

GENERAL

AVANCE TRIMESTRAL DE RESULTADOS CORRESPONDIENTE AL TRIMESTRE

COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

PRIMERO AÑO 2000
05 MAR 2000

Denominación Social: **VALLEHERMOSO, S.A.**

REGISTRO DE ENTRADA
Nº 2000 31229

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 CIFRA DE NEGOCIO (1)	0800	15.972	15.761	17.780	15.485
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1040	4.277	4.569	4.711	3.556
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	1044	2.750	2.862	3.088	2.225
Resultado atribuido a Socios Externos	2050			-12	-26
RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	2060			3.076	2.199
CAPITAL SUSCRITO	0500	21.474	21.295		
NUMERO MEDIO DE PERSONAS EMPLEADAS	3000	268	252	644	466

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).

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 el primer trimestre de 2000 ha ascendido a 4.711 millones de pesetas, superando en un 32,5% al de igual período de 1999.

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 17,7%, la evolución de la actividad

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).

de alquileres como se manifiesta en el aumento del 24,4% de sus resultados y el avance del resultado de la actividad de servicios en un 58%.

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 36,8% en el endeudamiento medio retribuido. No obstante, la reducción del coste medio de dicho endeudamiento en un 7,4% y la minoración de otros gastos financieros han reducido el impacto del crecimiento del volumen de deuda situando el aumento de los costes financieros netos en un 21,3%. A pesar de este incremento, los costes financieros netos han mantenido su peso en la cuenta de resultados, representando un 11,7% sobre el 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 20,3% al del año precedente.

La menor incidencia de provisiones necesarias y los mejores resultados por puesta en equivalencia, completan y explican la evolución del resultado antes y después de impuestos y sus tasas de crecimiento: 32,5% y 38,8%, respectivamente.

El Resultado atribuido a la Sociedad dominante, 3.076 millones de pesetas, ha experimentado un incremento del 39,9% respecto a 1999. El Cash-Flow generado, 3.740 millones de pesetas, ha aumentado en un 55,7%.

La cifra de negocios ascendió a 17.780 millones de pesetas, superando en un 14,8% 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 el primer trimestre en activos inmovilizados ha sido de 1.758 millones de pesetas, aplicada en un 66% 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 destaca 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 3.478 y 8.412 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 81% el esfuerzo inversor de 5.236 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. Por ello el endeudamiento financiero al cierre de marzo, 81.432 millones de pesetas, supone un incremento del 6,9% respecto al cierre del ejercicio 1999.

Actividad de ventas

Las ventas totales realizadas en el primer trimestre por el Grupo Vallehermoso han ascendido a 14.193 millones de pesetas, lo que representa un crecimiento del 12,7% 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 21%, siendo más moderados los incrementos en las ventas de activo fijo patrimonial, un 10,6%, y las de suelo, un 1,7%.

El resultado obtenido en esta actividad, 5.080 millones de pesetas, ha superado en un 17,7% al de 1999, a lo que ha contribuido de forma muy notable el incremento del 50,2% procedente de la venta de producto residencial.

El margen medio aportado por las ventas totales ha sido del 35,8%, correspondiendo a la venta de producto residencial un margen del 33%; aquél ha aumentado en 1,5 puntos por el efecto derivado del aumento en la venta y en el margen unitario del producto residencial en 6,4 puntos.

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

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).

	VENTAS			RESULTADO EN VENTAS		
	1999	2000	% Δ S/99	1999	2000	% Δ S/99
Suelo	1.875	1.907	1,7	1.322	711	(46,2)
Patrimonio	1.116	1.234	10,6	460	720	56,5
Promoción	9.607	11.052	15,0	2.534	3.649	44,0
- Residencial	9.136	11.052	21,0	2.429	3.649	50,2
- Otro	471	0	(100,0)	105	0	(100,0)
TOTAL	12.598	14.193	12,7	4.316	5.080	17,7

Las ventas contratadas en el subsector residencial han evolucionado consistentemente en el primer trimestre del ejercicio, habiendo ascendido a 20.776 millones de pesetas y representando un crecimiento del 67,8% respecto a igual período de 1999.

Desde 1997, año de inicio del actual ciclo expansivo inmobiliario, las ventas contratadas del primer trimestre han crecido casi un 33% en tasa anualizada.

La distribución geográfica de las citadas ventas contratadas en el subsector residencial, 20.776 millones de pesetas, es la siguiente :

- 5.761 millones de pesetas en la Zona Centro
- 4.649 millones de pesetas en la Zona de Cataluña
- 3.752 millones de pesetas en la Zona Norte
- 3.279 millones de pesetas en la zona de Andalucía
- 2.660 millones de pesetas en la Zona de Levante
- 675 millones de pesetas en la Zona de Baleares/Canarias/Galicia

Actividad de alquileres

Los ingresos alcanzados por esta actividad, 2.600 millones de pesetas, han crecido un 15,6% respecto a 1999 consecuencia del aumento de la superficie media alquilable en un 4,6%, de la mejora en el nivel de ocupación media en un 2,1%, y del incremento del 8,2% en la rentas medias unitarias derivado de las cláusulas contractuales de revisión y del mix de producto.

El beneficio generado ha crecido un 24,4% ya que, frente al aumento señalado del 15,6% de los ingresos, los costes de explotación y las amortizaciones de los activos se han incrementado en un 1,4% y 8,1%, respectivamente.

Actividad de servicios

Los ingresos procedentes de esta actividad han sido de 987 millones de pesetas, con un crecimiento del 54,7%, habiéndose logrado un resultado operativo de 188 millones de pesetas; dicho resultado crece un 58% respecto al obtenido en 1999.

Es preciso hacer notar la diferente composición del perímetro de consolidación entre los períodos 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.

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 periodo 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).

Gastos Generales

Si bien la rúbrica de gastos generales presenta un crecimiento del 17,9% 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 corrientes han crecido un 8,3% respecto al primer trimestre de 1999.

Por lo que se refiere a la fuerte evolución de la plantilla final del Grupo, conviene aclarar que la modificación del perímetro de consolidación, con la incorporación proporcional de la sociedad de servicios Integra, ha originado un aumento de casi 100 personas en la plantilla asignada al Grupo Vallehermoso. De no haberse producido esta modificación, la plantilla hubiera registrado un incremento del 17,2%, correspondiendo el 80% de dicho incremento a la actividad de servicios y el resto, principalmente, a la actividad de promoción por nuevas implantaciones geográficas y al área técnica para la adecuada cobertura del plan de crecimiento de las actividades de promoción y de patrimonio. 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 marzo en el Grupo Vallehermoso de 652 personas de las que 373 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 31 de marzo		
	1999	2000	% Variac. 00/99
ACTIVIDAD DE VENTAS			
Ventas	12.598	14.193	12,7
Costes	(8.282)	(9.113)	10,0
Resultado en Ventas	4.316	5.080	17,7
ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTOS			
Ingresos	2.249	2.600	15,6
Costes	(639)	(648)	1,4
Amortización	(309)	(334)	8,1
Resultado en Arrendamientos	1.301	1.618	24,4
ACTIVIDAD DE SERVICIOS			
Ingresos	638	987	54,7
Gastos	(519)	(799)	54,0
Resultado en Servicios	119	188	58,0
Resultados Financieros	(668)	(810)	21,3
Ingresos Varios	62	72	16,1
Gastos Generales	(992)	(1.170)	17,9
Amortizaciones	(21)	(27)	28,6
RESULTADO DE EXPLOTACION	4.117	4.951	20,3
Dividendos	1	0	(100,0)
Provisiones	(540)	(249)	(53,9)
Resultado cartera de valores y otros	0	3	-
Resultado Soc. puesta en equivalencia	(22)	6	(127,3)
RESULTADO TOTAL (A.D.I.)	3.556	4.711	32,5
Impuesto de Sociedades	(1.331)	(1.623)	21,9
RESULTADO TOTAL (B.D.I.)	2.225	3.088	38,8
Atribuible a Minoritarios	26	12	(53,8)
ATRIBUIBLE A VALLEHERMOSO	2.199	3.076	39,8

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.

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, indiquese 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	6,54	10,88	1.404,72
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.

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.

F) ANEXO EXPLICATIVO HECHOS SIGNIFICATIVOS

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 que será objeto de entrega a los beneficiarios del citado Plan no excederá 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 ascendiendo éstas hasta el momento de la comunicación a la C.N.M.V. a 4.795.212 acciones, lo que representa el 3,7% del Capital.

Una vez se complete la adquisición de acciones propias necesarias se entregarán a cambio de la participación del 50% en la sociedad Hispaland de titularidad de General Electric Pensión Trust.

Ejecutado este acuerdo, Vallehermoso será titular de la totalidad del capital social de Hispaland, sociedad dedicada a las actividades de arrendamiento y promoción inmobiliarias, en la que, hasta el momento, ostentaba una participación del 50%.

3. Aumentos o disminuciones significativas del inmovilizado.

En los tres primeros meses del año se han efectuado obras para el inmovilizado en curso por importe de 967 millones de pesetas.

Asimismo, se han adquirido acciones en empresas no cotizadas por importe de 383 millones de pesetas según el siguiente detalle:

Adquisiciones:

- 150 millones de pesetas 75% del capital, 15.040 acciones de Vallehermoso Telecom, S.A.
- 133 millones de pesetas 10% del capital, 4.706 acciones de Euroresidencias Gestión, S.A.
- 100 millones de pesetas 10% del capital, 381 acciones de Comunicaciones Aviron, S.A.

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.

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.