

GENERAL

AVANCE TRIMESTRAL DE RESULTADOS CORRESPONDIENTE AL:

TRIMESTRE

TERCERO

AÑO

2000

Denominación Social:
VALLEHERMOSO, S.A.

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

N.I.F.
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 CIERA DE NEGOCIO (1)	0800	50.151	35.240	61.561	42.208
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1040	14.223	8.663	16.050	9.908
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	1044	9.363	5.751	10.489	6.675
Resultado atribuido a Socios Externos	2050			-29	-86
RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	2060			10.460	6.589
CAPITAL SUSCRITO	0500	21.474	21.474		
NUMERO MEDIO DE PERSONAS EMPLEADAS	3000	273	258	676	475

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 otros datos esenciales sobre la marcha general de los asuntos de la sociedad).

INDIVIDUAL

Datos correspondientes a la agregación de Vallehermoso, S.A. y Vallehermoso Renta, S.A.U. Esta sociedad recibió, a finales de agosto, de Vallehermoso, S.A. la aportación de la rama de actividad de arrendamiento de inmuebles.

GRUPO VALLEHERMOSO

Se adjunta un modelo de Cuenta de Resultados Consolidada por actividades, para facilitar la información analítica que permita conocer la contribución de cada actividad al resultado del Grupo.

El análisis de los resultados que se realiza a continuación está basado en dicha Cuenta de Resultados.

RESULTADOS, INVERSIÓN Y FINANCIACIÓN

El Beneficio antes de impuestos obtenido por el Grupo Vallehermoso en los nueve primeros meses de 2000 ha ascendido a 16.050 millones de pesetas, superando en un 62,0% al de igual período de 1999.

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).

A esta positiva evolución han contribuido favorablemente las distintas actividades de negocio: es de destacar el fuerte aumento de los resultados obtenidos en la venta de producto y suelo, un 56,3%, la evolución de la actividad de alquileres como se manifiesta en el aumento del 26,8% de sus resultados y el avance del resultado de la actividad de servicios en un 13,2%.

Por lo que se refiere a la actividad financiera, el desarrollo del amplio plan de inversión materializado en el período analizado ha originado un incremento del 56,2% en el endeudamiento medio retribuido.

Este factor, unido a la ligera reducción del coste medio de dicho endeudamiento y a la evolución de los intereses intercalarios y de otros gastos e ingresos financieros, ha situado el aumento de los costes financieros netos en un 63,6%. A pesar de este incremento, el cash-flow operativo antes de impuestos ha aumentado la cobertura de los intereses de la financiación ajena alcanzando un valor de 5,25 veces, y los costes financieros netos representan el 14,2% del beneficio operativo.

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 47% al del año precedente.

La fuerte generación de resultados extraordinarios originados, principalmente, en las ventas de la Sociedad de Aparcamientos y de la participación en la gestora del fondo de inversión inmobiliario del BSCH, ha aconsejado absorber, dotando las provisiones adecuadas, los gastos por asesoría financiera y legal relacionados con la operación sobre Prima Inmobiliaria a la vez que anticipar la cobertura anual de gastos por compromisos de pensiones y por otras posibles contingencias.

El diferencial positivo de los resultados extraordinarios y de los resultados por puestas en equivalencia sobre las provisiones dotadas ensancha el crecimiento del resultado antes de impuestos hasta el 62% y del resultado neto de impuestos hasta el 57%.

El Resultado atribuido a la Sociedad dominante, 10.460 millones de pesetas, ha experimentado un incremento del 58,7% respecto a 1999. El Cash-Flow generado, 12.438 millones de pesetas, ha aumentado en un 67,5%.

La cifra de negocios ascendió a 61.561 millones de pesetas, superando en un 45,9% a la del año anterior; las tres líneas de actividad presentan crecimientos significativos tal como se explica en los epígrafes correspondientes.

La inversión realizada en los tres primeros trimestres en activos inmovilizados ha sido de 19.726 millones de pesetas, aplicada en un 90% a inversiones materiales para la adquisición de activos en explotación, 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 destaca la compra de acciones propias para cubrir el programa de stock options aprobado por la última Junta General de Accionistas, la constitución de VALLEHERMOSO TELECOM y las tomas de participación en la Sociedad de Servicios de Telecomunicación AVIRON y en la Sociedad Gestora de residencias de 3ª edad EURO RESIDENCIAS GESTION. 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 22.125 y 35.295 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 86% el esfuerzo inversor de 19.726 millones de pesetas materializado en inmovilizado, financiando el resto y la inversión en circulante operativo con recursos ajenos con coste. Por ello el endeudamiento financiero al cierre de septiembre, 114.391 millones de pesetas, supone un incremento del 50,2% respecto al cierre del ejercicio 1999.

ACTIVIDAD DE VENTAS

Las ventas totales realizadas en los tres primeros trimestres por el Grupo Vallehermoso han ascendido a 50.459 millones de pesetas, lo que representa un crecimiento del 53,0% respecto a igual período del año anterior; en este importante incremento de las ventas contabilizadas destaca el fuerte aumento de las ventas en todas las líneas: las de producto residencial, un 53,0%, las de activo fijo patrimonial, un 31,4%, y las de suelo, un 96,8%.

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).

El resultado obtenido en esta actividad, 16.503 millones de pesetas, ha superado en un 56,3% al de 1999, a lo que ha contribuido de forma muy notable el incremento del 69,3% procedente de la venta de producto residencial.

El margen medio aportado por las ventas totales ha sido del 32,7%, correspondiendo a la venta de producto residencial un margen del 29,1%: aquél ha aumentado en 0,7 puntos principalmente por el efecto derivado del aumento en la venta y en el margen unitario del producto residencial en 2,8 puntos.

La estructura de Ventas y Resultado en Ventas en los tres primeros trimestres ha evolucionado de la siguiente forma:

	VENTAS			RESULTADO EN VENTAS		
	1999	2000	% Δ S/99	1999	2000	% Δ S/99
Suelo	3.770	7.421	96,84	2.202	3.201	45,37
Patrimonio	3.635	4.778	31,44	1.659	2.150	29,60
Promoción	25.567	38.260	49,65	6.695	11.152	66,57
- Residencial	25.011	38.260	52,97	6.588	11.152	69,28
- Otro	556	0	(100,00)	107	0	(100,00)
TOTAL	32.972	50.459	53,04	10.556	16.503	56,34

Las ventas contratadas en el subsector residencial han evolucionado consistentemente en los tres primeros trimestres del ejercicio, habiendo ascendido a 62.670 millones de pesetas y representando un crecimiento del 89% respecto a igual período de 1999.

Desde 1997, año de inicio del actual ciclo expansivo inmobiliario, las ventas contratadas de los nueve primeros meses han crecido un 30% en tasa anualizada.

La distribución geográfica de las citadas ventas contratadas en el subsector residencial, 62.670 millones de pesetas, es la siguiente :

- 21.180 millones de pesetas en la Zona Centro
- 11.768 millones de pesetas en la Zona de Cataluña
- 9.023 millones de pesetas en la Zona Norte
- 9.017 millones de pesetas en la zona de Andalucía
- 7.491 millones de pesetas en la Zona de Levante
- 4.191 millones de pesetas en la Zona de Baleares/Canarias/Galicia

ACTIVIDAD DE ALQUILERES

Los ingresos alcanzados por esta actividad, 8.165 millones de pesetas, han crecido un 18,4% respecto a 1999. El referido crecimiento de los ingresos es consecuencia de tres factores: aumento de la superficie media alquilable en un 3,6%, mejoría en el nivel de ocupación media en un 1,9% e incremento del 12,1% en las rentas medias unitarias derivado de la aplicación de las cláusulas contractuales de revisión de alquileres y del mix de producto.

El beneficio generado ha crecido un 26,8% ya que, frente al aumento señalado del 18,4% de los ingresos, los costes de explotación se han incrementado en un 4,2%, debido principalmente al efecto del crecimiento de la superficie alquilable, y las amortizaciones de los activos se han incrementado en un 11,6%.

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).

ACTIVIDAD DE SERVICIOS

Los ingresos procedentes de esta actividad han sido de 2.937 millones de pesetas, con un crecimiento del 25,7%, habiéndose logrado un resultado operativo de 522 millones de pesetas; dicho resultado crece un 13,2% respecto al obtenido en 1999.

Es preciso hacer notar la diferente composición del perímetro de consolidación entre los periodos aquí comparados, ya que, mientras en 1999 la actividad de servicios recogía por integración global la sociedad Sergesa, en 2000 se incluye la sociedad Integra por integración proporcional además de la integración global de la sociedad Vallehermoso Telecom constituida en el segundo trimestre de 2000.

GASTOS GENERALES

Si bien la rúbrica de gastos generales presenta un crecimiento del 23,0% es preciso señalar que la misma agrupa gastos de distinta funcionalidad tales como gastos estructurales, gastos operativos divisionales y gastos derivados de imposición indirecta. Excepto los primeros, los otros grupos tienen, en mayor o menor medida, correlación con la actividad inversora y operativa desarrollada; por otra parte, la modificación del perímetro de consolidación antes aludida incide en la estructura de gastos generales operativos. Aislado los efectos antes comentados, los gastos de estructura han crecido un 13,3% respecto a 1999, consecuencia del incremento del 4,2% de los gastos corrientes, de gastos originados en el proceso de reestructuración societaria y de gastos no distribuidos homogéneamente entre ambos ejercicios.

Por lo que se refiere a la fuerte evolución de la plantilla final del Grupo, conviene aclarar que el 96% del incremento procede de la actividad de servicios, ya que si bien las nuevas implantaciones geográficas y la potenciación del área técnica para dar adecuado soporte al plan de crecimiento operativo han originado incorporaciones de personal, éstas se han compensado parcialmente con bajas incentivadas dentro de colectivos de otro perfil profesional, y con la venta de la Sociedad de Aparcamientos. La singular estructura de las operaciones y de la fuerza laboral de la actividad de servicios, muy intensivas en mano de obra y de carácter mayoritariamente eventual, conforman una plantilla total a final de septiembre en el Grupo Vallehermoso de 713 personas de las que 434 están afectas a la mencionada actividad de servicios, siendo el 49% de la plantilla del grupo de carácter eventual.

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (Millones de Pesetas)	A 30 DE SEPTIEMBRE		% Variac. 00/99
	1999	2000	
ACTIVIDAD DE VENTAS			
Ventas	32.972	50.459	53,0
Costes	(22.416)	(33.956)	51,5
Resultado en Ventas	10.556	16.503	56,3
ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTOS			
Ingresos	6.899	8.165	18,4
Costes	(1.948)	(2.030)	4,2
Amortización	(943)	(1.052)	11,6
Resultado en Arrendamientos	4.008	5.083	26,8
ACTIVIDAD DE SERVICIOS			
Ingresos	2.337	2.937	25,7
Gastos	(1.876)	(2.415)	28,7
Resultado en Servicios	461	522	13,2
Resultados Financieros	(1.915)	(3.133)	63,6
Ingresos Varios	379	151	(60,2)
Gastos Generales	(2.798)	(3.441)	23,0
Amortizaciones	(77)	(78)	1,3
RESULTADO DE EXPLOTACION	10.614	15.607	47,0
Dividendos	1	0	(100,0)
Provisiones	(356)	(1.137)	219,4
Resultado cartera de valores y otros	(383)	1.568	(509,4)
Resultado Soc. puesta en equivalencia	32	12	(62,5)
RESULTADO TOTAL (A.D.I.)	9.908	16.050	62,0
Impuesto de Sociedades	(3.233)	(5.561)	72,0
RESULTADO TOTAL (D.D.I.)	6.675	10.489	57,1
Atribuible a Minoritarios	86	29	(66,3)
ATRIBUIBLE A VALLEHERMOSO	6.589	10.460	58,7

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 PERIODO :

(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	21,00	34,94	4.500,64
2. Acciones Preferentes	3110			
3. Acciones sin Voto	3120			

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

- Con fecha 3 de enero, se procedió al pago de un 6,54% del valor nominal de las acciones, a cuenta del dividendo del ejercicio 1999.
- La Junta General de Accionistas se celebró el día 14 de abril. El dividendo del 16% aprobado por la misma se ha abonado en su parte complementaria el día 19 de abril de 2000.
- Con fecha 3 de julio, se procedió al pago de un 5% del valor nominal de las acciones, a cuenta del dividendo del ejercicio 2000.

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 inmovilizado (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.

2. Adquisiciones de autocartera determinantes de la obligación de comunicar según la disposición adicional 1ª de la LSA (1 por 100).

La Junta General de Accionistas celebrada el día 14 de abril aprobó, entre otros, los siguientes acuerdos:

- Autorización para adquirir acciones propias, dentro de los límites establecidos por la Ley.
- Plan de Concesión de Opciones sobre acciones a favor de administradores con funciones ejecutivas en la sociedad y de otros empleados con responsabilidad significativa. El Porcentaje de capital social adquirido para su entrega a los beneficiarios del citado Plan ha sido del 1% del capital social.
- Con fecha 28 de abril se comunicó a la C.N.M.V. como hecho relevante el acuerdo alcanzado entre Vallehermoso y General Electric Pension Trust mediante el cual este último entrará en el capital de Vallehermoso con una participación aproximada del 4% y Vallehermoso comprará el 50% de la sociedad Hispaland, hasta ahora participada igualmente por ambos grupos.

Para instrumentar el aludido acuerdo, Vallehermoso, haciendo uso de la autorización concedida por la última Junta General de Accionistas, adquirió acciones de su propio capital social por un total de 5.697.614 acciones que se entregaron para la adquisición del 50% de Hispaland a General Electric Pension Trust.

3. Aumentos o disminuciones significativas del inmovilizado.

En los nueve primeros meses del año se han efectuado obras para el inmovilizado en curso por importe de 2.475 millones de pesetas y se han dado de baja por ventas, activos con un coste neto de 2.192 millones de pesetas.

Asimismo, se han adquirido y vendido acciones en empresas no cotizadas según el siguiente detalle:

Adquisiciones:

- 150 millones de pesetas por el 75% del capital, 15.040 acciones de Vallehermoso Telecom, S.A.
- 133 millones de pesetas por el 10% del capital, 4.706 acciones de Euro Residencias Gestión, S.A.
- 100 millones de pesetas por el 10% del capital, 381 acciones de Comunicaciones Aviron, S.A.
- 6.121 millones de pesetas por el 50% del capital, 417.731 acciones de Hispaland, S.A.

Desinversiones:

- 1.867 millones de pesetas por el 100% del capital, 266.663 acciones de Aparcamientos Vallehermoso, S.L.
- 20 millones de pesetas por el 20% del capital, 20.000 acciones de Banif Inmobiliaria, S.A.

5. Emisiones, reembolsos o cancelaciones de empréstitos

En el mes de Agosto ha sido verificado y registrado por la C.N.M.V., el Folleto Informativo relativo al Programa de Pagarés Vallehermoso, S.A.. Dicho programa es por importe de 150 millones de Euros y cotiza en el mercado A.I.A.F.

6. Cambios de los Administradores o del Consejo de Administración.

Asimismo la citada Junta General de Accionistas, ratificó la designación como vocales del Consejo de Administración de D. José Zamora Menárguez y de D. José María Cuevas Salvador.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 28 de julio pasado, acordó nombrar Vocal del Consejo de Administración a G.E.P.T. Internacional Equity Investors Inc.

XI. ANEXO EXPLICATIVO HECHOS SIGNIFICATIVOS

14. Otros hechos significativos

En el mes de junio, Vallehermoso y Prima Inmobiliaria alcanzaron un acuerdo amistoso de integración de sus actividades de renta. La operación acordada se instrumentaba en tres fases:

- OPA de Vallehermoso, S.A. sobre el 49,17% del capital de Prima Inmobiliaria.
- Fusión entre Vallehermoso Patrimonio y Prima Inmobiliaria, para lo cual es preciso previamente proceder a una filialización de Vallehermoso para segregar su actividad de renta.

Con esta fusión, Vallehermoso alcanzaría el 65% del capital de la Sociedad resultante.

- OPA de Vallehermoso, S.A. por el 17,81% restante de la Sociedad Fusionada.

Vallehermoso, S.A. presentó ante la C.N.M.V., para su verificación y registro, el folleto de la primera OPA.

Con posterioridad al citado acuerdo, el día 13 de julio de 2000 los Consejos de Administración de Vallehermoso, S.A. y Prima Inmobiliaria han aprobado un acuerdo para simplificar y acelerar la integración de sus actividades de renta.

Dicho acuerdo supone mantener en todos sus términos, estratégicos, económicos y financieros, los objetivos de la operación planteada en el mes de junio, si bien se modifica la estructura de la operación que ha quedado planteada de la siguiente forma:

- . Fusión de Vallehermoso Patrimonio con Prima Inmobiliaria con los mismos parámetros de valoración y relación de canje que en la anterior estructura y con igual premisa de crear Vallehermoso previamente la filial de Patrimonio.

- . OPA de Vallehermoso, S.A. sobre el 35% de la sociedad resultante de la fusión de Prima Inmobiliaria con la filial de Vallehermoso dedicada al negocio de alquileres.

La contraprestación que Vallehermoso ofrecerá a los accionistas de Prima Inmobiliaria es mixta:

- . Pago en metálico de 7 euros por cada acción de Prima Inmobiliaria.
- . Entrega de acciones de Vallehermoso, S.A. a razón de 13 acciones de Vallehermoso, S.A. por cada 20 acciones de Prima Inmobiliaria.

En definitiva, la operación asciende, valorando las acciones nuevas de Vallehermoso, S.A. a canjear a precio de mercado del día 9 de junio en que se dio a conocer al mercado los contactos para alcanzar el acuerdo, a 77.000 millones de pesetas, de los que 47.000 millones de pesetas corresponderán al pago en metálico.

Los principales objetivos que se pretenden alcanzar con la operación descrita son los siguientes:

- Crear valor para los accionistas mediante el fortalecimiento de la posición competitiva y de liderazgo en el mercado doméstico, aprovechamiento de sinergias operativas y fiscales y aumento del tamaño del Grupo.

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.

XI. ANEXO EXPLICATIVO HECHOS SIGNIFICATIVOS

14. Otros hechos significativos (continuación)

- Consolidar la orientación estratégica del Grupo Vallehermoso como grupo inmobiliario mixto y equilibrado, alcanzando un mayor equilibrio entre las actividades de promoción y de rentas, con mayor recurrencia y estabilidad de resultados.
- Crecer significativamente en la actividad de rentas dentro del mercado doméstico.

El Consejo de Administración de Vallehermoso aprobó, en su reunión celebrada el 26 de junio del presente ejercicio 2000, un Reglamento Interno de Conducta y un Reglamento adaptado a las recomendaciones del Informe elaborado por la Comisión especial para el Estudio de un Código Ético de los Consejos de Administración de las Sociedades.

El Reglamento Interno de Conducta hace referencia a las obligaciones que competen a los miembros del Consejo de Administración de Vallehermoso y a su personal directivo en relación con la correcta y reservada gestión de las informaciones sensibles y con la comunicación de los hechos relevantes que puedan influir en la cotización de las acciones de la sociedad. Supone una actualización del Reglamento de Conducta que Vallehermoso aprobó el 22 de diciembre de 1993, al que se han incorporado las recomendaciones emanadas de la CNMV en sus últimas Cartas Circulares.

Con respecto al Reglamento del Consejo, que incorpora buena parte de las recomendaciones contenidas en el Código de Buen Gobierno, cabe indicar que tiene una importante trascendencia. El texto aprobado refuerza la figura de los consejeros independientes, dispone la creación de dos nuevas Comisiones Delegadas (la de Auditoría y Cumplimiento y la de Nombramientos y Retribuciones) y consagra la presencia mayoritaria de consejeros externos.

El 28 de Julio, en Junta General Extraordinaria, los accionistas de Vallehermoso aprobaron la nueva estructura organizativa en tres sociedades y autorizaron la fusión por absorción de la filial de Rentas de Vallehermoso por Prima Inmobiliaria. En la misma fecha el Consejo de Administración de Vallehermoso, S.A., en ejercicio de esta autorización, acordó la aportación de la rama de actividad de arrendamiento de bienes inmuebles a la sociedad Vallehermoso Renta, S.A.U., sociedad 100% participada por Vallehermoso, S.A.

Dicha aportación de la rama de actividad de arrendamientos se efectuó a finales del mes de agosto.

En el mes de Noviembre están previstas Juntas Generales de Accionistas de Prima Inmobiliaria y de Vallehermoso Renta para aprobar la fusión entre ambas siendo la absorbente Prima Inmobiliaria.

Así mismo, simultáneamente se convocará Junta General de Accionistas de Vallehermoso, S.A. para someter a su aprobación la ampliación de capital necesaria para atender a la contraprestación establecida en acciones para la OPA sobre Prima inmobiliaria.

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.