



O.P.V.

Mayo 2006

Documento de Registro y Nota sobre las Acciones referido a la Sociedad y a la Oferta registrado por la CNMV con fecha 12 de mayo de 2006

El presente documento ha sido preparado por la Sociedad exclusivamente a los efectos de esta presentación de la Sociedad en relación con la Oferta Pública de Venta de Acciones y posterior admisión a cotización de las mismas en las Bolsas de Valores españolas. La información contenida en esta presentación no ha sido verificada de forma independiente.

El presente documento no constituye una oferta o solicitud de compra de las acciones de ASTROC MEDITERRÁNEO, S.A. Las acciones a las que se refiere esta presentación no han sido, ni serán registradas bajo la U.S Securities Act de 1933. No se ofrecerán ni venderán las acciones en los Estados Unidos de América, Japón, Canadá, o en cualquier otra jurisdicción en la que no se permita realizar una oferta, salvo en cumplimiento de las respectivas legislaciones.

Con fecha 12 de mayo de 2006 se ha registrado por la CNMV un Documento de Registro y una Nota sobre Acciones que contiene información sobre la Sociedad y sobre la Oferta. Los citados documentos se encuentran a disposición del público en el domicilio social de ASTROC, en la CNMV, y en las entidades colocadoras.

1. ASTROC

2. Modelo de Negocio

3. Principales Líneas de Negocio

4. Magnitudes Financieras

5. OPV: Principales Características

6. Perspectivas y Conclusiones

Principal accionista CV Capital S.L.

Más de 10 años de experiencia

Modelo de negocio centrado en:

- ♦ **Gestión activa de desarrollos inmobiliarios**
 - » Alta Rotación
 - » Alta Rentabilidad de los desarrollos
 - » Control del Riesgo

- ♦ **Asesoramiento y administración de patrimonios inmobiliarios**
 - » Generación recurrente de recursos



Dotar a ASTROC de mayor visibilidad y reconocimiento

Cumplimiento de la L.M.V.: Corporate Governance, Máxima Transparencia

Reforzar la accesibilidad a nuevos proyectos

Ampliar las fuentes de financiación disponibles

Dar entrada a nuevos accionistas en el capital de la Compañía

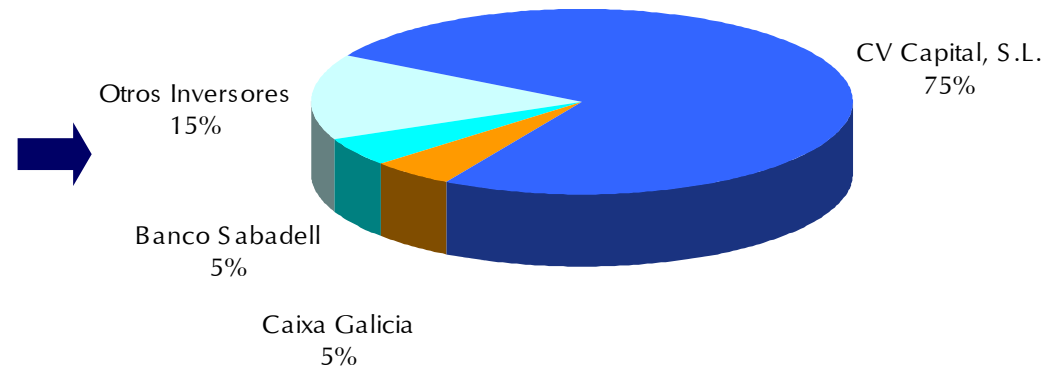
Dar liquidez al accionista de ASTROC

Facilitar potenciales operaciones de consolidación en el futuro

Situación Previa a OPV



Situación Prevista post OPV



La OPV permite dar entrada a Nuevos Accionistas al capital de ASTROC

1. ASTROC

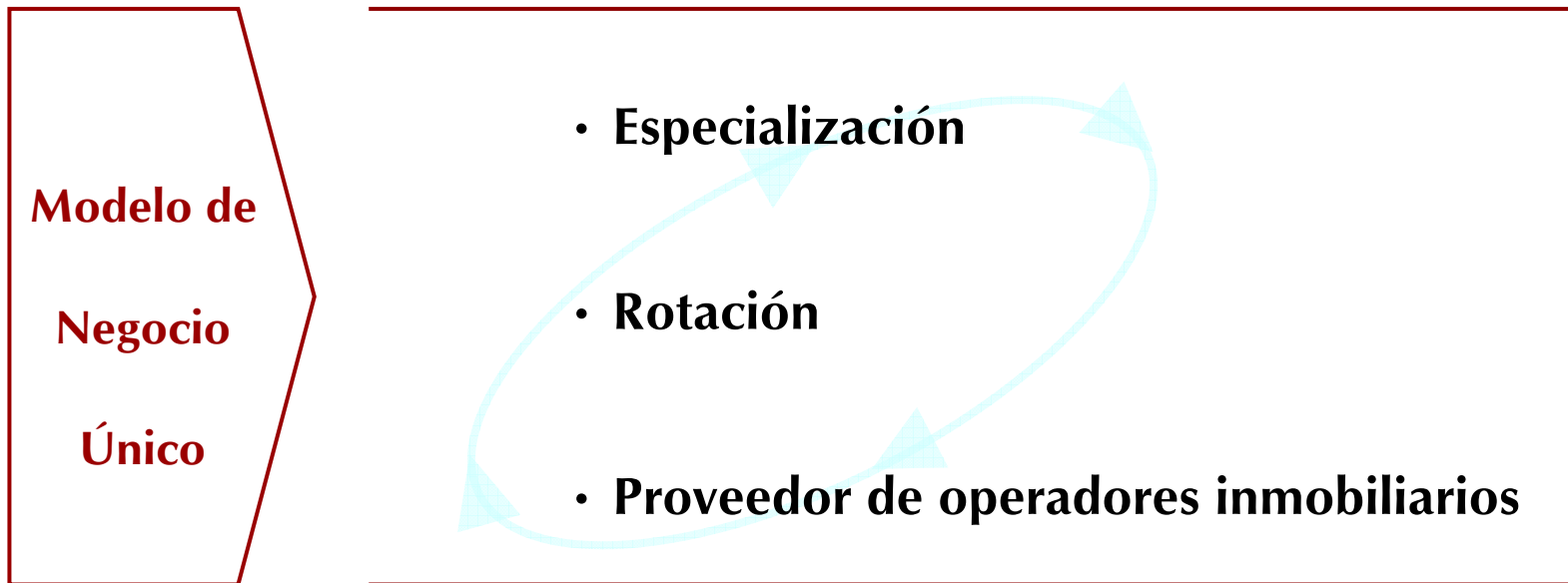
2. Modelo de Negocio

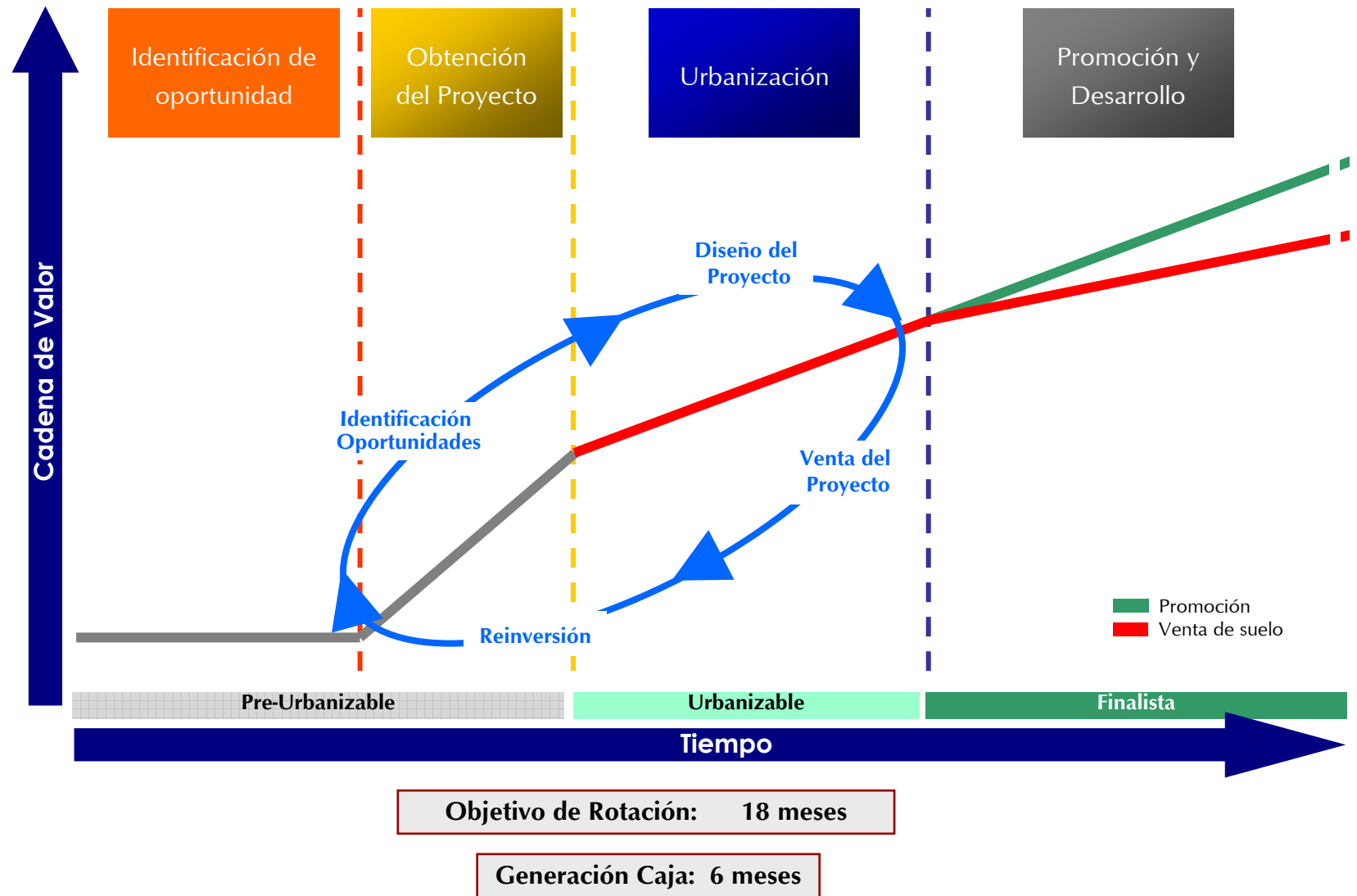
3. Principales Líneas de Negocio

4. Magnitudes Financieras

5. OPV: Principales Características

6. Perspectivas y Conclusiones



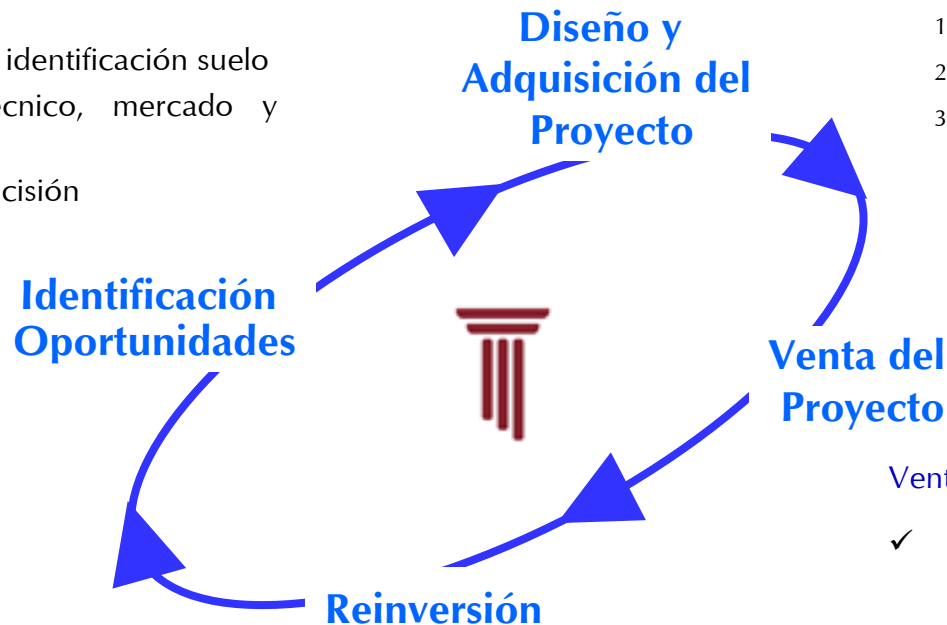


Identificación de Oportunidades

- ✓ Uso de tecnologías avanzadas en la identificación de oportunidades
- ✓ Equipo humano especializado
- ✓ Colaboración con socios locales
- ✓ Fases:
 1. Búsqueda e identificación suelo
 2. Análisis: técnico, mercado y económico
 3. Toma de decisión

Diseño y Adquisición del Proyecto

- ✓ Diseño del proyecto en función de las necesidades del mercado
- ✓ Desarrollo del Proyecto: Urbanizador
- ✓ Adquisición del activo:
 1. Pago aplazado
 2. Opción de Compra
 3. Permuta

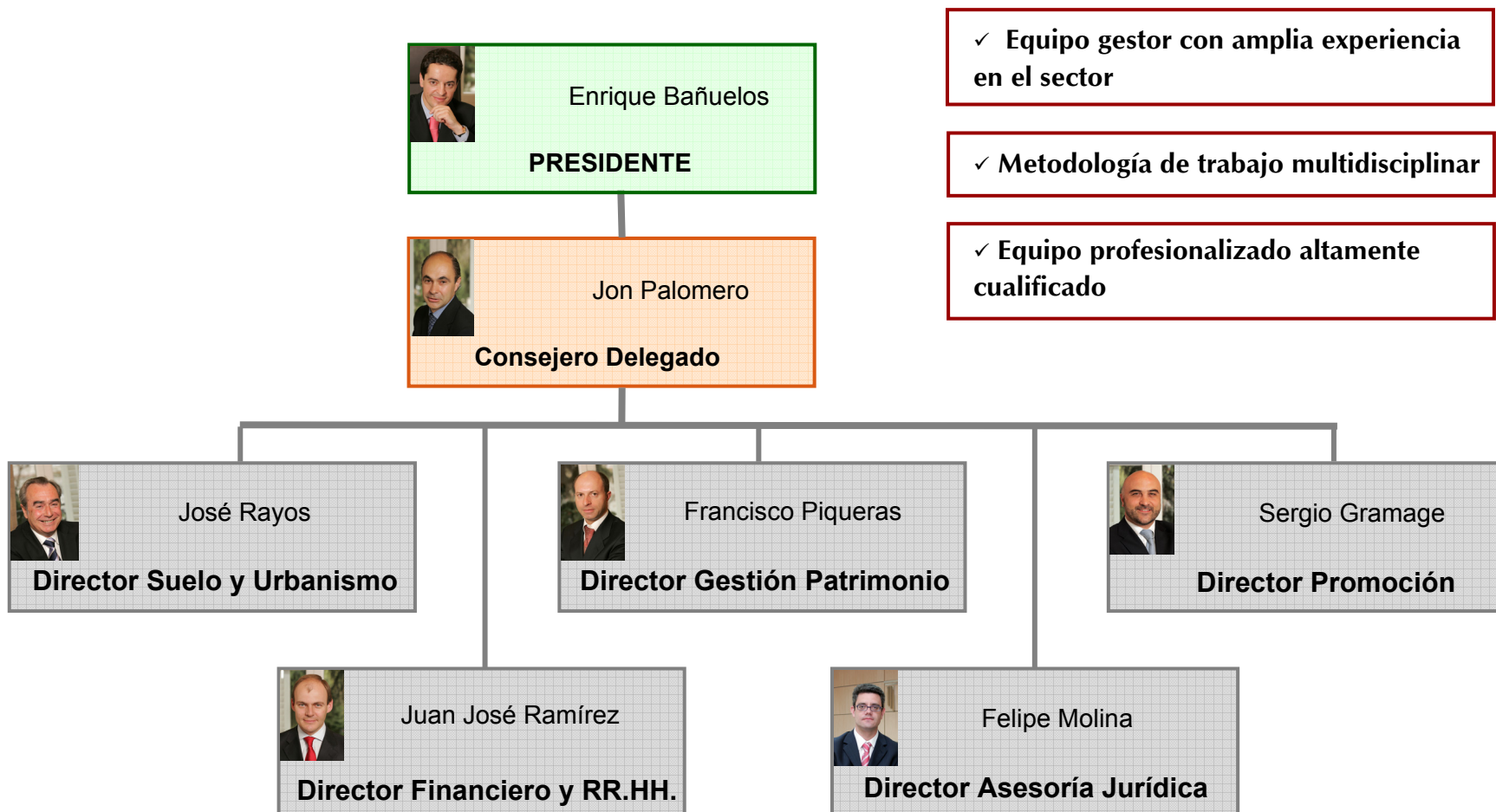


Reinversión

- ✓ Alta rotación de existencias
- ✓ Alta generación de tesorería
- ✓ Captación de la mayor parte de la creación de valor del proceso de gestión urbanística

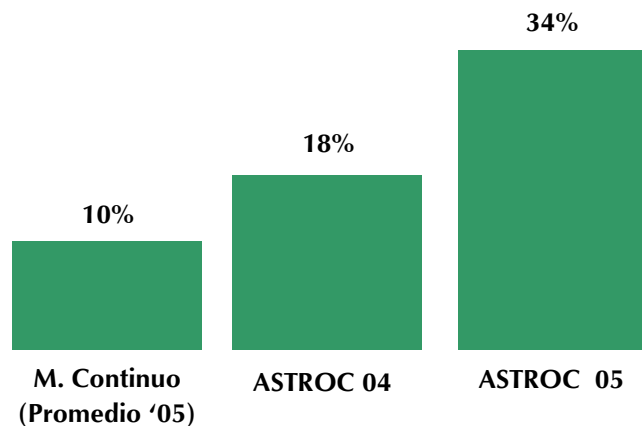
Venta del Proyecto

- ✓ Establecimiento de alianzas estratégicas, incorporación de socios
- ✓ Importante grado de preventa
 1. Reduce exposición al riesgo de mercado
 2. Reduce necesidades financieras



El Modelo de Negocio de ASTROC persigue maximizar la rentabilidad reduciendo la necesidad de capital invertido

Rentabilidad del Capital Invertido



La rentabilidad se sitúa muy por encima del crecimiento medio anual del precio del suelo y de la vivienda

La rentabilidad sobre el capital invertido* de la Compañía se sitúa en el rango de las más altas de las compañías del mercado continuo español**

*Capital Invertido = Fondos Propios + Deuda Financiera Bruta

**Fuente: Bloomberg

Equipo de Expertos

- Gestión centrada en limitar la exposición de la compañía a los riesgos de negocio y obtener rentabilidad para el accionista
- Equipo directivo con amplia experiencia en el sector
- Agilidad en la toma de decisiones

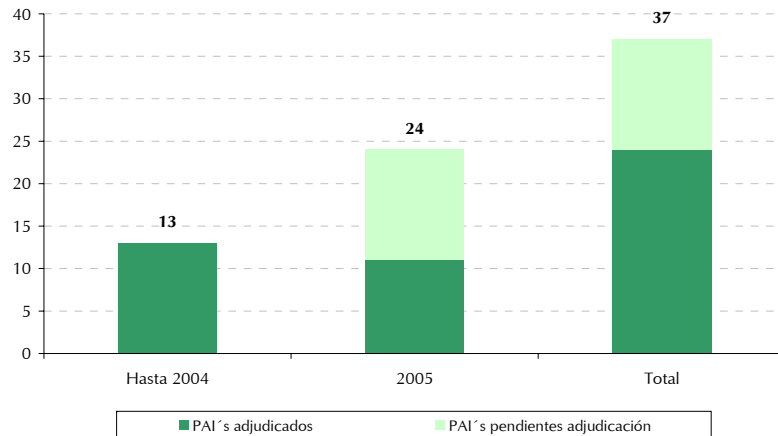
Gestión del Negocio

- Objetivo de rotación de los activos menor a 18 meses
- Co-inversión con socios
- Búsqueda del operador final previa a la inversión de AST
- Actividad como urbanizador
- Cartera de suelo con alto componente finalista y urbanizable (>70% GAV)
- Apalancamiento operativo a través de una estructura reducida

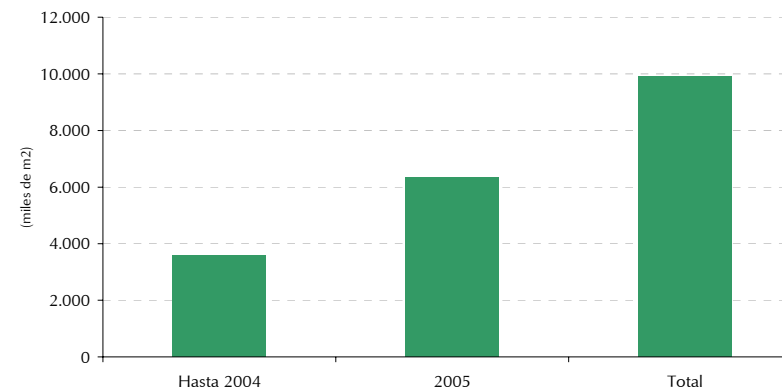
Gestión Financiera

- Optimización del uso de recursos propios: adquisición de suelo a través de pago aplazado, opción de compra y permutas
- Uso limitado de garantías reales en la financiación
- Bajo apalancamiento financiero

PAI's Presentados



M² Edificables (de los PAI's presentados)



Fuerte Crecimiento y Sólidas Bases para el Futuro

1. ASTROC

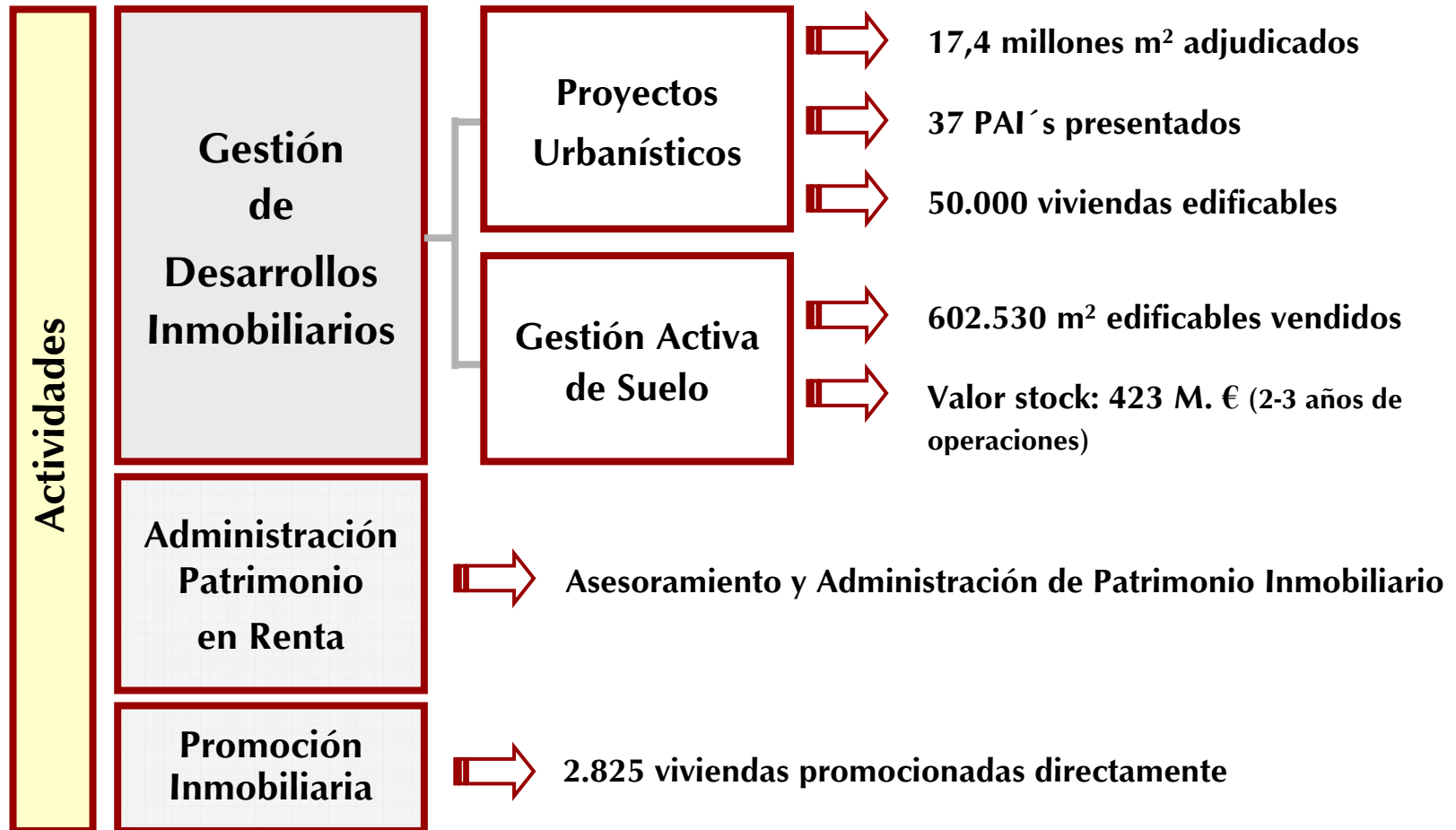
2. Modelo de Negocio

3. Principales Líneas de Negocio

4. Magnitudes Financieras

5. OPV: Principales Características

6. Perspectivas y Conclusiones



Características de la figura de Urbanizador

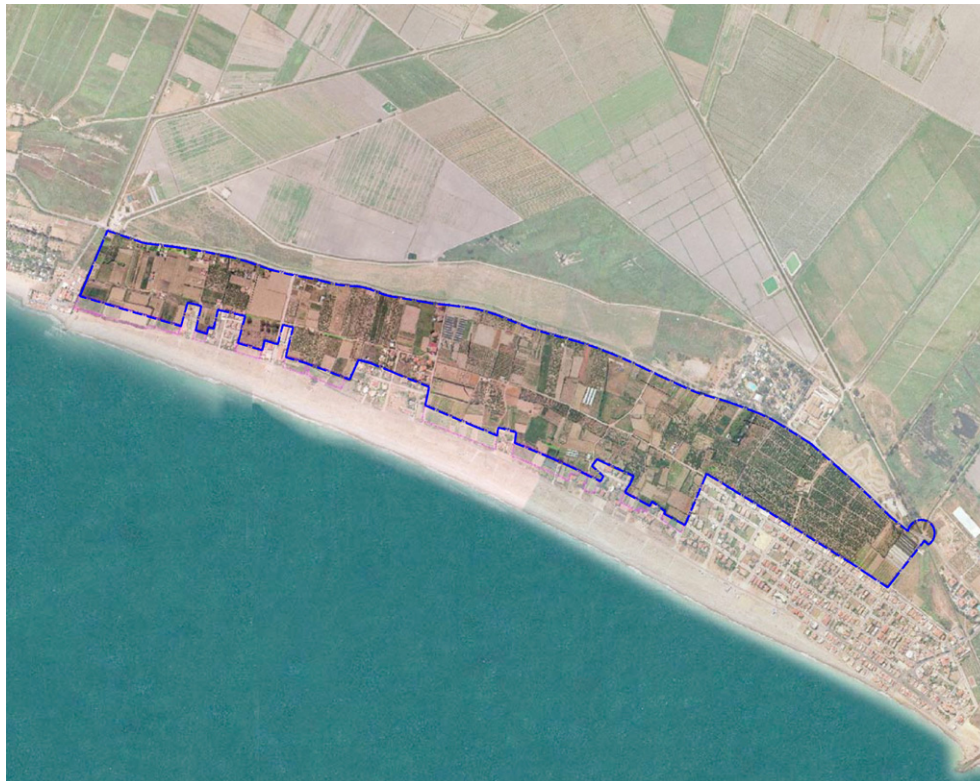
- ≡ Elegido por la Administración en concurso
- ≡ Asume el cumplimiento de las obligaciones de urbanización del suelo
- ≡ No tiene obligación de ser propietario del suelo a urbanizar
- ≡ Es retribuido por su actividad especializada

ASTROC cuenta con una amplia experiencia en esta actividad, lo que le proporciona una importante ventaja competitiva y potencial de crecimiento

- **Gestión profesionalizada**
- **Tecnologías avanzadas** en la identificación de oportunidades
- **Elevado ratio de éxito:** sólo tres de todos los planes de gestión de suelo presentados históricamente han sido rechazados
- **Soluciones innovadoras** para el impulso de desarrollos inmobiliarios
- **Red de colaboradores de primer nivel:** arquitectos, abogados, ingenieros, etc. supervisados por equipos del Grupo

**ASTROC tiene derechos de cobro por su actividad de urbanizador de 21,2 M. €
y por ingresos de gestión 10,3 M. €.**

Programa de Actuación Integrada “Almenara-Playa”



Municipio: Almenara (Castellón)

Sector: Almenara-Playa

Promotor: Almenamar S.L.

DATOS SECTOR

M² Suelo: 722.600

Edificabilidad: 338.112

Viviendas: 3.383

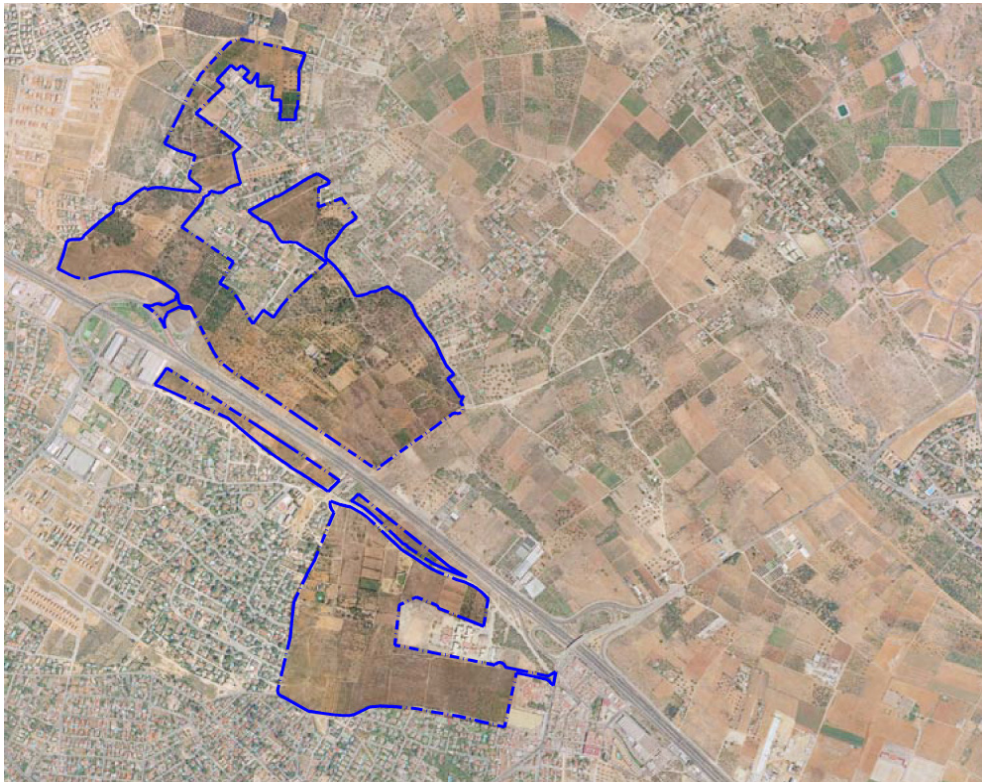
Calificación Suelo: Urbano

Uso Característico: Residencial (Turismo Residencial)

Fase: Obra de Urbanización en curso

Finalización: Junio 2007

Programa de Actuación Integrada Sectores R1 a R9



Municipio: San Ant. de Benagéber (Valencia)

Sectores: R1 a R9

Promotor: Masia de Montesano S.L.

DATOS SECTOR

M² Suelo: 1.194.400

Edificabilidad: 407.884

Viviendas: 2.273

Calificación Suelo: Urbano

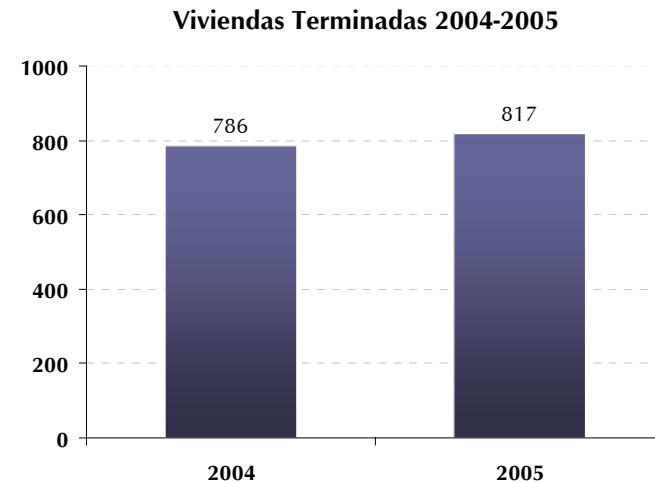
Uso Característico: Residencial (1^a Residencia)

Fase: Obra de Urbanización en curso

Finalización: Enero 2007

Actividad complementaria cuyo objetivo es aportar valor añadido a la gestión activa de suelo

- ≡ Actividad de promoción de activos inmobiliarios, principalmente en suelos de ASTROC
- ≡ Desarrollo de proyectos inmobiliarios según las necesidades del mercado
- ≡ Focalización fundamentalmente en productos destinados a fondos de inversión inmobiliaria y sociedades de inversión colectiva
- ≡ ASTROC cuenta con alianzas estratégicas con operadores especializados en las distintas facetas del sector terciario
- ≡ La actividad de promoción inmobiliaria representa un 15% del valor de los activos inmobiliarios de ASTROC y ha contribuido en un 37% al margen bruto de la compañía en 2005
- ≡ Se espera que el peso de esta actividad se reduzca por el incremento del resto de líneas de negocio



Ejemplos de promociones

Playa Canet



Nova Almenara



Residencial Vinarós



Localidad	Canet (Valencia)	Almenara (Castellón)	Vinarós (Castellón)
Activo	Apartamentos turísticos 597 uds.	Edificio 524 viviendas	Edificio 400 viviendas
Descripción	Construcción de 55.000 m2 en bloques de apartamentos	Viviendas con trastero y aparcamiento total edificados 38.562 m2	Viviendas de 2 dormitorios
Valor Mercado (M €)	52,1	41,2	
Características	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Adquirido por S.I.I. ♦ Ubicación céntrica en zona turística ♦ Zona con buenos equipamientos y comunicaciones 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ 100% vendido 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ 2 piscinas ♦ 2 pistas de paddle ♦ Club Social

- ➔ **Generación de recursos recurrentes** en función del patrimonio administrado

- ➔ **Asesoramiento y administración del patrimonio** de Astroc Inmuebles SII, S.A*, que alcanza en la actualidad los 163 M. de euros. Esta SII ha sido impulsada y promovida por ASTROC, siendo su gestora BancSabadell Inversión, S.A, S.G.I.I.C.

- ➔ ASTROC registrará **ingresos recurrentes por el 2%** del total del activo administrado

- ➔ El objetivo es ampliar esta actividad a patrimonios familiares y otras instituciones de inversión colectiva

* Sociedad registrada en la CNMV el pasado 30 de diciembre de 2005, con el número 7 de registro oficial.



1. ASTROC
2. Modelo de Negocio
3. Principales Líneas de Negocio
- 4. Magnitudes Financieras**
5. OPV: Principales Características
6. Perspectivas y Conclusiones

(millones de €)	2004 NIIF	2005 NIIF	2005 Pro-F	1 ^{er} Trim 2006
Ingresos Totales	22,2	181,0	210,8	81,9
Consumo y otros gastos externos	(16,9)	(108,8)	(126,6)	(32,6)
Margen Bruto	5,3	72,2	84,1	49,3
% s/ Ingresos Totales	24%	40%	40%	60%
Otros Ingresos Explotación	0,0	0,4	1,3	
Gastos de Personal	(2,4)	(3,3)	(3,4)	
Otros Gastos de Explotación	(1,9)	(4,3)	(6,1)	
Rtdo Inversiones Met. Particip	12,6	14,9	16,7	
Actualización Inver. Inmobiliarias ¹	0,0	7,4	8,1	
Exceso de Valor particip. adquiridas ³	0	3,5	0	
EBITDA	13,6	90,7	100,7	47,3
% s/ Ingresos Totales	61%	50%	48%	58%
Amortizaciones y Provisiones	(0,1)	(0,5)	(0,6)	
EBIT	13,5	90,2	100,1	46,8
% s/ Ingresos Totales	61%	50%	48%	57%
B^º Neto Atribuible	12,9	61,7	64,3	
% s/ Ingresos Totales	58%	34%	31%	

Notas:

- No se muestran los datos 2003 ya que no son comparables por no ser datos consolidados así como por los principios contables aplicados (inf. sólo disponible bajo PCGA)
- Información financiera pro forma (perímetro actual del Grupo post-reorganización societaria realizada en octubre 2005) a 31 de diciembre 2005
- La información financiera del primer trimestre de 2006 no ha sido auditada

¹ Corresponde al valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo a 31 diciembre 2005 en base a la valoración de CB Richard Ellis

➤ **Fuerte incremento en Ingresos y Resultados durante 2005:**

- Entrega de 2 promociones iniciadas en '03
- Fuerte crecimiento en la actividad de Gestión de Suelo
- Reorganización societaria realizada en Octubre 2005

➤ **Actividad con elevada rentabilidad**

- Margen Bruto 2005 Pro-Forma del 40%
- Alto apalancamiento operativo

➤ **EBITDA 2005 Pro-forma > € 100 millones**

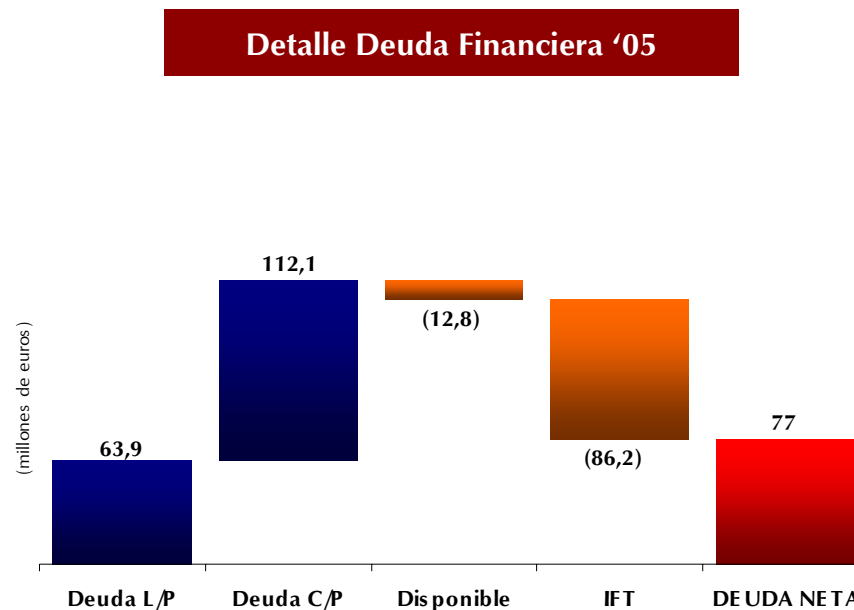
- Parte significativa de la cifra de negocios realizada a través de participaciones en sociedades, lo que se refleja en la partida de Rdo. Inversiones Mét. Participación

➤ **No se incluye** la actividad recurrente de la **Gestión de Asesoramiento de Patrimonios Inmobiliarios** que comenzará en 2006

➤ **Los datos de 2004 no incluyen el efecto de la reorganización societaria** realizada en octubre 2005

➤ Los resultados del **1^{er} trimestre de 2006** muestran un **importante crecimiento** y **confirman la tendencia**

(millones de €)	2004 NIIF	2005 NIIF	2005 Pro-F
Total Activo No Corriente	55,7	107,8	108,0
Inmovilizado Material	1,3	19,2	19,2
Otros Activos No Corrientes	54,4	88,6	88,8
Total Activo Corriente	84,9	300,7	300,5
Existencias	31,4	141,7	141,5
Anticipos a proveedores	10,3	2,3	2,3
Deudores Comerciales	23,9	57,7	57,7
Tesorería e IFT	19,3	99,0	99,0
Total Activo	140,6	408,5	408,5
Fondos Propios	29,4	112,7	112,6
Deuda Financiera	63,4	176,0	176,0
Otros Acreedores	47,8	119,8	119,9
Total Pasivo	140,6	408,5	408,5



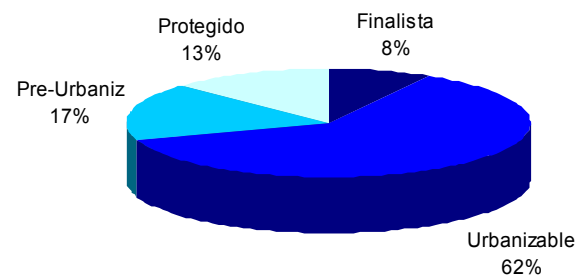
¹ IFT incluye "Depósitos y Fianzas", "Otros Activos Financieros Corrientes" y la parte financiera de "Empresas Grupo y Asociadas Deudores"

Existencias a Valor Contable

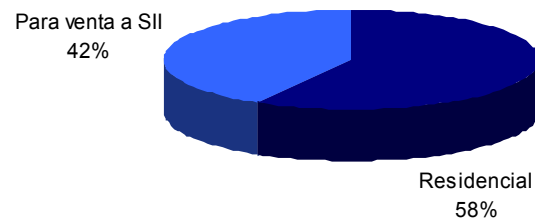
(millones de €)	2004 NIIF	2005 NIIF	2005 Pro-F
Solares y Terrenos	6,5	94,2	94,2
Promociones en Curso	24,2	43,3	43,2
Otros	0,6	4,2	4,1
Existencias	31,4	141,7	141,5

Existencias a Valor de Mercado

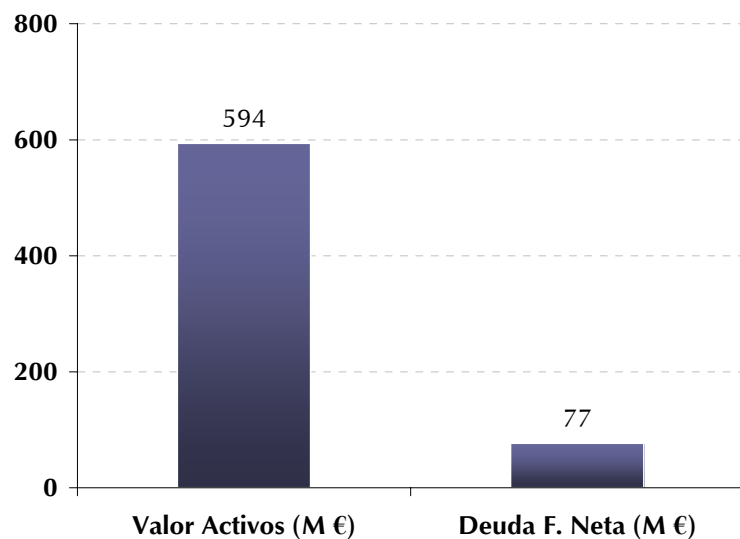
Solares y Terrenos: 423 M. €



Promociones en curso: 104 M. €

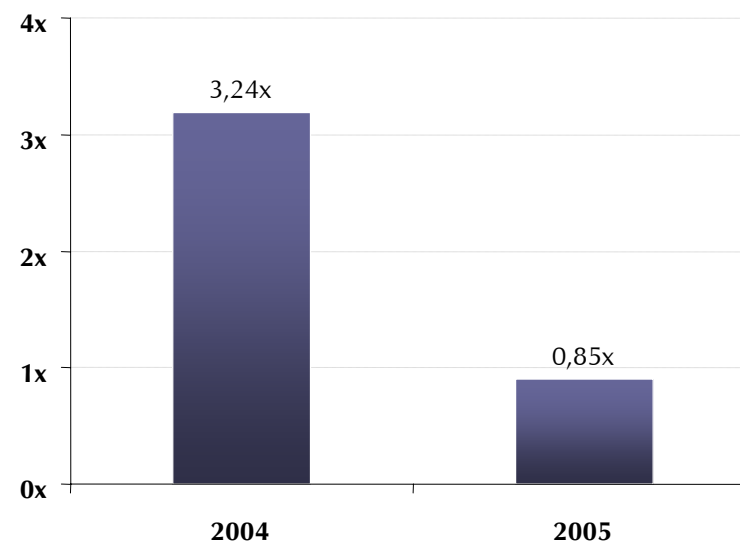


Deuda Neta / Valor Activos⁽¹⁾



(1) Valoración a diciembre 2005.

Deuda Neta / EBITDA⁽¹⁾



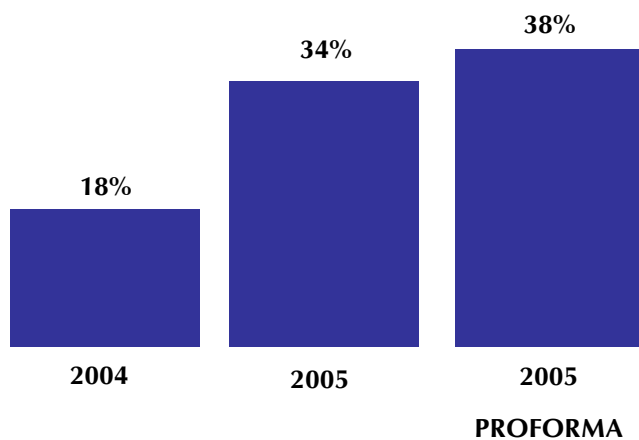
(1) EBITDA y Deuda Neta 2004-2005 según criterios NIIF

Deuda Neta / Valor Activos 13%

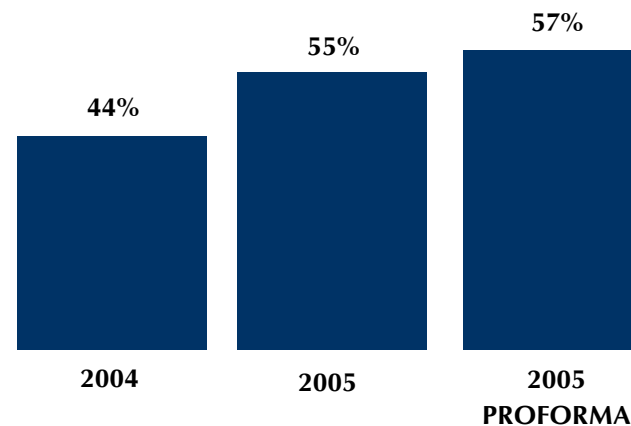
ASTROC mantiene unos ratios de endeudamiento muy por debajo del sector

El crecimiento de la actividad de ASTROC ha ido acompañado de una mejora de la rentabilidad de la compañía

Rentabilidad del Capital Invertido



Rentabilidad de los Fondos Propios



1. ASTROC
2. Modelo de Negocio
3. Principales Líneas de Negocio
4. Magnitudes Financieras
- 5. OPV: Principales Características**
6. Perspectivas y Conclusiones

Nombre de la Sociedad: **Astroc Mediterráneo, S.A.**

Símbolo de Cotización: **AST**

Valores ofrecidos: **Acciones Ordinarias**

Cotización: **SIBE - Mercado Continuo**

Número de Acciones Total: **121.190.000 accs.**

Porcentaje OPV: **25%**

Estructura de la Oferta:

- ♦ Inversores Financieros
 - » Caixa Galicia: **5%**
 - » Banco Sabadell: **5%**
 - ♦ Inversores Inst. y Cualificados: **15%**
-

Rango de Precio: **5,75 – 6,53 € / acc.**

Entidad Directora: **Caja Madrid**

Entidades Asesoras: **Riva y García, UBS España**

Entidades Colocadoras:

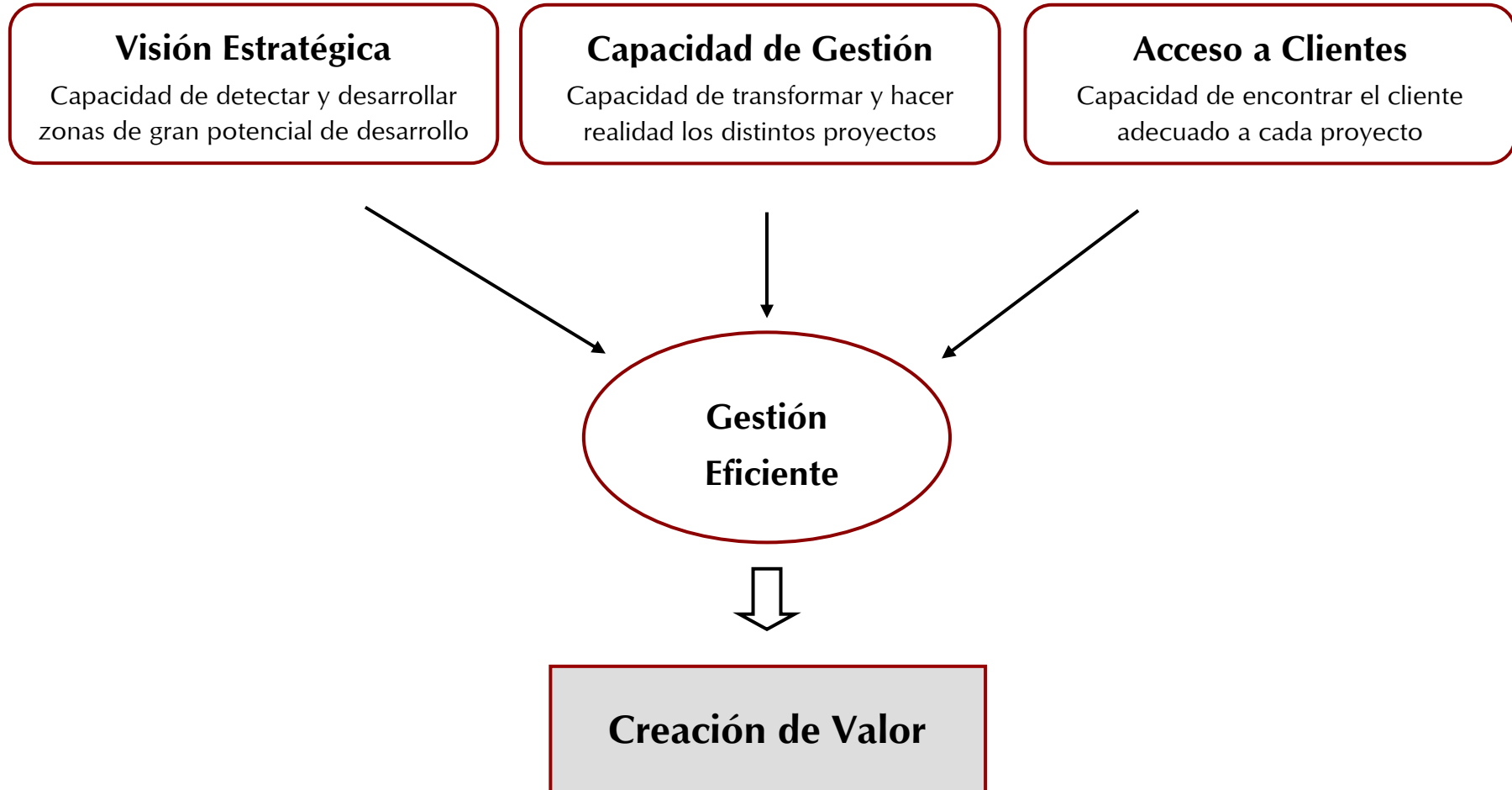
**Caja Madrid Bolsa, Riva y García,
Bancaja, Bco. Sabadell, Caixa Galicia**

ASTROC se ha comprometido frente a la CNMV a dotar al valor de suficiente liquidez con posterioridad a la OPV

	Rango de Precio	
Precio por Acción (euros)	5,75	6,53
Capitalización Total (millones €)	696,8	791,4
Múltiplos Implícitos de Valoración - 2005	5,75	6,53
EV / Ventas	3,7 x	4,1 x
EV / EBITDA	7,7 x	8,6 x
EV / EBIT	7,7 x	8,7 x
PER	10,8 x	12,3 x

* Calculado a partir de las magnitudes financieras de 2005 proforma

1. ASTROC
2. Modelo de Negocio
3. Principales Líneas de Negocio
4. Magnitudes Financieras
5. OPV: Principales Características
- 6. Perspectivas y Conclusiones**



Excelente Potencial de Crecimiento

Sólidas Bases para el Futuro

- Crecimiento de la actividad de Gestor de Suelo
 - Modelo único con gran proyección de expansión y crecimiento
 - Existencias para 3 años de “producción” como gestor de suelo
 - Atractivos proyectos en cartera
- Desarrollo de la actividad de Asesoramiento y Administración de Patrimonio Inmobiliario
- La actividad de Promoción se centrará en actuaciones selectivas
- Posibles operaciones de consolidación en el futuro





www.astroc.com