

SEDE SOCIAL
Mariano de los Cobos, 1
Ciudad Parquesol
47014 VALLADOLID
tel. 983 360 356
fax 983 370 773
parquesol@parquesol.es

Comisión Nacional del Mercado de Valores
Paseo de la Castellana, 19
28046 Madrid.

19 de abril de 2006

Muy señores nuestros:

Por la presente les confirmamos que el soporte informático adjunto a esta carta contiene el Resumen Introdutorio y la Nota sobre las Acciones de PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A. que han sido aprobados con fecha de hoy por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Atentamente,

PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A.

Fdo. Marcos Fernández Fermoselle
Presidente

NOTA SOBRE LAS ACCIONES



Parquesol Inmobiliaria y Proyectos SA

Oferta de Acciones y Admisión a Negociación

Número inicial de acciones ofrecidas: 12.381.543

Ampliable en un máximo de 1.857.231 acciones

Abril 2006

Esta Nota sobre las Acciones ha sido aprobada por la CNMV con fecha 19 de abril de 2006

Se complementa con el Documento de Registro aprobado por la CNMV con fecha 6 de abril de 2006

ÍNDICE DE LA NOTA SOBRE LAS ACCIONES

RESUMEN INTRODUCTORIO DEL FOLLETO	I
FACTORES DE RIESGO	1
NOTA SOBRE LAS ACCIONES.....	1
1. PERSONAS RESPONSABLES	1
2. FACTORES DE RIESGO.....	1
3. INFORMACIÓN FUNDAMENTAL	2
4. INFORMACIÓN SOBRE LAS ACCIONES	2
5. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA	11
6. ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN	21
7. LOS OFERENTES.....	23
8. INGRESOS Y GASTOS DE LA OFERTA.....	24
9. DILUCIÓN	25
10. INFORMACIÓN ADICIONAL	25

RESUMEN INTRODUCTORIO DEL FOLLETO

ADVERTENCIA PREVIA:

Esta Nota sobre las Acciones ha sido elaborada en relación con la oferta de acciones y posterior admisión a negociación en las Bolsas españolas de PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS SA (en adelante, denominada de forma abreviada como “**PARQUESOL**” o la “**Sociedad**”), de conformidad con las reglas establecidas por la Ley del Mercado de Valores y sus disposiciones de desarrollo. La Nota sobre las Acciones ha sido aprobada por la CNMV con fecha 19 de abril de 2006 y se complementa con el Documento de Registro aprobado por la CNMV con fecha 6 de abril de 2006 (denominados aquí conjuntamente el “**Folleto**”).

En este resumen se describen las principales circunstancias que, entre otras, y sin perjuicio de la restante información del Folleto, deben tenerse en cuenta para una adecuada comprensión de la oferta aquí referida.

No obstante, se advierte expresamente que:

- a) Este resumen debe leerse como introducción al Folleto.
- b) Toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Folleto en su conjunto.
- c) No podrá exigirse responsabilidad civil a ninguna persona exclusivamente por el resumen (o por una traducción del mismo), a no ser que el resumen sea engañoso, inexacto o incoherente en relación con las demás partes del Folleto.
- d) Cuando un inversor presenta una demanda judicial sobre la información contenida en un folleto, puede verse obligado, en virtud del Derecho nacional de los Estados miembros de la Unión Europea, a soportar los gastos de la traducción del folleto antes de que dé comienzo el procedimiento judicial.

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA OFERTA Y CALENDARIO PREVISTO

La operación aquí descrita es una oferta de acciones previa a la admisión a negociación de PARQUESOL en las Bolsas de Valores españolas (en adelante, la “**Oferta**”), y sus principales características son las siguientes:

- o La colocación se realizará exclusivamente entre inversores cualificados e inversores que, sin tener la consideración de cualificados, adquieran valores por un mínimo de €50.000 por inversor.
- o Serán objeto de la Oferta 12.381.543 acciones (incluyendo acciones de nueva emisión), que tras la ejecución de la Oferta supondrán el 31,2% del capital social de PARQUESOL.
- o Las Entidades Aseguradoras dispondrán de una opción de compra sobre 1.857.231 acciones, que tras la ejecución de la Oferta supondrán el 4,7% del capital social.
- o La Banda de Precios (indicativa y no vinculante) de la Oferta ha sido fijada entre €20 y €25 por acción.
- o El calendario previsto para la Oferta es el siguiente:

Actuación	Fecha
Período de prospección de la demanda.....	20 de abril – 3 de mayo de 2006
Fijación del precio de la Oferta	3 de mayo de 2006
Firma del contrato de aseguramiento y colocación.....	3 de mayo de 2006
Confirmación de propuestas de adquisición	4 de mayo de 2006
Adjudicación de las acciones.....	4 de mayo de 2006
Fecha de Operación.....	4 de mayo de 2006
Admisión a negociación	5 de mayo de 2006
Liquidación de la Oferta.....	9 de mayo de 2006

- o PARQUESOL solicitará la admisión a negociación de sus acciones en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, así como su inclusión en el Mercado Continuo.

- o Oferentes: El número de acciones ofrecidas por cada uno de los oferentes es el siguiente:

Oferente	Nº Acciones	% capital ⁽¹⁾	Green shoe	% capital ⁽²⁾
Acciones Existentes				
Metropolitan Summa SL	6.759.176	0,0%	0	0,0%
New GP Cartera SLU	3.122.367	54,8%	1.857.231	50,1%
Acciones Nuevas				
PARQUESOL	2.500.000	-	-	-
TOTAL.....	12.381.543	54,8%	1.857.231	50,1%

(1) Porcentaje de participación en el capital de PARQUESOL tras la Oferta, asumiendo que no se ejercita el *green shoe*.

(2) Porcentaje de participación en el capital de PARQUESOL tras la Oferta, asumiendo el ejercicio total del *green shoe*.

MAGNITUDES FINANCIERAS CONSOLIDADAS MÁS RELEVANTES DE LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003, 2004 Y 2005

NOTA IMPORTANTE: Como se detalla en el apartado 3 del Documento de Registro, PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS SA es la resultante de la fusión de las sociedades LYANNE CARTERA SL (sociedad absorbente), PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS SL (sociedad absorbida) y MIRALEPA CARTERA SL (sociedad absorbida) y de la posterior transformación de la sociedad subsistente en sociedad anónima. Dichas operaciones fueron realizadas en marzo de 2006, dándose efectos contables a la fusión desde 1 de enero de 2006. De las tres compañías fusionadas, la única sociedad operativa era PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS SL, siendo las otras dos meras sociedades de tenencia de participaciones sociales cuyo único objeto era la dirección y gestión de la participación en la sociedad operativa que constituye su único activo relevante. Toda la información histórica contenida en el presente Folleto es anterior a dicha reorganización, y corresponde a la sociedad PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS SL.

Balances de situación consolidados 2003-2004 de PARQUESOL INMOBILARIA Y PROYECTOS SL (PCGA):

Balance (PCGA) (miles de euros, salvo porcentajes)	31 de diciembre				
	2004 ⁽¹⁾	2004 ajustado ⁽²⁾	2003 ⁽¹⁾	2003 ajustado ⁽²⁾	Variación 2003-2004 ⁽³⁾
Total inmovilizado	315.207	315.207	317.154	317.154	(0,6%)
Total activo circulante	585.096	597.917	599.445	592.910	0,8%
Existencias	513.039	468.077	433.091	450.283	4,0%
Tesorería	14.082	14.082	19.724	19.724	(28,6%)
Gastos a distribuir en varios ejercicios....	27.696	26.032	31.434	31.896	(18,4%)
Total Activo	928.032	939.189	948.226	942.153	(0,3%)
Total fondos propios	174.052	185.209	259.767	253.694	(27,0%)
Diferencia negativa consolidación	6.724	6.724	6.724	6.724	-
Ingresos a distribuir en varios ejercicios .	5.338	5.338	5.536	5.536	(3,6%)
Provisiones para riesgos y gastos	6.454	6.454	8.115	8.115	(20,5%)
Acreeedores a largo plazo	306.888	306.888	340.954	340.954	(10,0%)
Deuda L/P con entidades de crédito	284.278	284.278	313.777	313.777	(9,4%)
Acreeedores a corto plazo	425.383	425.383	323.749	323.749	31,4%
Deuda C/P con entidades de crédito	254.064	254.064	160.170	160.170	58,6%
Acreeedores comerciales	130.281	130.281	101.462	101.462	28,4%
Total Pasivo	928.032	939.189	948.226	942.153	(0,3%)

- (1) Extraído del balance de situación consolidado auditado a 31 de diciembre de 2003 y 2004.
- (2) Información ajustada, asumiendo que el cambio de criterio de reconocimiento de ingresos por venta de edificaciones se hubiera realizado el 1 de enero de 2003, teniendo en cuenta en el corte de operaciones a 31 de diciembre de 2002 las promociones que habían incorporado el 80% de los costes de construcción en el año 2002 y que se entregaron en 2003 (información extraída de la nota 3 (n) de la memoria de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2005 bajo PCGA).
- (3) Porcentaje de variación calculado sobre las magnitudes ajustadas.

Balances de situación consolidados 2004-2005 de PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS SL (NIIF):

Balance (NIIF) (miles de euros, salvo porcentajes)	31 de diciembre		
	2005	2004	Variación 2004-2005
ACTIVO			
Inmovilizado material	15.483	15.548	(0,4%)
Inversiones inmobiliarias	274.856	272.874	0,7%
Inversiones inmobiliarias en desarrollo	28.093	675	4.061,9%
Otros activos intangibles	113	117	(3,4%)
Activos financieros no corrientes.....	59.239	59.018	0,4%
Instrumentos financieros derivados.....	164	-	-
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	1.320	673	96,1%
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.....	-	7.079	(100,0%)
Total activos no corrientes	379.268	355.984	6,5%
Existencias	421.213	443.788	(5,1%)
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.....	52.384	67.923	(22,9%)
Otros activos financieros corrientes	716	1.381	(48,2%)
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes.....	9.729	14.082	(30,9%)
Total activos corrientes	484.042	527.174	(8,2%)
Total activo.....	863.310	883.158	(2,2%)

Balance (NIIF) (miles de euros, salvo porcentajes)	31 de diciembre		
	2005	2004	Variación 2004-2005
PASIVO Y PATRIMONIO NETO			
Capital.....	41.340	41.340	-
Prima de emisión ⁽¹⁾	83.455	83.455	-
Otras reservas	19.567	19.567	-
Ganancias acumuladas.....	82.783	36.970	123,9%
Patrimonio atribuido a tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la dominante	227.145	181.332	25,3%
Intereses minoritarios.....	2.768	3.194	(13,3%)
Total patrimonio neto.....	229.913	184.526	24,6%
Pasivos financieros con entidades de crédito y por arrendamientos financieros	286.420	279.434	2,5%
Instrumentos financieros derivados.....	5.591	-	-
Otros pasivos financieros.....	1.754	1.513	15,9%
Pasivos por impuestos diferidos.....	9.287	14.731	(37,0%)
Provisiones.....	3.289	3.641	(9,7%)
Otros pasivos no corrientes.....	18.090	26.344	(31,3%)
Total pasivos no corrientes.....	324.431	325.663	(0,4%)
Pasivos financieros con entidades de crédito y por arrendamientos financieros	166.242	253.341	(34,4%)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	123.602	110.787	11,6%
Otros pasivos financieros.....	5.928	5.407	9,6%
Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes.....	13.194	3.434	284,2%
Total pasivos corrientes.....	308.966	372.969	(17,2%)
Total pasivo y patrimonio neto	863.310	883.158	(2,2%)

(1) Definida como “prima de asunción” en los balances por tratarse de una sociedad limitada en el momento de su formulación.

Balance de situación consolidado proforma a 1 de enero de 2006 (NIIF):

Balance consolidado proforma (NIIF) (miles de euros)	1 de enero de 2006
ACTIVO	
Inmovilizado material	15.483
Inversiones inmobiliarias	274.856
Inversiones inmobiliarias en desarrollo	28.093
Otros activos intangibles	122
Inversión en sociedades del grupo	-
Activos financieros no corrientes.....	1.830
Instrumentos financieros derivados.....	164
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	1.320
Activos por impuestos diferidos	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.....	-
Total activos no corrientes	321.868
Existencias	421.213
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.....	49.607
Inversiones financieras temporales	-
Otros activos financieros corrientes	716
Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes	-
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	-
	10.284
Total activos corrientes	481.820
Total activo.....	803.688

Balance consolidado proforma (NIIF) (miles de euros)	1 de enero de 2006
PASIVO Y PATRIMONIO NETO	
Capital.....	37.224
Otras reservas	77.504
Ganancias acumuladas.....	5.162
Reserva de fusión.....	49.528
Patrimonio atribuido a tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la dominante	169.418
Intereses minoritarios.....	2.768
Total patrimonio neto	172.186
Deudas con entidades de crédito.....	286.420
Otros pasivos financieros.....	1.754
Instrumentos financieros derivados.....	5.591
Pasivos por impuestos diferidos.....	6.984
Provisiones.....	3.289
Otros pasivos no corrientes.....	18.090
Total pasivos no corrientes.....	322.128
Deudas con entidades de crédito.....	166.242
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	124.010
Otros pasivos financieros.....	5.928
Provisiones.....	-
Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes.....	13.194
Total pasivos corrientes.....	309.374
Total pasivo y patrimonio neto	803.688

Cuentas de resultados consolidadas 2003-2004 de PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS SL (PCGA):

Cuentas de resultados (PCGA) (miles de euros, salvo porcentajes)	Ejercicio anual terminado a 31 de diciembre				
	2004 ⁽¹⁾	2004 ajustado ⁽²⁾	2003 ⁽¹⁾	2003 ajustado ⁽²⁾	Variación 2003-2004 ⁽³⁾
Importe neto de la cifra de negocios...	81.483	146.279	157.226	129.522	12,9%
Total ingresos de explotación	82.255	147.051	158.810	131.106	12,2%
Total gastos de explotación.....	(49.261)	(96.891)	(107.952)	(89.591)	8,1%
Beneficios de explotación.....	32.994	50.160	50.858	41.515	20,8%
Resultados financieros negativos	(14.571)	(14.571)	(13.261)	(13.261)	9,9%
Resultados extraordinarios.....	(188)	(188)	25.472	25.472	(100,7%)
Beneficios del ejercicio atribuidos a la sociedad dominante	12.511	23.668	41.040	34.967	(32,3%)

(1) Extraído de la cuenta de resultados consolidada auditada de los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2003 y 2004.

(2) Información ajustada, asumiendo que el cambio de criterio de reconocimiento de ingresos por venta de edificaciones se hubiera realizado el 1 de enero de 2003, teniendo en cuenta en el corte de operaciones a 31 de diciembre de 2002 las promociones que habían incorporado el 80% de los costes de construcción en el año 2002 y que se entregaron en 2003 (información extraída de la nota 3 (n) de la memoria de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2005 bajo PCGA).

(3) Porcentaje de variación calculado sobre las magnitudes ajustadas.

Cuentas de resultados consolidadas 2004-2005 de PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS SL (NIIF):

Cuentas de resultados consolidadas (NIIF) (Miles de euros, salvo porcentajes)	Miles de euros		
	2005	2004	Variación
Ingresos ordinarios.....	274.130	182.343	50,3%
Otros ingresos.....	2.979	912	226,6%
Beneficios por enajenación de inversiones inmobiliarias.....	4.676	146	3.102,7%
Coste de las ventas de existencias.....	(163.182)	(102.379)	59,4%
Consumos de materias primas y consumibles.....	(412)	(8.457)	(95,1%)
Gastos por retribuciones a empleados.....	(5.243)	(3.950)	32,7%
Gastos por amortización.....	(4.802)	(4.273)	12,4%
Resultados por deterioro/reversión del deterioro de activos no corrientes (neto).....	-	(3.510)	(100,0%)
Exceso de provisión por terminación de obra.....	3.434	4.925	(30,3%)
Otros gastos.....	(13.154)	(11.740)	12,0%
Beneficios de operaciones continuadas antes de gastos financieros netos e impuestos.....	98.426	54.017	82,2%
Ingresos financieros.....	3.235	3.530	(8,4%)
Gastos financieros.....	(18.832)	(18.101)	4,0%
Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto).....	1.575	-	-
Gastos financieros netos.....	(14.022)	(14.571)	(3,8%)
Participación en el resultado del ejercicio de las asociadas contabilizadas aplicando el método de la participación.....	112	(39)	(387,2%)
Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas.....	84.516	39.407	114,5%
Gasto por impuesto sobre las ganancias.....	(28.156)	(13.099)	114,9%
Beneficio del ejercicio de actividades continuadas y beneficio del ejercicio.....	56.360	26.308	114,2%
Atribuible a:			
Intereses minoritarios (perdidas).....	(426)	(187)	127,8%
Beneficio atribuible a tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la dominante.....	56.786	26.495	114,3%

Principales ratios financieros consolidados de PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS SL

La siguiente tabla muestra los principales ratios financieros consolidados de PARQUESOL a 31 de diciembre de 2003, 2004 (conforme a PCGA) y a 31 de diciembre de 2004 y 2005 y 1 de enero de 2006 (conforme a NIIF):

Ratios	NIIF			PCGA	
	1/1/2006	2005	2004	2004	2003
Fondos propios / Total pasivo.....	27,3%	26,6%	20,9%	18,8%	27,4%
Endeudamiento total / Fondos propios.....	366,8%	275,5%	378,6%	420,7%	255,9%
Deuda financiera neta / Fondos propios.....	260,2%	195,1%	281,1%	300,4%	174,1%
Deuda financiera bruta / Total pasivo.....	72,6%	53,1%	60,3%	58,0%	50,0%
Fondo de maniobra neto ⁽¹⁾	172.446	175.076	154.205	159.712	275.696
Rotación de existencias ⁽²⁾	-	34,1	69,6	67,1	67,4
Resultado neto por acción (euros) ⁽³⁾	-	1,37	0,64	0,32	0,56
Dividendo por acción (euros) ⁽⁴⁾	-	0,39	0,16	0,16	0,96

- (1) Bajo NIIF el fondo de maniobra neto es igual al fondo de maniobra de explotación más efectivo y otros medios líquidos equivalentes y otros activos financieros corrientes, menos pasivos financieros con entidades de crédito y por arrendamientos financieros y otros pasivos financieros. Bajo PCGA el fondo de maniobra neto es igual al fondo de maniobra de explotación más tesorería, inversiones financieras temporales y deudas con empresas asociadas, menos las deudas con entidades de crédito.
- (2) Cociente entre las existencias a inicio del período y el coste de las ventas del período en cuestión, multiplicado por los 12 meses que tiene un año.
- (3) El número de acciones ha cambiado en 2006 como consecuencia de la reorganización societaria explicada más arriba. El resultado neto por acción del ejercicio 2005, si se tuviera en cuenta el número actual de 37.224.284 acciones (previo al proyectado aumento de capital de PARQUESOL), sería de €1,52 y posterior al aumento €1,43.
- (4) Los dividendos por acción han sido calculados de acuerdo con principios PCGA en todos los casos. El número de acciones ha cambiado en 2006 como consecuencia de la reorganización societaria explicada más arriba. El dividendo por acción del ejercicio 2005, si se tuviera en cuenta el número actual de 37.224.284 acciones (previo al proyectado aumento de capital de PARQUESOL), sería de €0,43.

FACTORES DE RIESGO

A continuación se recoge un resumen de los factores de riesgo desarrollados en el apartado “Factores de Riesgo” del Folleto.

Riesgos relativos al sector inmobiliario

Carácter cíclico del sector

El valor de los inmuebles de la Sociedad y la demanda de sus viviendas pueden verse adversamente afectados por la naturaleza cíclica del mercado inmobiliario. Existen diversos factores que afectan el valor de los inmuebles, tales como la oferta y la demanda de inmuebles similares, los tipos de interés, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación fiscal, acontecimientos políticos y económicos y factores demográficos y sociales. No puede asegurarse que las tendencias seguidas por dichos factores a lo largo de la última década en España vayan a mantenerse en un futuro, de manera que cualquier cambio desfavorable en éstas u otras tendencias de orden económico, demográfico o político en España o cambios similares en otros países en los que la Sociedad lleva a cabo actividades podrían tener un impacto negativo en el negocio.

Se hace constar que el beneficio de PARQUESOL del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2005 ha sido el más alto de su historia hasta el momento presente. En dicho ejercicio, el beneficio neto consolidado después de minoritarios fue de 56,8 millones de euros. No obstante, en un escenario hipotético en el que los ingresos del ejercicio 2005 por venta de promociones y por venta de solares hubiesen sido un 2,5% inferiores, dicho beneficio neto (asumiendo que los demás parámetros de la cuenta de resultado se mantienen constantes, salvo el impuesto de

sociedades) hubiese sido de aproximadamente 51,2 millones de euros (un 9,8% inferior). Si la reducción de dichos ingresos por venta de promociones y por venta de solares hubiese alcanzado el 5%, el beneficio neto habría sido de 47,1 millones de euros (un 17,1% inferior). Por otra parte, en escenarios hipotéticos para el ejercicio 2005 de aumento de los ingresos por venta de promociones y por venta de solares en un 2,5% y un 5%, el beneficio neto se hubiese situado en 59,5 millones de euros (un 4,8% superior) y en 63,6 millones de euros (un 12,1% superior), respectivamente.

Riesgo de incremento de los tipos de interés

En la mayoría de los casos, los compradores de viviendas financian una parte significativa del precio de compra mediante préstamos hipotecarios. Además, PARQUESOL acude al mercado bancario para financiar (parcialmente) la adquisición de suelos destinados a promoción inmobiliaria y de inmuebles para renta. Por ello, una subida de los tipos de interés aumentaría los costes hipotecarios de los compradores de viviendas así como los costes financieros de la Sociedad.

Riesgos inherentes a la promoción de viviendas

La actividad de PARQUESOL que más ingresos le reporta actualmente es la promoción y venta de viviendas libres (no sujetas a ningún régimen de protección oficial o pública). Dicha actividad está expuesta a riesgos generales de inversión, tales como el riesgo de que las estimaciones y valoraciones relacionadas con el suelo adquirido resulten ser inexactas, de que cambios normativos impongan mayores cargas urbanísticas o cesiones a Ayuntamientos y Comunidades Autónomas, de que los retrasos en la ejecución de los proyectos incrementen los costes financieros o desencadenen reclamaciones de penalizaciones o de que las ventas de viviendas terminadas sean inferiores a las previstas, por lo que cualquiera de dichos riesgos podría ocasionar incrementos de costes o retrasos de ejecución o impedir la terminación de los proyectos en curso.

Riesgo de menor disponibilidad de suelos y edificios y de aumento de precio del suelo y de costes de construcción

El mercado inmobiliario español ha experimentado un importante crecimiento en los últimos años, limitando con ello la oferta de suelo urbanizable para promoción y de edificios para renta. La fuerte competencia también ha reducido la cantidad de suelo urbanizable disponible y ha hecho subir los precios del suelo y de los edificios, incrementando los costes de construcción. De mantenerse estas tendencias, PARQUESOL podría tener dificultades para reponer su cartera inmobiliaria en los niveles actuales o para mantener sus márgenes actuales.

Fluctuaciones de demanda y precio de inmuebles en alquiler

PARQUESOL está expuesta al riesgo de que, al vencer los alquileres de su patrimonio en renta, los inquilinos no renueven el alquiler, el espacio no pueda alquilarse a nuevos inquilinos o los términos de la renovación o del nuevo alquiler (incluyendo el coste de las necesarias rehabilitaciones) sean menos favorables para la Sociedad que los del anterior alquiler. Por ello, si la Sociedad no fuera capaz de renovar sus alquileres en condiciones al menos tan favorables como las actuales podría frenarse o disminuir el crecimiento de los ingresos por rentas.

Riesgo de cambios substanciales en las leyes

Los terrenos sobre los que PARQUESOL realiza su actividad promotora, así como los edificios y demás inmuebles de su cartera de patrimonio en renta, están sujetos a leyes, reglamentos y requisitos administrativos de orden urbanístico, de defensa de los consumidores, técnico y medioambiental. Las autoridades competentes a nivel local, autonómico, nacional y comunitario pueden imponer sanciones por cualquier incumplimiento de esas normas. Si se producen cambios importantes en dichas leyes y reglamentos o en la forma en que se aplican o interpretan, PARQUESOL podría verse obligado a modificar sus proyectos urbanísticos, incurrir en costes superiores a los previstos o incluso podría imposibilitarse la comercialización de viviendas ya construidas afectadas por dichos cambios o la asignación a los edificios de la cartera de patrimonio en renta de los usos para los que fueron concebidos.

Riesgo regulatorio

El régimen de responsabilidad por suelos contaminados se basa en el principio según el cual la persona que haya causado la contaminación es responsable de su limpieza. Sin embargo, si resultaran contaminados suelos de PARQUESOL y no fuera posible identificar la persona causante de la contaminación, PARQUESOL podría verse obligado a costear su limpieza. La legislación medioambiental también contempla un régimen de responsabilidad por la emisión al aire o al agua de determinados materiales (como por ejemplo amianto). PARQUESOL no efectúa normalmente análisis medioambientales o sondeos de contaminación con carácter previo a la adquisición de terrenos por lo que no puede asegurarse que las futuras leyes y reglamentos en materia medioambiental o su interpretación o ejecución por los tribunales de justicia no obliguen a la Sociedad a incurrir en costes imprevistos.

Alta competitividad del sector

El sector inmobiliario en España es altamente competitivo y fragmentado y presenta pocas barreras de entrada. La competencia en el mercado inmobiliario puede derivar en un exceso de oferta de viviendas, oficinas o locales, en un descenso del precio de la vivienda o de los alquileres de oficinas y locales o el exceso de demanda en una subida importante del precio del suelo o del valor de los edificios para patrimonio en renta, dificultando la reposición de la cartera inmobiliaria de PARQUESOL.

Riesgos inherentes a la actividad patrimonial

La cartera de inmuebles en renta de PARQUESOL se compone de edificios ya existentes adquiridos por la Sociedad y, en menor medida, de edificios construidos por la Sociedad. En ambos casos, la Sociedad debe efectuar importantes inversiones iniciales, respecto a las que podría no producirse el retorno de ingresos previsto. La construcción de nuevos edificios implica asumir el riesgo de que se produzcan retrasos e incrementos de costes, el riesgo de que existan dificultades para encontrar inquilinos a los precios de alquiler previstos y riesgos de financiación (como la subida de los tipos de interés), entre otros. Por otra parte, la adquisición de edificios ya construidos implica asumir otros riesgos adicionales, tales como la posibilidad de descubrir defectos estructurales ocultos que originen mayores costes de mantenimiento que los previstos, así como el riesgo de no encontrar nuevos inquilinos a los niveles de renta esperados una vez que se produzca la salida de los actuales inquilinos. Estos factores pueden incrementar los costes o reducir los ingresos por rentas de la Sociedad.

Riesgos relativos a la solvencia y liquidez de los inquilinos

La actividad patrimonial de la Sociedad depende de la solvencia y liquidez de los inquilinos. PARQUESOL se enfrenta al riesgo de que se produzcan altas tasas de impagados, dificultades para recuperar los importes adeudados y de que las reservas para estos fines resulten insuficientes.

Relativa iliquidez de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias, en especial en inmuebles comerciales tales como edificios de oficinas y hoteles, son relativamente ilíquidas. PARQUESOL podría tener dificultades para realizar rápidamente el valor en efectivo de algunos de sus activos inmobiliarios o podría verse obligada a reducir substancialmente el precio de realización. La iliquidez de las inversiones podría limitar su capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales.

Riesgo de incremento del precio de mercado de los inmuebles en renta

El coste de adquisición de los inmuebles para renta, los ingresos generados por los mismos y su precio de venta inciden directamente en la rentabilidad de la actividad patrimonial de la Sociedad. No puede asegurarse que la Sociedad vaya a ser capaz de aumentar las rentas generadas por la cartera de patrimonio, por lo que cualquier incremento en el precio medio de mercado de ese tipo de activos puede redundar en un descenso de la rentabilidad de las inversiones.

Riesgos relativos al negocio

Importancia de encontrar y adquirir suelo finalista a precios atractivos

El crecimiento y rentabilidad que PARQUESOL ha venido experimentando se debe en gran medida a su capacidad para encontrar y adquirir suelo a precios atractivos, por lo que el éxito de la estrategia comercial de la Sociedad y su futura rentabilidad dependen de que pueda seguir haciéndolo. No puede asegurarse que las inversiones se rentabilicen siempre según lo esperado, que las estimaciones y valoraciones relativas a los terrenos sean exactas o que los suelos adquiridos no tengan vicios ocultos, por lo que estos riesgos podrían reducir el valor de la cartera inmobiliaria de la Sociedad, motivar reclamaciones de terceros, obligar a la Sociedad a incurrir en costes cuantiosos de rehabilitación y adecuación o incluso, en circunstancias extremas, proceder a la demolición de las promociones desarrolladas en los suelos afectados.

Concentración de las actividades en determinadas regiones de España y en determinados productos inmobiliarios

Las actividades de PARQUESOL se concentran en el área de promoción inmobiliaria (promoción de primera y segunda vivienda libres, no sujetas a ningún régimen de protección oficial o pública) y en el área patrimonial (inmuebles en renta). Por otra parte, prácticamente todos los solares, desarrollos e inmuebles de PARQUESOL se encuentran en España, de modo que cualquier empeoramiento de la situación económica general en España (o en las áreas geográficas de Valladolid, Madrid, Barcelona, Costa del Sol y Cádiz, en particular) podría afectar a la Sociedad.

Imposibilidad de predecir con exactitud las rentas de mercado y los valores de los inmuebles

La rentabilidad de PARQUESOL depende en gran medida de su capacidad para predecir la evolución de las rentas de mercado, los costes del negocio y los valores de los inmuebles, de manera que la falta de precisión en las previsiones de dichos valores y rentas podrían hacer que los beneficios fuesen menores a los esperados.

Dependencia del acceso a financiación en términos favorables

PARQUESOL necesita importantes recursos financieros para seguir creciendo y desarrollando su negocio. La capacidad de PARQUESOL para obtener financiación depende de una serie de factores, algunos de los cuales están fuera de su control, incluida la situación económica general, la disponibilidad de créditos de entidades financieras y la política monetaria de la Unión Europea. Si la Sociedad no consiguiera financiación adicional o no la consiguiera en términos favorables se podría lastrar la capacidad de crecimiento de su negocio.

Dependencia de profesionales y contratistas independientes

PARQUESOL contrata los servicios de profesionales y constructoras o contratistas independientes quienes, a su vez, subcontratan a veces determinadas partes de su trabajo a terceros. A pesar de que PARQUESOL contrata con empresas y profesionales de prestigio, que suelen desempeñar su trabajo diligentemente y a su debido tiempo, no puede garantizarse que en el futuro los servicios prestados por profesionales, contratistas y subcontratistas independientes sean satisfactorios o puntuales, aspectos que podrían afectar negativamente a la situación económica y financiera de PARQUESOL.

Riesgos inherentes a la expansión internacional

PARQUESOL proyecta expandir significativamente a nivel internacional sus actividades de promoción inmobiliaria y patrimonio en renta a lo largo de los próximos tres años. Pese a que la Sociedad ostenta una fuerte presencia de mercado en algunas regiones españolas, no tiene experiencia en los mercados internacionales. La experiencia y el conocimiento del negocio adquiridos en España son muy locales, y podrían no ser aplicables a los mercados de los países en los que la Sociedad desea penetrar. Además, PARQUESOL podría tener dificultades de adaptación a los requisitos legales y regulatorios de esos países.

Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos

Aguirre Newman, como valorador independiente externo, ha valorado la cartera inmobiliaria de PARQUESOL a 31 de diciembre de 2005 en aproximadamente 2.107 millones de euros. Sin embargo, la valoración de carteras

inmobiliarias es esencialmente subjetiva, dadas las particularidades de cada uno de los elementos que las componen. Además, los valores de los inmuebles y terrenos han podido cambiar desde la fecha de realización de la valoración, por lo que no puede asegurarse que una valoración a una fecha más reciente no arrojará un valor inferior o superior. Adicionalmente, cabe señalar que para su valoración, Aguirre Newman ha empleado determinados presupuestos y técnicas que son habituales en valoraciones de ese tipo, si bien dichos presupuestos y técnicas podrían no ser apropiados para reflejar el valor real de la cartera inmobiliaria de PARQUESOL.

Riesgos inherentes a la actividad hotelera

PARQUESOL tiene actualmente en propiedad cuatro hoteles (dos en Valladolid, uno en Barcelona y uno en Gijón), otros dos hoteles en construcción en Pozuelo de Alarcón (Madrid) y en Málaga y recientemente ha adquirido una opción irrevocable de compra sobre un edificio en Lisboa destinado a la actividad hotelera. La actividad hotelera conlleva riesgos propios, distintos de los de los negocios patrimonial y de promoción de viviendas, tales como, por ejemplo, el riesgo de que la oferta de plazas hoteleras supere la demanda, de que no se atraigan suficientes viajeros profesionales y de ocio o de que haya condiciones desfavorables de seguridad para los viajes a nivel internacional, nacional o regional.

Dependencia de determinados inquilinos

Determinados inquilinos generan una proporción sustancial de los ingresos totales por alquileres de PARQUESOL (Sol Meliá, como arrendataria de tres de los cuatro hoteles de la Sociedad y Fecsa-Endesa, inquilina de uno de los mayores edificios de oficinas de la Sociedad). La terminación de los contratos de alquiler de cualquiera de estos inquilinos, su declaración de insolvencia o la ausencia de inquilinos sustitutivos podría afectar significativamente el total de ingresos por alquileres de PARQUESOL.

Dependencia de determinado personal clave

El éxito de PARQUESOL depende de determinadas personas clave, entre las que se encuentran su Presidente Marcos Fernández Fermoselle, su Vicepresidente y Consejero Delegado Adjunto Alfonso Fernández Fermoselle y otros miembros de la alta dirección de la compañía. La salida o la pérdida de servicios por parte de algunas de estas personas claves podrían afectar significativamente a la Sociedad.

Riesgo de daños

Los activos inmobiliarios de PARQUESOL están expuestos al riesgo genérico de daños. Si se produjeran daños no asegurados, o de cuantía superior a la de las coberturas contratadas, la Sociedad experimentaría una pérdida en relación con la inversión realizada en el activo afectado, así como una pérdida de los ingresos previstos procedentes del mismo.

Riesgos relativos a la información financiera incluida en el Folleto

Riesgo de no comparabilidad de información financiera histórica tras reorganización del grupo

Como se detalla en los apartados 3 y 5.1.5 del Documento de Registro, el emisor PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS SA es la sociedad resultante de la fusión de las sociedades LYANNE CARTERA SL (sociedad absorbente), PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS SL (sociedad absorbida) y MIRALEPA CARTERA SL (sociedad absorbida) y de la posterior transformación de la sociedad subsistente en sociedad anónima. Dichas operaciones fueron realizadas en marzo de 2006, dándose efectos contables a la fusión desde 1 de enero de 2006. En consecuencia, toda la información histórica sobre los ejercicios 2003, 2004 y 2005 contenida en el presente Folleto es anterior a dicha reorganización y corresponde a PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS SL, única sociedad operativa de las tres participantes en la fusión.

Para facilitar la comprensión de los efectos de la reorganización en los activos, pasivos y patrimonio neto de la entidad resultante, el presente Folleto incluye también información financiera consolidada proforma de apertura de PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS SA (antes LYANNE CARTERA SL) a 1 de enero de 2006, elaborada de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea ("NIIF").

La indicada información financiera consolidada proforma a 1 de enero de 2006 no es directamente comparable con la información financiera histórica de los ejercicios 2003, 2004 y 2005 de PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS SL, por tratarse de entidades distintas. No obstante, teniendo en cuenta que la reorganización societaria no ha tenido un impacto relevante en la situación financiera y patrimonial del conjunto, PARQUESOL considera que la información financiera presentada en el Folleto es suficiente para que los inversores puedan formarse un juicio fundado sobre el emisor y sobre los valores objeto de la Oferta.

Riesgo de no comparabilidad de información financiera histórica tras cambio de criterio contable

En el ejercicio 2004, PARQUESOL cambió el criterio de reconocimiento de ingresos por venta de edificaciones de la división de promoción inmobiliaria, pasando a registrar la venta en el momento en que se firma la escritura de compraventa. A causa de dicho cambio, la información financiera histórica de PARQUESOL correspondiente a los ejercicios 2003 y 2004 podría no ser totalmente comparable entre sí. No obstante, para facilitar la comparabilidad de la información financiera correspondiente a los distintos ejercicios, la Sociedad ha preparado información ajustada para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2003 y 2004, reflejando los efectos que hubiese tenido el cambio de criterio de reconocimiento de ingresos por venta de edificaciones si éste se hubiera realizado a 1 de enero de 2003.

Riesgos relativos a la estructura del accionariado

Riesgos derivados de la existencia de un núcleo de control accionarial

Una vez consumada la Oferta, la familia Fernández Fermoselle será titular de una participación conjunta del 54,8% en PARQUESOL (50,1% en caso de ejercicio total del *green shoe*). Por lo tanto, la familia Fernández Fermoselle tendrá capacidad de decisión en prácticamente todas las cuestiones que requieran el voto favorable de la mayoría de los accionistas. Los intereses de la familia Fernández Fermoselle podrían diferir significativamente de aquéllos de los demás accionistas (ver apartado 14.2 del Documento de Registro relativo a conflictos de intereses).

Riesgo de conflicto de intereses con los accionistas mayoritarios

La familia Fernández Fermoselle posee el 100% de Metropolitan Summa SL, compañía inmobiliaria de actividad principalmente patrimonial en Valladolid y Madrid y una de las entidades Oferentes en la presente Oferta. Asimismo, la familia Fernández Fermoselle es titular del 100% de Punto Inmobiliario MF SL, agencia inmobiliaria especializada principalmente en la intermediación en la venta de viviendas de segunda mano, obra nueva, retail y suelos. Aunque la Sociedad considera que el negocio de Metropolitan Summa SL y de Punto Inmobiliario MF SL es distinto del suyo y no afecta sus oportunidades de negocio, no puede garantizarse que sus actividades y sus oportunidades de negocio no puedan entrar en conflicto con las de la Sociedad en un futuro (ver apartado 14.2 y 19 del Documento de Registro, relativos a conflictos de intereses y operaciones vinculadas, respectivamente).

Riesgo de conflicto de intereses en operaciones con partes vinculadas

PARQUESOL ha realizado operaciones comerciales con sus principales accionistas, sus filiales y otras partes vinculadas, y podría seguir haciéndolo en el futuro. La Sociedad considera que todas sus operaciones con partes vinculadas se han negociado en condiciones de mercado. No obstante, no puede garantizarse que no hubiera sido posible obtener mejores condiciones de terceros.

Riesgos relativos a la Oferta

Riesgo de ventas significativas de acciones tras la Oferta

La venta de un número significativo de acciones de la Sociedad en el mercado tras la Oferta, o la sensación en el mercado de que tales ventas podrían realizarse, podría perjudicar la cotización de las acciones o la capacidad de PARQUESOL de aumentar su capital mediante futuras emisiones. Con sujeción a determinadas excepciones, la Sociedad se ha obligado a no emitir, ofrecer ni vender acciones ni valores convertibles o canjeables por acciones durante el período de 180 días siguientes a su admisión a negociación en Bolsa, y los accionistas oferentes han asumido compromisos similares. Asimismo, la familia Fernández Fermoselle ha asumido el compromiso de no reducir su participación accionarial en PARQUESOL por debajo del 50,1% durante el período de dos años siguientes a la admisión a negociación, al tiempo que los pactos parasociales entre los actuales accionistas de la Sociedad

(incluyendo la familia Fernández Fermoselle) incluyen la obligación de no vender acciones de PARQUESOL durante los dos años posteriores a la admisión a negociación (ver apartado 7.3 de la Nota sobre las Acciones).

Ausencia de un mercado establecido para las acciones

Las acciones de PARQUESOL no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado de valores, y por tanto no puede asegurarse que las acciones vayan a cotizar a un precio igual o similar al precio de la Oferta. Se ha fijado una Banda de Precios (indicativa y no vinculante) de entre € 20 y € 25 por acción. Estos precios no están sustentados en ningún informe de valoración de expertos independientes. Dicha Banda de Precios (indicativa y no vinculante) implica asignar a PARQUESOL: (i) una capitalización bursátil o valor de mercado de la totalidad de sus acciones de entre €794.485.680 y €93.107.100; (ii) un PER de entre 13,99 y 17,49 sobre los estados financieros a 31 de diciembre de 2005 elaborados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF); y (iii) un PER de entre 19,08 y 23,85 sobre el beneficio por acción promedio de los ejercicios 2004 y 2005 bajo NIIF. Asimismo, la cotización de las acciones de PARQUESOL podría ser volátil.

Revocación de la Oferta

Si la admisión a negociación oficial de la totalidad de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo) no tuviera lugar llegado el día 1 de junio de 2006, la Oferta se entenderá revocada, y quedarán resueltas las transmisiones derivadas de la misma. En tal caso, se devolverá a los inversores adjudicatarios de las acciones el importe satisfecho por las mismas incrementado en el interés legal, fijado actualmente en el 4%.

FACTORES DE RIESGO

Riesgos relativos a la Oferta

Antes de adoptar la decisión de invertir en las acciones objeto de la Oferta deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación.

Riesgo de ventas significativas de acciones tras la Oferta

La venta de un número significativo de acciones de la Sociedad en el mercado tras la Oferta, o la sensación en el mercado de que tales ventas podrían realizarse, podría perjudicar la cotización de las acciones o la capacidad de PARQUESOL de aumentar su capital mediante futuras emisiones. Con sujeción a determinadas excepciones, la Sociedad se ha obligado a no emitir, ofrecer ni vender acciones ni valores convertibles o canjeables por acciones durante el período de 180 días siguientes a su admisión a negociación en Bolsa, si no media el previo consentimiento del Coordinador Global al efecto. Los accionistas oferentes han asumido compromisos similares (sujetos a determinadas excepciones) que prohíben la venta de acciones por su parte durante el período de 180 días siguientes a la admisión a negociación. Asimismo, la familia Fernández Fermoselle ha asumido el compromiso de no reducir su participación accionarial en PARQUESOL por debajo del 50,1% durante el período de dos años siguientes a la admisión a negociación, al tiempo que los pactos parasociales entre los actuales accionistas de la Sociedad (incluyendo la familia Fernández Fermoselle) incluyen la obligación de no vender acciones de PARQUESOL durante los dos años posteriores a la admisión a negociación. Tras el vencimiento de dichos períodos de inmovilización, estos accionistas podrán vender sus participaciones accionariales y PARQUESOL podrá hacer emisiones de acciones nuevas en operaciones públicas o privadas. Las futuras emisiones de acciones nuevas podrán producir la dilución de las participaciones accionariales de los accionistas, y (al igual que las operaciones de venta de acciones realizadas por accionistas de la Sociedad) podrían perjudicar la cotización de las acciones de PARQUESOL.

Ausencia de un mercado establecido para las acciones

Las acciones de PARQUESOL no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado de valores, y por tanto no puede asegurarse que las acciones vayan a cotizar a un precio igual o similar al precio de la Oferta. Por otra parte, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las acciones, ni respecto de su efectiva liquidez.

A efectos de determinar el valor de la Sociedad, PARQUESOL y el Coordinador Global han fijado conjuntamente una Banda de Precios (indicativa y no vinculante) de entre €20 y €25 por acción. Estos precios no están sustentados en ningún informe de valoración de expertos independientes. Dicha Banda de Precios (indicativa y no vinculante) implica asignar a PARQUESOL: (i) una capitalización bursátil o valor de mercado de la totalidad de sus acciones de entre €794.485.680 y €93.107.100; (ii) un PER de entre 13,99 y 17,49 sobre los estados financieros a 31 de diciembre de 2005 elaborados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF); y (iii) un PER de entre 19,08 y 23,85 sobre el beneficio por acción promedio de los ejercicios 2004 y 2005 bajo NIIF.

Asimismo, la cotización de las acciones de PARQUESOL podría ser volátil. El precio inicial de la Oferta podría no ser indicativo de los precios de cotización que prevalezcan en el mercado con posterioridad a la misma. Factores como la fluctuación de los resultados operativos, los cambios en las recomendaciones de los analistas bursátiles sobre la Sociedad o sobre el sector inmobiliario en general, y la situación de los mercados financieros, podrían perjudicar la cotización de la Sociedad. Durante los últimos años los mercados de acciones en España y en todo el mundo han experimentado una volatilidad significativa tanto en precios de cotización como en volumen negociado. Esta volatilidad podría perjudicar la cotización de las acciones de la Sociedad, con independencia de sus resultados operativos y de su situación financiera y patrimonial.

Riesgo de tipo de cambio

Las acciones de PARQUESOL se negociarán exclusivamente en euros y cualquier pago futuro de dividendos sobre ellas se realizará en euros. El euro se ha apreciado recientemente de manera significativa con respecto a las principales divisas del mundo, incluyendo el dólar estadounidense. Por tanto, para los inversores residentes en países

donde el euro no es la moneda oficial, la cantidad recibida en dólares estadounidenses o en cualquier otra divisa como resultado de la distribución de dividendos o el precio obtenido en la venta de las acciones de la Sociedad podría verse afectado por las variaciones en el tipo de cambio.

Revocación de la Oferta

Si la admisión a negociación oficial de la totalidad de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo) no tuviera lugar llegado el día 1 de junio de 2006, la Oferta se entenderá revocada, y quedarán resueltas las transmisiones derivadas de la misma. En tal caso, se devolverá a los inversores adjudicatarios de las acciones el importe satisfecho por las mismas incrementado en el interés legal (fijado actualmente en el 4%), estando aquéllos y éstas obligados a restituir las acciones adjudicadas. En relación con las acciones nuevas, PARQUESOL llevará a cabo una reducción de capital para amortizarlas. La revocación de la Oferta por esta causa no sería causa de responsabilidad alguna de PARQUESOL ni de los Oferentes, ni generaría derechos indemnizatorios a favor de los inversores.

NOTA SOBRE LAS ACCIONES

1. PERSONAS RESPONSABLES

1.1 Personas responsables

D. Marcos Fernández Fermoselle, con DNI número 799.525-E, en nombre y representación de PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS SA (en adelante, “**PARQUESOL**” o la “**Sociedad**”), entidad domiciliada en Valladolid (España), Ciudad Parquesol, calle Mariano de los Cobos nº 1 y con CIF número A-47.490.511, asume a efectos de lo dispuesto en el artículo 28.2 de la Ley del Mercado de Valores la responsabilidad por el contenido de esta Nota sobre las Acciones, en su calidad de Presidente de la Sociedad y conforme a la autorización otorgada por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión de 6 de marzo de 2006.

Los oferentes, esto es, las personas que van a colocar acciones de PARQUESOL en el marco de la Oferta, son: PARQUESOL (en relación con las acciones de nueva emisión procedentes del aumento de capital), METROPOLITAN SUMMA SL y NEW GP CARTERA SLU (en adelante, designados conjuntamente como los “**Oferentes**”).

D. Marcos Fernández Fermoselle tiene poderes suficientes para obligar a PARQUESOL conforme al acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 6 de marzo de 2006. A su vez, los demás Oferentes confirieron a PARQUESOL los siguientes poderes notariales para que ésta pudiera realizar la presente Oferta por cuenta suya:

- METROPOLITAN SUMMA SL, en virtud de poder otorgado el 16 de marzo de 2006, ante el Notario de Madrid D. José Ventura Nieto Valencia, con el número 904 de su protocolo.
- NEW GP CARTERA SL (UNIPERSONAL), en virtud de poder otorgado el 16 de marzo de 2006, ante el Notario de Madrid D. José Ventura Nieto Valencia, con el número 905 de su protocolo.

Estos poderes han sido depositados en la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

1.2 Declaración de responsabilidad

1.2.1 Declaración de la persona responsable del contenido de la Nota

D. Marcos Fernández Fermoselle declara en nombre y representación de los Oferentes, tras actuar con una diligencia razonable para asegurarlo, que la información contenida en la Nota sobre las Acciones es, según su propio conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

1.2.2 Declaración del Coordinador Global

UBS Limited (representada por D. Francisco Sánchez-Asiaín Sanz y por D. José María Ramírez Núñez de Prado, debidamente apoderados al efecto) declara, como Coordinador Global de la Oferta, que ha efectuado las comprobaciones razonablemente necesarias, según criterios de mercado comúnmente aceptados, para contrastar que la información contenida en la Nota sobre las Acciones, en lo que se refiere a la Oferta y a los derechos y obligaciones de los valores objeto de la Oferta, no es falsa ni se omiten datos relevantes requeridos por la legislación aplicable.

2. FACTORES DE RIESGO

Ver apartado “Factores de Riesgo” al inicio del presente Folleto.

3. INFORMACIÓN FUNDAMENTAL

3.1 Declaración de suficiencia del capital de explotación

PARQUESOL hace constar que, en su opinión, el capital de explotación (constituido por la tesorería disponible, por los flujos generados por el negocio y por el acceso de la Sociedad a fuentes de endeudamiento financiero) será suficiente para atender los actuales requisitos operativos de la Sociedad, al menos durante el período de 12 meses siguientes a la fecha de aprobación de la presente Nota sobre las Acciones.

3.2 Capitalización y endeudamiento

Ver apartado 10.1 del Documento de Registro.

3.3 Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la Oferta

La Sociedad desconoce la existencia de ninguna vinculación o interés económico significativo entre ninguno de los Oferentes y las entidades que intervienen en la Oferta y que se mencionan en el apartado 10.1 de esta Nota sobre las Acciones, salvo la relación estrictamente profesional derivada del asesoramiento legal y financiero.

Sin perjuicio de lo anterior, se hace constar: (i) que dos de los miembros del sindicato asegurador y colocador de la Oferta (Caja Castilla-La Mancha y Caja Burgos) tienen directa o indirectamente participaciones accionariales significativas en PARQUESOL y representantes en su Consejo de Administración; y (ii) que la firma Garrigues asesora de forma recurrente a la Sociedad en asuntos legales y fiscales y ha sido hasta el día 20 de febrero de 2006 inquilino de un edificio de PARQUESOL.

3.4 Finalidad de la Oferta

La finalidad perseguida por los Oferentes al plantear la operación es:

- Permitir a PARQUESOL captar, mediante el aumento de capital, los recursos necesarios para la financiación de su plan de inversiones para los próximos ejercicios, según se detalla en el apartado 5.2.3 del Documento de Registro.
- Ampliar la base accionarial de PARQUESOL, de modo que se consiga la difusión necesaria para la admisión a negociación de sus acciones en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao y su integración en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).
- En el caso de los Oferentes distintos de PARQUESOL, la obtención de liquidez mediante la venta de una porción de su participación accionarial directa o indirecta en el capital de la Sociedad.

4. INFORMACIÓN SOBRE LAS ACCIONES

4.1 Naturaleza de las acciones

La Oferta recae sobre acciones ordinarias de PARQUESOL, de un euro (€) de valor nominal cada una, libres de cargas y gravámenes y pertenecientes a la misma clase y serie única que las restantes acciones que componen su capital social. Como se detalla más adelante en el apartado 5 de la presente Nota sobre las Acciones, una parte de las acciones ofrecidas son acciones de PARQUESOL existentes y en circulación y otra parte son acciones de nueva emisión.

El código ISIN asignado a las 37.224.284 acciones de € de valor nominal cada una en que se divide el capital social de PARQUESOL (con anterioridad a la emisión de las acciones nuevas) es ES0168632018. Las acciones nuevas tendrán un código ISIN distinto hasta que, en la fecha de admisión a negociación, se equiparen a las acciones ya existentes.

4.2 Legislación aplicable a las acciones

Las acciones de PARQUESOL objeto de la Oferta son acciones de una sociedad anónima española y por tanto están sometidas al Derecho español, incluyendo en particular la Ley de Sociedades Anónimas y la Ley del Mercado de Valores.

4.3 Forma de representación de las acciones

Las acciones de PARQUESOL se representan por medio de anotaciones en cuenta inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de IBERCLEAR (Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores), entidad domiciliada en Madrid, calle de Pedro Teixeira nº 8, y sus entidades participantes.

4.4 Divisa de las acciones

Las acciones de PARQUESOL están denominadas en euros.

4.5 Derechos que las acciones confieren a sus titulares

En cuanto que las acciones ofrecidas son acciones ordinarias y no existen otro tipo de acciones en la Sociedad, las acciones objeto de la Oferta gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las restantes acciones de PARQUESOL. En particular, cabe citar los siguientes derechos, en los términos previstos en los estatutos sociales que entrarán en vigor en la fecha de admisión a negociación:

4.5.1 Derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación

Las acciones que se ofrecen gozan del derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones que las restantes acciones en circulación y, al igual que las demás acciones que componen el capital social, no tienen derecho a percibir un dividendo mínimo por ser todas ellas ordinarias. Las acciones ofrecidas darán derecho a participar en los dividendos que se repartan a partir de la Fecha de Operación de la Oferta (prevista para el día 4 de mayo de 2006).

Los rendimientos que produzcan las acciones podrán ser hechos efectivos en la forma que para cada caso se anuncie, siendo el plazo de la prescripción del derecho a su cobro el establecido en el artículo 947 del Código de Comercio, esto es, cinco años. El beneficiario de la prescripción será PARQUESOL.

4.5.2 Derecho de suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones o de obligaciones convertibles

Todas las acciones de PARQUESOL confieren a su titular, en los términos establecidos por la Ley de Sociedades Anónimas, el derecho de suscripción preferente (artículo 158) en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones (ordinarias o privilegiadas) y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente.

Igualmente confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la propia Ley de Sociedades Anónimas para el supuesto de realización de ampliaciones de capital con cargo a reservas.

4.5.3 Derecho de asistencia y voto en las juntas generales

Las acciones confieren a sus titulares el derecho a asistir y votar en las juntas generales de accionistas, así como el derecho de impugnar los acuerdos sociales en las mismas condiciones que los restantes accionistas de la Sociedad, de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades Anónimas y en los estatutos sociales.

De conformidad con lo previsto en los estatutos sociales, podrán asistir a la Junta General todos los accionistas que sean titulares de, al menos, 100 acciones, siempre que éstas se hallen inscritas en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta con cinco días de antelación a la celebración de la Junta y que se provean de la correspondiente tarjeta de asistencia. Los accionistas que no posean el número de acciones señalado podrán agruparse y otorgar su representación a otro accionista, siendo acumulables las que correspondan a cada persona por derecho propio y por representación.

Los accionistas con derecho de asistencia podrán hacerse representar en las juntas generales por otro accionista con derecho propio de asistencia a las mismas, por medio de escrito de carácter especial para cada junta, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 107 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Cada acción dará derecho a un voto, sin que se prevean en los estatutos sociales limitaciones al número máximo de votos que pueden ser emitidos por cada accionista o por sociedades pertenecientes al mismo grupo.

4.5.4 Derecho de información

Todas las acciones de PARQUESOL confieren a su titular el derecho de información recogido, con carácter general, en el artículo 48.2 (d) de la Ley de Sociedades Anónimas y, con carácter particular, en el artículo 112 del mismo texto legal. Gozan asimismo de los derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la Ley de Sociedades Anónimas de forma pormenorizada al tratar de modificación de estatutos, ampliación y reducción del capital social, aprobación de las cuentas anuales, emisión de obligaciones convertibles o no en acciones, transformación, fusión y escisión, disolución y liquidación de la sociedad y otros actos u operaciones societarias.

4.5.5 Prestaciones accesorias

Ni las acciones objeto de la presente Oferta ni las restantes acciones emitidas por PARQUESOL llevan aparejada prestación accesorias alguna. De igual modo, los estatutos sociales de PARQUESOL no contienen ninguna previsión sobre privilegios, facultades ni deberes especiales dimanantes de la titularidad de las acciones.

4.5.6 Fecha de entrada en vigor de los derechos y obligaciones de los titulares de las acciones

Todos los derechos y obligaciones de los titulares de los valores objeto de la presente Oferta podrán ser ejercitados por los adjudicatarios de las acciones desde la Fecha de Operación (fecha de transmisión de las acciones, que previsiblemente tendrá lugar el 4 de mayo de 2006).

4.6 **Acuerdos sociales de emisión**

La emisión de las 2.500.000 acciones nuevas de PARQUESOL que forman parte de la Oferta ha sido autorizada por la Junta General de Accionistas celebrada con fecha 6 de marzo de 2006, delegando en el Consejo de Administración de la facultad de fijar el tipo de emisión, para que éste se ajuste al precio de la Oferta que se determine al término del período de formulación de propuestas de adquisición. A fin de posibilitar la suscripción de las acciones por los inversores que acudan a la Oferta, la totalidad de los accionistas de la Sociedad han renunciado al derecho de suscripción preferente que les correspondía sobre las nuevas acciones objeto del aumento de capital.

En virtud de la anterior autorización de la Junta General de Accionistas, el Consejo de Administración de PARQUESOL, en su sesión de fecha 6 de marzo de 2006, adoptó los acuerdos oportunos en relación con la Oferta en desarrollo de los acuerdos de la Junta General de Accionistas.

Por otra parte, la misma Junta General de Accionistas de PARQUESOL celebrada el 6 de marzo de 2006 autorizó la realización de la Oferta, en lo relativo a las acciones de PARQUESOL ya existentes, por cuenta de los demás Oferentes. Asimismo, adoptó el acuerdo de reducción de capital sometido a condición suspensiva que se ejecutará únicamente, excluyendo todo derecho de oposición de los acreedores de la Sociedad, en los supuestos descritos más adelante en los apartados 5.1.4.2 y 5.1.4.3 (revocación automática total de la Oferta y revocación de la Oferta en caso de no admisión a negociación de las acciones).

4.7 **Fecha prevista de emisión de las acciones**

Está previsto que la emisión de las acciones tenga lugar el 4 de mayo de 2006, tras el desembolso del aumento de capital, el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de aumento de capital y su inscripción en el Registro Mercantil.

4.8 **Restricciones a la libre transmisibilidad de las acciones**

Las acciones de PARQUESOL son libremente transmisibles con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Sociedades Anónimas, la Ley del Mercado de Valores y demás normativa vigente, sin que existan restricciones estatutarias a su libre transmisibilidad.

4.9 **Regulación de OPAs obligatorias y de ventas o compras forzosas de acciones**

A partir del momento en que las acciones de PARQUESOL se admitan a negociación en las Bolsas de valores españolas, les resultarán de aplicación las normas generales sobre OPAs obligatorias contenidas en el texto vigente del Real Decreto 1197/1991 de 26 de julio, sobre régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores.

La legislación española no contempla actualmente ningún supuesto de venta o compra forzosa de acciones en los casos en que un único sujeto alcance un determinado umbral de participación en una sociedad cotizada. A la fecha de aprobación de este Folleto, se encuentra pendiente de transposición al ordenamiento jurídico español la Directiva 2004/25/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 21 de abril de 2004, relativa a las ofertas públicas de adquisición.

4.10 Ofertas Públicas de Adquisición

Las acciones de PARQUESOL no han sido hasta la fecha objeto de ninguna oferta pública de adquisición.

4.11 Régimen fiscal

Se facilita a continuación un breve análisis de las principales consecuencias fiscales derivadas de la presente oferta. Dicho análisis es una descripción general del régimen aplicable de acuerdo con la legislación estatal española, vigente a la fecha de aprobación del Folleto, que puede afectar a los inversores, que deberán tener en cuenta tanto sus posibles circunstancias fiscales especiales como las normas de aplicación territorial limitada y las de la legislación vigente en el momento de la obtención y declaración de las rentas correspondientes.

Esto no obstante, el presente análisis no explicita todas las posibles consecuencias fiscales de las mencionadas operaciones, ni el régimen aplicable a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales (como por ejemplo las entidades financieras, las Instituciones de Inversión Colectiva, las Cooperativas, etc.) están sujetos a normas especiales.

En particular, los accionistas que no sean residentes en España a efectos fiscales, deberán tener en cuenta el régimen tributario que les sea de aplicación tanto en su país de residencia como en cualquier otra jurisdicción en la que pueda tener repercusión la operación prevista.

Asimismo, se hace constar que con fecha 10 de marzo de 2006 el Gobierno de la Nación ha remitido a las Cortes Generales un Proyecto de Ley de Reforma del IRPF y de Modificación Parcial de las Leyes de los Impuestos Sobre Sociedades, Sobre la Renta de No Residentes y Sobre el Patrimonio, que podría afectar numerosos aspectos del régimen impositivo vigente en España.

Por tanto, es recomendable que los inversores interesados en la adquisición de las acciones consulten con sus asesores, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares.

4.11.1 Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones

La adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones estará exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre el Valor Añadido, en los términos y con las excepciones previstas en el artículo 108 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y concordantes de las leyes reguladoras de los impuestos citados.

4.11.2 Imposición directa derivada de la titularidad y transmisión de las acciones

4.11.2.1 *Inversores residentes en territorio español*

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable tanto a los inversores residentes en territorio español como a aquellos otros que, aun no siendo residentes, sean contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante, “**IRNR**”) y actúen a través de establecimiento permanente en España, así como a los inversores personas físicas residentes en otros Estados miembros de la Unión Europea (siempre que no lo sean de un territorio calificado como paraíso fiscal) e igualmente contribuyentes por el IRNR, que opten por tributar en calidad de contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, “**IRPF**”), de acuerdo con el artículo 46 del Texto Refundido de la Ley del IRNR.

Se expone, por tanto, el régimen aplicable de acuerdo con el Real Decreto Legislativo 3/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del IRPF (en adelante, “**TRLIRPF**”), el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, “**TRLIS**”), la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio (en adelante “**LIP**”) y la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre

Sucesiones y Donaciones (en adelante, “**LISD**”) así como con las normas reglamentarias que las desarrollan.

Se considerarán inversores residentes en España, a estos efectos, sin perjuicio de lo dispuesto en los Convenios para evitar la Doble Imposición firmados por nuestro país, las entidades residentes en territorio español conforme al artículo 8 del TRLIS y las personas físicas que tengan su residencia habitual en España, tal y como se define en el artículo 9 del TRLIRPF, así como los residentes en el extranjero miembros de misiones diplomáticas españolas, oficinas consulares españolas y otros cargos oficiales, en los términos del artículo 9 de la mencionada norma. Igualmente, tendrán la consideración de inversores residentes en España a efectos fiscales las personas físicas de nacionalidad española que acrediten su nueva residencia fiscal en un paraíso fiscal, tanto durante el período impositivo en el que se produzca el cambio de residencia como en los cuatro siguientes. En el caso de personas físicas que adquieran su residencia fiscal en España como consecuencia de su desplazamiento a territorio español, podrá optarse por tributar por el IRPF o por el IRNR durante el período en que se efectúe el cambio de residencia y los cinco siguientes siempre que se cumplan los requisitos recogidos en el artículo 9 del TRLIRPF.

1. Personas Físicas

1.1. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

1.1.1. *Rendimientos del capital mobiliario*

Para los contribuyentes por el IRPF, de conformidad con el artículo 23 del TRLIRPF, tendrán la consideración de rendimientos del capital mobiliario, entre otros, los dividendos, las primas de asistencia a juntas, los rendimientos derivados de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre las acciones y, en general, las participaciones en los beneficios así como cualquier otra utilidad percibida de dicha entidad en su condición de accionista.

A efectos de su integración en la base imponible del IRPF, el rendimiento íntegro se calculará multiplicando el importe íntegro percibido por el porcentaje del 140%. Para el cálculo del rendimiento neto serán deducibles los gastos de administración y depósito de las acciones pero no los de gestión discrecional e individualizada de la cartera. Finalmente, los accionistas tendrán derecho a deducir de la cuota líquida de su IRPF el 40% del importe íntegro percibido por los anteriores conceptos.

No obstante, el rendimiento a integrar será del 100% del importe íntegro percibido (y no del 140%), no aplicándose la deducción del 40%, cuando se trate de rendimientos procedentes de acciones adquiridas dentro de los dos meses anteriores a la fecha en que aquéllos se hubieran satisfecho cuando, con posterioridad a esa fecha, dentro del mismo plazo, se produzca una transmisión de valores homogéneos.

Asimismo, los accionistas soportarán una retención, a cuenta del IRPF, del 15% sobre el importe íntegro del beneficio distribuido. La retención a cuenta será deducible de la cuota del referido impuesto y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 105 del TRLIRPF.

1.1.2. *Ganancias y pérdidas patrimoniales*

Las transmisiones de acciones realizadas por los contribuyentes por el IRPF, sean a título oneroso o, en los casos previstos en el TRLIRPF, a título lucrativo, así como las restantes alteraciones patrimoniales contempladas en el artículo 31 del TRLIRPF, darán lugar a ganancias o pérdidas patrimoniales cuantificadas por la diferencia entre el valor de adquisición de las acciones y su valor de transmisión, que vendrá determinado (i) por su valor de cotización en la fecha en la que se produzca dicha transmisión, o (ii) por el precio pactado cuando sea superior a dicho valor de cotización. Tanto el valor de adquisición como el de transmisión se incrementará o minorará, respectivamente, en los gastos y tributos inherentes a las mismas.

Las ganancias o pérdidas patrimoniales así computadas se integrarán en la base imponible del IRPF y se someterán a tributación de acuerdo con el tratamiento general para este tipo de rentas, del que cabe destacar lo siguiente:

- Cuando el accionista posea valores homogéneos adquiridos en distintas fechas, se entenderán transmitidos los adquiridos en primer lugar.
- En los casos y con los requisitos establecidos en el TRLIRPF (artículos 31.5 y concordantes), determinadas pérdidas derivadas de transmisiones de acciones admitidas a negociación en alguno

de los mercados secundarios oficiales de valores españoles no se computarán como pérdidas patrimoniales.

- Con carácter general, las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto como consecuencia de la transmisión de acciones adquiridas con menos de un año de antelación a la fecha en que tenga lugar la alteración en la composición del patrimonio, se integrarán en la parte general de la base imponible, gravándose de acuerdo con la tarifa general del IRPF.
- Por otro lado, las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto como consecuencia de la transmisión de acciones adquiridas con más de un año de antelación a la fecha en que tenga lugar la alteración en la composición del patrimonio, se integrarán en la parte especial de la base imponible, gravándose al tipo fijo del 15%.

En el caso de acciones admitidas a negociación en mercado secundario oficial de valores español, el importe obtenido por la venta de derechos de suscripción preferente minorará el coste de adquisición de las acciones de las que los mismos procedan, a efectos de futuras transmisiones, hasta que éste quede reducido a cero. Las cantidades percibidas en exceso sobre el coste de adquisición se considerarán ganancias patrimoniales para el transmitente en el ejercicio en que tenga lugar la transmisión.

La entrega de acciones liberadas por PARQUESOL a sus accionistas no constituirá renta para éstos.

En el supuesto de acciones totalmente liberadas, el valor de adquisición de las nuevas y de las antiguas de las que procedan quedará fijado en el resultado de dividir el coste total de las antiguas entre el número de acciones, tanto antiguas como liberadas, que correspondan. Para las acciones parcialmente liberadas se estará al importe realmente satisfecho.

La antigüedad de las acciones totalmente liberadas será la misma que la de las acciones de las que procedan.

1.2. Impuesto sobre el Patrimonio

Los inversores personas físicas residentes en territorio español de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la LIRPF están sometidos al Impuesto sobre el Patrimonio (en adelante, “IP”) por la totalidad del patrimonio de que sean titulares a 31 de diciembre de cada año, con independencia del lugar donde estén situados los bienes o puedan ejercitarse los derechos. Todo ello en los términos previstos en la LIP, que a estos efectos, fija una escala de gravamen cuyos tipos marginales podrían llegar hasta el 2,5%.

Aquellas personas físicas residentes a efectos fiscales en España que adquieran acciones de PARQUESOL por medio de esta operación y que estén obligadas a presentar declaración por el IP, deberán declarar las acciones que posean a 31 de diciembre de cada año, las cuales se computarán según el valor de negociación media del cuarto trimestre de dicho año. El Ministerio de Hacienda publica anualmente dicha cotización media.

1.3. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas residentes en España están sujetas al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (en adelante, “ISD”) en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, siendo sujeto pasivo el adquirente de las acciones. El tipo impositivo aplicable, dependiendo de la escala general de gravamen y de determinadas circunstancias del adquirente, podría llegar hasta el 81,6%.

2. Sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades

2.1. Dividendos

Los sujetos pasivos del IS o los que, siendo contribuyentes por el IRNR, actúen en España a través de establecimiento permanente, integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios percibidos, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en el artículo 10 y siguientes del TRLIS.

Siempre que no se dé alguno de los supuestos de exclusión previstos en el artículo 30 del TRLIS, los sujetos pasivos de dicho impuesto tendrán derecho a una deducción del 50% de la cuota íntegra que corresponda a la base imponible derivada de los dividendos o participaciones en beneficios obtenidos, a cuyos efectos se considerará que la base imponible es el importe íntegro de los mismos.

La deducción anterior será del 100% cuando, cumplidos los restantes requisitos exigidos por la norma, los dividendos o participaciones en beneficios procedan de una participación, directa o indirecta, de al menos el 5% del capital, y siempre que ésta se hubiese poseído de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya o, en su defecto, que se mantenga durante el tiempo que sea necesario para completar el año.

Asimismo, los sujetos pasivos del IS soportarán una retención, a cuenta del referido impuesto, del 15% sobre el importe íntegro del beneficio distribuido, salvo que les resulte aplicable alguna de las exclusiones de retención previstas por la normativa vigente, entre la que cabe señalar la posible aplicación de la deducción por doble imposición del 100% de los dividendos percibidos (siempre que la participación requerida se hubiera mantenido ininterrumpidamente durante el año anterior a la fecha de exigibilidad del dividendo, no siendo posible a estos efectos completar dicho período de tiempo durante el año posterior), en cuyo caso no se practicará retención alguna. La retención practicada será deducible de la cuota del IS y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 139 del TRLIS.

2.2. Rentas derivadas de la transmisión de las acciones

El beneficio o la pérdida derivados de la transmisión onerosa o lucrativa de las acciones, o de cualquier otra alteración patrimonial relativa a las mismas, se integrará en la base imponible de los sujetos pasivos del IS, o contribuyentes por el IRNR que actúen a través de establecimiento permanente en España, en la forma prevista en el artículo 10 y siguientes del TRLIS.

Asimismo, en los términos previstos en el artículo 30.5 del TRLIS, la transmisión de acciones por sujetos pasivos de este impuesto puede otorgar al transmitente derecho a deducción por doble imposición, y, en su caso, le permitirá disfrutar de la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios, de conformidad con lo establecido en el artículo 42 del TRLIS, por la parte de renta que no se hubiera beneficiado de la deducción.

Finalmente, en caso de transmisión gratuita de las acciones a favor de un sujeto pasivo del IS, la renta que se genere tributará igualmente de acuerdo con las normas de este impuesto, no siendo aplicable el ISD.

4.11.2.2 *Inversores no residentes en territorio español*

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable a los inversores no residentes en territorio español, excluyendo a aquéllos que actúen en territorio español mediante establecimiento permanente y a quienes ejerciten la opción de tributar como residentes en España con arreglo a lo indicado con anterioridad.

Se considerarán inversores no residentes las personas físicas que no sean contribuyentes por el IRPF y las entidades no residentes en territorio español de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante, “**TRLIRNR**”).

El régimen que se describe a continuación es de carácter general, por lo que se deberán tener en cuenta las particularidades de cada sujeto pasivo y las que puedan resultar de los Convenios para evitar la Doble Imposición celebrados entre terceros países y España.

1. Impuesto sobre la Renta de No Residentes

1.1. Rendimientos del capital mobiliario

Los dividendos y otros rendimientos derivados de la participación en los fondos propios de una entidad, obtenidos por personas físicas o entidades no residentes en España que actúen sin establecimiento permanente, estarán sometidos a tributación por el IRNR al tipo general de tributación del 15% sobre el importe íntegro percibido.

Adicionalmente y con carácter general, PARQUESOL efectuará, en el momento del pago del dividendo, una retención a cuenta del IRNR del 15%.

No obstante, cuando en virtud de la residencia a efectos fiscales del perceptor resulte aplicable un Convenio para evitar la Doble Imposición suscrito por España, se aplicará, en su caso, el tipo de gravamen reducido previsto en el Convenio para este tipo de rentas. A estos efectos, en la actualidad se encuentra vigente un procedimiento especial, aprobado por la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de abril de 2000, para hacer efectivas las retenciones a inversores no residentes (al tipo

que corresponda en cada caso) o para excluir la retención cuando en el procedimiento de pago intervengan entidades financieras domiciliadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores.

De acuerdo con esta norma, en el momento de distribuir el dividendo, PARQUESOL retendrá al tipo general de retención del IRPF y del IS (actualmente el 15%) y transferirá el importe líquido a las entidades depositarias. Las entidades depositarias que, a su vez, acrediten, en la forma establecida, el derecho a la aplicación de tipos reducidos o a la exclusión de retenciones de sus clientes (para lo cual éstos habrán de aportar a la entidad depositaria la documentación que, en su caso, resulte procedente, antes del día 10 del mes siguiente a aquél en el que se distribuya el dividendo) recibirán de inmediato, para el abono a los mismos, el importe retenido en exceso.

Cuando resultara de aplicación una exención o, por la aplicación de algún Convenio el tipo de retención fuera inferior al 15%, y el inversor no hubiera podido acreditar su residencia a efectos fiscales dentro del plazo establecido al efecto, aquél podrá solicitar de la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso.

En todo caso, practicada la retención procedente a cuenta del IRNR los accionistas no residentes no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRNR.

De acuerdo con el TRLIRNR, estarán exentos de gravamen por el IRNR, y, por consiguiente, de retención en el impuesto, los beneficios distribuidos por las sociedades filiales residentes en territorio español a sus sociedades matrices residentes en otros Estados miembros de la Unión Europea, cuando (i) ambas entidades estén sujetas y no exentas a alguno de los tributos que gravan los beneficios mencionados en el artículo 2 c) de la Directiva 90/435/CEE, del Consejo, de 23 de julio de 1990, relativa al régimen aplicable a las sociedades matrices y filiales de Estados miembros diferentes, (ii) la distribución del beneficio no sea consecuencia de la liquidación de la sociedad filial y (iii) ambas sociedades revistan alguna de las formas previstas en el anexo de la Directiva mencionada.

A estos efectos, tendrá la consideración de sociedad matriz aquella entidad que posea en el capital de la otra sociedad una participación directa de, al menos, el 20%, que debe haberse mantenido de forma ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya o, en su defecto, que se mantenga durante el tiempo que sea necesario para completar un año. El Ministro de Hacienda podrá acordar, a condición de reciprocidad, que dicho porcentaje sea reducido al 10% o que la exención comentada sea aplicable a sociedades filiales con forma jurídica diferente a la establecida en la Directiva señalada.

En consecuencia, en el supuesto de que los accionistas de las acciones fueran una de las entidades contenidas en la Directiva mencionada, residentes en un país de la Unión Europea diferente de España y cumplieran los requisitos señalados (entre ellos los de porcentaje de participación y antigüedad), se les consideraría como matrices del PARQUESOL y los beneficios distribuidos por esta sociedad estarían exentos de gravamen y retención en España por el IRNR.

En este sentido, debe indicarse que la Directiva 90/435/CEE señalada ha sido modificada por la Directiva 2003/123/CE, del Consejo, de 22 de diciembre de 2003 en virtud de la cual, para aplicar la exención de retención en la distribución de beneficios por las sociedades filiales a sus sociedades matrices residentes en otro Estado de la Unión Europea, se reducirá el requisito del porcentaje de participación en la sociedad filial anteriormente comentado a un 15% a partir de 1 de enero de 2007 y a un 10% a partir de 1 de enero de 2009.

No obstante, la exención referida anteriormente no será aplicable cuando la sociedad matriz tenga su residencia fiscal o un establecimiento permanente en un país o territorio calificado reglamentariamente como paraíso fiscal.

Se aconseja a los inversores que consulten con sus asesores sobre el procedimiento a seguir, en cada caso, a fin de solicitar la mencionada devolución a la Hacienda Pública española.

1.2. Ganancias y pérdidas patrimoniales

De acuerdo con el TRLIRNR, las ganancias patrimoniales obtenidas por personas físicas o entidades no residentes sin mediación de establecimiento permanente en España por la transmisión de valores o cualquier otra ganancia de capital relacionada con las mismas, estarán sometidas a tributación por el IRNR. Las ganancias patrimoniales tributarán por el IRNR al tipo general del 35%, salvo que resulte aplicable un Convenio para evitar la Doble Imposición suscrito por España, en cuyo caso se estará a lo

dispuesto en dicho Convenio. De la aplicación de los Convenios resultará, generalmente, la no tributación en España de las ganancias patrimoniales obtenidas por la transmisión de las acciones.

Adicionalmente, estarán exentas las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones en mercados secundarios oficiales de valores españoles, obtenidas sin mediación de establecimiento permanente por personas físicas o entidades residentes en un Estado que tenga suscrito con España un Convenio para evitar la Doble Imposición con cláusula de intercambio de información (en la actualidad, todos los Convenios firmados por España contienen dicha cláusula, excepto el suscrito con Suiza), siempre que no hayan sido obtenidas a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales

La ganancia o pérdida patrimonial se calculará y someterá a tributación separadamente para cada transmisión, no siendo posible la compensación de ganancias y pérdidas en caso de varias transmisiones con resultados de distinto signo. Su cuantificación se efectuará aplicando las reglas del artículo 24 del TRLIRNR.

Cuando el inversor posea valores homogéneos, adquiridos en distintas fechas, se entenderán transmitidos los adquiridos en primer lugar.

El importe obtenido por la venta de derechos de suscripción preferente minorará el coste de adquisición de las acciones de las que los mismos procedan, a efectos de futuras transmisiones, hasta que éste quede reducido a cero. Las cantidades percibidas en exceso sobre el coste de adquisición se considerarán ganancia patrimonial.

La entrega de nuevas acciones, total o parcialmente liberadas, por PARQUESOL a sus accionistas, no constituirá renta para éstos.

En el supuesto de acciones totalmente liberadas, el valor de adquisición de las nuevas y de las antiguas de las que procedan quedará fijado en el resultado de dividir el coste total de las antiguas entre el número de acciones, tanto antiguas como liberadas, que correspondan. Para las acciones parcialmente liberadas se estará al importe realmente satisfecho.

De acuerdo con lo dispuesto en el TRLIRNR, las ganancias patrimoniales obtenidas por no residentes sin mediación de establecimiento permanente no estarán sujetas a retención o ingreso a cuenta del IRNR.

El inversor no residente estará obligado a presentar declaración, determinando e ingresando, en su caso, la deuda tributaria correspondiente. Podrán también efectuar la declaración e ingreso su representante fiscal en España o el depositario o gestor de las acciones, con sujeción al procedimiento y modelo de declaración previstos en la Orden Ministerial de 23 de diciembre de 2003.

2. Impuesto sobre el Patrimonio

Están sujetas al IP las personas físicas que, sin perjuicio de lo que resulte de los Convenios de Doble Imposición suscritos por España, no tengan su residencia habitual en territorio español de conformidad con lo previsto en el artículo 9 del TRLIRPF y que sean titulares a 31 de diciembre de cada año de bienes situados o de derechos que pudieran ejercitarse en el mismo. Estos bienes o derechos serán los únicos gravados en España por el IP, aplicándoseles la escala de gravamen general del impuesto, cuyos tipos marginales pueden llegar hasta el 2,5%.

Las autoridades españolas podrían entender que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España a efectos fiscales en todo caso.

Caso de que proceda su gravamen por el IP, las acciones propiedad de personas físicas no residentes y que estén admitidas a negociación en mercado secundario oficial de valores español se computarán por la cotización media del cuarto trimestre de cada año. El Ministerio de Hacienda publica anualmente la mencionada cotización media a efectos de este impuesto. La tributación se realizará mediante autoliquidación que deberá ser presentada por el sujeto pasivo, su representante fiscal en España o el depositario o gestor de sus acciones en España, con sujeción al procedimiento y modelo previstos en la Orden Ministerial de 23 de diciembre de 2003.

Se aconseja a los inversores no residentes que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre los términos en los que, en cada caso concreto, habrá de aplicarse el IP.

3. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en España, y cualquiera que sea la residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD cuando la adquisición lo sea de bienes situados en territorio español o de derechos que puedan ejercitarse en ese territorio. Las autoridades españolas podrían entender que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España a efectos fiscales en todo caso.

Las sociedades no residentes en España no son sujetos pasivos de este impuesto y las rentas que obtengan a título lucrativo tributarán generalmente como ganancias patrimoniales de acuerdo con las normas del IRNR.

Se aconseja a los inversores no residentes que consulten con sus asesores sobre los términos en los que, en cada caso concreto, habrá de aplicarse el ISD.

5. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA

5.1 Condiciones, estadísticas de la oferta, calendario previsto y procedimiento de aceptación

5.1.1 Condiciones a las que está sujeta la oferta

La Oferta no está sujeta a ninguna condición.

5.1.2 Importe total de la oferta

El importe nominal de la Oferta se distribuye de la siguiente manera:

- Oferta de venta de 9.881.543 acciones ya existentes de PARQUESOL, por un importe nominal total de €9.881.543, lo que representa el 24,9% del capital de la Sociedad tras la ejecución de la Oferta (incluyendo al aumento de capital).
- Oferta de suscripción de 2.500.000 acciones nuevas de PARQUESOL, por un importe nominal total de €2.500.000, lo que representa el 6,3% del capital de la Sociedad tras la ejecución de la Oferta.

En consecuencia, el importe nominal global de la Oferta es de €12.381.543, correspondiente a 12.381.543 acciones de PARQUESOL, que representan el 31,2% del capital de la Sociedad tras la ejecución de la Oferta (incluyendo al aumento de capital).

El mencionado importe podrá ser ampliado por las acciones sobre las que se ejercite la opción de compra o *green shoe* concedida a las Entidades Aseguradoras (1.857.231 acciones, en los términos del apartado 5.2.5 siguiente, que representan un nominal de €1.857.231), con lo que la Oferta abarcaría un total de 14.238.774 acciones, con un valor nominal total de €14.238.774 (35,8% del capital de la Sociedad tras la ejecución de la Oferta).

5.1.3 Período de oferta y formulación de propuestas de adquisición

El calendario previsto para la Oferta es el siguiente:

Actuación	Fecha
Período de prospección de la demanda.....	20 de abril – 3 de mayo de 2006
Fijación del precio de la Oferta	3 de mayo de 2006
Firma del contrato de aseguramiento y colocación.....	3 de mayo de 2006
Confirmación de propuestas de adquisición	4 de mayo de 2006
Adjudicación de las acciones.....	4 de mayo de 2006
Fecha de Operación.....	4 de mayo de 2006
Admisión a negociación	5 de mayo de 2006
Liquidación de la Oferta	9 de mayo de 2006

Los inversores interesados podrán formular propuestas de adquisición de acciones de PARQUESOL acogidas a la Oferta durante el período de prospección de la demanda comprendido entre las 10:00 horas de Madrid del día 20 de abril de 2006 y las 17:00 horas de Madrid del día 3 de mayo de 2006. Durante dicho período, las Entidades Aseguradoras desarrollarán actividades de difusión y promoción de la Oferta, con el fin de obtener de los potenciales inversores propuestas no vinculantes de adquisición (con indicación del número de acciones de PARQUESOL que podrían desear adquirir y el precio máximo al que estarían dispuestos a adquirirlas).

Las propuestas de adquisición deberán realizarse exclusivamente ante cualquiera de las Entidades Aseguradoras, y no podrán ser por un importe inferior a €50.000. En el caso de las entidades habilitadas para la gestión de carteras de valores de terceros, dicho límite se referirá al global de las propuestas formuladas por la entidad.

Las Entidades Aseguradoras podrán exigir a sus peticionarios una provisión de fondos para asegurar el pago del precio de las acciones. En tal caso, deberán devolver a tales peticionarios la provisión de fondos correspondiente, libre de cualquier gasto o comisión, con fecha valor no más tarde de la fecha en que se produzca el desistimiento de la Oferta o la revocación automática de la misma (en los términos previstos en el siguiente apartado 5.1.4) o la falta de selección o de confirmación de la propuesta realizada por el peticionario (en caso de selección o confirmación parcial de la propuesta, la devolución de la provisión sólo afectará a la parte de dicha propuesta que no haya sido seleccionada o confirmada). Si por causas imputables a las Entidades Aseguradoras se produjera un retraso en la devolución de la provisión de fondos, dichas Entidades Aseguradoras deberán abonar intereses de demora al tipo del interés legal (fijado actualmente en el 4%), que se devengarán desde la fecha en que la devolución debiera haberse efectuado hasta la fecha de su efectivo abono al peticionario.

5.1.4 Desistimiento y revocación de la oferta

5.1.4.1 *Desistimiento*

PARQUESOL, en nombre y por cuenta de todos los Oferentes, podrá desistir de la Oferta ante el cambio sustancial de las condiciones de mercado u otra causa relevante a su juicio, en cualquier momento anterior al comienzo del plazo de confirmación de propuestas de adquisición (4 de mayo de 2006). PARQUESOL deberá comunicar dicho desistimiento a la CNMV y al Coordinador Global en el plazo más breve posible y, en todo caso, el mismo día en que se produzca, y, posteriormente, difundirlo a través de al menos un diario de difusión nacional. El desistimiento de la Oferta dará lugar a la anulación de todas las propuestas de adquisición de acciones.

5.1.4.2 *Revocación automática total*

La Oferta quedará automáticamente revocada en cualquiera de los siguientes supuestos:

- En caso de falta de acuerdo entre PARQUESOL y el Coordinador Global para la fijación del precio de la Oferta.
- En caso de que antes de las 24:00 horas de Madrid del 3 de mayo de 2006 no se hubiera firmado el contrato de aseguramiento y colocación.
- En caso de que en cualquier momento anterior a las 8:30 horas del día 4 de mayo de 2006 quedara resuelto el contrato de aseguramiento y colocación como consecuencia de cualquiera de las causas previstas en el mismo y que se exponen en el apartado 5.4.3 siguiente.
- En caso de que la Oferta sea suspendida o dejada sin efecto por cualquier autoridad administrativa o judicial competente.

En caso de revocación automática total de la Oferta, PARQUESOL comunicará tal circunstancia a la CNMV en el plazo más breve posible y la hará pública mediante su difusión a través de al menos un diario de difusión nacional.

La revocación automática total de la Oferta dará lugar a la anulación de todas las propuestas de adquisición de acciones formuladas, así como, en su caso, a la resolución de todas las transmisiones de acciones inherentes a la Oferta. En consecuencia no existirá obligación de entrega de las acciones por los Oferentes ni obligación de pago o desembolso por los inversores, y en caso de resolución de las transmisiones de acciones inherentes a la Oferta existirá la obligación por las partes involucradas de restitución de las prestaciones. Las Entidades Aseguradoras que hubieran recibido provisiones de

fondos de los inversores, deberán devolver dichas provisiones, libres de comisiones y gastos, y sin interés, con fecha valor del día hábil siguiente al de la revocación. Si se produjera un retraso en la devolución por causas imputables a dichas Entidades, deberán abonar intereses de demora, devengados desde el día hábil siguiente a la fecha en que tenga lugar la revocación y hasta la fecha de devolución efectiva, al tipo de interés legal (fijado actualmente en el 4%).

En el supuesto de que la revocación automática de la Oferta tuviera lugar una vez que las acciones nuevas ya hubieran sido suscritas y desembolsadas, PARQUESOL reducirá su capital social mediante la amortización de dichas acciones nuevas, a fin de proceder a la devolución de las aportaciones a los accionistas, sin que exista a favor de los acreedores de PARQUESOL derecho de oposición alguno. Esta reducción se llevará a cabo en virtud del acuerdo de reducción de capital sometido a condición suspensiva aprobado por la Junta General Universal de Accionistas de la Sociedad el 6 de marzo de 2006. Mediante la formulación de propuestas de adquisición acogidas a la Oferta, los suscriptores de las nuevas acciones de PARQUESOL consentirán expresamente en la citada reducción de capital, y lo mismo harán las Entidades Aseguradoras en el Contrato de Aseguramiento y Colocación.

El precio de recompra de las acciones ya existentes y el importe que se reembolsará a los suscriptores de las acciones nuevas será idéntico y equivaldrá al precio satisfecho por los inversores y, en su caso, por las Entidades Aseguradoras, más el interés legal (fijado actualmente en el 4%) correspondiente a dicho importe y devengado desde la fecha de pago por el inversor.

5.1.4.3 *Revocación en caso de no admisión a negociación de las acciones*

En caso de no producirse la admisión a negociación en Bolsa de las acciones de PARQUESOL antes de las 8:30 de la mañana del 1 de junio de 2006, quedarán resueltas las transmisiones derivadas de la Oferta. PARQUESOL deberá comunicar esta circunstancia a la CNMV en el plazo más breve posible y hacerla pública mediante su difusión a través de al menos un diario de difusión nacional.

Como consecuencia de la resolución de las transmisiones de acciones inherentes a la Oferta, será devuelto a los inversores adjudicatarios de las acciones y, en su caso, las Entidades Aseguradoras que hubieran adquirido acciones en virtud de la Oferta, el importe satisfecho por las mismas incrementado en el interés legal (fijado actualmente en el 4%), estando aquéllos y éstas obligados a restituir las acciones adjudicadas. En relación con las acciones nuevas, PARQUESOL reducirá su capital social siguiendo un procedimiento igual al descrito en el apartado 5.1.4.2 precedente. A estos efectos, los fondos desembolsados con ocasión del aumento de capital quedarán inmovilizados en el Agente hasta que las nuevas acciones sean admitidas a cotización o, en su defecto, se realice la reducción de capital.

5.1.4.4 *Responsabilidad*

Ni el desistimiento de la Oferta, ni la revocación automática total de la misma, ni su revocación en caso de no admisión a negociación de las acciones serán causa de responsabilidad por parte de PARQUESOL ni de los Oferentes frente al Coordinador Global, las Entidades Aseguradoras o quienes hubieran formulado propuestas de adquisición, ni tampoco del Coordinador Global y las Entidades Aseguradoras frente a los citados inversores que hubieran formulado propuestas de adquisición, sin perjuicio de los acuerdos en materia de gastos que en su caso se incluyan en los contratos de aseguramiento. Por tanto, ninguna parte tendrá derecho a reclamar el pago de daños y perjuicios o indemnización alguna por el mero hecho de haberse producido el desistimiento de la Oferta, su revocación automática total o su revocación en caso de no admisión a negociación de las acciones.

5.1.5 Posibilidad de reducir peticiones de adquisición

Las propuestas de adquisición de acciones de PARQUESOL formuladas por los inversores no son vinculantes antes de su confirmación.

5.1.6 Importes mínimos y máximos de las propuestas

Las propuestas de adquisición de acciones de PARQUESOL no podrán ser por un importe inferior a €50.000. En el caso de las entidades habilitadas para la gestión de carteras de valores de terceros, dicho límite se referirá al global de las propuestas formuladas por la entidad gestora.

No se ha establecido ningún importe máximo concreto para las propuestas de adquisición de acciones que se formulen en el marco de la Oferta.

5.1.7 Plazo para retirar propuestas

Las propuestas de adquisición formuladas por los inversores, antes de su confirmación, constituyen únicamente una indicación del interés de los inversores por los valores, sin que su formulación tenga carácter vinculante para quienes las realicen ni para los Oferentes. No obstante, las propuestas de adquisición confirmadas serán irrevocables.

5.1.8 Procedimiento y plazos para el pago del precio y la entrega de las acciones

Independientemente de la provisión de fondos que pudiera ser exigida a los inversores, el pago por parte de los mismos de las acciones finalmente adjudicadas se realizará no antes de la Fecha de Operación (4 de mayo de 2006), ni más tarde de la fecha de liquidación (9 de mayo de 2006). Excepcionalmente, en el supuesto de que la escritura de aumento de capital que da lugar a la emisión de las acciones nuevas no llegue a inscribirse en la fecha prevista para ello (4 de mayo de 2006), el pago por los inversores de todas las acciones objeto de la Oferta se realizará no más tarde del 3º día hábil posterior a la verificación de dicha inscripción en el Registro Mercantil.

La adjudicación definitiva de las acciones se realizará por el Agente el día 4 de mayo de 2006, coincidiendo con la Fecha de Operación de la Oferta. Ese mismo día, el Agente remitirá el detalle de la adjudicación definitiva de las acciones a cada una de las Entidades Aseguradoras, quienes lo comunicarán a los peticionarios adjudicatarios. Sujeto a la efectiva inscripción de la escritura de aumento de capital de PARQUESOL en el Registro Mercantil, la liquidación definitiva de la Oferta se realizará, a través de IBERCLEAR y de sus entidades participantes, el tercer día hábil posterior a la Fecha de Operación (es decir, el día 9 de mayo de 2006), con fecha valor ese mismo día, y ello con independencia de que las acciones de la Sociedad hayan sido o no admitidas a negociación oficial en la fecha prevista para ello (5 de mayo de 2006). Las Entidades Aseguradoras deberán realizar las previsiones necesarias para cumplir con sus obligaciones de pago en la fecha de liquidación.

El mismo día 4 de mayo de 2006, por razones meramente operativas y con el objeto de que las nuevas acciones puedan ser admitidas a cotización en plazo más breve posible, las Entidades Aseguradoras, actuando en su propio nombre y por cuenta de los adjudicatarios finales, procederán a la suscripción y al total desembolso del aumento de capital de PARQUESOL que da lugar a las acciones nuevas, en proporción a sus respectivos compromisos de aseguramiento. En esa fecha, una vez desembolsado el aumento de capital y expedidos los certificados acreditativos del ingreso de los fondos correspondientes a la totalidad de las nuevas acciones, PARQUESOL declarará cerrado y suscrito el aumento de capital, otorgará la correspondiente escritura de aumento de capital social y la presentará para su inscripción en el Registro Mercantil. Efectuada dicha inscripción, se hará entrega de la escritura de aumento de capital a la CNMV, a IBERCLEAR y a la Sociedad Rectora de la Bolsa de Madrid, como bolsa de cabecera.

Inicialmente, y con carácter temporal, IBERCLEAR asignará a cada Entidad Aseguradora una referencia de registro por el número de acciones nuevas que haya suscrito. Tras esta asignación, las Entidades Aseguradoras traspasarán las acciones que hubieran suscrito y desembolsado a los adjudicatarios finales de dichas acciones, mediante la ejecución de una operación bursátil especial. A tal fin, el Agente comunicará a IBERCLEAR, a través de las Bolsas, la información relativa a los peticionarios adjudicatarios, de forma que se les asignen las referencias de registro correspondientes de acuerdo con la información recibida de las Entidades Aseguradoras (siempre que no se notifique a IBERCLEAR con anterioridad la revocación automática de la Oferta). Las Entidades Aseguradoras serán las únicas responsables ante IBERCLEAR y, en su caso, ante la Sociedad Rectora de la Bolsa de Madrid y ante los Oferentes, por las informaciones proporcionadas por ellas sobre la identidad de los adjudicatarios finales de las acciones.

En condiciones normales, la ejecución del aumento de capital y la entrega de la correspondiente escritura a IBERCLEAR tendrá lugar el día 4 de mayo de 2006. En tal caso, la operación especial se liquidaría el día 9 de mayo de 2006, produciéndose el pago de las acciones por parte de los adjudicatarios finales no antes del día 4 de mayo de 2006, ni más tarde del día 9 de mayo de 2006 (independientemente de la provisión de fondos que pudiera ser exigida a los inversores). Excepcionalmente, si la operación especial no pudiera ejecutarse el día 4 de mayo de 2006, por no ser posible presentar en dicha fecha a IBERCLEAR la escritura pública de aumento de capital debidamente inscrita en el Registro Mercantil, el pago por los inversores finales se realizará no antes del día en que finalmente se presente la escritura de ampliación de capital en IBERCLEAR y se ejecute la operación especial (que tendrá la consideración de Fecha de Operación), ni más tarde del tercer día hábil siguiente a dicha fecha.

Los fondos correspondientes a la emisión y venta de las acciones en la Oferta quedarán depositados en unas cuentas corrientes bancarias abiertas en el Agente a nombre de los Oferentes, en proporción al número de

acciones ofrecidas por cada una de dichas sociedades en la Oferta. Los Oferentes no podrán disponer de dichos fondos hasta que se produzca la efectiva admisión a negociación de las acciones en las Bolsas de Valores.

5.1.9 Publicidad del resultado de la oferta

El resultado de la Oferta se hará público mediante comunicación a la CNMV el mismo día o el día hábil siguiente a la Fecha de Operación.

5.1.10 Derechos de suscripción preferente

En la presente Oferta no existe negociación de derechos de suscripción preferente. Como se detalla en el apartado 5.3.3 siguiente, todos los accionistas de la Sociedad han renunciado al ejercicio de los derechos de suscripción preferente que les correspondían en relación con el aumento de capital que da lugar a la emisión de las acciones nuevas.

5.2 **Plan de distribución y adjudicación**

5.2.1 Inversores destinatarios de la Oferta

La presente Oferta es una oferta de acciones dirigida a inversores cualificados y a inversores que, sin tener la consideración de cualificados, estén dispuestos a adquirir valores por un mínimo de €0.000 por inversor.

A estos efectos, se hace constar que el concepto de “inversor cualificado”, según la legislación española, abarca los siguientes tipos de inversores:

- Personas jurídicas autorizadas o reguladas para operar en los mercados financieros, incluyendo: entidades de crédito, empresas de servicios de inversión, otras entidades financieras autorizadas o reguladas, compañías de seguros, instituciones de inversión colectiva y sus sociedades gestoras, fondos de pensiones y sus sociedades gestoras, intermediarios autorizados de derivados de materias primas, así como entidades no autorizadas o reguladas cuya única actividad sea invertir en valores.
- Gobiernos nacionales y regionales, bancos centrales, organismos internacionales y supranacionales como el Fondo Monetario Internacional, el Banco Central Europeo, el Banco Europeo de Inversiones y otras organizaciones internacionales similares.
- Otras personas jurídicas que no sean pequeñas y medianas empresas.
- Personas físicas residentes en España que expresamente hayan solicitado ser consideradas como inversor cualificado y que cumplan al menos dos de las tres condiciones siguientes: (i) que el inversor haya realizado operaciones de volumen significativo en los mercados de valores con una frecuencia media de al menos 10 por trimestre durante los cuatro trimestres anteriores; (ii) que el volumen de la cartera de valores del inversor sea superior a €500.000; y (iii) que el inversor trabaje o haya trabajado por lo menos durante un año en el sector financiero desempeñando una función que exija conocimientos relativos a la inversión en valores.
- Pequeñas y medianas empresas que tengan su domicilio social en España y que expresamente hayan solicitado ser consideradas como inversor cualificado.

Esta Oferta no es objeto de registro en ninguna jurisdicción distinta de España. Las acciones objeto de la presente Oferta no han sido registradas bajo la *United States Securities Act* de 1933 (*US Securities Act*) ni aprobadas o desaprobadas por la *Securities Exchange Commission* ni ninguna autoridad o agencia de los Estados Unidos de América. Por lo tanto, la presente Oferta no se dirige a personas de los Estados Unidos (según la definición de la *Regulation S* de la *US Securities Act*), salvo en los casos en que ello esté permitido de conformidad con la *Regulation 144-A* de la *US Securities Act*.

5.2.2 Inversores significativos que hayan anunciado su intención de invertir

PARQUESOL no tiene constancia de que ninguno de los accionistas principales de la Sociedad ni los miembros de su consejo de administración se hayan propuesto adquirir acciones de la Sociedad en el marco de la Oferta, ni de que ninguna persona se proponga adquirir más del cinco por ciento de la Oferta, aunque la Sociedad desconoce las intenciones de los inversores. No obstante, pueden producirse adjudicaciones superiores al cinco por ciento de la Oferta.

5.2.3 Reglas de adjudicación

5.2.3.1 *Asignación de acciones entre tramos*

La Oferta no presenta separación en tramos, por lo que se aplicarán idénticos términos y procedimientos a todas las acciones objeto de la misma.

5.2.3.2 *Redistribución entre tramos*

No aplicable.

5.2.3.3 *Prorrato en el tramo minorista y en el tramo de empleados*

No aplicable.

5.2.3.4 *Clases de inversores con trato preferente en la adjudicación*

En la presente Oferta no existe diferencia en el tratamiento de las peticiones de inversión en función de las clases de inversores que las formulen.

5.2.3.5 *Entidades intermediarias con preferencia en la adjudicación*

En la presente Oferta no existe diferencia en el tratamiento de las peticiones de inversión en función de la entidad ante la que se tramiten.

5.2.3.6 *Asignación individual mínima en el tramo minorista*

No aplicable.

5.2.3.7 *Condiciones para el cierre de la Oferta y fecha más temprana en la que éste puede producirse*

Selección de propuestas: A partir del 4 de mayo de 2006, PARQUESOL, oído el Coordinador Global, procederá a admitir total o parcialmente, o a rechazar, las propuestas de adquisición recibidas, a su sola discreción y sin necesidad de motivación alguna a las Entidades Aseguradoras o a los peticionarios, aplicando criterios de calidad y estabilidad de la inversión, y teniendo en cuenta la forma y plazo en que se hubieran formulado, valorándose el que las propuestas hayan sido presentadas por escrito firmado y con indicación del precio, y respetando que no se produzcan discriminaciones injustificadas entre propuestas del mismo rango. PARQUESOL será la encargada de realizar las adjudicaciones, basándose para ello en el asesoramiento del Coordinador Global.

Confirmación de propuestas: Una vez comunicada la selección de las propuestas, cada Entidad Aseguradora informará a cada inversor que hubiera formulado propuestas de adquisición ante ella de la selección realizada de su propuesta, del número de acciones adjudicadas y del precio por acción, comunicándole que podrá confirmar dicha propuesta hasta las 08:30 horas del día 4 de mayo de 2006 (hora de Madrid) y advirtiéndole en todo caso que, de no confirmar la propuesta inicialmente seleccionada, ésta quedará sin efecto.

Las confirmaciones serán irrevocables y se realizarán ante las Entidades Aseguradoras ante las que se hubieran formulado las propuestas originarias, salvo que las mismas no hubieran firmado el contrato de aseguramiento y colocación. En el caso de que alguna de las entidades que hubiera recibido propuestas de adquisición no llegara a firmar el contrato de aseguramiento y colocación, el Coordinador Global informará a los peticionarios que hubieran formulado propuestas ante dicha entidad de la selección total o parcial de su propuesta, del precio de la Oferta, de que pueden confirmar las propuestas ante el Coordinador Global y del plazo límite para confirmar las propuestas seleccionadas.

Las propuestas de adquisición confirmadas se convertirán en peticiones de adquisición en firme y serán irrevocables.

Nuevas propuestas: Excepcionalmente, durante el período de confirmación de propuestas podrán admitirse propuestas distintas de las inicialmente seleccionadas o nuevas propuestas, pero únicamente se les podrán adjudicar acciones si fueran aceptadas por PARQUESOL, oído el Coordinador Global, y siempre que las confirmaciones de propuestas no cubrieran la totalidad de la Oferta. Ningún peticionario, salvo autorización expresa de PARQUESOL, podrá realizar confirmaciones de propuestas por un número de acciones superior del número de acciones previamente seleccionadas.

Remisión de peticiones: El mismo día de la finalización del plazo de confirmación de propuestas, cada Entidad Aseguradora informará antes de las 09:00 horas al Coordinador Global, que a su vez informará a PARQUESOL, de las confirmaciones recibidas, indicando la identidad de cada peticionario y el importe solicitado en firme por cada uno de ellos.

5.2.3.8 *Peticiones en régimen de cotitularidad*

Todas las peticiones de inversión realizadas en la Oferta habrán de ser individuales, por lo que no se admitirán peticiones múltiples en régimen de cotitularidad.

5.2.4 Notificación a los solicitantes de la cantidad asignada

La adjudicación definitiva de las acciones se realizará por el Agente el día 4 de mayo de 2006, coincidiendo con la Fecha de Operación de la Oferta. Ese mismo día, el Agente remitirá el detalle de la adjudicación definitiva de las acciones a cada una de las Entidades Aseguradoras, quienes lo comunicarán a los peticionarios adjudicatarios.

Está previsto que la notificación a los inversores se realice con carácter previo a la admisión a negociación.

5.2.5 Sobreadjudicación y green shoe

5.2.5.1 *Mecanismo de sobreadjudicación y green shoe*

El volumen de la Oferta inicialmente previsto podrá ser ampliado en hasta 1.857.231 acciones, por decisión del Coordinador Global, actuando en su propio nombre y en nombre y por cuenta de las Entidades Aseguradoras, mediante el ejercicio de la opción de compra (internacionalmente conocida como *green shoe*) sobre 1.857.231 acciones de PARQUESOL que determinados Oferentes tienen previsto conceder a dichas entidades con ocasión de la firma de los contratos de aseguramiento. Esta opción de compra se otorga para atender libremente los excesos de demanda que se puedan producir en la Oferta. Su ejercicio deberá ser comunicado a la CNMV, el mismo día en que se produzca o el siguiente día hábil.

El precio de compra de las acciones de PARQUESOL en caso de ejercicio del *green shoe* será igual al precio de la Oferta.

5.2.5.2 *Período de vigencia*

La opción de compra será ejercitable, en una o varias veces, total o parcialmente, en la fecha de admisión a negociación, prevista para el día 5 de mayo de 2006, o durante los 30 días siguientes a dicha fecha.

5.2.5.3 *Condiciones para el uso del mecanismo*

No existe ninguna condición especial para el ejercicio de la opción de compra *green shoe*.

Para más información, ver apartado 6.5 (“Estabilización del valor”) de la presente Nota sobre las Acciones.

5.3 **Precio de la Oferta**

5.3.1 Método para la determinación del precio de la oferta

5.3.1.1 *Banda de Precios (indicativa y no vinculante)*

Al solo objeto de que los inversores dispongan de una referencia para la formulación de sus peticiones, PARQUESOL, de común acuerdo con el Coordinador Global, ha fijado una Banda de Precios (indicativa y no vinculante), de entre €20 y €25 por acción para las acciones de PARQUESOL objeto de la presente Oferta, dentro del cual no necesariamente se encontrará finalmente el Precio de la Oferta.

Esta Banda de Precios (indicativa y no vinculante) ha sido fijada por PARQUESOL, de común acuerdo con el Coordinador Global, sin que exista un experto independiente que asuma responsabilidad alguna por la misma. Para su determinación se han seguido procedimientos de valoración generalmente aceptados por el mercado en este tipo de operaciones (entre ellos, NAV, descuento de flujos de caja y

múltiplos del valor empresarial) y teniendo en cuenta la situación presente de los mercados financieros doméstico e internacionales.

La Banda de Precios (indicativa y no vinculante) implica asignar a PARQUESOL:

- o una capitalización bursátil o valor de mercado de la totalidad de sus acciones de entre €794.485.680 y €93.107.100;
- o un PER de entre 13,99 y 17,49 sobre los estados financieros a 31 de diciembre de 2005 elaborados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF); y
- o un PER de entre 19,08 y 23,85 sobre el beneficio por acción promedio de los ejercicios 2004 y 2005 bajo NIIF.

5.3.1.2 *Precio de la Oferta*

El Precio de la Oferta será fijado por PARQUESOL, de común acuerdo con el Coordinador Global, el día 3 de mayo de 2006, una vez finalizado el período de prospección de la demanda, tras evaluar el volumen y calidad de la demanda y la situación de los mercados.

5.3.1.3 *Gastos e impuestos a cargo del inversor*

El importe que deban pagar los adjudicatarios de las acciones será únicamente el precio de las mismas, siempre que las peticiones de compra se cursen exclusivamente a través de las Entidades Colocadoras y Aseguradoras de la Oferta.

Tampoco se devengarán gastos a cargo de los adjudicatarios de las acciones por su inscripción a nombre de los adjudicatarios en los registros contables a cargo de las entidades participantes en IBERCLEAR. No obstante, dichas entidades podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente, las comisiones y gastos repercutibles que libremente determinen en concepto de administración de valores o mantenimiento de los mismos en los registros contables.

5.3.2 Publicación del precio de la oferta

El precio de la Oferta será comunicado a la CNMV el día 3 de mayo de 2006 o el día hábil siguiente y publicado no más tarde del segundo día hábil siguiente al de dicha comunicación en, al menos, un diario de difusión nacional.

5.3.3 Exclusión del derecho de suscripción preferente

En el transcurso de la Junta General de Accionistas de PARQUESOL de 6 de marzo de 2006 que acordó la emisión de las 2.500.000 acciones nuevas que forman parte de la Oferta, todos y cada uno de los accionistas de la Sociedad, propietarios de la totalidad del capital social, renunciaron completamente al ejercicio de los derechos de suscripción preferente que les correspondían, para poder ofrecer las acciones de nueva emisión para su suscripción al público en el marco de la Oferta.

5.3.4 Disparidad de precios

Con fecha 15 de enero de 2004, Lagun-Aro EPSV (Entidad de Previsión Social Voluntaria) concedió una opción de compra sobre el 28,38% del capital social de PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS SL a favor de los socios mayoritarios de PARQUESOL, en el marco de una operación más amplia que se describe en el apartado 5.1.5 del Documento de Registro). Con fecha 24 de enero de 2006, en ejercicio de este derecho de opción, se ha formalizado la compraventa de dicha participación en el precio, términos y condiciones acordados el 15 de enero de 2004. Concretamente, el precio de adquisición del citado 28,38% de PARQUESOL fue de €106.536.611, lo que supone atribuir al 100% de la Sociedad un valor total de aproximadamente €375.400.000 o un precio de aproximadamente €10 por acción (teniendo en cuenta el número de acciones previo a la ejecución del aumento de capital contemplado en la presente Oferta), sin perjuicio de que este valor, fijado en 2003, no es comparable con otras referencias de precio aquí suministradas a causa de las operaciones corporativas llevadas a cabo a partir de diciembre de 2003.

Por otra parte, con fecha 21 de febrero de 2006 se ha formalizado la entrada de CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS (CAJA BURGOS) en el capital de la Sociedad como socio estratégico. Dicha entrada se realizó mediante la adquisición por parte de CAJA BURGOS de determinado número de

participaciones sociales de la sociedad LYANNE CARTERA SL que han pasado a representar el 5% de PARQUESOL, tras la culminación del proceso de reorganización del grupo al que pertenece la Sociedad (descrito en el apartado 3 del Documento de Registro). El precio de adquisición aplicado a CAJA BURGOS en la citada operación supone atribuir al 100% de PARQUESOL un valor total de €700.000.000, lo que representaría actualmente un precio de €18,80 por acción (teniendo en cuenta el número de acciones previo a la ejecución del aumento de capital contemplado en la presente Oferta).

5.4 Colocación y aseguramiento

5.4.1 Coordinador Global de la oferta y Entidades Aseguradoras

La coordinación global de la Oferta, en calidad de Coordinador Global, se llevará a cabo por UBS Limited, con domicilio en Londres (EC2M 2PP), 1 Finsbury Avenue (Reino Unido).

Para la colocación de las acciones objeto de la Oferta se han formado sindicatos de aseguramiento y colocación, cuya composición se indica a continuación:

Coordinador Global:

- o UBS Limited, con domicilio en Londres (EC2M 2PP), 1 Finsbury Avenue (Reino Unido).

Entidades Aseguradoras:

- o Banco Español de Crédito (Banesto), con domicilio en Madrid (28043), Gran Vía de Hortaleza nº 3.
- o Kepler Equities (Sucursal en España), con domicilio en Madrid (28009), c/ Alcalá 95.
- o Caja de Ahorros de Castilla-La Mancha (Caja Castilla-La Mancha), con domicilio en Cuenca (16002), Parque de San Julián nº 20.
- o Caja de Ahorros Municipal de Burgos (Caja Burgos), con domicilio en Burgos (09004), Casa del Cordón, Plaza de la Libertad s/n.

5.4.2 Agente de la oferta

El Agente de la Oferta, que ha recibido el mandato de los Oferentes para realizar los cobros y pagos derivados de la liquidación de la Oferta, es Banco Español de Crédito (Banesto), con domicilio en Madrid 28043, Gran Vía de Hortaleza nº 3.

5.4.3 Aseguramiento de la oferta

Está previsto que el día 3 de mayo de 2006 se firme el contrato de aseguramiento y colocación de la Oferta entre los Oferentes y determinadas entidades financieras (las “**Entidades Aseguradoras**”). Dicho contrato se ajustará a las prácticas internacionales habituales en este tipo de ofertas en cuestiones tales como las condiciones de aseguramiento, las declaraciones y garantías formuladas por PARQUESOL, las comisiones y las causas de resolución.

Las Entidades Aseguradoras que está previsto que otorguen el contrato de aseguramiento, con indicación del compromiso de aseguramiento previsto para cada una de ellas, es el siguiente:

Entidad	Acciones aseguradas	%
UBS Limited	11.143.389	90,0%
Banesto.....	619.077	5,0%
Kepler Equities.....	309.539	2,5%
Caja Castilla-La Mancha.....	154.769	1,25%
Caja Burgos.....	154.769	1,25%
TOTAL.....	12.381.543	100%

Debe tenerse en cuenta que el nombre y número definitivos de las Entidades Aseguradoras y el número definitivo de acciones aseguradas por cada una serán los que figuren en el contrato de aseguramiento. PARQUESOL hará públicas las variaciones que se produzcan en la identidad de las entidades que suscriban los contratos de aseguramiento, en su caso.

En el supuesto de que no se fijara el precio de la Oferta en los términos establecidos en la presente Nota sobre las Acciones, no se otorgará el contrato de aseguramiento y colocación, al producirse la revocación automática total de la Oferta. En tal caso, ni el Coordinador Global ni cualquier otra entidad que hubiera sido invitada a suscribir el contrato de aseguramiento y colocación, ni las entidades peticionarias de acciones de la Oferta tendrán derecho a reclamar indemnización alguna.

A continuación se incluye una descripción de las principales características previstas del contrato de aseguramiento y colocación de la Oferta.

5.4.3.1 *Compromiso de aseguramiento*

Las Entidades Aseguradoras se comprometerán a colocar o a adquirir al precio de aseguramiento, para sí mismas, las acciones correspondientes al volumen de la Oferta que, aseguradas por cada una de ellas en el contrato de aseguramiento y colocación, no hayan sido adquiridas por cuenta de terceros en el supuesto de que no se presenten durante el período establecido al efecto peticiones suficientes para cubrir el número total de acciones de la Oferta. Estas obligaciones no serán exigibles en los supuestos de revocación automática de la Oferta previstos en la presente Nota sobre las Acciones.

El precio de aseguramiento será igual al precio de la Oferta determinado por PARQUESOL de acuerdo con el Coordinador Global. En el supuesto de que no sea posible la determinación del precio de la Oferta, conforme a lo previsto en la presente Nota sobre las Acciones, no se otorgará el contrato de aseguramiento y colocación y se producirá la revocación automática total de la Oferta.

El compromiso de aseguramiento en firme, por parte de las Entidades Aseguradoras, solamente existirá desde el momento en que cada una de ellas suscriba el contrato de aseguramiento.

Las obligaciones asumidas por cada una de las Entidades Aseguradoras serán independientes y, en consecuencia, tendrán carácter mancomunado.

5.4.3.2 *Compromiso de colocación*

La colocación de acciones se realizará a través de las Entidades Aseguradoras. Dichas entidades se obligarán a adquirir, por orden y cuenta de terceros, todas las acciones que se adjudiquen definitivamente a los peticionarios que hayan cursado sus propuestas de adquisición directa o indirectamente a través de aquéllas.

Las Entidades Aseguradoras obtendrán propuestas entre inversores destinatarios de la Oferta de forma que puedan ser objeto de selección por PARQUESOL. Dichas Entidades Aseguradoras deberán recibir y cursar cualquier propuesta válida de compra de acciones que se le formule.

Las Entidades Aseguradoras han asumido el compromiso de no cobrar de los inversores gasto o comisión alguna por su participación en la Oferta, incluyendo los supuestos de revocación de la Oferta.

5.4.3.3 *Causas de fuerza mayor previstas en los contratos*

El contrato de aseguramiento y colocación de la Oferta podrá ser resuelto por el Coordinador Global, previa consulta a PARQUESOL, en el supuesto de que se produzca, en cualquier momento desde su firma y hasta las 8:30 horas de Madrid de la Fecha de Operación (4 de mayo de 2006) algún supuesto de fuerza mayor o de alteración extraordinaria de las condiciones del mercado.

A estos efectos, tendrán la consideración de supuestos de fuerza mayor o de alteración extraordinaria de las condiciones del mercado las siguientes situaciones, siempre que hicieran excepcionalmente gravoso u objetivamente desaconsejable el cumplimiento de los contratos de aseguramiento por las Entidades Aseguradoras:

- Un empeoramiento sustancial en la situación económica, financiera o patrimonial del grupo encabezado por PARQUESOL.
- La suspensión general de la actividad bancaria en España, en el Reino Unido o en los Estados Unidos o en el Estado de Nueva York, declarada por las autoridades competentes o una alteración sustancial de las actividades bancarias o de las de compensación y liquidación de valores en España, el Reino Unido o los Estados Unidos.
- La suspensión o limitación importante en la negociación de valores en cualquiera de los Mercados de Valores Españoles, la Bolsa de Londres, la Bolsa de Nueva York o el NASDAQ.

- Cualquier cambio material adverso en los mercados financieros de España, Reino Unido, Estados Unidos, de la Unión Europea en general, o de los mercados financieros internacionales en general.
- Un desencadenamiento o agravamiento de hostilidades o de cualquier conflicto de naturaleza similar, o un acto terrorista de gran alcance en España, en el Reino Unido o en los Estados Unidos, o una declaración de guerra o emergencia nacional en cualquiera de dichas áreas, siempre que afecte de modo extraordinario a los índices de negociación de las Bolsas en las que se va a solicitar la admisión a negociación de las acciones de PARQUESOL.
- El acaecimiento de cualquier otro tipo de desastre o crisis o la alteración sustancial de la situación política, económica o financiera nacional o internacional o en los mercados de cambio nacionales o internacionales, siempre que afecte de modo extraordinario a los índices de cotización de las Bolsas en las que se va a solicitar la admisión a negociación de las acciones de PARQUESOL.

En el supuesto de que se resolviera el contrato de aseguramiento se producirá la revocación automática total de la Oferta.

5.4.3.4 *Comisiones de aseguramiento y colocación previstas*

En relación con la presente Oferta, está previsto el pago de una comisión base del 3,5% del importe que resulte de multiplicar el precio de la Oferta por el número total de acciones adjudicadas en la misma. En caso de ejercicio de la opción de compra (*green shoe*) prevista en el apartado 5.2.5.1 anterior, también se pagará una comisión base del 3,5% del importe que resulte de multiplicar el precio de la Oferta por el número de acciones sobre el que finalmente se ejercite la opción (con un máximo de 1.857.231 acciones).

Asimismo, los Oferentes podrán pagar discrecionalmente al Coordinador Global una comisión de incentivo de hasta un 0,5% del importe que resulte de multiplicar el precio de la Oferta por el número total de acciones adjudicadas en la misma. Esta comisión será libremente determinada por los Oferentes, dentro del límite global señalado anteriormente, en función del esfuerzo realizado por el Coordinador Global.

El importe total de las comisiones de la Oferta, asumiendo: (i) que se colocan todas las acciones objeto de la Oferta; (ii) que no se ejercita el *green shoe*; (iii) que no se paga la comisión de incentivo; y (iv) que el precio de la Oferta es el medio de la Banda de Precios (indicativa y no vinculante) (es decir, €2,5 por acción), asciende a €9.750.465.

Las Entidades Aseguradoras no podrán ceder total o parcialmente las comisiones mencionadas, salvo que la cesión se realice a favor de intermediarios financieros autorizados para realizar las actividades descritas en los artículos 63 y 65 de la Ley del Mercado de Valores que formen parte de su grupo o de sus representantes o agentes debidamente registrados en la CNMV o en el Banco de España.

5.4.3.5 *Publicidad no autorizada*

Las Entidades Aseguradoras se obligarán en el contrato de aseguramiento y colocación a abstenerse de realizar publicidad relacionada con la Oferta o su participación en la misma sin la autorización de PARQUESOL.

5.4.4 Fecha del contrato de aseguramiento

Está previsto que el contrato de aseguramiento y colocación de la Oferta se firme el día 3 de mayo de 2006.

6. ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN

6.1 **Solicitud de admisión a negociación**

La Junta General de Accionistas de PARQUESOL, en su reunión de 6 de marzo de 2006, acordó solicitar la admisión a negociación de las acciones de PARQUESOL en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, así como su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo).

Está previsto que la totalidad de las acciones de PARQUESOL sean admitidas a negociación el día 5 de mayo de 2006, comprometiéndose la Sociedad, en caso de que la admisión a negociación no se hubiera producido

en dicha fecha, a comunicar a los inversores las razones del retraso mediante comunicación a la CNMV y la publicación de un anuncio en al menos un diario de difusión nacional.

En caso de que las acciones de PARQUESOL no se hubieran admitido a negociación antes de las 8:30 horas del 1 de junio de 2006, la Oferta quedará revocada y resuelta, siendo entonces de aplicación lo dispuesto en el apartado 5.1.4 de esta Nota sobre las Acciones.

En el momento de aprobación del presente Folleto, tanto PARQUESOL como sus acciones cumplen los requisitos de idoneidad necesarios para la admisión a negociación en un mercado secundario oficial español que exige la legislación española vigente. El requisito referido a la distribución suficiente del valor se cumplirá en la fecha de admisión a negociación como resultado de la presente Oferta.

PARQUESOL conoce y acepta someterse a las normas que existan o puedan dictarse en materia de Bolsa y especialmente sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización oficial.

6.2 Mercados regulados en los que exista negociación de acciones de PARQUESOL

Las acciones de PARQUESOL no están actualmente admitidas a negociación en ningún mercado regulado.

6.3 Otras colocaciones

No existen, de forma concurrente con la Oferta, otras colocaciones privadas o públicas de acciones de PARQUESOL o de ningún otro tipo de valor emitido por PARQUESOL.

6.4 Entidades de liquidez

Ninguna entidad financiera o de otro tipo ha asumido el compromiso de actuar como intermediario en la negociación secundaria de las acciones de PARQUESOL para aportar liquidez al valor mediante la introducción de órdenes de compra y venta en el mercado.

6.5 Estabilización del valor

6.5.1 Las prácticas de estabilización

En las prácticas internacionales generalizadas para operaciones de oferta internacional de acciones similares a la Oferta contemplada en esta Nota sobre las Acciones es habitual que determinadas entidades financieras realicen prácticas de estabilización, que tienen por objeto permitir al mercado absorber gradualmente el flujo extraordinario de órdenes de venta (*flow back*) de acciones que habitualmente suele producirse con posterioridad a una oferta pública o emisión de valores.

Conforme a dichas prácticas internacionales habituales, aunque sin que exista obligación o compromiso alguno al respecto, las entidades aseguradoras suelen realizar una cierta sobreajudicación de acciones y atender los excesos de demanda tomando valores prestados a accionistas (o adquiriendo la disponibilidad sobre los valores en virtud de títulos diversos), en un determinado número máximo. La posición deudora de valores asumida por los sindicatos aseguradores suele cubrirse a través de la adquisición de estos valores en Bolsa (lo que podría favorecer, en su caso, la estabilización de la cotización de la acción) o directamente mediante el ejercicio de una opción de compra sobre el mismo número de valores, de duración similar a la del préstamo de valores, concedida generalmente por determinados oferentes (opción *green shoe*).

6.5.2 Posibilidad de estabilización

Siguiendo las prácticas habituales descritas en el apartado precedente, el Coordinador Global (o la entidad que PARQUESOL y el Coordinador Global determinen conjuntamente) podrá realizar operaciones de estabilización en el Mercado Continuo español, por cuenta de las Entidades Aseguradoras, a partir de la propia fecha de admisión a negociación de las acciones de PARQUESOL y durante los 30 días siguientes. A tal efecto, de acuerdo con lo indicado en el apartado 5.2.5 anterior de esta Nota sobre las Acciones, determinados Oferentes han concedido a las Entidades Aseguradoras una opción de compra (opción *green shoe*) sobre 1.857.231 acciones de PARQUESOL.

No existe ninguna obligación del Coordinador Global frente a PARQUESOL o frente a los inversores de atender los excesos de demanda que puedan producirse en la presente Oferta, ni de llevar a cabo las prácticas de estabilización antes referidas o de ejercitar el *green shoe*. La descripción de estas prácticas se ha realizado a efectos meramente ilustrativos de las prácticas internacionales, siendo el Coordinador Global libre para definir el procedimiento que considere más adecuado a los efectos señalados.

6.5.3 Período de estabilización

De acuerdo con lo indicado anteriormente, las prácticas de estabilización podrán llevarse a cabo, en su caso, a partir de la fecha de admisión a negociación de las acciones de PARQUESOL, inclusive, y durante los 30 días siguientes.

6.5.4 Agente de estabilización

La entidad que realizará las prácticas de estabilización será el Coordinador Global o la entidad que de mutuo acuerdo designen PARQUESOL y el Coordinador Global. De acuerdo con lo previsto en el Reglamento CE 2273/2003 de la Comisión Europea, la entidad que realice la estabilización informará a la CNMV, para su difusión, en el plazo de una semana desde el final del período de estabilización sobre:

- o Si se ha realizado o no la estabilización.
- o La fecha de comienzo de la estabilización.
- o La fecha en que se haya producido por última vez la estabilización.
- o La gama de precios en la que se haya efectuado la estabilización, para cada una de las fechas durante las cuales se efectuaron las operaciones de estabilización.

6.5.5 Advertencia

Las prácticas de estabilización pueden dar lugar a un precio de mercado más alto del que existiría en caso de no llevarse a cabo las mismas.

7. **LOS OFERENTES**

7.1 **Identificación de los oferentes**

Además de la propia PARQUESOL, que ostenta la cualidad de Oferente en cuanto a las acciones nuevas resultantes del aumento de capital, los demás Oferentes son los siguientes accionistas de PARQUESOL:

Accionista	Domicilio
Metropolitan Summa SL	Valladolid, calle Mariano de los Cobos nº 1
New GP Cartera SLU	Aravaca (Madrid), Avda. de Europa nº 34-B

Ambos Oferentes son sociedades a través de las que se articula la participación accionarial de la familia Fernández Fermoselle en el emisor PARQUESOL.

7.2 **Acciones ofrecidas por cada uno de los oferentes**

El número de acciones ofrecidas por cada uno de los Oferentes en la oferta inicial y en el *green shoe* es el que se indica en la siguiente tabla:

Oferente	Nº Acciones	% capital ⁽¹⁾	Green shoe	% capital ⁽²⁾
Acciones Existentes				
Metropolitan Summa SL	6.759.176	0,0%	0	0,0%
New GP Cartera SLU	3.122.367	54,8%	1.857.231	50,1%
Acciones Nuevas				
PARQUESOL	2.500.000	-	-	-
TOTAL.....	12.381.543	54,8%	1.857.231	50,1%

(1) Porcentaje de participación en el capital de PARQUESOL tras la Oferta, asumiendo que no se ejercita el *green shoe*.

(2) Porcentaje de participación en el capital de PARQUESOL tras la Oferta, asumiendo el ejercicio total del *green shoe*.

7.3 Acuerdos de bloqueo

En los contratos de aseguramiento se incluirá un compromiso por parte de PARQUESOL y de los demás Oferentes de no emitir, ofrecer, vender, acordar la venta o de cualquier otro modo disponer, directa o indirectamente, ni realizar cualquier transacción que pudiera tener un efecto económico similar a la venta o al anuncio de la venta de acciones de PARQUESOL o valores convertibles o canjeables o cualesquiera otros instrumentos que pudieran dar derecho a la suscripción o adquisición de acciones de PARQUESOL, incluso mediante transacciones con derivados, durante los 180 días siguientes a la fecha de admisión a cotización de las acciones de PARQUESOL (prevista para el día 5 de mayo de 2006), salvo con el consentimiento previo del Coordinador Global (que no será injustificadamente denegado). Asimismo, los restantes accionistas de PARQUESOL que no participan en la Oferta asumirán un compromiso en los mismos términos anteriormente expuestos pero por el plazo de dos años contados desde la fecha de admisión a cotización de las acciones de PARQUESOL, y los Oferentes METROPOLITAN SUMMA SL y NEW GP CARTERA SL (UNIPERSONAL) asumirán, adicionalmente, el compromiso de no reducir su participación accionarial en PARQUESOL por debajo del 50,1% durante el mismo período de dos años siguientes a la fecha de admisión a cotización de las acciones.

Las anteriores restricciones no se aplicarán a las transmisiones de acciones entre los accionistas o a sociedades de sus respectivos grupos, al préstamo de valores ni a la opción de compra que concedan los Oferentes de conformidad con lo establecido en el apartado 5.2.5 anterior de esta Nota sobre las Acciones.

Por otra parte, tal y como se detalla en el apartado 18.4 del Documento de Registro, existe un pacto parasocial de fecha 21 de febrero de 2006 entre los actuales accionistas de PARQUESOL en virtud del cual (entre otros acuerdos) METROPOLITAN SUMMA SL, NEW GP CARTERA SL (UNIPERSONAL), CCM CORPORACIÓN y CAJA BURGOS se obligan a no transmitir ninguna de sus acciones en PARQUESOL durante el plazo de dos años contados desde la fecha de admisión a cotización.

8. INGRESOS Y GASTOS DE LA OFERTA

8.1 Ingresos netos totales de la oferta

Dado que el precio de la Oferta está pendiente de determinación en la fecha de aprobación de este Folleto, no puede calcularse el importe efectivo y exacto de los ingresos netos totales de la Oferta. A efectos estimativos, el producto de multiplicar el número de acciones inicialmente ofrecidas por un precio de la Oferta hipotético de €22,5, que es el precio medio de la Banda de Precios (indicativa y no vinculante) a que se refiere el apartado 5.3.1.1 anterior de esta Nota sobre las Acciones, asciende a €278.584.717,50.

8.2 Gastos de la oferta

Los gastos estimados de la Oferta y admisión a negociación, de forma meramente indicativa dada la dificultad de precisar su importe en la fecha de aprobación de este Folleto, son los siguientes:

Concepto	Euros
Comisiones de dirección, aseguramiento y colocación (*).....	9.750.465
Comisión de agencia	50.000
Tasas CNMV	39.000
Iberclear, pólizas y corretajes, cánones de admisión y contratación.....	90.000
Asesoramiento legal y financiero y otros gastos.....	1.520.000
TOTAL.....	11.449.465

(*) Las comisiones de dirección, aseguramiento, colocación e incentivo han sido calculadas de acuerdo con lo indicado en la tabla del apartado 5.4.3.4 anterior de esta Nota sobre las Acciones.

Estos gastos representarían aproximadamente un 4,11% de los ingresos netos hipotéticos de la Oferta indicados en el apartado 8.1 anterior de esta Nota sobre las Acciones.

PARQUESOL y los demás Oferentes asumirán el pago de las comisiones bancarias de dirección, aseguramiento, colocación y agencia a prorrata de su participación en la Oferta. Los impuestos y aranceles del aumento de capital, y el resto de los gastos de la Oferta, serán asumidos por PARQUESOL.

9. DILUCIÓN

9.1 Dilución resultante de la oferta

La Oferta objeto de la presente Nota sobre las Acciones tiene un componente de aumento de capital por emisión de 2.500.000 acciones nuevas que representan el 6,3% del capital social de PARQUESOL tras la ejecución del propio aumento. En consecuencia, tras la ejecución de la Oferta los actuales accionistas de PARQUESOL experimentarán una dilución del 6,3%.

9.2 Dilución en caso de oferta de suscripción a los accionistas actuales

No aplicable.

10. INFORMACIÓN ADICIONAL

10.1 Asesores que han participado en la Oferta

Además del Coordinador Global, han participado en el diseño de la Oferta o como asesores las siguientes firmas:

- Garrigues, como asesores legales en Derecho español de PARQUESOL.
- Davis Polk & Wardwell, como asesores legales en Derecho estadounidense de PARQUESOL.
- Linklaters, como asesores legales en Derecho español y estadounidense del Coordinador Global.
- KPMG Auditores SL, como auditores de cuentas de PARQUESOL para los ejercicios 2003, 2004 y 2005.

10.2 Información auditada

Esta Nota sobre las Acciones no incluye información auditada o revisada por los auditores de PARQUESOL.

10.3 Declaraciones o informes de expertos

Esta Nota sobre las Acciones no incluye declaraciones o informes de expertos.

10.4 Información de terceros

Esta Nota sobre las Acciones no incluye información proporcionada por terceros.