



Vallehermoso

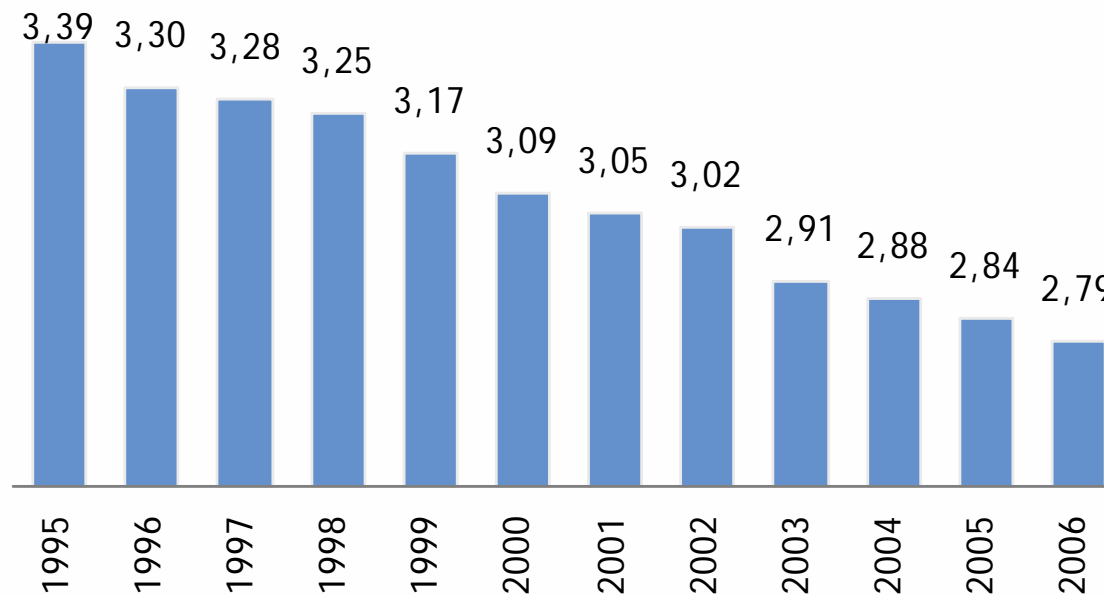
Testa

Área Inmobiliaria del Grupo
SyV
Resultados 2006

- Situación del mercado
- Resultados 2006
- Valoración Activos

Situación del mercado: Promoción Residencial

Personas por vivienda

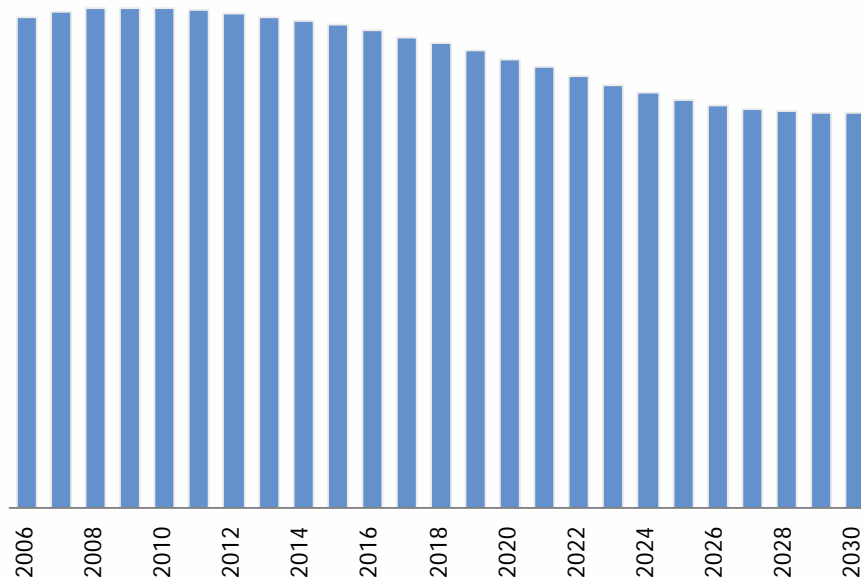


Fuente: INE

El número medio de personas por hogar sigue disminuyendo...

Población entre 25 - 44 hasta el año 2030

Fuente: INE



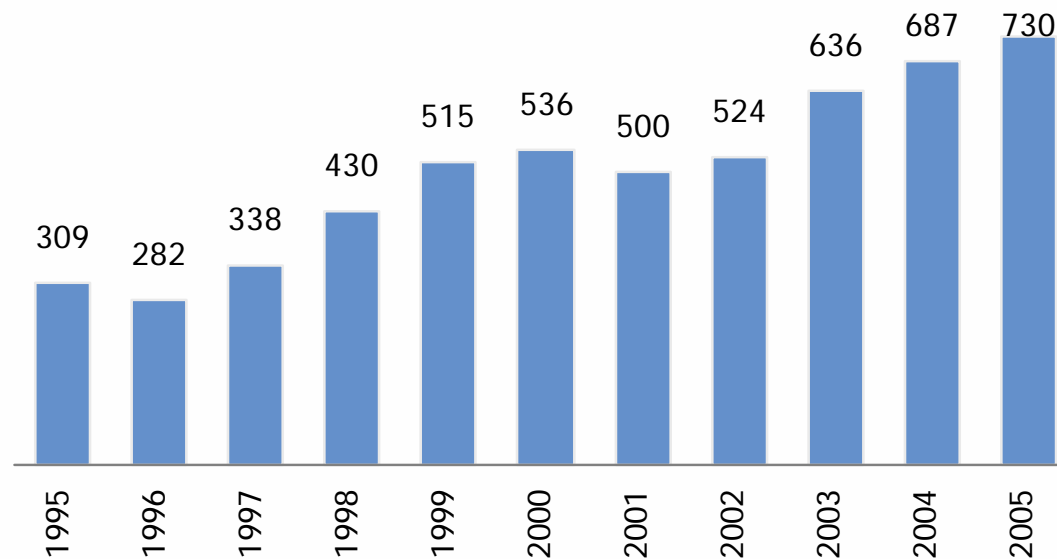
Media Anual	Unidades	%
Primera Residencia	300.250	62,1%
Residentes	218.459	72,8%
Inmigrantes	81.791	27,2%
Segunda Residencia	177.746	36,8%
Nacional	149.597	48,2%
Extranjera	72.164	51,8%
Otros	77.433	15,8%
TOTAL	483.537	100%

Fuente: Asprima-AFI-Planner

... la población y los cambios en la estructura demográfica española indican un nivel sostenible de actividad entre 450.000 - 500.000 unidades al año.

España. Unidades iniciadas (Miles Uds.)

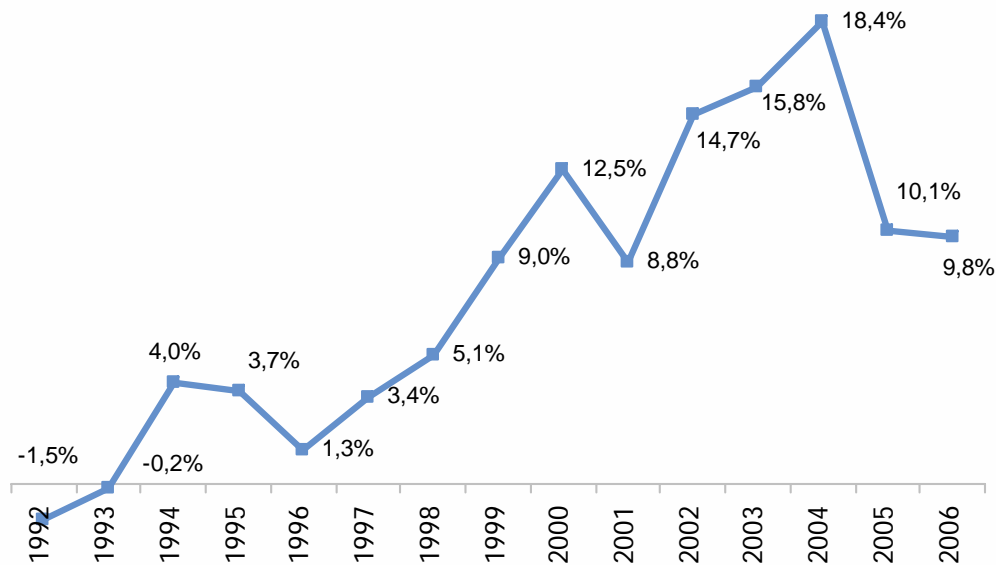
Fuente: Visados Dº. De obra nueva. Mº Fomento



- Los visados de obra nueva han crecido en la segunda mitad de 2006, pero en esto también ha influido la introducción del nuevo CTE.
- Es previsible que el nivel de oferta se vaya reduciendo paulatinamente

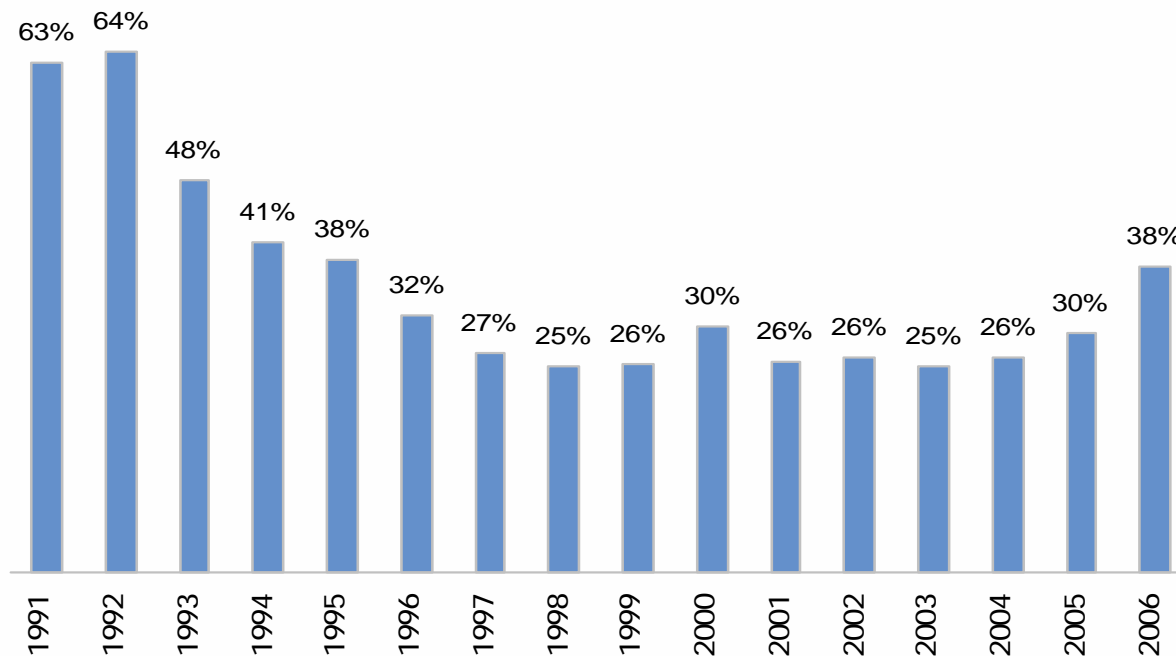
Var. de precio por m2 de vivienda

Fuente: Mº Vivienda



Los precios han iniciado una desaceleración en 2006, que creemos seguirá en los próximos años, pero de forma gradual, sin caídas bruscas.

Ratio Accesibilidad: Pago Medio por Hipoteca/Salario Medio (%)



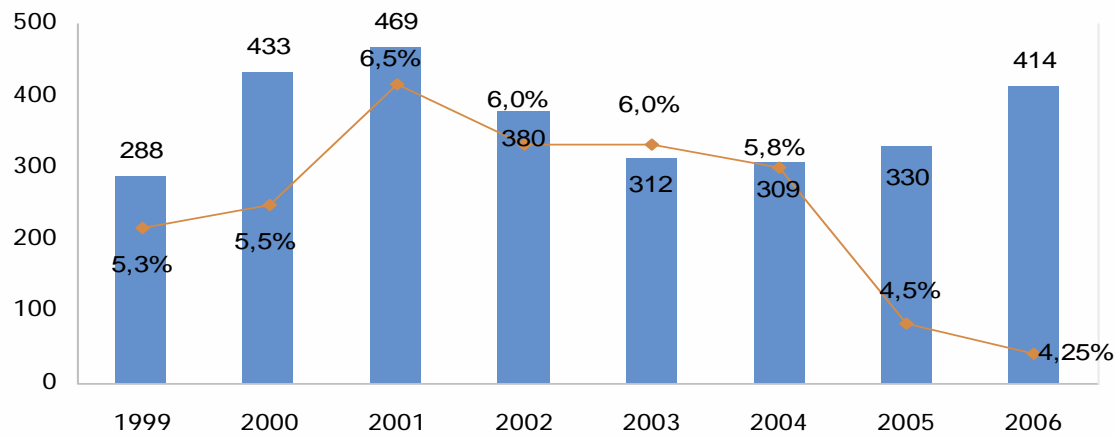
Fuente: INE, AHE, elaboración propia

La subida de tipos ha hecho incrementarse el ratio de accesibilidad hasta situarlo en niveles de 1995. Sin embargo, la caída de la inflación, la rebaja impositiva y la estabilidad del empleo mantienen el soporte de la renta disponible de los hogares.

- Las condiciones son hoy menos favorables que en años anteriores, consolidando un proceso de ajuste gradual que se venía anunciando desde hace varios años sin que hubiera llegado a producirse.
- La demanda de viviendas mantendrá la tendencia de moderación que se ha iniciado, en buena parte por la elevación del nivel "esfuerzo", si bien la caída de la inflación, la rebaja impositiva y la estabilidad del empleo mantienen el soporte de la renta disponible de los hogares.
- El enfriamiento de la actividad, con una menor demanda y una previsible menor actividad, hará que los precios continúen con su desaceleración, pero siempre suave.

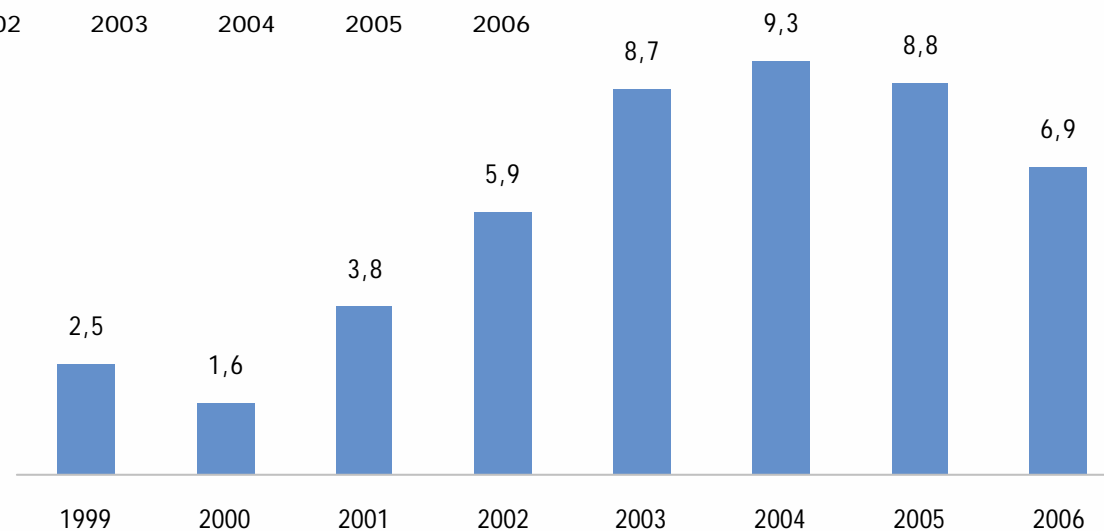
Situación del mercado: Patrimonio Inmobiliario

Alquileres (€/m2/año) y Yields (%)

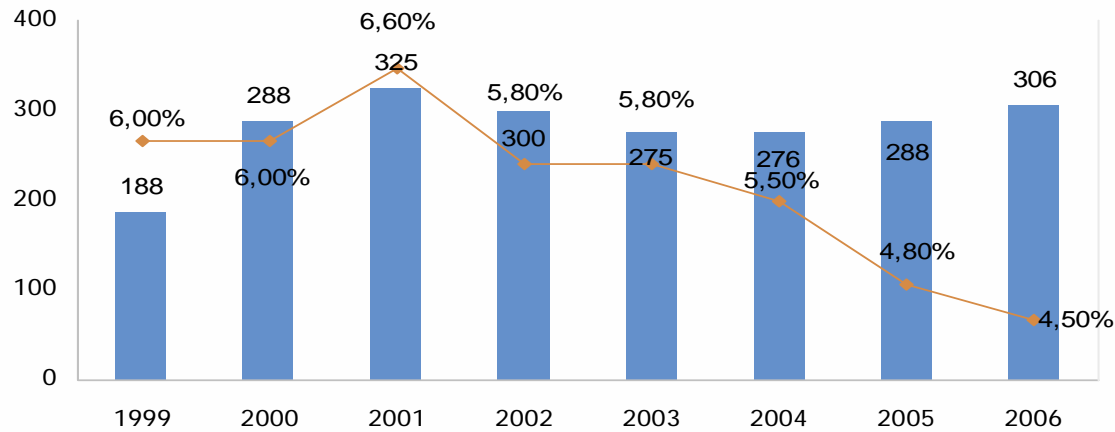


Fuente: CB Richard Ellis

Tasa de Vacío (%)

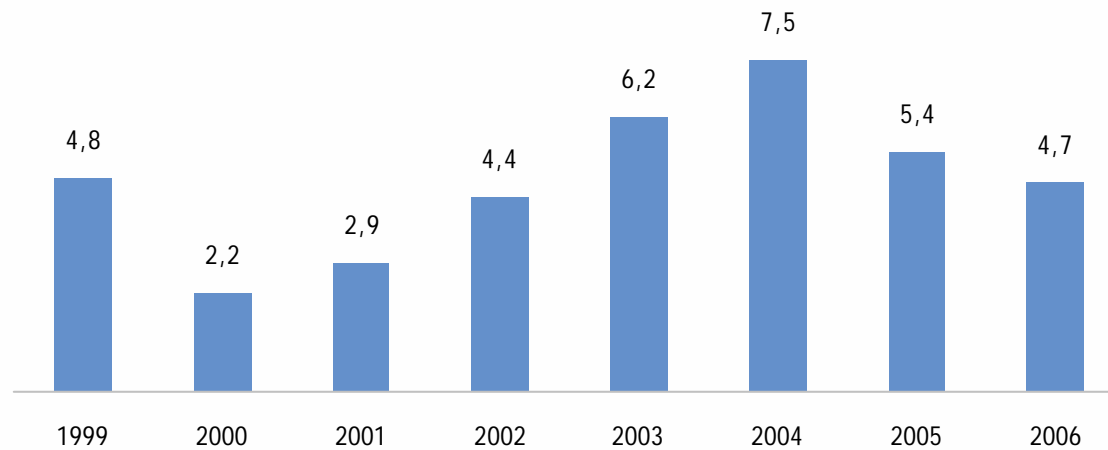


Alquileres (€/m2/año) y Yields (%)



Fuente: CB Richard Ellis

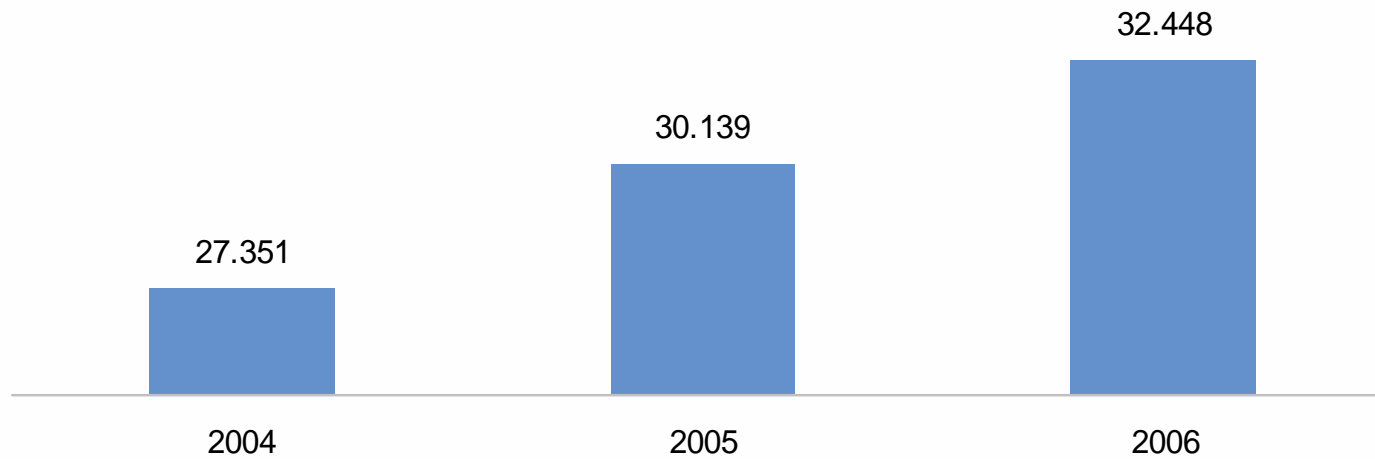
Tasa de Vacío (%)



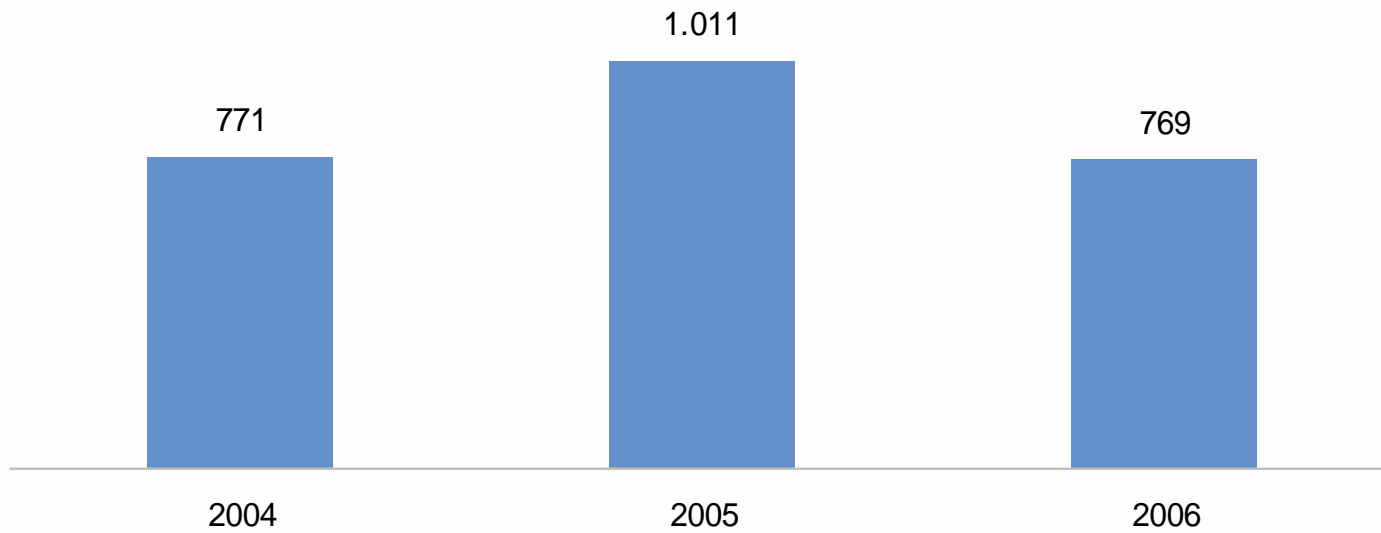
- El mercado del alquiler está en un momento muy favorable, con una buena evolución de rentas, disminución de la tasa de vacío y, pese a la subida de tipos de interés, los yields no han sufrido variaciones, lo que aumenta el valor del patrimonio en alquiler.

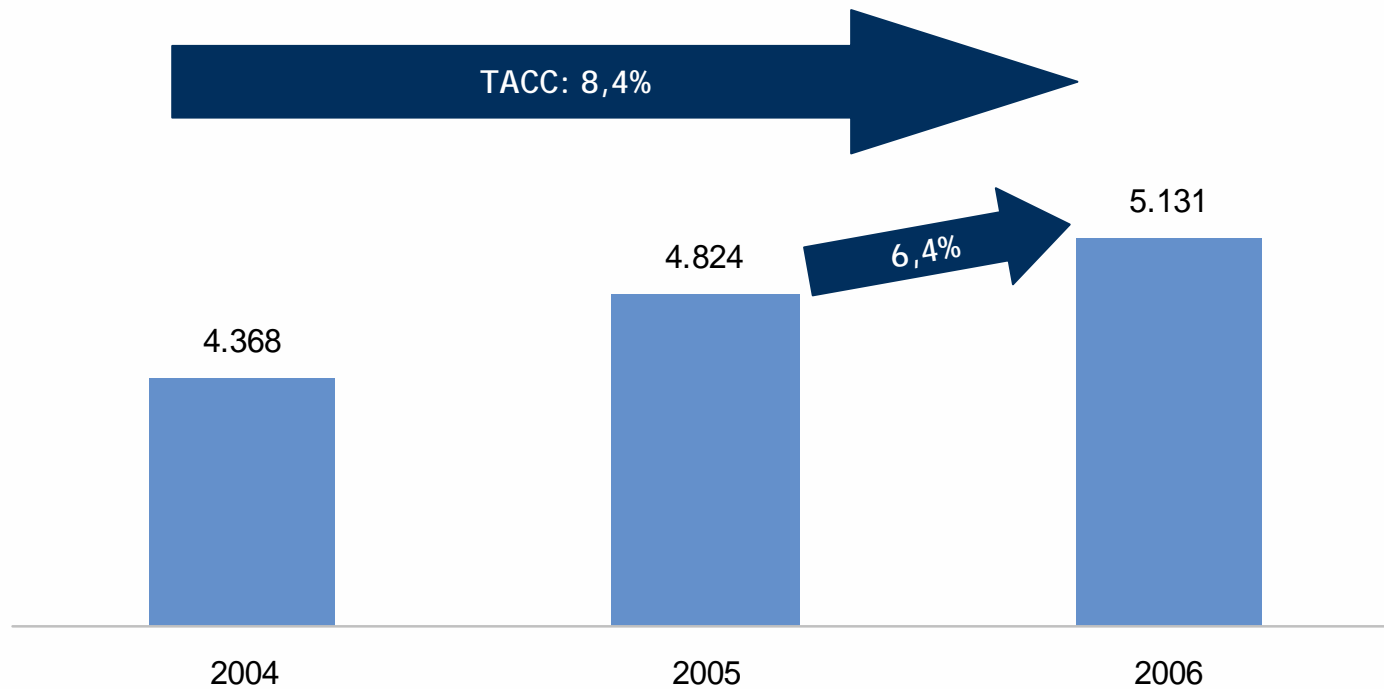
Resultados 2006: Promoción Residencial

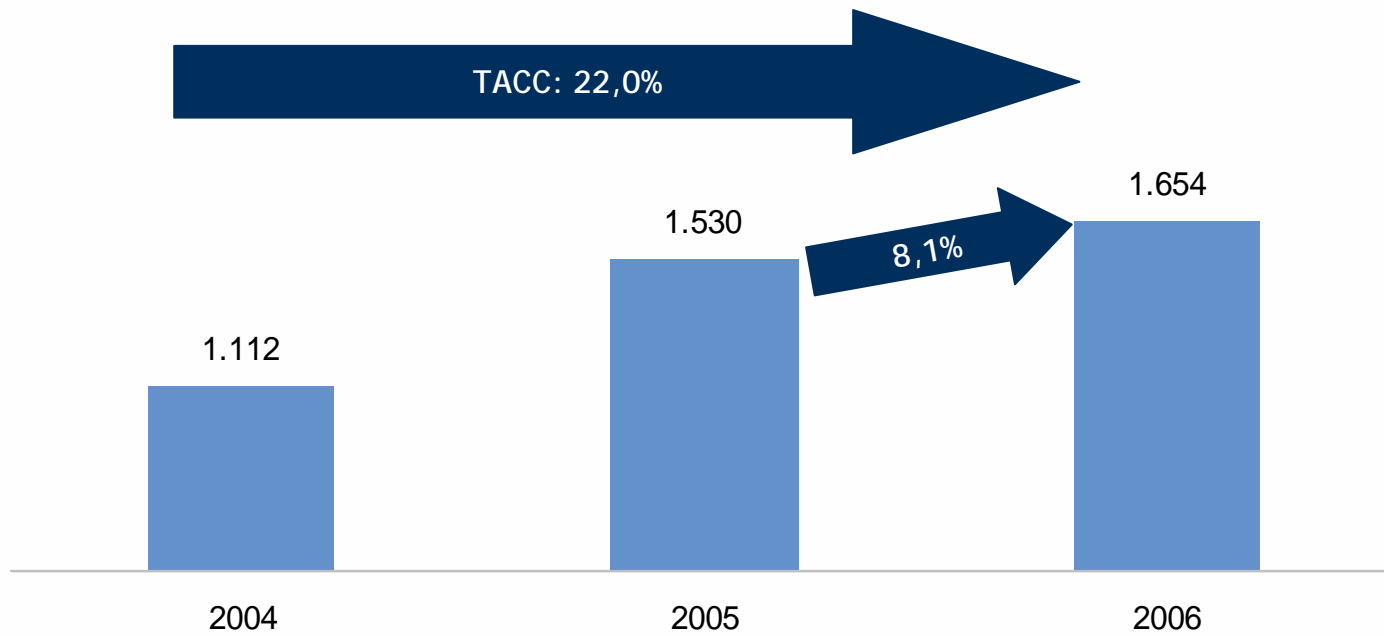
Existencias de suelo en número de viviendas

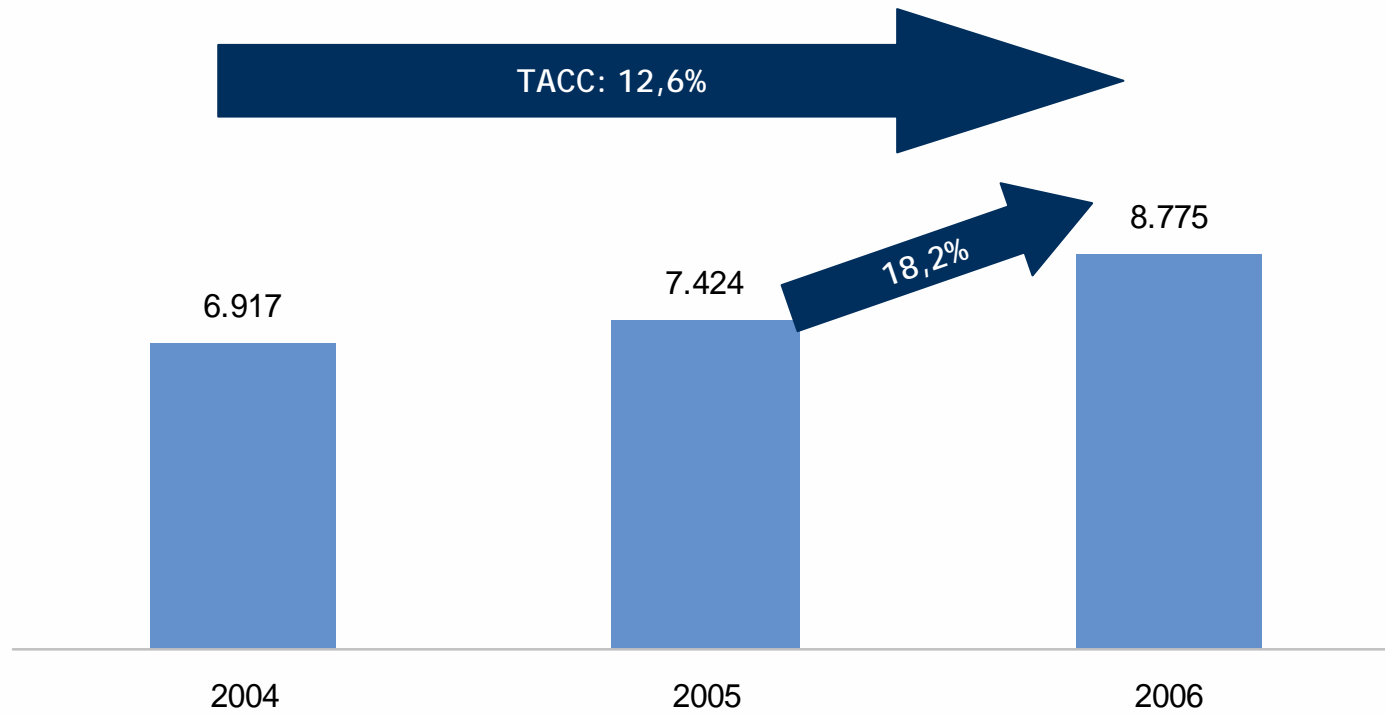


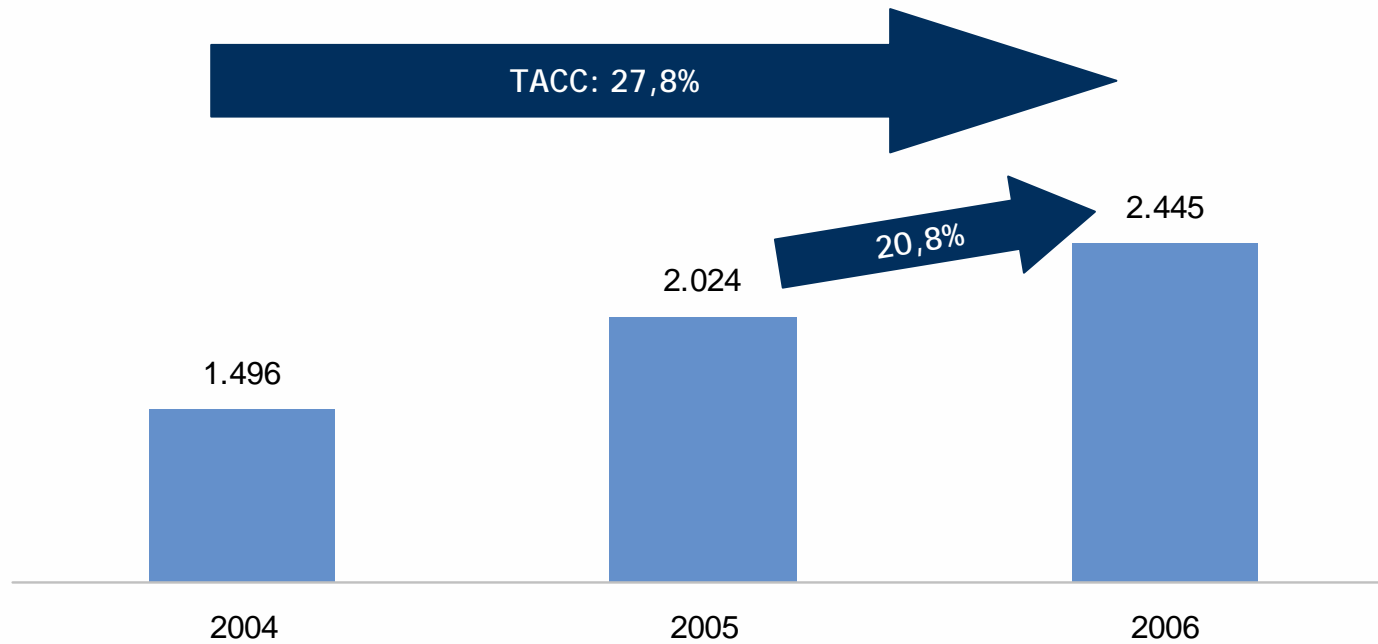
Inversión en suelo anual comprometida en millones de euros











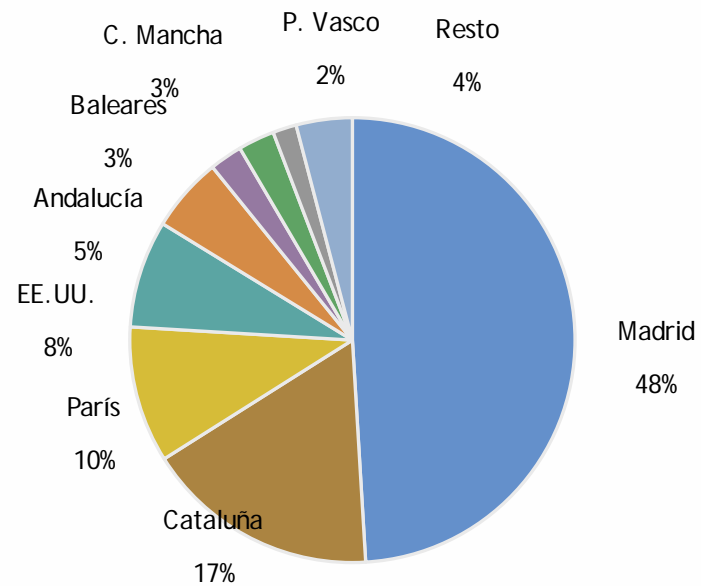
En Millones de Euros

	31 de Diciembre		% Variac. 06/05
	2006	2005	
Promoción VALLEHERMOSO			
Cifra de Negocios	1.246,7	1.246,5	0,0%
EBITDA	330,4	276,7	19,4%
<i>EBITDA/Cifra de Negocios</i>	26,6%	22,2%	4,3
B° NETO	214,7	148,5	44,6%
<i>B° NETO/Cifra de Negocios</i>	17,2%	11,9%	5,3
CASH FLOW	196,8	179,9	9,4

Resultados 2006: Patrimonio Inmobiliario

Millones de Euros	31 de Diciembre					
	PRODUCTO	2006	2005	Var 06/05	m ²	% Ocup.
	Oficinas	159,3	125,3	27,0%	582.460	98,9%
	C. Comerciales	37,9	36,6	3,6%	140.014	91,8%
	Hoteles	19,7	18,5	6,4%	80.629	100,0%
	N. Industriales	10,6	10,3	2,9%	210.430	99,0%
	Viviendas	10,7	10,0	6,1%	104.803	96,1%
	3ª Edad	6,5	3,8	70,5%	52.463	100,0%
	Garajes	0,9	0,8	10,6%	371.990	100,0%
	ALQUILER	245,5	205,3	19,6%	1.542.789	97,9%
	Servicios	5,7	4,7	23,4%		
	C. NEGOCIOS	251,2	210,0	19,7%		

Ingresos por Mercado Geográfico



Proyecto	M2 s/r	Inver.	Año Incorp.
Miami	38.100	163,5	
Josefa Valcárcel, 48	19.892	63,1	2007
Torre SyV	20.946	151,3	2009
Palacio Congresos Vigo	21.997	24,9	2009
San Cugat II	10.008	17,9	2009
Oficinas	110.943	420,7	
Torre SyV	37.259	184,9	2009
Palacio Congresos Vigo	4.124	4,7	2009
Hoteles	41.383	189,6	
Consejo de Ciento	5.304	14,0	2008
3ª Edad	5.304	14,0	
Parla	53.000	84,5	2008
Coslada	56.000	93,4	2008
Hospitales	109.000	177,9	
Torrejón - Madrid	41.394	59,1	2009
Móstoles - Madrid	6.599	10,0	2009
Paracuellos - Madrid	8.000	12,2	2009
Viviendas	55.993	81,3	
TOTAL	322.623	883,5	

En total, 322.623 m², una inversión de 883 millones de euros y unas rentas esperadas de 72,5 millones de euros. Rentabilidad del 8,2%.

De estas inversiones, al cierre de 2006 se habían realizado ya 387,1 millones de euros.

En Millones de Euros	31 de Diciembre		Variac. 06/05
	2006	2005	
Patrimonio TESTA			
Cifra de Negocios	251,2	210,0	19,6%
EBITDA	190,8	165,2	15,5%
<i>EBITDA/Cifra de Negocios</i>	76,0%	78,7%	-2,7
B° NETO	65,6	60,7	8,1%
<i>B° NETO/Cifra de Negocios</i>	26,1%	28,9%	-2,8
CASH FLOW	103,8	83,0	25,2%

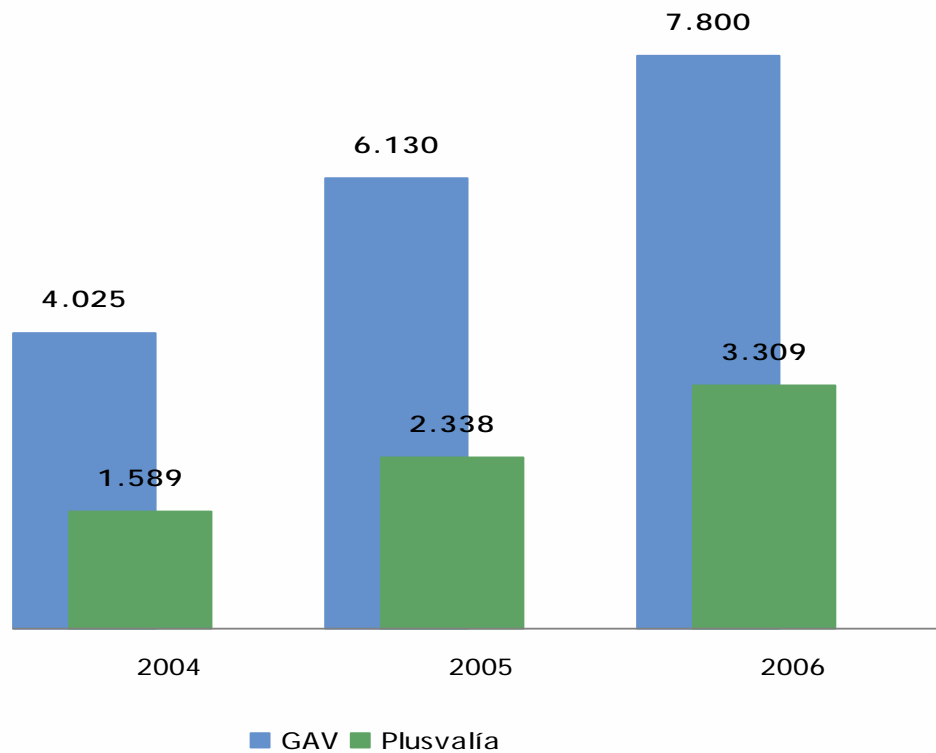
Resultados Area Inmobiliaria

En Millones de Euros	31 de Diciembre		Variac. 06/05
	2006	2005	
AREA INMOBILIARIA: VALLEHERMOSO+TESTA			
Cifra de Negocios	1.497,9	1.456,5	2,8%
EBITDA	521,2	441,9	17,9%
<i>EBITDA/Cifra de Negocios</i>	34,8%	30,3%	4,5
B° NETO	280,3	209,2	34,0%
<i>B° NETO/Cifra de Negocios</i>	18,7%	14,4%	4,3
CASH FLOW	300,6	262,9	14,3%

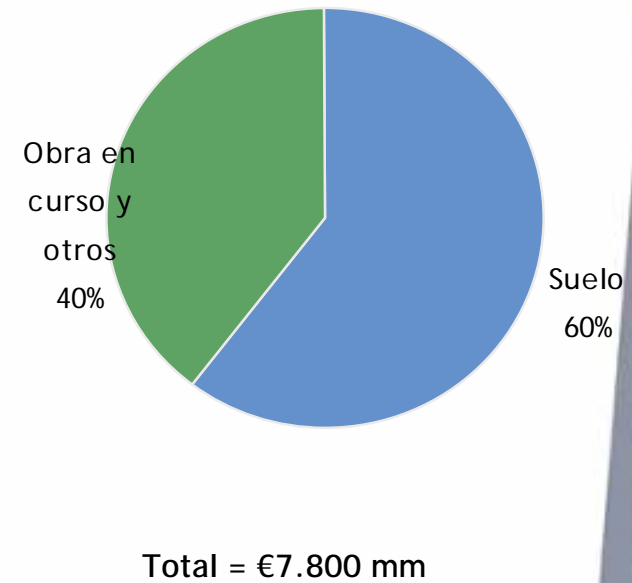
Valoración Activos

VALORACION ACTIVOS	2006	2005	Variac. 06/05	Variac. 06/05
Suelo	4.704	3.387	1.317	38,9%
Obra en curso y otras	3.096	2.743	353	12,9%
TOTAL	7.800	6.130	1.670	27,2%
PLUSVALIAS LATENTES	3.309	2.338	971	41,5%

Valor de Mercado de los activos (€mm)

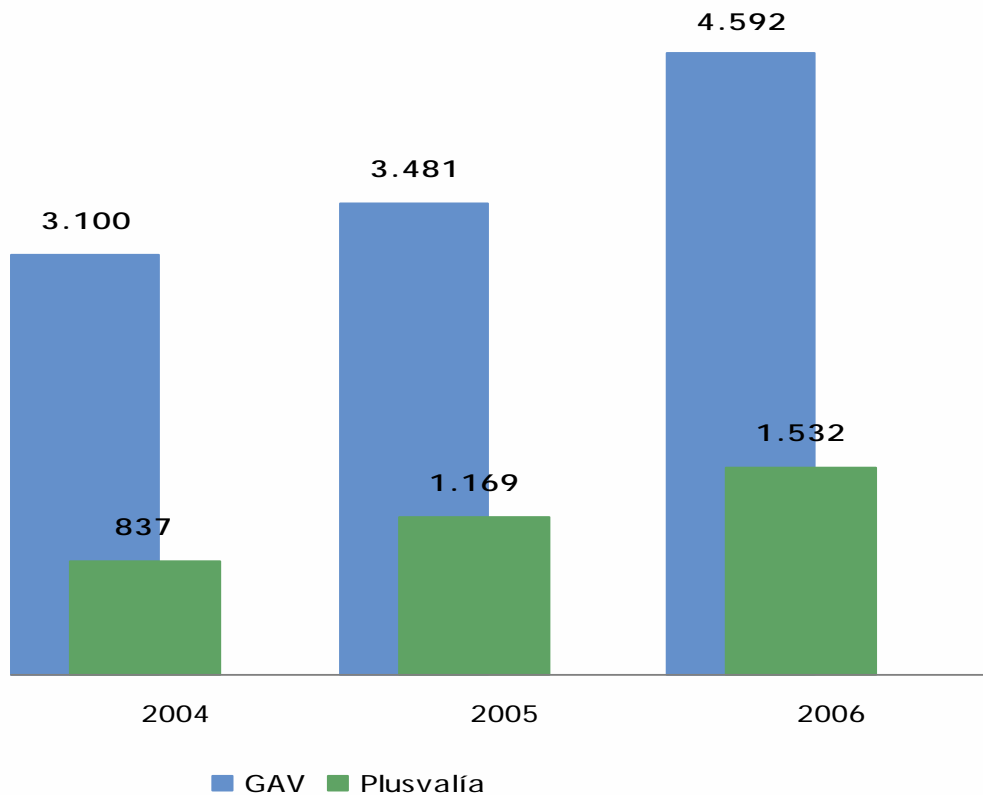


GAV por producto

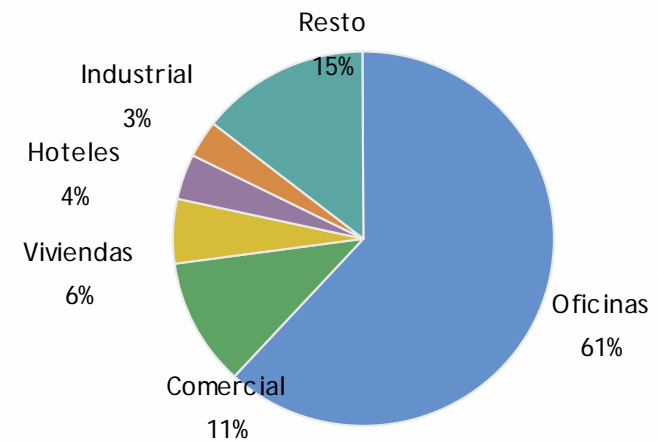


VALORACION ACTIVOS	2006	2005	Variac. 06/05	Variac. 06/05
Oficinas	2.762	1.931	832	43,1%
Centros comerciales	503	470	32	6,8%
Viviendas alquiler	255	217	38	17,5%
Hoteles	169	163	6	3,9%
Industrial	145	127	18	14,4%
Residencias 3ª edad	105	77	28	36,3%
Otros	26	23	2	9,5%
Obra en curso, solares y otros	627	472	155	32,8%
TOTAL	4.592	3.480	1.112	31,9%
PLUSVALIAS LATENTES	1.532	1.169	363	31,1%

Valor de Mercado de los activos (€mm)



GAV por producto



Total = €4.592 mm

VALORACION ACTIVOS	2006	2005	Variac. 06/05	Variac. 06/05
Promoción	7.800	6.130	1.670	27,2%
Patrimonio	4.592	3.480	1.112	31,9%
TOTAL	12.392	9.610	2.782	28,9%
PLUSVALIAS LATENTES	4.841	3.507	1.334	38,0%



Vallehermoso

Testa