actividad desarrollada por la empresa y los resultados obtenidos durante el período cubierto por esta Información trimestral, así como de su situación financiera y patrimonial y

INDIVIDUAL

En la segunda parte del año 2000, la sociedad matriz aportó a sociedades del Grupo las ramas de actividad de Renta, Promoción Inmobiliaria y Servicios; por esta razón, en 2001 la sociedad matriz se ha convertido en el centro corporativo del Grupo y tenedora de las acciones de las sociedades operativas, careciendo de significado la comparación de esta sociedad entre ambos ejercicios.

GRUPO VALLEHERMOSO

Contenido de la Información

Se adjunta un modelo analítico de Cuenta de Resultados Consolidada, para facilitar la información necesaria que

B) EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS (continuación)

(Aunque de forma resumida debido al carácter sintético de esta información trimestral, los comentarios a incluir dentro de este apartado, deberán permitir a los inversores formarse una opinión suficiente acerca de la actividad desarrollada por la empresa y los resultados obtenidos durante el período cubierto por esta información trimestral, así como de su situación financiera y patrimonial y otros datos esenciales sobre la marcha general de los asuntos de la sociedad). El análisis de los resultados que se realiza a continuación está basado en dicha Cuenta de Resultados.

Así mismo, se adjunta un resumen de los datos más significativos, tanto de naturaleza operativa como de carácter económico-financiero. Entre estos últimos conviene señalar que la Cifra de Negocios, obtenida de la Cuenta Analítica de Resultados Consolidada, incluye la venta de activos fijos inmobiliarios.

La información referida al primer trimestre de 2001 incorpora dos elementos de especial relevancia que requieren ser señalados para facilitar la comprensión y comparación de la misma con la del año anterior:

* El primer elemento relevante hace referencia a la incorporación de la antigua Prima Inmobiliaria, a través de TESTA, S.A., al perímetro de consolidación del Grupo Vallehermoso. Esto es debido a la operación que sobre aquélla ha realizado Vallehermoso para integrarla con su propia actividad de alquileres, lo que tiene efectos económicos desde el día 1 de enero de 2001.

La citada operación de toma de control de Prima Inmobiliaria, hoy TESTA, se ha instrumentado en dos fases:

- La primera, consistente en la fusión de la filial Vallehermoso Renta con Prima Inmobiliaria, está plenamente ejecutada tanto jurídica como operativamente, siendo el resultado de la misma la sociedad denominada TESTA INMUEBLES EN RENTA.

Como consecuencia de esta fusión, Vallehermoso alcanzó el 64,96% del capital de la sociedad resultante.

- La segunda, realizada mediante el lanzamiento de una OPA sobre todo el capital de TESTA, ha finalizado en el mes de abril de 2001.

El resultado de la OPA ha conferido a Vallehermoso, S.A. el control del 99,2% del capital de TESTA.

Dado que al cierre del primer trimestre de 2001 no se habían formalizado las operaciones derivadas de la OPA, éstas no se han registrado contablemente en este período; no obstante, es preciso señalar que en el cálculo de los Resultados Atribuidos a Intereses Minoritarios y a la Sociedad Dominante del primer trimestre de 2001 se ha considerado el porcentaje de aceptaciones comunicadas relativas a la OPA.

Dichas aceptaciones han representado el 97,72% del capital de TESTA que no era controlado por Vallehermoso, S.A., lo que, unido al que ya controlaba, le proporciona el referido 99,2% de participación total en dicha sociedad.

* El segundo elemento relevante de la información referida al primer trimestre de 2001 consiste en la presentación individualizada de las cuentas de resultados de las cuatro unidades económicas en que se ha estructurado el Grupo: la Corporativa, contenida en Vallehermoso, S.A., y las Operativas referidas a las Actividades de Alquiler (Grupo TESTA), de Promoción (Grupo Vallehermoso DIVISION PROMOCION) y de Servicios (Grupo VALORIZA).

RESULTADOS INVERSIÓN Y FINANCIACIÓN

El Beneficio antes de impuestos obtenido por el Grupo Vallehermoso en el primer trimestre de 2001 ha ascendido a 5.902 millones de pesetas, superando en un 25,3% al de igual período de 2000.

A esta positiva evolución han contribuido favorablemente los resultados operativos de las distintas actividades de negocio: es de destacar el fuerte aumento de los resultados obtenidos en la venta de producto y suelo, un 30,2%, el fortalecimiento de la actividad de alquileres, especialmente tras la integración de Prima Inmobiliaria, como se manifiesta en el aumento del 100,6% de sus resultados y el avance del resultado operativo en la actividad de servicios en un 26,1%.

NOTA: en caso de ser insuficiente el espacio reservado en estos cuadros para las explicaciones solicitadas, la sociedad podrá adjuntar cuantas hojas adicionales considere necesarias.

B) EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS (continuación)

(Aunque de forma resumida debido al carácter sintético de esta información trimestral, los comentarios a incluir dentro de este apartado, deberán permitir a los inversores formarse una opinión suficiente acerca de la actividad desarrollada por la empresa y los resultados obtenidos durante el período cubierto por esta información trimestral, así como de su situación financiera y patrimonial y otros datos esenciales sobre la marcha general de los asuntos de la sociedad).

procedente de la antigua Prima Inmobiliaria, han determinado el nivel de endeudamiento financiero del Grupo Vallehermoso que a 31 de marzo se situaba en 209.039 millones de pesetas.

El incremento del endeudamiento retribuido medio en un 141% y el crecimiento del coste medio en un 8,1% son las principales causas del aumento de los costes financieros netos en un 192% respecto al primer trimestre de 2000.

La cobertura de los intereses de la deuda con cash-flow operativo antes de impuestos presenta un valor de 3,3 veces y los costes financieros netos representan el 22,3% del cash-flow directo en operaciones.

La favorable evolución de los resultados operativos ha absorbido y superado ampliamente el efecto del aumento de los costes financieros netos y de los gastos generales, generando un excedente de explotación, antes de dotaciones a provisiones y de resultados extraordinarios, superior en un 16% al del año precedente.

La recuperación de provisiones constituye una neutralización de los gastos que cubrían, que se han realizado en el primer trimestre, y que están recogidos en los epígrafes de gastos generales y de resultados extraordinarios.

La reducción del impuesto de sociedades, consecuencia principalmente de la compensación de bases negativas anteriores de TESTA, lleva el crecimiento del resultado atribuido a Vallehermoso al 48,9%, situándose en 4.579 millones de pesetas.

El cash-flow generado, 5.369 millones de pesetas, ha aumentado en un 43,6%.

La cifra de negocios ascendió a 30.292 millones de pesetas, superando en un 70,4% a la del año anterior; las dos líneas principales de actividad presentan crecimientos significativos tal como se explica en los epígrafes correspondientes, manteniéndose la correspondiente a la actividad de servicios.

La inversión realizada en el primer trimestre en activos inmovilizados ha sido de 14.496 millones de pesetas, aplicada en un 91% a inversiones materiales para el desarrollo de nuevas promociones cuyo destino será el alquiler y para la mejora de las que están en explotación, correspondiendo el resto a inversiones financieras, entre las que destacan las tomas de participación de un 10% en Habitat Network, S.A., sociedad especializada en la prestación de servicios en el área de Internet y tecnológica para el sector inmobiliario y de un 9% en Buildcom España, S.A., sociedad especializada en aplicaciones tecnológicas de control de proyectos y otros servicios para el sector de construcción e Inmobiliario. En la actividad de promoción y venta las inversiones brutas en existencias en concepto de compra de suelo y de obra en curso han ascendido a 21.239 y 11.299 millones de pesetas, respectivamente.

La buena evolución de las diferentes líneas de negocio ha incrementado la generación de recursos, lo que ha permitido autofinanciar en un 25% el intenso esfuerzo inversor de 35.735 millones de pesetas materializado en compra de suelo y en inmovilizado, financiando el resto y la inversión en circulante operativo con recursos ajenos con coste. La financiación de esta gran actividad operativa, unida a la incorporación de la deuda de Prima Inmobiliaria, hace que el endeudamiento financiero al cierre de marzo supere en un 74,2% al del cierre del ejercicio 2000.

ACTIVIDAD DE VENTAS

Las ventas totales realizadas en el primer trimestre por el Grupo Vallehermoso han ascendido a 24.860 millones de pesetas, lo que representa un crecimiento del 75,2% respecto a igual período del año anterior; en este importante incremento de las ventas contabilizadas destaca el fuerte aumento de las ventas de producto residencial, un 78%, y de activo fijo patrimonial, un 299%.

El resultado de las operaciones obtenido en esta actividad, 6.616 millones de pesetas, ha superado en un 30,2% al de 2000, a lo que ha contribuido decisivamente el incremento del 41,9% procedente de la venta de producto residencial y en menor medida el aumento del resultado en ventas de activo fijo.

NOTA: en caso de ser insuficiente el espacio reservado en estos cuadros para las explicaciones solicitadas, la sociedad

B) EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS (continuación)

(Aunque de forma resumida debido al carácter sintético de esta Información trimestral, los comentarios a incluir dentro de este apartado, deberán permitir a los inversores formarse una opinión suficiente acerca de la actividad desarrollada por la empresa y los resultados obtenidos durante el período cubierto por esta información trimestral, así como de su situación financiera y patrimonial y otros datos esenciales sobre la marcha general de los asuntos de la sociedad).

residencial un margen del 26,3%: aquél se ha reducido en 9,2 puntos y el del producto residencial en 6,7 puntos. Es preciso recordar que el margen del producto residencial en el primer trimestre de 2000 fue extraordinariamente alto, que fue paulatinamente reduciéndose a lo largo del ejercicio como se pone de manifiesto al observar el margen medio de todo el año 2000 que fue del 27,6%.

La estructura de Ventas y Resultado en Ventas en el primer trimestre ha evolucionado de la siguiente forma:

Millones de Pesetas	VENTAS			RESULTADO EN VENTAS		
	2000	2001	% Δ	2000	2001	% Δ
Suelo	1.907	0	(100,0)	711	0	(100,0)
Patrimonio	1.234	4.930	299,5	720	1.277	77,4
Promoción	11.052	19.930	80,3	3.649	5.339	46,3
- Residencial	11.052	19.720	78,4	3.649	5.177	41,9
- Otro	0	210		0	162	
TOTAL	14.193	24.860	75,2	5.080	6.516	30,2
Nº Unidades						
Viviendas Promoción	423	730	72,6			

Las ventas contratadas en el subsector residencial han evolucionado consistentemente en el primer trimestre del ejercicio, habiendo alcanzado los 25.809 millones de pesetas y representando un crecimiento del 24,2% respecto a igual período de 2000.

Respecto a los objetivos establecidos para el presente año, la evolución de las ventas contratadas ha sido muy positiva por cuanto se han superado ampliamente los correspondientes al primer trimestre, tanto en unidades como en importe monetario.

Desde 1997, año de inicio del actual ciclo expansivo inmobiliario, las ventas contratadas del primer trimestre han crecido un 30,5% en tasa anualizada.

A continuación se muestra la evolución de las ventas contratadas de producto residencial en el primer trimestre de cada año desde 1997:

VENTAS CONTRATADAS	1997	1998	1999	2000	2001	Crecimiento	
						2001/00	2001/97 Tasa Anual Acumulativa
Millones de Pesetas	8.915	11.237	12.379	20.776	25.809	24,2	30,5
Nº. Unidades	425	520	533	751	753	0,3	15,5

NOTA: en caso de ser insuficiente el espacio reservado en estos cuadros para las explicaciones solicitadas, la sociedad podrá adjuntar cuantas hojas adicionales considere necesarias.

B) EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS (continuación)

(Aunque de forma resumida debido al carácter sintético de esta Información trimestral, los comentarios a incluir dentro de este apartado, deberán permitir a los Inversores formarse una opinión suficiente acerca de la actividad desarrollada por la empresa y los resultados obtenidos durante el período cubierto por esta información trimestral, así como de su situación financiera y patrimonial y otros datos esenciales sobre la marcha general de los asuntos de la sociedad). La distribución geográfica de las citadas ventas contratadas en el subsector residencial, 25.809 millones de pesetas, es la siguiente :

- 11.159 millones de pesetas en la Zona Centro
- 3.382 millones de pesetas en la Zona de Cataluña
- 3.904 millones de pesetas en la Zona de Andalucía
- 3.474 millones de pesetas en la Zona Norte
- 2.449 millones de pesetas en la Zona de Levante
- 961 millones de pesetas en la Zona de Baleares/Canarias/Galicia
- 480 millones de pesetas en Otras Zonas

ACTIVIDAD DE ALQUILERES

Esta actividad presenta una gran variación respecto al año anterior, debido a la integración en el Grupo Vallehermoso de la antigua Prima Inmobiliaria.

Los ingresos alcanzados por esta actividad, 4.444 millones de pesetas, han crecido un 70,9% respecto a 2000. Antes de considerar la aportación de ingresos realizada por la Sociedad de Aparcamientos, vendida en el primer semestre de 2000, los ingresos crecieron un 84,2%. Los factores que han determinado el referido incremento han sido los siguientes: aumento de la superficie media alquilable en un 42,5%, mejoría en el nivel de ocupación media en un 0,5%, e incremento del 28,7% en las rentas medias unitarias derivado de las cláusulas contractuales de revisión y del mix de producto.

El beneficio generado en las operaciones ha crecido un 100,6% ya que, frente al aumento señalado del 70,9% de los ingresos, los costes de explotación y las amortizaciones de los activos se han incrementado en un 5,1% y 54,8% respectivamente.

ACTIVIDAD DE SERVICIOS

Los ingresos procedentes de esta actividad han sido 988 millones de pesetas, lo que significa mantener la cifra del año anterior, habiéndose logrado un resultado en las operaciones de 237 millones de pesetas; dicho resultado crece un 26% respecto al obtenido en 2000.

Se están reorientando las actividades de mantenimiento, de gestión de inmuebles y de gestión de centros comerciales hacia servicios de mayor valor añadido aunque ello pueda originar una cierta reducción del volumen de producción.

GASTOS GENERALES

Si bien la rúbrica de gastos generales presenta un crecimiento del 60,8% es preciso señalar que la misma agrupa gastos de distinta funcionalidad, tales como gastos estructurales y gastos operativos divisionales; por otra parte, la incorporación de la antigua Prima Inmobiliaria incide en la estructura de gastos generales operativos.

Antes de considerar la incidencia de Prima Inmobiliaria en los gastos generales operativos éstos han crecido respecto al ejercicio precedente un 16,8%; las causas que han originado este incremento son, principalmente, la expansión geográfica que se está acometiendo en la actividad de promoción y el desarrollo de nuevas actividades de servicios.

Por su parte, los gastos de estructura han aumentado un 87% como consecuencia, principalmente, de gastos relacionados con la operación de integración de Prima Inmobiliaria, de servicios de consultoría estratégica sobre posicionamiento tecnológico y de gastos de seguros para cobertura de compromisos de pensiones.

NOTA: en caso de ser insuficiente el espacio reservado en estos cuadros para las explicaciones solicitadas, la sociedad podrá adjuntar cuantas hojas adicionales considere necesarias.

B) EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS (continuación)

(Aunque de forma resumida debido al carácter sintético de esta información trimestral, los comentarios a incluir dentro de este apartado, deberán permitir a los Inversores formarse una opinión suficiente acerca de la actividad desarrollada por la empresa y los resultados obtenidos durante el período cubierto por esta información trimestral, así como de su situación financiera y patrimonial y otros datos esenciales sobre la marcha general de los asuntos de la sociedad).

Por lo que se refiere a la fuerte evolución de la plantilla final del Grupo, conviene señalar que el 65% del incremento procede de la actividad de servicios, el 12% de la actividad de patrimonio (TESTA) mayoritariamente por la incorporación al Grupo Vallehermoso de Prima Inmobiliaria, correspondiendo el resto, principalmente, a las nuevas implantaciones geográficas y a la potenciación del área técnica para dar adecuado soporte al plan de crecimiento operativo en marcha.

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (Millones de Pesetas)	A 31 de marzo		% Variac. 01/00
	2000	2001	
ACTIVIDAD DE VENTAS			
Ventas	14.193	24.860	75,2
Costes	(9.113)	(18.244)	100,2
Resultado en Ventas	5.080	6.616	30,2
ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTOS			
Ingresos	2.600	4.444	70,9
Costes	(648)	(681)	5,1
Amortización	(334)	(517)	54,8
Resultado en Arrendamientos	1.618	3.246	100,6
ACTIVIDAD DE SERVICIOS			
Ingresos	987	988	0,1
Gastos	(799)	(751)	(6,0)
Resultado en Servicios	188	237	26,1
Resultados Financieros	(810)	(2.370)	192,6
Ingresos Varlos	72	44	(38,9)
Gastos Generales	(1.170)	(1.882)	60,9
Amortizaciones	(27)	(148)	448,1
RESULTADO DE EXPLOTACION	4.951	5.743	16,0
Dividendos	0	0	
Provisiones	(249)	191	(176,7)
Resultado cartera de valores y otros	3	(36)	(1.300,0)
Resultado Soc. puesta en equivalencia	6	4	(33,3)
RESULTADO TOTAL (A.D.I.)	4.711	5.902	25,3
Impuesto de Sociedades	(1.623)	(1.317)	(18,9)
RESULTADO TOTAL (D.D.I.)	3.088	4.585	48,5
Atribuible a Minoritarios	12	6	(50,0)
ATRIBUIBLE A VALLEHERMOSO	3.076	4.579	48,9

BALANCE DE SITUACION CONSOLIDADO (Millones de Pesetas)	A 31 de Marzo		% Variac. 01/00
	2000	2001	
ACTIVO			
Inmovilizado Material Neto	95.005	202.872	113,5
Inmovilizado Inmaterial	7.708	9.721	26,1
Otro Inmovilizado y deudores a largo plazo	7.635	23.084	202,3
Fondo de comercio de consolidación	0	40	0,0
Activo circulante	134.714	220.054	63,3
TOTAL ACTIVO / PASIVO	245.062	455.771	86,0
PASIVO			
Recursos Propios	103.798	112.499	8,4
Intereses Minoritarios	392	42.123	10.645,7
Endeudamiento sin coste a largo plazo	20.750	24.957	20,3
Endeudamiento financiero a largo plazo	61.800	151.403	145,0
Endeudamiento financiero a corto plazo	19.632	57.636	193,6
Otro pasivo a corto plazo	38.690	67.153	73,6

NOTA: en caso de ser insuficiente el espacio reservado en estos cuadros para las explicaciones solicitadas, la sociedad podrá adjuntar cuantos datos adicionales considere necesarios.

B) EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS (continuación)

(Aunque de forma resumida debido al carácter sintético de esta Información trimestral, los comentarios a Incluir dentro de este apartado, deberán permitir a los inversores formarse una opinión suficiente acerca de la actividad desarrollada por la empresa y los resultados obtenidos durante el período cubierto por esta Información trimestral, así como de su situación financiera y patrimonial y otros datos esenciales sobre la marcha general de los asuntos de la sociedad)

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA POR ACTIVIDADES						
(Millones de Pesetas)						
PERIODO: ENERO-MARZO 2001						
	VSA	Grupo V. División Promoción	Grupo Testa	Grupo Valoriza	Ajustes Consolidación	TOTAL GRUPO
ACTIVIDAD DE VENTAS						
Ventas	0	19.918	4.942	0		24.860
Costes	0	(14.582)	(3.662)	0		(18.244)
Resultado en Ventas	0	5.336	1.280	0	0	6.616
ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTOS						
Ingresos	0	0	4.447	0	(3)	4.444
Costes	0	0	(684)	0	3	(681)
Amortización	0	0	(522)	0	5	(517)
Resultado en Arrendamientos	0	0	3.241	0	5	3.246
ACTIVIDAD DE SERVICIOS						
Ingresos	0	0	68	1.085	(165)	988
Gastos	0	0	(28)	(888)	165	(751)
Resultado en Servicios	0	0	40	197	0	237
Resultados Financieros	(136)	(806)	(1.418)	(10)		(2.370)
Ingresos Varios	54	5	4	8	(27)	44
Ingresos/Gastos Refacturados (*)	775	(561)	(206)	(8)		0
Gastos Generales	(974)	(461)	(308)	(166)	27	(1.882)
Amortizaciones	(23)	(1)	(110)	(14)		(148)
RESULTADO DE EXPLOTACION	(304)	3.512	2.523	7	5	5.743
Dividendos	2.122	0	0	0	(2.122)	0
Provisiones	166	37	(11)	(1)		191
Resultado cartera de valores y otros	(8)	(37)	9	0		(36)
Resultado Soc. puesta en equivalencia	0	(2)	6	0		4
RESULTADO TOTAL (A.D.I.)	1.976	3.510	2.527	6	(2.117)	5.902
Impuesto de Sociedades	0	(1.222)	(67)	(28)		(1.317)
RESULTADO TOTAL (D.D.I.)	1.976	2.288	2.460	(22)	(2.117)	4.585
Atribuible a Minoritarios		0	0	(14)		6
ATRIBUIBLE A VALLEHERMOSO		2.288	2.460	(8)		4.579

(*) Corresponde a la refacturación de los gastos operativos de Vallehermoso, S.A. quien, en su calidad de Centro Corporativo del Grupo, realiza servicios para sus sociedades participadas mediante los recursos alojados en ella y por los que recibe su correspondiente contraprestación económica a precios de coste.

El Grupo Valoriza, si bien obtiene unos pequeños beneficios antes de impuestos, presenta pérdidas después de impuestos debido a la contribución negativa de resultados de la Sociedad Vallehermoso Telecom. Ésta, siguiendo criterios de prudencia, no ha contabilizado como Ingresos el crédito fiscal a que dan lugar sus pérdidas. Esta Sociedad, que inició sus operaciones en el último cuatrimestre de 2000, está en un estadio incipiente de su actividad comercial con una estructura operativa plenamente desarrollada.

De la observación de la Cuenta de Resultados por Actividades se desprende la siguiente estructura del Grupo en términos de Cash-flow Operativo antes de Impuestos (EBITDA), para las 3 actividades operativas:

	Cash-Flow Operativo	
	M. Ptas.	%
Vallehermoso División Promoción	4.317	48,3%
Testa	4.577	51,3%
Valoriza	36	0,4%
	8.930	100,0%

NOTA: en caso de ser insuficiente el espacio reservado en estos cuadros para las explicaciones solicitadas, la sociedad podrá adjuntar cuantos hojas adicionales considere necesarias.

B) EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS (continuación)

(Aunque de forma resumida debido al carácter sintético de esta información trimestral, los comentarios a incluir dentro de este apartado, deberán permitir a los inversores formarse una opinión suficiente acerca de la actividad desarrollada por la empresa y los resultados obtenidos durante el período cubierto por esta información trimestral, así como de su situación financiera y patrimonial y otros datos esenciales sobre la marcha general de los asuntos de la sociedad).

DATOS OPERATIVOS				Enero-Marzo		% Variac. 01/00
				2000	2001	
PROMOCION INMOBILIARIA						
RESIDENCIAL:	Ventas Contratadas	Nº viviendas	751	753		0,3
		M. Ptas.	20.776	25.809		24,2
SUELO:	Ventas Contratadas	M. Ptas.	3.784	0		(100,0)
RESERVA DE SUELO Y PRODUCTO (Situación a final período):		Miles M2.	2.147,9	2.315,0		7,8
	VIVIENDA	%	90%	89%		(1,1)
PATRIMONIO EN ALQUILER						
SUPERFICIE ALQUILABLE (Situación a final período)		Miles M2.	799,1	1.034,3		29,4
GRADO OCUPACION (Situación a final período)		%	97,2	98,1		0,9
PLANTILLA (Final período)		Nº personas	652	747		14,6

(Millones de Pesetas)				Enero-Marzo		% Variac. 01/00
DATOS ECONOMICO-FINANCIEROS				2000	2001	
CIFRA DE NEGOCIO			17.780	30.292		70,4
BENEFICIO NETO ATRIBUIBLE			3.076	4.579		48,9
CASH-FLOW			3.740	5.369		43,6
INVERSIONES EN INMOVILIZADO (*)			1.758	14.496		724,6
COMPRA DE SUELO (Existencias) (*)			3.478	21.239		510,7
FONDOS PROPIOS (Saldo a final período)			103.798	112.499		8,4
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO (Saldo a final período)			81.432	209.039		156,7

(*) Las cifras de inversión en inmovilizado y de compra de suelo aquí consideradas se refieren a las inversiones nuevas realizadas en el período por el Grupo Vallehermoso, sin incluir la integración de activos de Prima Inmobiliaria.

Como consecuencia de la integración de la antigua Prima Inmobiliaria en el Grupo Vallehermoso, se han incorporado al Balance del Grupo las siguientes Inversiones y recursos financieros procedentes de aquélla:

. Activo Inmovilizado	92.707 millones de pesetas
. Existencias y Otro Activo Neto	1.353 millones de pesetas
. Intereses Minoritarios	41.636 millones de pesetas
. Endeudamiento Financiero	52.424 millones de pesetas

NOTA: en caso de ser insuficiente el espacio reservado en estos cuadros para las explicaciones solicitadas, la sociedad podrá adjuntar cuantas hojas adicionales considere necesarias

III. BASES DE PRESENTACION Y NORMAS DE VALORACION

(En la elaboración de los datos e informaciones de carácter financiero-contable incluidos en la presente información pública periódica, deberán aplicarse los principios, normas de valoración y criterios contables previstos en la normativa en vigor para la elaboración de información de carácter financiero-contable a incorporar a las cuentas anuales y estados financieros intermedios correspondiente al sector al que pertenece la entidad. Si excepcionalmente no se hubieran aplicado a los datos e informaciones que se adjuntan los principios y criterios de contabilidad generalmente aceptados exigidos por la correspondiente normativa en vigor, este hecho deberá ser señalado y motivado suficientemente, debiendo explicarse la influencia que su no aplicación pudiera tener sobre el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la empresa o su grupo consolidado. Adicionalmente, y con un alcance similar al anterior, deberán mencionarse y comentarse las modificaciones que, en su caso y en relación con las últimas cuentas anuales auditadas, puedan haberse producido en los criterios contables utilizados en la elaboración de las informaciones que se adjuntan. Si se han aplicado los mismos principios, criterios y políticas contables que en las últimas cuentas anuales, y si aquellos responden a lo previsto en la normativa contable en vigor que le sea de aplicación a la entidad, indíquese así expresamente).

Se han aplicado los principios, criterios y política contable correspondientes a la adaptación sectorial del Plan General de Contabilidad para las Empresas inmobiliarias establecido por la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994; dicha adaptación es obligatoria a partir del día 1 de enero de 1995

NOTA: en caso de ser insuficiente el espacio reservado en estos cuadros para las explicaciones solicitadas, la sociedad podrá adjuntar cuantas hojas adicionales considere necesarias.

D). DIVIDENDOS DISTRIBUIDOS DURANTE EL PERÍODO :

(Se hará mención de los dividendos distribuidos desde el inicio del ejercicio económico).

		% sobre Nominal	Pesetas por acción	Importe (Millones de Pesetas)
1. Acciones Ordinarias	3100	15,00	24,96	3.188,93
2. Acciones Preferentes	3110			
3. Acciones sin Voto	3120			

Información adicional sobre el reparto de dividendos (a cuenta, complementario, etc)

- El Consejo de Administración acordó, en su reunión del día 18 de diciembre de 2000, el pago del segundo dividendo a cuenta del ejercicio 2000 por importe de 24,9579 pesetas por acción (15% sobre el nominal de las acciones). Este pago se hizo efectivo el día 4 de enero de 2001.

E) HECHOS SIGNIFICATIVOS (*)

	SI	NO
1. Adquisiciones o transmisiones de participaciones en el capital de sociedades cotizadas en bolsa determinantes de la obligación de comunicar complementada en el art. 53 de la LMV (5 por 100 y múltiplos)	3200	X
2. Adquisiciones de autocartera determinantes de la obligación de comunicar según la disposición adicional 1ª de la LSA (1 por 100)	3210	X
3. Otros aumentos y disminuciones significativos del Inmovillizado (participaciones superiores al 10% en sociedades no cotizadas, inversiones o desinversiones materiales relevantes, etc.)	3220	X
4. Aumentos y reducciones del capital social o del valor de los títulos	3230	X
5. Emisiones, reembolsos o cancelaciones de empréstitos	3240	X
6. Cambios de los Administradores o del Consejo de Administración	3250	X
7. Modificaciones de los Estatutos Sociales	3260	X
8. Transformaciones, fusiones o escisiones	3270	X
9. Cambios en la regulación institucional del sector con incidencia significativa en la situación económica o financiera de la sociedad o del Grupo	3280	X
10. Pleitos, litigios o contenciosos que puedan afectar de forma significativa a la situación patrimonial de la Sociedad o del Grupo	3290	X
11. Situaciones concursales, suspensiones de pagos, etc.	3310	X
12. Acuerdos especiales de limitación, cesión o renuncia total o parcial, de los derechos políticos y económicos de las acciones de la Sociedad.	3320	X
13. Acuerdos estratégicos con grupos nacionales o internacionales (intercambio de paquetes accionariales, etc.)	3330	X
14. Otros hechos significativos	3340	X

Marcar con una "X" la casilla correspondiente, adjuntando en caso afirmativo anexo explicativo en el que se detalle la fecha de comunicación a la CNMV y a la SRVB.

F) ANEXO EXPLICATIVO HECHOS SIGNIFICATIVOS

3. Aumentos o disminuciones significativas del Inmovilizado.

Los aumentos o disminuciones del inmovilizado en el Grupo, sin tener en cuenta los originados por la incorporación de la antigua Prima Inmobiliaria al perímetro de consolidación del Grupo Vallehermoso, son los siguientes:

- Se ha adquirido un inmueble, para dedicarlo a arrendamiento de oficinas, situado en Madrid, por un importe de 8.432 millones de pesetas.

- Se han dado de baja por ventas, activos fijos en arrendamiento con un coste neto de 3.604 millones de pesetas.

- Se han adquirido acciones en empresas no cotizadas según el siguiente detalle:

362 millones de pesetas por el 9,09% del capital, 200.000 acciones, de Buildcom España, S.A.

2.322 millones de pesetas por el 100% del capital, 18.607.331 acciones, de Vallehermoso Patrimonio S.L.L., S.A.

1.500 millones de pesetas por el 26,32% del capital, 23.688 acciones, de Porto Pi, S.A.

280 millones de pesetas por el 10% del capital, 3.830.125 acciones, de Hábitat Network, S.A.

70 millones de pesetas por el 10% del capital, 100 acciones, de Valleagora, S.A.

6. Cambio de los Administradores o del Consejo de Administración

El Consejo de Administración, en su reunión celebrada el 26 de marzo de 2001, acordó nombrar consejero a D. Enrique Alvarez López.

14. Otros hechos significativos

Una vez inscrita en el Registro la escritura de fusión entre Vallehermoso Renta y Prima Inmobiliaria, Vallehermoso, S.A. inició el proceso de Oferta Pública de Adquisición de Acciones sobre la sociedad resultante de la fusión, denominada Testa, S.A., presentado el día 26 de enero de 2001 ante la C.N.M.V. el folleto correspondiente para su verificación y registro.

El proceso de la OPA mencionada ha finalizado en el mes de abril; el resultado de la misma ha conferido a Vallehermoso, S.A. el control del 99,2% del capital de TESTA.

NOTA: en caso de ser insuficiente el espacio reservado en estos cuadros para las explicaciones solicitadas, la sociedad podrá adjuntar cuantas hojas adicionales considere necesarias.

**INSTRUCCIONES PARA LA CUMPLIMENTACION
DEL AVANCE TRIMESTRAL DE RESULTADOS**

(GENERAL)

-Los datos numéricos solicitados, salvo indicación en contrario, deberán venir expresados en millones de pesetas, sin decimales, efectuándose los cuadros por redondeo.

-Las cantidades negativas deberán figurar con un signo menos (-) delante del número correspondiente.

-Junto a cada dato expresado en cifras, salvo indicación en contrario, deberá figurar el del período correspondiente al ejercicio anterior.

- **Definiciones:**

(1) El importe Neto de la Cifra de Negocios comprenderá los importes de la venta de productos y los de prestación de servicios correspondientes a las actividades ordinarias de la sociedad deducidas las bonificaciones y demás reducciones sobre ventas, así como el impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos directamente relacionados con la citada cifra de negocios.