

GRUPO ASTROC

PRIMER SEMESTRE 2006

EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

Valencia, 21 de julio de 2006

1.- EVOLUCIÓN Y HECHOS SIGNIFICATIVOS 1 SEMESTRE 2006

RESUMEN CUENTA DE RESULTADOS (Importes en euros)	1 Semestre 2006	1 Semestre 2005	% variación 1S 2006 - 1S 2005
Importe Neto Cifra Negocios Gestión Suelo	106.099.445	25.309.997	319,20%
Importe Neto Cifra Negocios Promoción y Construcción	75.169.597	26.240.770	186,46%
Importe Neto Cifra Negocios Patrimonio Renta	732.105	-	-
TOTAL IMPORTE NETO CIFRA DE NEGOCIOS	182.001.146	51.550.767	253,05%
Existencias traspasadas al inmovilizado	966.481	-	-
TOTAL INGRESOS	182.967.627	51.550.767	254,93%
EBITDA	91.328.233	12.373.109	638,12%
EBIT	89.891.600	12.280.706	631,97%
BENEFICIO NETO ATRIBUIBLE	61.986.765	10.115.427	512,79%

RESUMEN BALANCE			
Importe en euros	1 Semestre 2006	1 Semestre 2005	% Variación 1S 2006 - 1S 2005
Recursos permanentes	217.797.243	86.666.467	151,31%
Pasivo circulante	292.933.050	154.654.339	89,41%
Total Activo	510.730.293	241.320.806	111,64%

DATOS A DESTACAR

- La información financiera consolidada que se presenta ha sido elaborada aplicando las NIIF.
- Las variaciones de las magnitudes entre el primer semestre de 2006 y el primer semestre de 2005 se han de comparar teniendo en cuenta la operación de reestructuración societaria llevada a cabo en el último trimestre de 2005 y que se explica con detalle en el folleto informativo de la OPV aprobado por CNMV el 12 de mayo de 2006.
- El beneficio neto atribuible para Grupo Astroc aumenta un 505%, alcanzando los 61,99 millones de euros. Teniendo en cuenta que el beneficio neto atribuible para Grupo Astroc a 31 de diciembre de 2005 fue de 61,7 millones de euros, es preciso destacar que durante el primer semestre de 2006 se han superado los resultados correspondientes al 2005.
- El EBITDA crece un hasta los 91,32 millones de euros, suponiendo el 50,18% del importe neto de la cifra de negocio.
- El EBIT crece un 622% hasta los 89,89 millones de euros, suponiendo el 49,39% del importe neto de la cifra de negocio.
- El importe neto de la cifra de negocio ha aumentado un 253% hasta los 182 millones de euros, correspondiendo 106,5 millones de euros a la actividad de gestión de suelo, 75,17 millones a la actividad de promoción y construcción y 0,73 millones a la actividad de patrimonio en renta. Teniendo en cuenta que el importe neto de la cifra de negocio para Grupo Astroc a 31 de diciembre de 2005 fue de 163 millones de euros, es preciso destacar que durante el primer semestre de 2006 ha sido superada la cifra de todo el ejercicio 2005.
- El activo total del Grupo Astroc ha aumentado un 111,64% en términos interanuales, como consecuencia del mayor volumen de actividad así como la operación de reorganización societaria antes citada.

HECHOS SIGNIFICATIVOS ACONTECIDOS DURANTE EL SEMESTRE

1.- Con fecha 20 de Enero de 2006, Grupo ASTROC transmitió a un tercero la participación que tenía en la mercantil Costa Malvarrosa, S.L. por un importe de 6.702.550,4 euros, generándose una plusvalía antes de impuestos de 6.585.337 euros.

2.- Con fecha 20 de Enero de 2006 se constituyó, con la sociedad pública del Municipio de Alboraya (Valencia), “Empresa de Gestión Urbanística y Servicios Alboraya, S.L.” una sociedad mixta bajo la denominación Alboraya Marina Nova, S.L. con un capital social de 60.000 euros, en la que ASTROC tiene una participación indirecta del 47,5%, para desarrollar un PAI en el mismo municipio, limítrofe con el mar. La citada sociedad Alboraya Marina Nova, S.L. y el proyecto, que se presentó a concurso y que fue adjudicado en fecha 23 de Noviembre de 2005, prevé la urbanización de 109.982 metros de suelo, de los cuales, 75.407 m² son de propiedad municipal, y serán aportados al capital de la sociedad conjunta y los restantes 34.575 m², de propiedad privada, serán adquiridos por la sociedad conjunta. La mencionada actuación tendrá un aprovechamiento de 89.985,60 metros cuadrados edificables. Dicho proyecto no fue incluido en el informe de valoración de activos de experto de 31 de Octubre de 2005.

3.- Con fecha 17 de Febrero de 2006, se amplió el capital de la sociedad Astroc Inmuebles SII, S.A. Dicha ampliación fue suscrita íntegramente por Reales del Turia, S.L., sociedad perteneciente al grupo del accionista mayoritario. Como consecuencia de esta ampliación de capital, el porcentaje de participación de ASTROC en el capital social de Astroc Inmuebles SII, S.A. pasa del 99,99% al 5,53%.

4.-Con fecha 24 de marzo de 2006 se ha formalizado la venta a un tercero de la participación en Edificios Enis, S.L., representativa del 50% de su capital social por un precio de 1.850.000 euros, generándose una plusvalía antes de impuestos de 1.431.000 euros.

5.- Con fecha 2 de mayo de 2006 se suscribió un contrato de compraventa con CV Capital, S.L. de las acciones de Rentalia Valencia, S.A. por el mismo precio que las había adquirido ASTROC, por lo que dicha operación no ha generado ni plusvalías ni minusvalías. La citada compraventa quedó sometida a las siguientes condiciones suspensivas: (i) la admisión a cotización de las acciones de ASTROC en Bolsas de Valores; (ii) La obtención del consentimiento del acreedor pignoraticio de las acciones de Rentalia Valencia, S.A. a la transmisión de las acciones de ASTROC a CV Capital, S.L. y (iii) el cumplimiento por ASTROC de los requisitos legales y estatutarios necesarios para llevar a cabo la venta de las acciones. Dichas condiciones han sido cumplidas, adquiriendo por tanto plena eficacia la compraventa.

Ventas de bienes y de inmovilizado material:

a) Venta a Astroc Inmuebles S.I.I., S.A. inmuebles (dos en curso y dos elementos de inmovilizado) por importe total de 100.758.259 €, de los que a 30 de junio de 2006 se habían satisfecho 57.972.949 €

2.-DATOS FINANCIEROS 1 SEMESTRE 2006

2.1. CUENTA DE RESULTADOS

CUENTA ANALÍTICA DE RESULTADOS			
Importe en euros	1 Semestre 2006	1 Semestre 2005	% variación 1S 2006 - 1S 2005
Importe Neto Cifra Negocios Gestión Suelo	106.099.445	25.309.997	319,20%
Importe Neto Cifra Negocios Promoción y Construcción	75.169.597	26.240.770	186,46%
Importe Neto Cifra Negocios Patrimonio Renta	732.105	-	-
Total Importe Neto Cifra Negocios	182.001.146	51.550.767	253,05%
Existencias traspasadas al inmovilizado	966.481	-	-
TOTAL INGRESOS	182.967.627	51.550.767	254,93%
Costes Gestión suelo	-45.837.273	-26.274.740	74,45%
Costes Promoción y Construcción	-42.666.223	-16.106.885	164,89%
Costes Patrimonio en renta	0	-	-
TOTAL APROVISIONAMIENTOS	-88.503.496	-42.381.625	108,83%
Margen Gestión Suelo	60.262.171	-964.743	6346,45%
Margen Promoción y Construcción	32.503.374	10.133.885	220,74%
Margen Patrimonio en renta	1.698.586	-	-
MARGEN BRUTO	94.464.131	9.169.142	930,24%
Otros ingresos de explotación	37.920	12.228	210,11%
Trabajos realizados para el propio inmovilizado	2.106.497	-	-
Ingresos por venta de inmovilizado	-16.783	-27.945	-39,94%
Gastos de personal y de estructura	-5.330.483	-2.904.209	83,54%
Resultado de inversiones contabilizadas por el método de la participación	66.952	6.123.893	-98,91%
EBITDA	91.328.233	12.373.109	638,12%
Variación de la provision de insolvencias y pérdidas de créditos incobrables	-71.358	-	-
Deterioro del fondo de comercio	-1.056.626	-	-
Amortización	-308.650	-92.403	234,03%
EBIT	89.891.600	12.280.706	631,97%
Ingresos financieros	3.647.633	1.304.568	179,60%
Gastos financieros	-2.217.344	-662.968	234,46%
Resultado de ventas de sociedades dependientes	8.016.337	0	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	99.338.225	12.922.305	668,73%
Impuesto sobre Sociedades	-34.725.161	-3.316.571	947,02%
RESULTADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	64.613.064	9.605.734	572,65%
ATRIBUIBLE A:			
ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE	61.986.765	10.115.427	512,79%
INTERESES MINORITARIOS	2.626.300	-509.693	-615,27%

Los principales ratios de la cuenta de resultados son los siguientes:

	1 S 2005	31/12/2005	1 S 2006	Variación 1S 2006 / 1 S 2005
Importe neto de la cifra de negocio (INCN)	51.550.767	162.999.779	182.001.146	253,05%
Margen Bruto	9.169.142	72.181.429	94.464.131	930,24%
% Margen Bruto sobre INCN	17,79%	44,28%	51,90%	191,74%
EBITDA	12.373.109	90.662.137	91.328.234	638,12%
% EBITDA sobre INCN	24,00%	55,62%	50,18%	109,08%
EBIT (Resultado de Explotación)	12.280.705	90.154.631	89.891.600	631,97%
% EBIT sobre INCN	23,82%	55,31%	49,39%	107,35%
Resultado Atribuible Accionistas Sociedad Dominante	10.115.427	61.740.013	61.986.765	512,79%
% Resultado atribuible acc. Soc dom. sobre INCN	19,62%	37,88%	34,06%	73,60%

La aportación de la actividad de gestión de suelo al importe neto de la cifra de negocio ha sido de 106,10 millones de euros, es decir un 58,30% del total del importe neto de la cifra de negocio. El margen bruto de la citada actividad en términos absolutos ha sido de 60,26 millones de euros y en términos porcentuales de un 56,80%, lo que supone un incremento de 5,15% con respecto a diciembre de 2005.

La aportación de la actividad de promoción y construcción al importe neto de la cifra de negocio ha sido de 75,17 millones de euros, es decir un 41,30% del total del importe neto de la cifra de negocio. El margen bruto de la citada actividad en términos absolutos ha sido de 32,50 millones de euros y en términos porcentuales de un 43,24%, lo que supone un incremento de 7,5% con respecto a diciembre de 2005.

Por lo que respecta a la actividad de patrimonio en renta, Grupo Astroc reitera el carácter no estratégico de la misma, siendo su intención la venta de los actuales activos patrimoniales en renta.

En el primer semestre de 2006 el EBITDA ha alcanzado los 91 millones de euros, cifra que supera a la de todo el ejercicio 2005.

El EBITDA de las dos principales ramas de actividad presenta el siguiente detalle:

a) Gestión de suelo

CUENTA ANALÍTICA DE GESTIÓN DE SUELO			
Importe en euros	1 Semestre 2006	1 Semestre 2005	% variación 1S 2006 - 1S 2005
Importe Neto Cifra Negocios Gestión Suelo	106.099.445	25.309.997	319,20%
Costes Gestión suelo	-45.837.273	-26.274.740	74,45%
Margen Gestión Suelo	60.262.171	-964.743	6346,45%
Gastos de personal y estructura	-3.107.460	-1.425.886	
Resultado de inversiones contabilizadas por el método de la participación	66.952	6.123.893	-98,91%
EBITDA SUELO	57.221.663	3.733.264	1432,75%

b) Promoción y construcción

CUENTA ANALÍTICA DE PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN			
Importe en euros	1 Semestre 2006	1 Semestre 2005	% variación 1S 2006 - 1S 2005
Importe Neto Cifra Negocios Promoción y Construcción	75.169.597	26.240.770	186,46%
Costes Promoción y Construcción	-42.666.223	16.106.885	164,89%
Margen Promoción y Construcción	32.503.374	10.133.885	220,74%
Trabajos realizados para el propio inmovilizado	2.106.497		-
Ingresos por venta de inmovilizado	-16.783	-27.945	-39,94%
Gastos de personal y de estructura	-2.201.581	-1.478.323	48,92%
EBITDA PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN	32.391.506	8.627.617	275,44%

El gasto por impuesto contabilizado supone un tipo impositivo efectivo del 34,9%.

2.2 BALANCE

ACTIVO	1 S 2006	1 S 2005
ACTIVO NO CORRIENTE:		
Inmovilizado material	7.526.776	1.397.336
Inversiones inmobiliarias	36.266.262	-
Otros activos intangibles	2.754.854	80.199
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	10.620.169	17.864.505
Activos financieros no corrientes -		
Con empresas del grupo y asociadas	12.376.826	54.377.168
Con empresas contabilizadas por participación	25.000	2.551.546
Otros activos financieros no corrientes	26.448.551	4.944.223
Otros activos no corrientes con empresas del grupo	1.901.309	-
Activos por impuestos diferidos	5.377.926	1.705.309
Total activo no corriente	103.297.673	82.920.286
ACTIVO CORRIENTE:		
Existencias -		
Existencias	147.793.154	76.335.240
Pagos anticipados	2.296.364	2.221.766
Anticipos a proveedores	933.089	11.747.891
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	92.834.152	11.251.765
Empresas del grupo y asociadas, deudores	83.462.257	34.403.473
Sociedades contabilizadas por participación, deudores	145.000	55.000
Otros activos financieros corrientes	19.230.870	12.539.592
Administraciones Públicas deudoras	9.654.330	5.538.010
Otros activos corrientes	6.654	28.980
Depósitos y fianzas constituidos	456.159	170.286
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	50.620.591	4.108.517
Total activo corriente	407.432.620	158.400.520
TOTAL ACTIVO	510.730.293	241.320.806

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	1 S 2006	1 S 2005
PATRIMONIO NETO:		
Capital social	24.238.000	6.000.000
Reservas indisponibles	5.197.444	819.787
Reservas (ganancias acumuladas)	72.409.261	15.993.152
Intereses minoritarios	10.597.971	6.034.169
Beneficios atribuidos a los accionistas de la Sociedad dominante	61.986.765	10.115.427
Total patrimonio neto	174.429.441	38.962.535
PASIVO NO CORRIENTE:		
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	48.033	-
Deudas a largo plazo -		
Deudas con entidades de crédito	18.810.074	8.637.300
Deudas con sociedades del grupo	0	6.663.500
Deudas con sociedades contabilizadas por participación	7.290.900	18.357.269
Otros pasivos financieros no corrientes	10.100	
Otros pasivos no corrientes	5.087.786	13.969.770
Pasivos por impuestos diferidos	12.120.909	76.093
Total pasivo no corriente	43.367.802	47.703.932
PASIVO CORRIENTE:		
Deudas a corto plazo -		
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	133.554.446	67.814.294
Deudas con sociedades del grupo y asociadas	2.901.394	2.227.659
Deudas con sociedades contabilizadas por participación	6.121.792	6.042.722
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	93.914.515	40.436.917
Anticipos de clientes	30.096.742	33.304.026
Administraciones Públicas acreedoras	26.344.161	4.828.721
Total pasivo corriente	292.933.050	154.654.339
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	510.730.293	241.320.806

En términos porcentuales, los principales ratios del balance son los siguientes:

Principales ratios financieros	1 S 2006	1 S 2005
Activo Circulante / Pasivo Circulante	1,39	1,02
Disponible / Pasivo Circulante	17,28%	2,66%
Financiación Ajena / Patrimonio Neto	1,93	5,19
Deuda Financiera Neta / Total Pasivo	2,40%	26,99%
Fondo de Maniobra Neto / Pasivo	22,42%	1,55%
Cifra de Negocio / Activos Totales	35,64%	21,36%
Beneficio atribuible accionistas dominante / Cifra de Negocio	34,06%	19,62%
Beneficio atribuible accionistas dominante / Activo total	12,14%	4,19%

El total activo de Grupo Astroc ha aumentado en relación con diciembre de 2005 un 25% debido fundamentalmente al incremento de la actividad del Grupo.

Por lo que respecta al capital circulante, ha experimentado un crecimiento de 67,50 millones de euros.

El patrimonio neto crece un 58% debido a la positiva evolución de los resultados obtenidos durante el primer semestre de 2006.

Por su parte, el endeudamiento con entidades de crédito asciende a la suma de 152,36 millones de euros, lo que supone un 29,8 % del pasivo total.

El importe de existencias en el primer semestre de 2006 no aumenta considerablemente con respecto a diciembre de 2005, lo que viene a reforzar la política de rotación de activos de Grupo Astroc.

El detalle de la cifra de existencias es el siguiente:

	1 S 2006
Terrenos	104.921.398,70
Promociones en curso	45.710.628,30
Unidades terminadas	390.580,00
Total existencias	151.022.607,00