



*Resultados Enero-Junio 2008*

*29 de agosto de 2008*



# *Índice*

## Datos principales

### 1. Estados financieros consolidados

1.1 Cuenta de resultados

1.2 Balance de situación

### 2. Áreas de negocio

2.1 Promoción Residencial

2.2 Gestión de Suelo

2.3 Gestión Patrimonial

### 3. Últimos acontecimientos

3.1 Hechos relevantes en el primer semestre

3.2 Estructura accionarial



## *Datos principales*

- *Las ventas del área de promoción residencial durante el primer semestre de 2008 han sido superiores a las del mismo periodo del año anterior.*
- *Durante este primer semestre, no se han realizado ventas de suelo. Se ha adquirido un suelo en Murcia.*
- *Los ingresos por alquileres ascienden a 11,7 millones de €, un 16 % más que las rentas del primer semestre del 2007. La ocupación de los activos principales se sitúa en el 94% comparado con un 89% de ocupación en junio de 2007.*
- *El Margen Bruto asciende a 32 millones de € (un 42,2% sobre ingresos).*
- *El endeudamiento financiero se sitúa en niveles razonables, con un LTV del 29,06% considerando la valoración al 31 de diciembre de 2007.*



### Datos principales

(en miles de euros)	jun-08	jun-07	Var (%)
<b>Cuenta de Pérdidas y Ganancias</b>			
Ingresos	75.932	99.399	-24%
Promoción residencial	45.208	44.717	1%
Ventas de solares	0	39.652	-100%
Ingresos alquiler	11.664	10.068	16%
Venta de activos	19.060	4.962	284%
Otros	0	0	
Margen Bruto	32.043	55.605	-42%
Bº Neto	5.151	28.098	-82%
<b>Balance</b>			
Total Patrimonio Neto	244.290	262.317	-7%
Deuda Neta	604.866	558.619 (*)	8%
<b>Datos Operativos</b>			
Preventas del periodo millones	20.023	45.392	-56%
Preventas del periodo unidades	81	139	-42%
Reserva de suelo (m²)	857.262	832.787	3%
Superficie Alquilable Total (m²)	201.497	208.199	-3%
Superficie Alquilable activos principales (m²)	165.364	171.249	-3%
Ocupación activos principales (%)	94%	89%	6%

(\*) Dato al 31/12/07.

## 1. Estados Financieros Consolidados

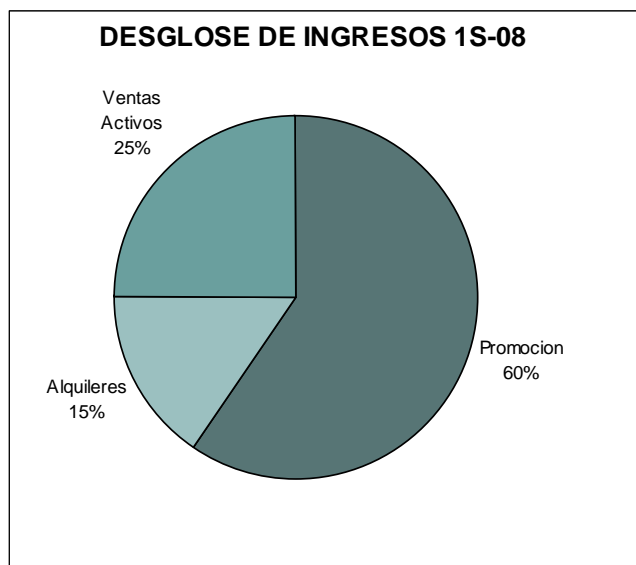
Los Estados financieros que se incluyen en este apartado se clasifican conforme a principios de gestión lo que conlleva alguna reclasificación respecto a los Estados financieros elaborados de acuerdo con las normas NIIF adoptadas.

### 1.1. Cuenta de Pérdidas y Ganancias

#### Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada

(en miles de euros)	jun-08	jun-07	Var (%)
VENTAS DE PROMOCIONES	45.208	44.717	1%
VENTAS DE SOLARES	0	39.652	-100%
INGRESOS ALQUILERES	11.664	10.068	16%
VENTA DE ACTIVOS INMOBILIARIOS	19.060	4.962	284%
OTROS			
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>75.932</b>	<b>99.399</b>	<b>-24%</b>
MARGEN BRUTO PROMOCIONES	15.149	15.679	-3%
MARGEN BRUTO SUELO	0	29.016	-100%
MARGEN BRUTO ALQUILERES	10.539	8.562	23%
MARGEN BRUTO VENTA DE ACTIVOS	6.356	2.348	171%
OTROS	-2		
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>32.043</b>	<b>55.605</b>	<b>-42%</b>
<i>margen %</i>	<i>42,2%</i>	<i>55,9%</i>	
Otros ingresos	684	803	15%
Rdo. Por Deterioro De Activos No Corrientes			
Gastos Generales y de Personal	-8.616	-6.750	28%
<b>BENEF. OPERATIVO BRUTO (EBITDA)</b>	<b>24.111</b>	<b>49.658</b>	<b>-51%</b>
<i>ebitda %</i>	<i>31,8%</i>	<i>50,0%</i>	
Gastos por amortización	-3.366	-3.151	7%
Provisiones	-2.895	25	
<b>BENEF. OPERATIVO NETO (EBIT)</b>	<b>17.850</b>	<b>46.532</b>	<b>-62%</b>
<i>ebit %</i>	<i>23,5%</i>	<i>46,8%</i>	
Resultado financiero	-10.496	-4.633	127%
Ingresos financieros	2.019	5.498	-63%
Gastos financieros	-12.515	-10.131	24%
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>7.354</b>	<b>41.899</b>	<b>-82%</b>
Impuesto sobre Beneficios	-2.174	-13.617	-84%
<b>Resultado Consolidado</b>	<b>5.180</b>	<b>28.282</b>	<b>-82%</b>
Resultado atribuido a socios externos	29	-41	
<b>Resultado Neto Operaciones Continuas</b>	<b>5.151</b>	<b>28.323</b>	<b>-82%</b>

### *Ingresos y margen bruto*



La disminución de ingresos se debe fundamentalmente a la caída en la venta de solares, dado que los ingresos por venta de promociones y por alquileres se han incrementado.

Los ingresos consolidados en este semestre ascienden a 75,9 millones de euros, con un margen bruto de 32 millones de euros, que representa el 42,2 %.

La plantilla al finalizar el segundo trimestre es de 77 personas, representando un ingreso por empleado de 0,99 millones de euros.

### *EBITDA, resultados financieros y beneficio antes de impuestos*

El EBITDA a cierre del primer semestre asciende a 24,1 millones de euros.

El resultado financiero alcanza 10,5 millones de euros de coste, un 127% más que en el mismo periodo del ejercicio anterior, debido principalmente a los siguientes factores:

- Los gastos financieros se han incrementado con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior en un 24% hasta alcanzar 12,5 millones de euros. Este aumento se debe a la tendencia alcista de los tipos de interés que actualmente tenemos en el mercado, y al aumento del endeudamiento medio de la compañía.
- Los ingresos financieros que, fundamentalmente corresponden a la actualización a valor razonable de instrumentos de cobertura, se sitúan entorno a la cifra de 2 millones de euros frente a los 5,49 millones de euros del primer semestre del 2007.

El beneficio antes de impuestos asciende a 7,4 millones de euros, un 82% menos que en el primer semestre del 2007 debido fundamentalmente a que no se ha producido venta de solares.

### *Beneficio neto*

El beneficio neto atribuido al cierre de Junio de 2008, después de una tasa impositiva efectiva de aproximadamente del 30%, es de 5,1 millones de euros, lo que representa un BPA (ajustado por la autocartera) de 0,14 euros por acción.

## *1.2. Balance de situación consolidado*

<b>Activo</b>	<b>30-06-08</b>	<b>30-06-07</b>
Inmovilizado Material	370.116	384.687
Inmovilizado Financiero	893	1.022
Otros activos financieros no corrientes	34.288	28.205
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>405.297</b>	<b>413.914</b>
Existencias	556.816	480.931
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	56.185	112.786
Otros activos corrientes	1.356	2.588
Efectivo y Otros Medios Líquidos Equivalentes	5.557	5.117
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>619.914</b>	<b>601.422</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.025.211</b>	<b>1.015.336</b>
Fondos Propios	244.290	262.317
Minoritarios	3.451	2.294
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>247.741</b>	<b>264.611</b>
Deudas con entidades de cdto.a Largo plazo	341.099	229.158
Provisiones	804	1.751
Otros pasivos no corrientes	27.689	31.860
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>369.592</b>	<b>262.769</b>
Deudas con entidades de crédito	272.877	297.614
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	103.147	144.958
Pasivos por imptos. sobre las ganancias corrientes	13.499	29.057
Otros pasivos corrientes	18.355	16.327
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>407.878</b>	<b>487.956</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>1.025.211</b>	<b>1.015.336</b>

### *Inversiones brutas*

<b>Inversiones</b>	
<b>(en miles de euros)</b>	<b>Jun-2008</b>

Suelo	16.275,0
Adquisición de Activos	0,0
Desarrollo de proyectos	1.296,7
<b>Total</b>	<b>17.571,7</b>

Las inversiones acumuladas a Junio, ascienden 17 millones de euros, dedicadas a la adquisición de suelo y al desarrollo de proyectos de patrimonio.

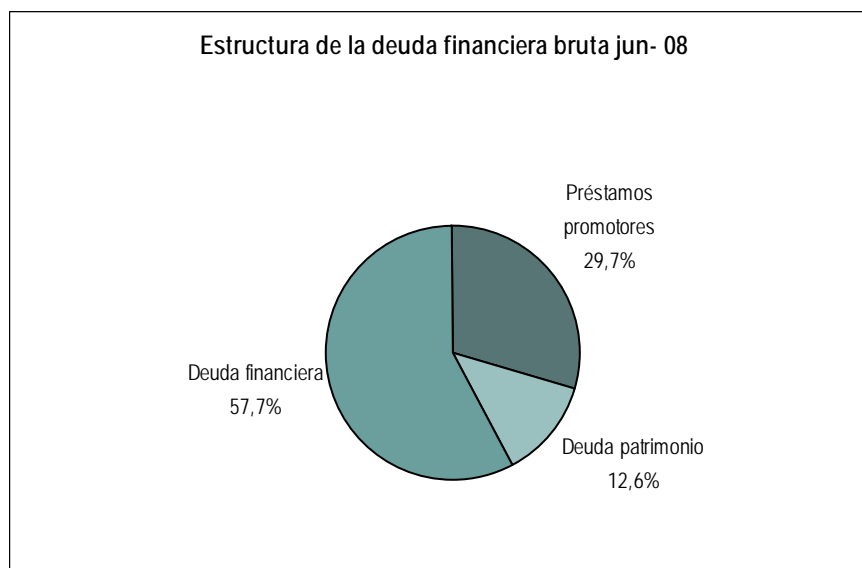
### *Deuda financiera bruta y neta*

#### **DEUDA FINANCIERA BRUTA**

(en miles de euros)	jun-08	% total	dic-07	% total
Préstamos promotores	181.218	29,7%	130.054	22,9%
Deuda patrimonio	76.831	12,6%	79.111	13,9%
Deuda corporativa	352.373	57,7%	358.220	63,2%
<b>Deuda financiera bruta</b>	<b>610.422</b>	<b>100,0%</b>	<b>567.385</b>	<b>100,0%</b>

Al 30 de Junio de 2008 la sociedad tiene contratados instrumentos de cobertura y préstamos a tipo fijo por un importe de 387 millones de euros que representan el 63,4% de la deuda financiera bruta.

El vencimiento de los préstamos promotores se estima en el mismo ejercicio que se entregan a los compradores los elementos vendidos de las promociones financiadas, ya que en la mayoría de los casos se subrogan a éstos préstamos.



#### **DEUDA FINANCIERA NETA**

(en miles de euros)	jun-08	dic-07
---------------------	--------	--------



Deuda financiera bruta	610.423	567.385
Pasivos no corrientes	341.099	349.793
Pasivos Corrientes	269.323	217.592
IFT	-5.557	-8.766
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>604.866</b>	<b>558.619</b>

A 30 de junio de 2008 PARQUESOL mantiene un balance de situación sólido, con un endeudamiento financiero neto de 604.866 miles de euros.

Considerando el valor de mercado de los activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2007, el ratio LTV (Deuda Neta Jun.08 / GAV Ajustado Dic.07) se sitúa en un 29,06%.

## 2. Áreas de negocio

### 2.1. Promoción residencial

#### Ingresos y Margen Bruto

(en miles de euros)	jun-08	jun-07	Var(%)
<b>Ventas</b>	<b>45.208</b>	<b>44.717</b>	<b>1%</b>
Nº de viviendas vendidas	173	184	-6%
Margen Bruto	15.149	15.679	-3%
Margen (%)	<b>33,5%</b>	<b>35,1%</b>	

Las ventas de promoción de viviendas alcanzaron 45,2 millones de euros, lo que supone el 59,5% de los ingresos totales consolidados.

#### Pre-ventas, Entregas y Stock de Pre-ventas

Miles de euros	jun-08	Dic-2007
<b>Stock de contratos pre-vendidos a 1 enero</b>	<b>191.034</b>	<b>233.518</b>
Pre-ventas durante el periodo	20.023	74.494
Entregas durante el periodo	45.208	116.978
<b>Stock de contratos pre-vendidos acumulados</b>	<b>165.849</b>	<b>191.034</b>

Unidades	jun-08	Dic-2007
<b>Stock de contratos pre-vendidos a 1 enero</b>	<b>674</b>	<b>890</b>
Pre-ventas durante el periodo	81	236
Entregas durante el periodo	173	452
<b>Stock de contratos pre-vendidos acumulados</b>	<b>582</b>	<b>674</b>

El stock de contratos pre-vendidos acumulados en importes al 30 de Junio de 2008, ha sido de 166 millones de euros. Estas cifras siguen en línea con nuestras previsiones y equivalen a 582 unidades, lo que representa aproximadamente un año y cuatro meses de ingresos de promoción residencial.

## 2.2. Gestión de suelo

### Ingresos y margen bruto

(en miles de euros)	Jun -08	Jun-07	Var (%)
Ingresos por venta de solares	0	39.652	-100%
Margen Bruto	0	29.016	-100%
Margen (%)	0%	73,2%	
Reserva de suelo (m²)	857.262	832.787	

Durante este primer semestre no se han producido ventas de suelo.

La compra-venta de suelo como línea de negocio en PARQUESOL, se lleva a cabo de acuerdo con las oportunidades que ofrece el mercado.

#### Banco de suelo

A 30 de Junio de 2008, el banco de suelo alcanza los 857.262 m², lo que equivale a más de 7.000 unidades.

De esta cartera de suelo, el 36,1% corresponde a suelo Finalista, el 63,2% a suelo en Gestión, y el 0,7% a Gestión no urbanizable.

#### Adquisiciones de suelo

Las inversiones en suelo en este periodo ascendieron a 13,9 millones de euros de pago efectivo, lo que representa una inversión total comprometida de 16,3 millones de euros, destinadas a la compra de suelo en Murcia.

#### Ventas de suelo

No se han efectuado ventas de solares durante este primer semestre del año.

## 2.3. Gestión patrimonial

### Ingresos y Margen Bruto

(en miles de euros)	jun-08	jun-07	Var(%)
Ingresos por rentas	11.664	10.068	16%
Margen Bruto	10.539	8.562	23%

Margen (%)

90%

85%

Este área de negocio tiene como sus dos actividades principales el alquiler de oficinas y alquiler de hoteles aunque también está presente en centros comerciales. Los ingresos por rentas han alcanzado los 11,7 millones de euros, tras crecer un 16% frente al mismo periodo de 2007. El margen bruto asociado a esta área de negocio ha sido de 10,5 millones de euros, lo que representa el 90% de los ingresos por rentas y supone una contribución al margen bruto del 33%.

- **La actividad de alquiler de inmuebles** tuvo unos ingresos de 8,2 millones de euros con un margen bruto asociado del 88,1%.
- **Los alquileres de hoteles** supusieron un ingreso 3,4 millones de euros, con un margen bruto del 95,8%, lo cual confirma la tendencia estable de este negocio, con alto margen y recurrencia de ingresos.
- **No se han realizado adquisiciones** durante este periodo, aunque activamente se siguen buscando nuevas oportunidades con buena situación y a un precio razonable.

### *Cartera de proyectos de Parquesol*

Nombre	Dirección	Ciudad	Uso Previsto	m <sup>2</sup>
<b>España</b>				
Hotel Pozuelo	Avda. Europa, Pozuelo	Madrid	Hotel	9.500
Hotel Málaga	Pasillo Santa Isabel	Málaga	Hotel	7.950
Parcela 105-D	Plan P. Parquesol	Valladolid	Dotacional	1.000
Parque Laguna	Laguna de Duero	Valladolid	Comercial	3.996
<b>Portugal</b>				
Hotel Lisboa	Av. da Liberdade	Lisboa	Hotel	6.680

### *Ratio de ocupación:*

El ratio de ocupación del total de la cartera de edificios principales es del 94%, frente a un 89% del mismo periodo del ejercicio anterior.

### *Adquisición y Venta de Activos:*

En el epígrafe existencias del balance de situación consolidado al cierre de Marzo de 2008 se encuentra registrado un solar en la calle Rufino González de Madrid propiedad de la sociedad Makalu Desarrollos Urbanísticos, S.L. ( filial al 50% con Bouyges Inmobiliaria, S.A.). Sobre este solar PARQUESOL tiene un derecho de compra preferente sin coste, que en el caso de ejercitarse, supondría un aumento de la superficie total en la cartera de desarrollo de proyectos de patrimonio de 20.266 m<sup>2</sup>.



PARQUESOL ha vendido inmuebles de la cartera en Madrid, Valladolid, y Barcelona suponiendo unos ingresos totales de 19,1 millones de euros.

## ***3.- Últimos acontecimientos***

### ***3.1. Hechos relevantes en el primer semestre de 2008***

**26 de febrero de 2008:** Informe de Valoración del Patrimonio Inmobiliario de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. realizado por el valorador independiente SAVILLS a 31 de diciembre de 2007.

**29 de febrero de 2008:** La compañía anuncia el acuerdo del Consejo de Administración de proponer a la JGA la aprobación de un dividendo con cargo a los resultados de 2007 de 10.500.000 euros.

Así mismo, el Consejero Grupo Empresarial San José ha designado como su nuevo representante permanente en el Consejo a Don Francis Lepoutre.

**10 de marzo de 2008:** Nuevos nombramientos, D.Francis Lepoutre ha sido designado vocal de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno. También informar que D. Gustavo Pérez-Carvallo Villar con fecha 5 de marzo de 2008 ha aceptado su nombramiento como Consejero, con condición de independiente, de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.

**9 de abril de 2008:** La Sociedad comunica que se ha aprobado iniciar el proceso de reorganización del Grupo San José-Parquesol.

**14 de mayo de 2008:** La Sociedad anuncia sus resultados del primer trimestre de 2008.

**22 de mayo de 2008:**

- La Sociedad remite informe en relación al proyecto de fusión.
- La Sociedad remite el Informe Anual de Gobierno Corporativo.
- La Sociedad remite convocatoria de Junta General de Accionistas, a celebrar el 26 y 27 de junio en primera y segunda convocatoria respectivamente.
- Se remite informe explicativo acerca de la información adicional que tiene que incluir el Informe de Gestión.

**26 de junio de 2008:** se remite información relevante sobre los acuerdos alcanzados en Junta General de Accionistas, entre ellos el reparto de dividendo de 10.500.000 (0,264 euros por acción) a pagar el 14 de Julio.

**9 de julio de 2008:** Grupo San José anuncia que adquiere la participación de Grupo Lábaro en Parquesol de un 12%, alcanzando así de forma directa e indirecta el 66,05 % del capital social.



### 3.2. Estructura accionarial

A nuestro mejor conocimiento, y añadido a la información que consta en los registros de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, la estructura accionarial de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos es, al 30 de junio de 2008, como sigue:

Agrupando las participaciones accionariales, podemos resumir lo anterior bajo el siguiente esquema:

Accionistas representados en el Consejo de Administración:

Grupo San José:	66,05%
Caja de Ahorros Municipal de Burgos:	5,03%
Total representado en el Consejo:	71,08%

Otros Accionistas:

Caja Castilla La Mancha Corporación:	9,37%
Caja Castilla La Mancha:	4,0%
Autocartera	4,99%
Resto de accionistas:	10,56%

Capital en libre circulación:	10,56%
-------------------------------	--------



## *Información de Contacto*

### *Departamento de Relación con Inversores*

Dña. Rocio Montero  
Dirección: Avda. de Europa 26  
28224 Pozuelo, Madrid

Teléfono: +34 91 398 56 26  
Fax: +34 91 799 49 95  
E-Mail: [ir@parquesol.es](mailto:ir@parquesol.es)  
Website: [www.parquesol.es](http://www.parquesol.es)