

GENERAL

INFORMACION CORRESPONDIENTE AL:

SEMESTRE

PRIMERO

AÑO

1999

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

COMISIÓN NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES

27 JUL. 1999

Denominación Social:

VALLEHERMOSO, S.A.

REGISTRO DE ENTRADA

Nº 1999 29072

Domicilio Social:

Ps de la Castellana, 83 - 85 - 28046 Madrid

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

CONTENIDO INFORMACION SEMESTRAL
(marcar con una X en caso afirmativo)

- I. Datos Identificativos del Emisor
- II. Variación del Grupo Consolidado
- III. Bases de Presentación y Normas de Valoración
- IV. Balance de Situación
- V. Cuenta de Pérdidas y Ganancias
- VI. Distribución por Actividad del Importe Neto de la Cifra de Negocio
- VII. Número de Personas Empleadas
- VIII. Evolución de los Negocios
- IX. Dividendos Distribuidos
- X. Hechos Significativos
- XI. Anexo Explicativo Hechos Significativos
- XII. Informe Especial de los Auditores

	Individual	Consolidado
0010	X	
0020		
0030	X	
0040	X	X
0050	X	X
0060	X	X
0070	X	X
0080	X	X
0090	X	
0100	X	
0110	X	
0120		

II. VARIACION DE LAS SOCIEDADES QUE FORMAN EL GRUPO CONSOLIDADO (19)

--

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.

IV. BALANCE DE SITUACION DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL

Uds.: Millones de Pesetas

ACTIVO		EJERCICIO ACTUAL	EJERCICIO ANTERIOR
A) ACCIONISTAS POR DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS	0200		
I. Gastos de Establecimiento	0210	1	37
II. Inmovilizaciones Inmateriales	0220	2.997	338
II.1. Derechos s/bienes en régimen de arrendamiento financiero	0221	-	-
II.2. Otro Inmovilizado Inmaterial	0222	2.997	338
III. Inmovilizaciones Materiales	0230	69.021	58.924
IV. Inmovilizaciones Financieras	0240	25.302	26.319
V. Acciones Propias a Largo Plazo	0250		
VI. Deudores por Operaciones Tráfico a Largo Plazo	0255	1.367	357
B) INMOVILIZADO (1)	0260	98.688	85.975
C) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (2)	0280	1.908	728
I. Accionistas por Desembolsos Exigidos	0290	-	-
II. Existencias	0300	81.470	66.841
III. Deudores	0310	18.637	20.966
IV. Inversiones Financieras Temporales	0320	591	1.042
V. Acciones Propias a Corto Plazo	0330	-	-
VI. Tesorería	0340	13	101
VII. Ajustes por Periodificación	0350	15	-
D) ACTIVO CIRCULANTE	0360	100.726	88.950
TOTAL ACTIVO (A + B + C + D)	0370	201.322	175.653

PASIVO		EJERCICIO ACTUAL	EJERCICIO ANTERIOR
I. Capital Suscrito	0500	21.474	21.511
II. Reservas	0510	72.008	69.650
III. Resultados de Ejercicios Anteriores	0520	-	-
IV. Resultado del Periodo	0530	4.390	2.836
V. Dividendos a Cuenta Entregados en el Ejercicio	0550	-	-
A) FONDOS PROPIOS	0560	97.872	93.997
B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (3)	0590	157	154
C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	0600	2.031	1.408
I. Emisión de Obligaciones y Otros Valores Negociables	0610	13.000	13.000
II. Deudas con Entidades de Crédito	0615	18.617	16.521
III. Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas	0620	1.073	212
IV. Acreedores por Operaciones de Tráfico a Largo Plazo	0625	15.370	6.854
V. Otras Deudas a Largo	0630	13.330	12.426
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO	0640	61.390	49.013
I. Emisión de Obligaciones y Otros Valores Negociables	0650	8.891	6.441
II. Deudas con Entidades de Crédito	0655	3.219	2.371
III. Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas	0660	244	419
IV. Acreedores Comerciales	0665	19.688	15.748
V. Otras Deudas a Corto	0670	3.523	2.922
VI. Ajustes por Periodificación	0680	167	173
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO (4)	0690	35.732	28.074
F) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS A CORTO PLAZO	0695	4.140	3.007
TOTAL PASIVO (A + B + C + D + E + F)	0700	201.322	175.653

V. RESULTADOS INDIVIDUALES DE LA SOCIEDAD

Uds.: Millones de Pesetas

	EJERCICIO ACTUAL		EJERCICIO ANTERIOR		
	Importe	%	Importe	%	
+ Importe Neto de la Cifra de Negocio (5)	0800	23.477	100,0%	20.931	100,0%
+ Otros Ingresos (6)	0810	43	0,2%	43	0,2%
+/- Variación Existencias Productos Terminados y en Curso	0820	4.745	20,2%	118	0,6%
= VALOR TOTAL DE LA PRODUCCIÓN	0830	28.265	120,4%	21.092	100,8%
- Compras Netas	0840	-17.896	-76,2%	-13.791	-65,9%
+/- Variación Existencias Mercaderías, Materias Primas y Otras Materias Consumibles	0850		0,0%		0,0%
- Gastos Externos y de Explotación (7)	0860	-1.731	-7,4%	-1.637	-7,8%
= VALOR ANADIDO AJUSTADO	0870	8.638	36,8%	5.664	27,1%
+/- Otros Gastos e Ingresos (8)	0880		0,0%		0,0%
- Gastos de Personal	0890	-1.213	-5,2%	-1.127	-5,4%
= RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACIÓN	0900	7.425	31,6%	4.537	21,7%
- Dotación Amortizaciones Inmovilizado	0910	-462	-2,0%	-462	-2,2%
- Dotaciones al Fondo de Reversión	0915		0,0%		0,0%
- Variación Provisiones de Circulante (9)	0920	-383	-1,6%	-325	-1,6%
= RESULTADO NETO DE EXPLOTACIÓN	0930	6.580	28,0%	3.750	17,9%
+ Ingresos Financieros	0940	340	1,4%	410	2,0%
- Gastos Financieros	0950	-1.599	-6,8%	-1.478	-7,1%
+ Intereses y Diferencias Cambio Capitalizados	0960	385	1,6%	540	2,6%
- Dotación Amortización y Provisiones Financieras (10)	0970		0,0%		0,0%
= RESULTADO ACTIVIDADES ORDINARIAS	1020	5.706	24,3%	3.222	15,4%
+/- Resultados Procedentes del Inmovilizado Inmaterial, Material y Cartera de Control (11)	1021	1.255	5,3%	989	4,7%
- Variación Provisiones Inmovilizado Inmaterial, Material y Cartera de Control (12)	1023	123	0,5%	86	0,4%
+/- Resultados por Operaciones con Acciones y Obligaciones Propias (13)	1025		0,0%		0,0%
+/- Resultados de Ejercicios Anteriores (14)	1026		0,0%	96	0,5%
+/- Otros Resultados Extraordinarios (15)	1030	-466	-2,0%	-88	-0,4%
= RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1040	6.618	28,2%	4.305	20,6%
+/- Impuestos sobre Sociedades y Otros	1042	-2.228	-9,5%	-1.469	-7,0%
= RESULTADO DEL EJERCICIO	1044	4.390	18,7%	2.836	13,5%

IV BALANCE DE SITUACION DEL GRUPO CONSOLIDADO

Uds.: Millones de Pesetas

ACTIVO		EJERCICIO ACTUAL	EJERCICIO ANTERIOR
A) ACCIONISTAS POR DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS	1200		
I. Gastos de Establecimiento	1210	6	51
II. Inmovilizaciones Inmateriales	1220	6.247	3.884
II.1. Derechos s/bienes en régimen de arrendamiento financiero	1221		
II.2. Otro Inmovilizado Inmaterial	1222	6.247	3.884
III. Inmovilizaciones Materiales	1230	91.048	80.952
IV. Inmovilizaciones Financieras	1240	6.905	3.837
V. Acciones de la Sociedad Dominante a Largo Plazo	1250		
VI. Deudores por Operaciones Tráfico a Largo Plazo	1265	1.379	540
B) INMOVILIZADO (1)	1260	105.585	89.264
C) FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACION	1270		
D) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (2)	1280	1.958	749
I. Accionistas por Desembolsos Exigidos	1290	-	-
II. Existencias	1300	84.962	72.224
III. Deudores	1310	21.322	25.068
IV. Inversiones Financieras Temporales	1320	552	1.116
V. Acciones de la Sociedad Dominante a Corto Plazo	1330	-	-
VI. Tesorería	1340	244	234
VII. Ajustes por Periodificación	1350	15	-7
E) ACTIVO CIRCULANTE	1360	107.095	98.635
TOTAL ACTIVO (A + B + C + D + E)	1370	214.638	188.648
PASIVO		EJERCICIO ACTUAL	EJERCICIO ANTERIOR
I. Capital Suscrito	1500	21.474	21.511
II. Reservas Sociedad Dominante	1510	73.193	70.089
III. Reservas Sociedades Consolidadas (16)	1520	-308	-802
IV. Diferencias de Conversión (17)	1530	31	8
V. Resultados Atribuibles a la Sociedad Dominante	1540	4.449	3.618
VI. Dividendos a Cuenta Entregados en el Ejercicio	1550	-	-
A) FONDOS PROPIOS	1560	98.839	94.424
B) SOCIOS EXTERNOS	1570	466	579
C) DIFERENCIA NEGATIVA DE CONSOLIDACION	1580	100	54
D) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (3)	1590	160	158
E) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	1600	2.179	1.650
I. Emisión de Obligaciones y Otros Valores Negociables	1610	13.000	13.000
II. Deudas con Entidades de Crédito	1615	25.746	23.370
III. Acreedores por Operaciones de Tráfico a Largo Plazo	1625	15.370	6.854
IV. Otras Deudas a Largo	1630	14.401	13.663
F) ACREEDORES A LARGO PLAZO	1640	68.517	56.887
I. Emisión de Obligaciones y Otros Valores Negociables	1650	8.891	6.441
II. Deudas con Entidades de Crédito	1655	3.630	2.546
III. Acreedores Comerciales	1665	21.943	18.079
IV. Otras Deudas a Corto	1670	4.810	3.601
V. Ajustes por Periodificación	1680	221	236
G) ACREEDORES A CORTO PLAZO (4)	1690	39.495	30.903
H) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS A CORTO PLAZO	1695	4.882	3.993
TOTAL PASIVO (A + B + C + D + E + F + G + H)	1700	214.638	188.648

RESULTADOS DEL GRUPO CONSOLIDADO

Uds.: Millones de Pesetas

	EJERCICIO ACTUAL		EJERCICIO ANTERIOR		
	Importe	%	Importe	%	
+ Importe Neto de la Cifra de Negocio (5)	1800	27.429	100,0%	27.127	100,0%
+ Otros Ingresos (6)	1810	47	0,2%	31	0,1%
+/- Variación Existencias Productos Terminados y en Curso	1820	5.994	21,9%	-2.597	-9,6%
= VALOR TOTAL DE LA PRODUCCION	1830	33.470	122,0%	24.561	90,5%
- Compras Netas	1840	-21.714	-79,2%	-14.811	-54,6%
+/- Variación Existencias Mercaderías, Materias Primas y Otras Materias Consumibles	1850		0,0%		0,0%
- Gastos Externos y de Explotación (7)	1860	-1.973	-7,2%	-1.858	-6,8%
= VALOR AÑADIDO AJUSTADO	1870	9.783	35,7%	7.892	29,1%
+/- Otros Gastos e Ingresos (8)	1880		0,0%		0,0%
- Gastos de Personal	1890	-1.634	-6,0%	-1.474	-5,4%
= RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACION	1900	8.149	29,7%	6.418	23,7%
- Dotación Amortizaciones Inmovilizado	1910	-672	-2,4%	-683	-2,5%
- Dotaciones al Fondo de Reversión	1915		0,0%		0,0%
- Variación Provisiones de Circulante (9)	1920	-383	-1,4%	-337	-1,2%
= RESULTADO NETO DE EXPLOTACION	1930	7.094	25,9%	5.398	19,9%
+ Ingresos Financieros	1940	63	0,2%	149	0,5%
- Gastos Financieros	1950	-1.753	-6,4%	-1.737	-6,4%
+ Intereses y Diferencias Cambio Capitalizados	1960	437	1,6%	590	2,2%
- Dotación Amortización y Provisiones Financieras (10)	1970		0,0%		0,0%
+/- Resultados de Conversión (18)	1980		0,0%		0,0%
+/- Participación Resultados Sociedades Puestas en Equivalencia	1990	-38	-0,1%	3	0,0%
- Amortización Fondo Comercio Consolidación	2000		0,0%	-27	-0,1%
+ Reversión Diferencias Negativas de Consolidación	2010		0,0%		0,0%
= RESULTADO ACTIVIDADES ORDINARIAS	2020	5.803	21,2%	4.376	16,1%
+/- Resultados Procedentes del Inmovilizado Inmaterial, Material y Cartera de Control (11)	2021	1.256	4,6%	988	3,6%
- Variación Provisiones Inmovilizado Inmaterial, Material y Cartera de Control (12)	2023	123	0,4%	86	0,3%
+/- Resultados por Operaciones con Acciones y Obligaciones Propias (13)	2025		0,0%		0,0%
+/- Resultados de Ejercicios Anteriores (14)	2026		0,0%		0,0%
+/- Otros Resultados Extraordinarios (15)	2030	-473	-1,7%	-8	0,0%
= RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS	2040	6.709	24,5%	5.442	20,1%
+/- Impuesto sobre Beneficios	2042	-2.201	-8,0%	-1.762	-6,5%
= RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	2044	4.508	16,4%	3.680	13,6%
+/- Resultado Atribuido a Socios Externos	2050	-59	-0,2%	-62	-0,2%
= RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	2060	4.449	16,2%	3.618	13,3%

VI. DISTRIBUCION POR ACTIVIDAD DEL IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO

ACTIVIDAD		INDIVIDUAL		CONSOLIDADO	
		Ejerc. Actual	Ejerc. Anterior	Ejerc. Actual	Ejerc. Anterior
Ventas	2100	20.233	18.099	21.166	21.736
Arrendamientos	2105	3.044	2.696	4.518	4.037
Otros Servicios	2110	200	136	1.745	1.354
	2115				
	2120				
	2125				
	2130				
	2135				
	2140				
Obra Ejecutada Pendiente de certificar (*)	2145				
Total Neg. N.	2150	23.477	20.931	27.429	27.127
Mercado Interior	2160				
Exportación: Unión Europea	2170				
Países O.C.D.E.	2175				
Resto Países	2177				

(*) A completar únicamente por Empresas Constructoras

VII. NUMERO MEDIO DE PERSONAS EMPLEADAS EN EL CURSO DEL PERIODO

		INDIVIDUAL		CONSOLIDADO	
		Ejerc. Actual	Ejerc. Anterior	Ejerc. Actual	Ejerc. Anterior
TOTAL PERSONAS EMPLEADAS	3000	257	250	480	436

VIII. EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS

(La información a incluir dentro de este apartado, además de cumplir con lo dispuesto en las instrucciones para la cumplimentación de esta información semestral, deberá hacer mención expresa sobre los siguientes aspectos: evolución de la cifra de Ingresos y de los costes anejos a dichos Ingresos; composición y análisis de las principales operaciones que han dado lugar a la obtención de resultados extraordinarios; comentario de las operaciones de inversión y desinversión más relevantes, explicando su efecto sobre el fondo de maniobra de la compañía y en especial sobre la tesorería de la misma; explicación suficiente sobre la naturaleza y efectos de las partidas que hayan podido causar una variación significativa sobre la cifra de ingresos o sobre los resultados de la compañía en el semestre actual respecto a los comunicados en el trimestre anterior).

A. VALLEHERMOSO, S.A.

- Las ventas totales del primer semestre (incluidas las ventas de activos fijos inmobiliarios por 2.521 millones de pesetas) han ascendido a 22.754 millones de pesetas, lo que representa un incremento del 17,4% respecto a 1998. El margen medio aportado por las ventas totales ha sido el 35,3%, superior en 9,3 puntos al del ejercicio anterior; a este incremento del margen medio han contribuido el alto margen obtenido en la venta de suelo y la buena evolución del margen en la venta de producto residencial, que ha pasado del 23,2% en 1998 al 25,6% en 1999.

- Los ingresos por alquileres, 3.044 millones de pesetas, han aumentado en un 12,9%. El beneficio generado por esta actividad se ha incrementado en un 15,7% como consecuencia, principalmente, de la mayor inversión aplicada a la misma, de la 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.

El resultado neto de la Sociedad matriz, 4.390 millones de pesetas, ha aumentado en un 54,8% respecto a 1998.

VIII. EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS

(La información a incluir dentro de este apartado, además de cumplir con lo dispuesto en las instrucciones para la cumplimentación de esta información semestral, deberá hacer mención expresa sobre los siguientes aspectos: evolución de la cifra de ingresos y de los costes anejos a dichos ingresos; composición y análisis de las principales operaciones que han dado lugar a la obtención de resultados extraordinarios; comentario de las operaciones de inversión y desinversión más relevantes, explicando su efecto sobre el fondo de maniobra de la compañía y en especial sobre la tesorería de la misma; explicación suficiente sobre la naturaleza y efectos de las partidas que hayan podido causar una variación significativa sobre la cifra de ingresos o sobre los resultados de la compañía en el semestre actual respecto a los comunicados en el trimestre anterior).

Todas las líneas de actividad presentan fuertes incrementos de resultado: la de ventas un 60%, la de alquileres un 15,7% y la de servicios un 37,2%.

El crecimiento de los resultados operativos ha permitido absorber el aumento de los gastos financieros derivados de la financiación del plan de inversiones en curso, el aumento de los gastos generales, así como, la cobertura de contingencias generales, de gastos de reestructuración negociada de plantilla y otros extraordinarios.

B. 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 semestre de 1999 ha ascendido a 6.709 millones de pesetas, superando en un 23,3% al de igual período de 1998.

A esta positiva evolución han contribuido favorablemente las distintas actividades de negocio: es de destacar el fuerte aumento de los resultados obtenidos en la actividad de ventas, un 29%, la evolución de la actividad de alquileres como se manifiesta en el aumento del 16,4% de sus resultados y el avance del resultado de la actividad de servicios en un 13,3%.

Por lo que se refiere a la actividad financiera, si bien la favorable evolución del coste medio del endeudamiento retribuido, que se ha reducido en un 14,3%, ha neutralizado el efecto derivado del incremento del 14,8% en el endeudamiento medio originado por el desarrollo del plan de inversión, la menor activación de gastos financieros y los menores ingresos financieros han provocado un aumento de los costes financieros netos en un 25,6%. A pesar de este incremento, los costes financieros netos han mantenido su peso en la cuenta de resultados, representando un 12,1% 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 31,7% al del año precedente. La adopción de medidas de reestructuración negociada de plantilla, la cobertura de contingencias generales y la absorción de gastos extraordinarios, no recurrentes, han detruido 733 millones de pesetas de los resultados del semestre, equivalentes al 11% del Resultado Total del Grupo antes de impuestos.

El Resultado atribuido a la Sociedad dominante, 4.449 millones de pesetas, ha experimentado un incremento del 23,0% respecto a 1998.

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.

VIII. EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS

(La información a incluir dentro de este apartado, además de cumplir con lo dispuesto en las instrucciones para la cumplimentación de esta información semestral, deberá hacer mención expresa sobre los siguientes aspectos: evolución de la cifra de ingresos y de los costes anejos a dichos ingresos; composición y análisis de las principales operaciones que han dado lugar a la obtención de resultados extraordinarios; comentario de las operaciones de inversión y desinversión más relevantes, explicando su efecto sobre el fondo de maniobra de la compañía y en especial sobre la tesorería de la misma; explicación suficiente sobre la naturaleza y efectos de las partidas que hayan podido causar una variación significativa sobre la cifra de ingresos o sobre los resultados de la compañía en el semestre actual respecto a los comunicados en el trimestre anterior).

La cifra de negocios ascendió a 29.921 millones de pesetas, superando en un 5,6% a la del año anterior; las tres líneas de actividad presentan crecimientos tal como se explica en los epígrafes correspondientes.

La inversión realizada en el primer semestre en activos inmovilizados ha sido de 2.860 millones de pesetas, aplicada en un 97% a inversiones materiales para el desarrollo de nuevas promociones cuyo destino será el alquiler y para la mejora de las que están en explotación. 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 15.204 y 12.614 millones de pesetas, respectivamente.

La buena evolución de las diferentes líneas de negocio ha incrementado la generación de recursos, lo que unido a un elevado origen neto de fondos de procedencia operativa, ha limitado el aumento del endeudamiento financiero en un semestre caracterizado por un extraordinario dinamismo inversor, especialmente significativo por lo que se refiere a la compra de suelo. Así, el endeudamiento financiero al cierre del primer semestre de 1999 se elevaba a 60.643 millones de pesetas, lo que supone un incremento del 14,5% respecto al cierre del ejercicio 1998.

Actividad de Ventas

Las ventas totales realizadas en el primer semestre por el Grupo Vallehermoso (incluidas las ventas de activos fijos inmobiliarios por 2.637 millones de pesetas) han ascendido a 23.803 millones de pesetas, lo que representa un crecimiento del 3,5% respecto a igual período del año anterior; en este incremento de las ventas contabilizadas destaca el fuerte aumento de las ventas de suelo, más de un 128%, las de activo fijo patrimonial, más de un 95%, mientras que las ventas de producto de promoción se han reducido en un 9%.

El resultado obtenido en esta actividad, 7.636 millones de pesetas, ha superado en un 29,0% al de 1998, a lo que ha contribuido de forma muy notable el incremento procedente de la venta de suelo, consecuencia del plan de gestión activa de la cartera de suelo.

El margen medio aportado por las ventas totales ha sido del 32,1%, correspondiendo a la venta de producto residencial un margen del 26,6%: aquél ha aumentado en 6,4 puntos por el efecto comentado del aumento de la venta de suelo y por el incremento de 2,9 puntos del margen obtenido en el producto residencial.

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

	VENTAS			RESULTADO EN VENTAS		
	1998	1999	% Δ s/98	1998	1999	% Δ s/98
Suelo	1.115	2.550	128,7	204	1.498	634,3
Patrimonio	1.298	2.538	95,5	971	1.192	22,8
Promoción	20.596	18.715	(9,1)	4.745	4.946	4,2
- Residencial	19.865	18.162	(8,5)	4.707	4.839	2,8
- Otro	740	553	(25,3)	38	107	181,6
TOTAL	23.009	23.803	3,5	6.920	7.636	29,0

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.

VIII. EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS

(La información a incluir dentro de este apartado, además de cumplir con lo dispuesto en las instrucciones para la cumplimentación de esta información semestral, deberá hacer mención expresa sobre los siguientes aspectos: evolución de la cifra de ingresos y de los costes anejos a dichos ingresos; composición y análisis de las principales operaciones que han dado lugar a la obtención de resultados extraordinarios; comentario de las operaciones de inversión y desinversión más relevantes, explicando su efecto sobre el fondo de maniobra de la compañía y en especial sobre la tesorería de la misma; explicación suficiente sobre la naturaleza y efectos de las partidas que hayan podido causar una variación significativa sobre la cifra de ingresos o sobre los resultados de la compañía en el semestre actual respecto a los comunicados en el trimestre anterior).

La evolución tanto de las ventas contabilizadas como de las ventas contratadas está afectada por dos circunstancias de especial significación:

- * La mayor lentitud en los procesos de tramitación de expedientes y de obtención de licencias experimentada en los últimos meses y que ha originado sensibles retrasos en el inicio de promociones.
- * La sobreactividad en el mercado de la construcción está dificultando seriamente el cumplimiento de los planes de ejecución de las obras.

Por todo ello, Vallehermoso está gestionando la obtención de licencias de forma anticipada a la que sería habitual en un proceso normalizado de tramitación administrativa, al objeto de corregir los efectos derivados de las circunstancias mencionadas y poner en el mercado, en los próximos meses, el ritmo de actividad adecuado a su plan operativo de fuerte crecimiento.

No obstante lo anterior, las ventas contratadas en el subsector residencial han evolucionado consistentemente en el primer semestre del ejercicio, habiendo ascendido a 23.383 millones de pesetas y representando un crecimiento del 8,4% respecto a igual período de 1998.

Actividad de Alquileres

Los ingresos alcanzados por esta actividad, 4.518 millones de pesetas, han crecido un 11,9% respecto a 1998.

El beneficio generado ha crecido un 16,4% en relación al ejercicio anterior como consecuencia, principalmente, del aumento de la inversión destinada a esta actividad, de la 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 1.600 millones de pesetas, con un crecimiento del 24,5%, habiéndose logrado un resultado operativo de 289 millones de pesetas; dicho resultado crece un 13,3% respecto al obtenido en 1998.

Gastos Generales

Si bien la rúbrica de gastos generales presenta un crecimiento del 15,5% 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: así, debido principalmente al fuerte programa de compra de suelo desarrollado en el presente ejercicio, y en aplicación del sistema de prorrata general del IVA al que se está acogiendo Vallehermoso, el gasto por

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.

VIII. EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS

(La información a incluir dentro de este apartado, además de cumplir con lo dispuesto en las instrucciones para la cumplimentación de esta información semestral, deberá hacer mención expresa sobre los siguientes aspectos: evolución de la cifra de ingresos y de los costes anejos a dichos ingresos; composición y análisis de las principales operaciones que han dado lugar a la obtención de resultados extraordinarios; comentario de las operaciones de inversión y desinversión más relevantes, explicando su efecto sobre el fondo de maniobra de la compañía y en especial sobre la tesorería de la misma; explicación suficiente sobre la naturaleza y efectos de las partidas que hayan podido causar una variación significativa sobre la cifra de ingresos o sobre los resultados de la compañía en el semestre actual respecto a los comunicados en el trimestre anterior).

dicho impuesto soportado no deducible y por otros menores ha crecido un 82%; por otro lado, el grupo continúa desarrollando su política de adaptación de la plantilla a los objetivos estratégicos, lo que implica una gestión activa de los medios humanos, estimulando determinadas bajas a la vez que incorporando personal, lo que ha originado un incremento adicional de los gastos de personal; asimismo, dentro de la política de mayor presencia geográfica el grupo continúa abriendo nuevos centros de trabajo en distintas comunidades autónomas, razón por la que los gastos operativos divisionales crecen a tasas cercanas al 13%, aunque muy por debajo del resultado operativo.

Aislando los efectos antes comentados, los gastos de estructura corrientes han crecido en un 7%, como consecuencia, principalmente, del incremento salarial aplicado, de un ligero aumento de la plantilla y de la reestructuración de al alta dirección.

Cuenta de Resultados Consolidada (Millones de Pesetas)	A 30 de JUNIO		
	1998	1999	% Variac. 99/98
ACTIVIDAD DE VENTAS			
Ventas	23.009	23.803	3,5
Costes	-17.089	-16.167	-5,4
Resultado en Ventas	5.920	7.636	29
ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTOS			
Ingresos	4.037	4.518	11,9
Costes	-1.205	-1.285	6,6
Amortización	-589	-623	5,8
Resultado en Arrendamientos	2.243	2.610	16,4
ACTIVIDAD DE SERVICIOS			
Ingresos	1.285	1.600	24,5
Gastos	-1.030	-1.311	27,3
Resultado en Servicios	255	289	13,3
Resultados Financieros	-1.021	-1.282	25,6
Ingresos Varios	26	150	476,9
Gastos Generales	-1.623	-1.875	15,5
Amortizaciones	-122	-48	-60,7
RESULTADO DE EXPLOTACION	5.675	7.480	31,4
Dividendos	2	1	-50
Provisiones	-234	-508	117,1
Resultado cartera de valores y otros	-7	-225	3.114,30
Resultado Soc. puesta en equivalencia	3	-39	-1.400,00
RESULTADO TOTAL (A D.D.)	5.442	6.709	23,8
Impuesto de Sociedades	-1.762	-2.201	24,9
RESULTADO TOTAL (D.D.)	3.680	4.508	22,5
Atribuible a Minoritarios	62	59	-4,8
ATRIBUIBLE A VALERHERMOSO	3.618	4.449	23,5

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.

IX. 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	13,00	21,45	2.768,40
2.- Acciones Preferentes	3110			
3.- Acciones sin voto	3120			

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

- Con fecha 5 de enero, se procedió al pago de un 5,5% del valor nominal de las acciones, a cuenta del dividendo del ejercicio 1998.

- La Junta General de Accionistas se celebró el día 25 de marzo. El dividendo del 13% aprobado por la misma; se abonó en su parte complementaria el día 5 de abril de 1999.

X. 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 regularización 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.

3. Aumentos o disminuciones significativas del inmovilizado.

En los seis primeros meses del año se han efectuado obras para el inmovilizado en curso por importe de 1.651 millones de pesetas.

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

La Junta General de Accionistas, celebrada el 25 de marzo de 1999, ha aprobado, entre otros, los siguientes acuerdos:

Redenominar en euros el Capital Social, ampliando el mismo, con cargo a reservas disponibles de la Sociedad, en la cantidad necesaria para redondear a un euro el valor nominal de las acciones, lo que supone: por un lado, el aumentar el valor nominal de las 129.063.030 acciones en que se divide el Capital Social en la cantidad de 1,386 ptas/acción y, por otro, el aumentar el Capital Social, con cargo a reservas disponibles de la Sociedad, en la cantidad de 178.881.360 ptas., equivalente a 1.075.098,62 euros.

Como consecuencia de los acuerdos adoptados el Capital Social de Vallehermoso es desde el día 26 de abril de 1999 de 129.063.030 euros y está representado por 129.063.030 acciones de un euro de valor nominal cada una.

5. Emisiones, reembolsos y cancelaciones de empréstitos.

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 Pagares Vallehermoso, S.A.. Dicho programa es por importe de 150 millones de Euros 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 15 de Julio de 1999.

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

D. Antonio Amusátegui de la Cierva, anteriormente Vicepresidente 1º, ocupa actualmente el cargo de Presidente de la Sociedad.

D. Emilio Novela Berlín, anteriormente Consejero, ocupa en la actualidad el cargo de Vicepresidente Primero y Consejero Delegado.

Han cesado, por dimisión, en sus cargos, el Presidente D. Martín Eyries Valmaseda y los Consejeros D. José Fernández de Villavicencio y Osorio y D. Michael Spackman.

7. Modificación de los Estatutos Sociales.

Como consecuencia de los acuerdos de redenominar en euros el Capital Social y de redondear a un euro el valor nominal de las acciones, el Artículo 5º y el apartado A) del artículo 10º, de los Estatutos Sociales tienen la siguiente redacción:

Artículo 5º.- "El Capital Social es de 129.063.030 euros y está representado por 129.063.030 acciones de un euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas".

Apartado a) del Artículo 10º.- "a) Poseer acciones que representen al menos 150 euros nominales."

XII. INFORME ESPECIAL DE LOS AUDITORES

(Este apartado sólo deberá ser completado en la información correspondiente al I Semestre del ejercicio siguiente al último cerrado auditado, y será de aplicación para aquellas sociedades emisoras que, de conformidad con lo previsto en el apartado decimotercero de la Orden Ministerial de 18 de Enero de 1991, resulten obligadas a la presentación de un informe especial de sus auditores de cuentas, cuando el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio inmediato anterior hubiera denegado la opinión o contuviere una opinión adversa o con salvedades. En el mismo, se incluirá la mención de que se adjunta como anexo de la información semestral el referido informe especial de los auditores de cuentas, así como la reproducción de la información o manifestaciones aportadas o efectuadas por los Administradores de la Sociedad sobre la situación actualizada de las salvedades incluidas por el auditor en su informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior y que, de conformidad con las Normas Técnicas de Auditoría aplicables, hubiere servido de base para la elaboración del mencionado informe especial).

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