

GENERAL

AVANCE TRIMESTRAL DE RESULTADOS CORRESPONDIENTE AL:

TRIMESTRE

TERCERO

AÑO

1999

Denominación Social:
VALLEHERMOSO, S.A.

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

N.I.F.

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	35.240	32.780	42.208	41.547
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1040	8.663	5.915	9.908	7.822
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	1044	5.751	3.897	6.675	5.320
Resultado atribuido a Socios Externos	2050			-86	-109
RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	2060			6.589	5.211
CAPITAL SUSCRITO	0500	21.474	21.295		
NUMERO MEDIO DE PERSONAS EMPLEADAS	3000	258	251	475	441

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 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).

A.- VALLEHERMOSO, S.A.

Las ventas totales a 30 de septiembre han ascendido a 30.480 millones de pesetas (incluidas las ventas de activo fijo por 3.497 millones de pesetas), lo que representa un incremento del 6,4% respecto al año anterior: las ventas de suelo y de patrimonio antiguo han aumentado en un 356% y en un 109%, respectivamente, mientras que las de producto residencial nuevo se han reducido en un 12,3%. El margen medio aportado por las ventas totales ha sido del 33,5%, superior en 8,6 puntos al del año anterior debido al efecto del aumento de las ventas de suelo y al aumento del margen en producto residencial en 2,7 puntos, alcanzando éste el 25,6%. Los ingresos por alquileres, 4.675 millones de pesetas, han aumentado un 14,9% respecto a 1998. El resultado de la sociedad matriz después

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 impuestos, asciende a 5.751 millones de pesetas, superando en un 47,6% al del año anterior.

El fuerte crecimiento de los resultados en venta y de los resultados en alquileres ha superado ampliamente el aumento de los costes financieros netos y de los gastos generales, originando un excedente de explotación, antes de provisiones y de gastos extraordinarios, no recurrentes, superior en un 47,9% al del año precedente.

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 los tres primeros trimestres de 1999 ha ascendido a 9.908 millones de pesetas, superando en un 26,7% 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 23,2%, la evolución de la actividad de alquileres como se manifiesta en el aumento del 17,3% de sus resultados y el avance del resultado de la actividad de servicios en un 21%.

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 15,2%, ha neutralizado el efecto derivado del incremento del 15,6% 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 17,3%. A pesar de este incremento, los costes financieros netos han reducido su peso en la cuenta de resultados, representando un 12,7% 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 30,3% 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 739 millones de pesetas de los resultados del período, equivalentes al 7% del Resultado Total del Grupo antes de impuestos.

El Resultado atribuido a la Sociedad dominante, 6.589 millones de pesetas, ha experimentado un incremento del 26,4% respecto a 1998. El Cash-Flow generado, 7.425 millones de pesetas, ha aumentado en un 15,4%.

La cifra de negocios ascendió a 42.208 millones de pesetas, superando en un 1,6% a la del año anterior.

La inversión realizada en el período transcurrido en activos inmovilizados ha sido de 5.191 millones de pesetas, aplicada en un 95% 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 18.567 y 19.646 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 42% el esfuerzo inversor de casi 24.000 millones de pesetas, materializado en compra de suelo y en inmovilizado para alquiler, complementando la financiación con recursos ajenos. Por ello, el endeudamiento financiero al cierre del tercer trimestre de 1999 se elevaba a 66.848 millones de pesetas, lo que supone un incremento del 26,2% respecto al cierre del ejercicio 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.

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 Ventas:

Las ventas totales realizadas en los tres primeros trimestres por el Grupo Vallehermoso han ascendido a 32.972 millones de pesetas, lo que representa una reducción del 1,7% respecto a igual período del año anterior; en esta evolución de las ventas contabilizadas destaca el fuerte aumento de las ventas de suelo, más de un 226%, las de activo fijo patrimonial, más de un 110%, mientras que las ventas de producto de promoción se han reducido en un 16,6%.

El resultado obtenido en esta actividad, 10.556 millones de pesetas, ha superado en un 23,2% 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%, correspondiendo a la venta de producto residencial un margen del 26,3%: aquél ha aumentado en 6,5 puntos por el efecto comentado del aumento de la venta de suelo y por el incremento de 2,4 puntos del margen obtenido en el producto residencial.

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

	VENTAS			RESULTADO EN VENTAS		
	1998	1999	% Δ s/98	1998	1999	% Δ s/98
Suelo	1.156	3.770	226,1	211	2.202	943,6
Patrimonio	1.728	3.635	110,4	1.133	1.659	46,4
Promoción	30.666	25.567	(16,6)	7.225	6.695	(7,3)
- Residencial	29.369	25.011	(14,8)	7.028	6.588	(6,3)
- Otro	1.297	556	(57,1)	197	107	(45,7)
TOTAL	33.550	32.972	(1,7)	8.569	10.556	23,2

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.

Como consecuencia de esta política, en el tercer trimestre del ejercicio en curso, el Grupo Vallehermoso ha incrementado notablemente su oferta de producto, superando las limitaciones de trimestres anteriores, lo que ha originado, en unión del positivo comportamiento del mercado, que las ventas contratadas de producto residencial en dicho período hayan crecido en un 18,5% respecto al año anterior.

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).

Esta notable aportación del tercer trimestre, y la consistente evolución de los anteriores, hace que las ventas contratadas de producto residencial en los tres primeros trimestres del año, 33.164 millones de pesetas, superen en un 11,2% a las del ejercicio precedente.

Actividad de Alquileres:

Los ingresos alcanzados por esta actividad, 6.899 millones de pesetas, han crecido un 12,7% respecto a 1998 consecuencia del aumento de la superficie media alquilable en un 7,2%, de la mejoría en el nivel de ocupación media en un 0,8% y del incremento del 4,3% en las rentas medias unitarias derivado de las cláusulas contractuales de revisión y del mix de producto.

El beneficio generado ha crecido un 17,3% ya que, frente al aumento señalado del 12,7% de los ingresos, los costes de explotación y las amortizaciones de los activos se han incrementado en un 7,2% y 6,6%, respectivamente.

Actividad de Servicios:

Los ingresos procedentes de esta actividad han sido de 2.337 millones de pesetas, con un crecimiento del 24,4%, habiéndose logrado un resultado operativo de 461 millones de pesetas; dicho resultado crece un 21% respecto al obtenido en 1998.

Gastos Generales:

Si bien la rúbrica de gastos generales presenta un crecimiento del 12,1%, 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 prorata general del IVA al que se está acogiendo Vallehermoso, el gasto por dicho impuesto soportado no deducible y por otros menores ha crecido un 29%; 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; así mismo, 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 que crece en un 21,5%.

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 la alta dirección.

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).

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (Millones de Pesetas)	A 30 de SEPTIEMBRE		
	1998	1999	% Variac. 99/98
ACTIVIDAD DE VENTAS			
Ventas	33.550	32.972	(1,7)
Costes	(24.981)	(22.416)	(10,3)
Resultado en Ventas	8.569	10.556	23,2
ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTOS			
Ingresos	6.119	6.899	12,7
Costes	(1.818)	(1.948)	7,2
Amortización	(885)	(943)	6,6
Resultado en Arrendamientos	3.416	4.008	17,3
ACTIVIDAD DE SERVICIOS			
Ingresos	1.878	2.337	24,4
Gastos	(1.497)	(1.876)	25,3
Resultado en Servicios	381	461	21,0
Resultados Financieros	(1.633)	(1.915)	17,3
Ingresos Varios	79	379	379,7
Gastos Generales	(2.497)	(2.798)	12,1
Amortizaciones	(170)	(77)	(54,7)
RESULTADO DE EXPLOTACION	8.145	10.614	30,3
Dividendos	2	1	(50,0)
Provisiones	(346)	(356)	2,9
Resultado cartera de valores y otros	17	(383)	(2.352,9)
Resultado Soc. puesta en equivalencia	4	32	700,0
RESULTADO TOTAL (A.D.I.)	7.822	9.908	26,7
Impuesto de Sociedades	(2.502)	(3.233)	29,2
RESULTADO TOTAL (D.D.I.)	5.320	6.675	25,5
Atribuible a Minoritarios	109	86	(21,1)
ATRIBUIBLE A VALLEHERMOSO	5.211	6.589	26,4

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	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,

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

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 3.072 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.

Con fecha 15 de julio ha sido verificado y registrado por la C.N.M.V., el Folleto Informativo relativo al Programa de Pagares Vallehermoso, S.A. por importe de 150 millones de Euros y que cotiza en el mercado A.I.A.F.

Con fecha 15 de octubre se ha presentado para su verificación y registro en la C.N.M.V., un folleto Informativo de Emisión de Obligaciones por importe de 60 millones de euros. Se solicitará su admisión a cotización en el Mercado AIAF.

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".

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.