

VALLEHERMOSO, S.A.,

Y EN SU NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DON JOSE ANTONIO RODRIGUEZ ALVAREZ, EN SU CONDICIÓN DE SECRETARIO DE SU CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, PONE EN CONOCIMIENTO DE ESA C.N.M.V. EL SIGUIENTE HECHO RELEVANTE:

De conformidad con lo dispuesto en el art. 82 de la Ley del Mercado de Valores, VALLEHERMOSO, S.A. pone en conocimiento del Mercado el valor de los activos inmobiliarios del Grupo Vallehermoso a 31 de diciembre de 2001, de acuerdo con la valoración realizada por C.B. Richard Ellis, que asciende a 3.976.984 miles de euros, lo que implica un aumento del 52,5% respecto a la valoración del año 2000.

Se adjunta informe detallado sobre la mencionada valoración.

En Madrid, a 14 de febrero de 2002

GRUPO VALLEHERMOSO

1. VALORACION DE ACTIVOS INMOBILIARIOS

El valor de los activos inmobiliarios del Grupo Vallehermoso a 31.12.2001, según valoración realizada por C.B. Richard Ellis, asciende a 3.976.984 miles de euros. Esta valoración representa un aumento del 52,5% respecto a la de 2000.

Considerando la valoración Proforma de 2000, correspondiente a la agregación de la valoración de los activos del Grupo Vallehermoso y de Prima Inmobiliaria, dicho aumento es del 16,9%.

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

VALOR DE ACTIVOS INMOBILIARIOS	Miles de Euros		
	2000	2001	% A S/ 00
Inmuebles en Renta	1.243.019	1.963.426	58,0
Otro inmovilizado:Obra en Curso y Suelo	219.039	331.356	51,3
TOTAL ACTIVOS PARA ALQUILER	1.462.058	2.294.782	57,0
Existencias: Solares, Obra en Curso y P.T.	1.085.031	1.611.995	48,6
Otros Activos: Uso Propio y Partic.Minoritarias	60.071	70.207	16,9
TOTAL ACTIVOS INMOBILIARIOS	2.507.160	3.976.984	52,5

Las plusvalías implícitas en los activos valorados, por comparación del valor de mercado asignado por C.B. Richard Ellis y el coste contable, ascienden a 1.407.796 miles de euros, siendo su procedencia la siguiente:

PLUSVALIA sobre COSTE CONTABLE	Miles de Euros
	2001
Inmuebles en Renta	690.994
Otro Inmovilizado:Obra en Curso y Suelo	94.593
TOTAL ACTIVOS PARA ALQUILER	785.587
Existencias: Solares, O. en Curso y Suelo	585.526
Otros Activos: Uso Propio y Partic.Minoritarias	36.683
TOTAL ACTIVOS INMOBILIARIOS	1.407.796

1.1. INMUEBLES EN RENTA

Los activos en explotación en régimen de alquiler a 31.12.2001 han sido valorados en 1.963.426 miles de euros lo que supone un incremento del 58% respecto a la valoración de 2000.

Si la comparación se efectúa respecto al Proforma 2000 (Grupo Vallehermoso + Prima Inmobiliaria) el incremento es del 4,4%.

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

	Miles de Euros	%
OFICINAS	1.151.551	58,7
COMERCIAL	361.659	18,4
VIVIENDAS	284.934	14,5
INDUSTRIAL	108.362	5,5
RESTO	56.920	2,9
	1.963.426	100,0

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 en los siguientes entornos:

➤ Oficinas	6,25%	-	7,75%
➤ Comercial	7,75%	-	9,00%
➤ Vivienda	5,00%	-	7,00%

1.2. EXISTENCIAS: Solares, Obra en Curso y Producto Terminado

La valoración de las existencias, afectadas casi en su totalidad a la actividad de Promoción, se ha elevado a 1.611.995 miles de euros. Este valor representa un incremento del 48,6% respecto al de 2000.

Si la comparación se efectúa respecto al Proforma 2000 (Grupo Vallehermoso + Prima Inmobiliaria) el incremento es del 43,4%

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.

2. VALOR LIQUIDATIVO DE LOS ACTIVOS antes de impuestos (N.A.V.)

El valor liquidativo de los Activos del Grupo Vallehermoso a 31.12.2001, antes de impuestos, es de 2.344.659 miles de euros, lo que representa un incremento del 29,7% respecto al de 2000. La formación y evolución del N.A.V. es la siguiente:

	Miles de Euros		% Δ s/2000
	2000	2001	
Recursos Propios	651.131	901.262	38,4
Plusvalía Atribuida en Activos Inmobiliarios (a.d.i.)	1.157.140	1.400.214	21,0
Otras Plusvalías Atribuidas(a.d.i.)	0	43.183	
N.A.V. (R.Propios + Plusvalías Atribuidas) (a.d.i.)	1.808.271	2.344.659	29,7
N.A.V. por acción (euros)	14,01	15,15	8,1

3. VALOR DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS 2001 VS PROFORMA 2000

	Miles de Euros		% Δ s/ 2000
	2000	2001	
Inmuebles en Renta	1.880.759	1.963.426	4,4
Otro inmovilizado: Obra en Curso y Suelo	317.695	331.356	4,3
TOTAL ACTIVOS PARA ALQUILER	2.198.454	2.294.782	4,4
Existencias: Solares, Obra en Curso y P.T.	1.124.007	1.611.995	43,4
Otros Activos: Uso Propio y Partic. Minoritarias	80.361	70.207	(12,6)
TOTAL ACTIVOS INMOBILIARIOS	3.402.822	3.976.984	18,9

Para más información :

Departamento de Relación con Inversores