

GENERAL

AVANCE TRIMESTRAL DE RESULTADOS CORRESPONDIENTE AL:

COMISIÓN NACIONAL DEL  
MERCADO DE VALORES

TRIMESTRE

Tercero

29 OCT. 1998

1998

Denominación Social:

VALLEHERMOSO, S.A.

REGISTRO DE EMPRESAS

Nº 1998

5019

Domicilio Social:

Pº. 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 D. 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	32.780	29.111	41.547	34.448
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1040	5.915	6.026	7.822	6.392
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	1044	3.897	4.124	5.320	4.483
Resultado atribuido a Socios Externos	2060			109	78
RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	2060			5.211	4.405
CAPITAL SUSCRITO	0500	21.295	21.511		
NUMERO MEDIO DE PERSONAS EMPLEADAS	3000	251	252	441	442

B) EVOLUCIÓN 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 formase 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 la sociedad).

A. VALLEHERMOSO, S.A.

- Las ventas totales al 30 de septiembre han sido de 28.647 millones de pesetas (incluidas las ventas de activo fijo por 1.673 millones de pesetas), un 14,% superiores a las de igual periodo del año 1997. El margen medio aportado por las ventas totales ha sido del 25%, frente al 28,7% obtenido en el ejercicio anterior; este descenso del margen medio ha sido debido a la reducción de la venta de suelo, habiendo experimentado un aumento el correspondiente a la venta de producto residencial en 0,4 puntos hasta alcanzar el 22,9%.
- Los ingresos por alquileres al 30 de septiembre del presente ejercicio ascienden a 4.068 millones de pesetas, un 2,37% superiores a los del año anterior. El beneficio generado por esta actividad ha experimentado una reducción del 1,3% respecto a 1997 debido a la incidencia de la reciente puesta en explotación de activos significativos, con un incompleto, aunque creciente, grado de ocupación y, en consecuencia, afectados por los costes de subactividad.

## **B) EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS.**

El resultado de la sociedad matriz acumulado al 30 de septiembre, antes de impuestos, asciende a 5.915 millones de pesetas, lo que supone una disminución del 1,8% sobre el obtenido en igual periodo de 1997.

El descenso de los resultados derivado de la menor venta de suelo, absorbido casi en su totalidad por el fuerte aumento de la contribución de la venta de producto residencial, más de un 27%, y de activos patrimoniales, así como la ligera reducción del resultado en la actividad de alquileres, han sido neutralizados y superados por la mejoría de los resultados financieros netos, de tal forma que el Excedente bruto de Explotación, antes de dotaciones a provisiones para diferentes contingencias, ha crecido en un 5,2%.

No obstante, la prudente cobertura de contingencias y la mayor tasa impositiva originan un descenso del resultado neto en la Sociedad matriz del 5,5%, alcanzando un beneficio de 3.897 millones de pesetas.

Las inversiones en obra en curso destinadas a inmuebles en venta han ascendido a 13.403 millones de pesetas y las compras de suelo han sido de 7.911 millones de pesetas.

Las inversiones en activo inmovilizado han ascendido a 3.990 millones de pesetas, de las cuales 3.038 se han aplicado a inversiones materiales e inmateriales y 952 millones de peseta a inversiones financieras, principalmente para adquisición de participaciones societarias.

### **B. GRUPO VALLEHERMOSO**

#### **Actividad de Ventas**

Las ventas totales realizadas en los tres primeros trimestres por el Grupo Vallehermoso han ascendido a 33.550 millones de pesetas, lo que representa un crecimiento del 22,1% respecto al año anterior; en esta importante evolución de las ventas contabilizadas destaca el fuerte incremento del subsector residencial, más de un 27%, lo que, unido a un incremento del 2% de las ventas patrimoniales, ha superado ampliamente el efecto derivado de la reducción de la venta de suelo.

El resultado obtenido en esta actividad, 8.569 millones de pesetas, ha superado en un 15,1% al de igual periodo de 1997, ya que la fuerte aportación de beneficios por venta de producto residencial ha permitido absorber la reducción de la contribución experimentada por la venta de suelo, siendo favorable la correspondiente a la venta de activo fijo patrimonial.

El margen medio aportado por las ventas totales ha sido del 25,5%, correspondiendo a la venta de producto residencial un margen del 23,9%; aquél ha caído en 1,6 puntos por el efecto comentado de la reducción de la venta de suelo, mientras que el obtenido en el producto residencial se ha incrementado en 0,5 puntos.

Las ventas contratadas en el subsector residencial continúan evolucionando de forma consistente y positiva, creciendo en los nueve primeros meses del presente año un 4,2% respecto a igual periodo de 1997. El retraso en la obtención de algunas licencias ha ralentizado el ritmo de ventas alcanzando en el primer trimestre al posponer el inicio de obra de alguna promoción. Por otra parte, resulta conveniente recordar el fuerte crecimiento producido en las ventas contratadas en 1997: en los tres primeros trimestres las ventas residenciales crecieron respecto a 1996 en más de un 65%. En consecuencia, la evolución de las ventas en este ejercicio en curso presenta tasas de crecimiento más moderadas a medida que avanza el mismo, al provenir su comparabilidad respecto a un ejercicio, el de 1997, que fue muy potente en cuanto a ventas contratadas.

#### **Actividad de Alquileres**

Los ingresos alcanzados por esta actividad, 6.119 millones de pesetas, han crecido un 12,1% respecto a 1997.

El beneficio generado ha crecido un 13% en relación al ejercicio anterior como consecuencia, principalmente, de la aportación de la inversión realizada en los últimos días de 1997 en un edificio de oficinas en Madrid, de la progresiva mejoría experimentada en el nivel de ocupación de los activos, de la aplicación de las cláusulas contractuales de revisión de las rentas y del gradual incremento de la contribución de los contratos de renta antigua, por aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

#### **Actividad de Servicios**

Los ingresos procedentes de esta actividad han sido de 1.878 millones de pesetas, con un crecimiento cercano al 25%, habiendo producido un resultado operativo de 381 millones de pesetas; dicho resultado representa un crecimiento del 44,3% respecto al obtenido en igual periodo de 1997.

## **B) EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS. (continuación)**

### **Resultados, Inversión y Financiación**

El Beneficio antes de impuestos obtenido por el Grupo Vallehermoso en los tres primeros trimestres de 1998 ha ascendido a 7.822 millones de pesetas, superando en un 22,4% al de 1997.

A esta positiva evolución han contribuido favorablemente tanto las actividades de negocio como los resultados financieros: entre aquéllas es de destacar el fuerte aumento de los resultados obtenidos en la venta de producto residencial, un 30%, la mejor evolución de la actividad de alquileres como se manifiesta en el aumento del 13% de sus resultados y el avance del resultado de la actividad de servicios en un 44%. Por lo que se refiere a la actividad financiera, si bien el desarrollo del plan de inversión ha originado un incremento del 16,2% en el endeudamiento medio, la favorable evolución del coste medio del endeudamiento retribuido y, en menor medida, la mayor activación de gastos financieros derivada del nivel de actividad han provocado una reducción del 20% de los costes financieros netos.

La mejora de los resultados de sociedades participadas y su positiva incidencia en la determinación de la tasa impositiva del Grupo, no ha podido absorber el efecto negativo producido por un tratamiento asimétrico de la deducibilidad de algunas partidas significativas en la sociedad matriz.

Por esta razón, el Resultado del Grupo, después de impuestos, crece a tasa inferior a la del Resultado Bruto, alcanzando un 18,7%; por su parte, el Resultado atribuido a la Sociedad dominante, 5.211 millones de pesetas, ha experimentado un incremento del 18,3% respecto a 1997.

El Cash-Flow generado, 6.433 millones de pesetas, ha aumentado en un 21,4%.

La cifra de negocios ascendió a 41.547 millones de pesetas, superando en un 20,6% a la del año anterior; las tres líneas de actividad presentan crecimientos significativos tal como se explicitan en sus respectivos epígrafes.

La inversión realizada en el período por el Grupo en activos inmovilizados ha sido de 3.576 millones de pesetas, aplicada en un 70% a inversiones materiales para el desarrollo de nuevas promociones cuyo destino será el alquiler.

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 8.109 y 17.133 millones de pesetas, respectivamente.

La buena evolución de las diferentes líneas de negocio ha permitido incrementar notablemente la autogeneración de recursos, de forma que la autofinanciación ha cubierto, además de la totalidad de las inversiones en inmovilizado y en existencias netas, el 48% de las inversiones en fondo de maniobra operativo, habiéndose completado las necesidades con una captación de endeudamiento nuevo en los tres primeros trimestres del ejercicio de 4.288 millones de pesetas.

### **C) 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 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.

**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	10 %	55,00	2.366
2. Acciones Preferentes	3110			
3. Acciones sin Voto	3120			

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

- Con fecha 7 de enero, se procedió al pago de un 5,5% del valor nominal de las acciones, a cuenta del dividendo del ejercicio 1997.
- La Junta General de Accionistas se celebró el día 19 de junio. El dividendo del 11% aprobado por la misma; se abonó en su parte complementaria a partir del 24 de junio de 1998.

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

**3. Aumentos o disminuciones significativas del inmovilizado.**

En los nueve primeros meses del año se han efectuado obras para el inmovilizado en curso en la sociedad matriz por un importe de 2.489 millones de pesetas.

Asimismo, se han adquirido acciones en empresas no cotizadas por importe de 947 millones de pesetas, según el siguiente detalle.

**Adquisiciones:**

10 millones de pesetas, 5% del capital, 50 acciones en Valleagora, S.A.

800 millones de pesetas, 25,01% del capital, 500.008 acciones en San Juva, S.A.

130 millones de pesetas, 100% del capital, 4.400 acciones en Tromoto, S.L.

7 millones de pesetas, 22,5% del capital, 6.750 acciones en Nova Benicalap, S.A.

**4. Aumentos y reducciones del capital social o del valor de los títulos.**

La Junta General de Accionistas, celebrada el día 19 de Junio de 1998, ha aprobado, entre otros, los siguientes acuerdos:

- Reducción del Valor Nominal de la acción de Vallehermoso en 5 pesetas, desde 500 a 495 ptas/acción.
- Devolución a los accionistas de la citada reducción de 5 pesetas del valor nominal de la acción.
- Desdoblamiento del valor nominal de las acciones, mediante la división por tres de su nominal de 495 pesetas a 165 pesetas y simultáneo aumento al triple del número de acciones en circulación sin aumentar el capital social ("Split" de 3x1).
- El Folleto Informativo ha sido verificado y registrado por la C.N.M.V. el día 2 de julio de 1998.
- La devolución a los accionistas de la reducción de Capital, la modificación del valor nominal de las acciones y la admisión a negociación de las nuevas acciones se ha llevado a cabo el día 20 de Julio de 1998.

**5. Emisiones, reembolsos y cancelaciones de empréstitos**

En el mes de Mayo, Vallehermoso ha realizado una emisión de obligaciones simples, por 8.000 millones de pesetas y a un plazo de 8 años. El cupón para los primeros 5 años es del 4,85% y para los 3 últimos años del 5,20%. Dicha emisión cotiza en el mercado A.I.A.F., habiendo sido verificado y registrado el Folleto Informativo por la C.N.M.V. el día 7 de Mayo de 1998.

En el mes de Junio se ha presentado, para su verificación y registro por la C.N.M.V., el Folleto Informativo relativo al Programa de Pagarés de Vallehermoso, S.A.. Dicho programa es por importe de 15.000 millones de pesetas y cotizará en el mercado A.I.A.F.. El Folleto Informativo ha sido verificado y registrado por la C.N.M.V. el día 7 de Julio de 1998.

**14. Otros hechos significativos**

En relación a la entrada en vigor del EURO y al cambio de SIGLO, Vallehermoso, después de los análisis previos realizados en 1997, ha elaborado sendos proyectos durante el primer trimestre del ejercicio en curso, habiendo definido las diferentes fases y contenido de cada uno, su calendario respectivo, a la vez que ha nombrado las comisiones responsables de ejecutarlos y designado los coordinadores de los mismos.

Las características básicas de cada uno de estos proyectos y su grado de ejecución hasta el momento, así como el plazo establecido para sus respectivas finalizaciones, son las siguientes:

#### **Proyecto Año 2000**

El entorno informático de Vallhermoso es moderno, de hace cuatro años, y el diseño de la Base de Datos y de las aplicaciones están definidos bajo la consideración de 4 dígitos en el tratamiento de fechas; por ello, el impacto de la gestión de fechas del año 2000 será reducido.

El grado de avance del proyecto alcanzado hasta el momento presente, cercano al 60%, permite contrastar la validez del enfoque utilizado así como la fiabilidad en lo referente al plazo establecido para su conclusión: Junio 1999.

#### **Proyecto EURO**

El proyecto definido en Vallehermoso responde a las características de introducción de la moneda única en el sistema económico, imbricada en un período transitorio de tres años, y a las implicaciones previsibles que la misma tendrá en el sector inmobiliario en dicho período, con unas operaciones de clientes mayoritariamente realizadas en pesetas y de algunas importantes operaciones de proveedores también en dicha moneda; por estas razones el "Proyecto Euro" en Vallehermoso se ha establecido en dos fases: el 60% a desarrollar en 1998 y el 40% en 1999.

Hasta el momento, la ejecución del Plan alcanza el 80% de la fase correspondiente a 1998, lo que permite asegurar la conclusión, y las pruebas de validación necesarias, de la fase primera para antes de final del ejercicio en curso y, de esta manera, tener adaptados los sistemas de información para realizar cualquier tipo de transacción en euros con clientes, con proveedores y con entidades financieras al inicio del período transitorio.