

Parquesol
inmobiliaria



Resultados Enero-Marzo 2009

14 de Mayo de 2009



Índice

Datos principales

1. Estados financieros consolidados

1.1 Cuenta de resultados

1.2 Balance de situación

2. Áreas de negocio

2.1 Promoción Residencial

2.2 Gestión Patrimonial

3. Últimos acontecimientos



Datos principales

- *Con fecha 21 de Abril de 2009, Grupo Empresarial San José, accionista mayoritario de Parquesol, firmó un acuerdo de refinanciación de la deuda con un sindicato de bancos, con la finalidad de dotar de una estructura financiera estable, acorde a la situación actual de la coyuntura económica y financiera, proporcionando un marco de estabilidad.*
- *Los ingresos por alquileres ascienden a 5,9 millones de €, un 7,2 % más que las rentas del primer trimestre del 2008. La ocupación de los activos principales se sitúa en el 94,2% comparado con un 92,7% de ocupación en marzo de 2008, lo que confirma la solidez, y garantiza la estabilidad de éste área de negocio.*
- *Las ventas del área de promoción residencial durante el primer trimestre de 2009, como consecuencia de la distribución temporal de las entregas, han sido inferiores a las del mismo periodo del año anterior en un 73,8%.*
- *El Margen Bruto asciende a 7,2 millones de € (un 54,3% sobre ingresos).*
- *El EBITDA es de 4,3 y el EBIT 2,7 millones de €.*
- *El endeudamiento financiero arroja un LTV se sitúa en un 36,24%, considerando el valor de mercado de los activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2008.*

Datos principales

(en miles de euros)	mar-09	mar-08	Var (%)
Cuenta de Pérdidas y Ganancias			
Ingresos	13.182	48.397	-72,8%
Promoción residencial	7.212	27.560	-73,8%
Ventas de solares	0	0	0,0%
Ingresos alquiler	5.971	5.572	7,2%
Venta de activos	0	15.265	-100,0%
Otros	0	0	0,0%
Margen Bruto	7.156	19.602	-63,5%
B° Neto	-7.133	4.438	-260,7%
Balance			
Total Patrimonio Neto	214.345	253.151	-15,3%
Deuda Neta	640.771	626.379 (*)	2,3%
Datos Operativos			
Preventas del periodo millones	5.798	15.428	-62,4%
Preventas del periodo unidades	37	63	-41,3%
Reserva de suelo (m ²)	852.362	856.136	-0,4%
Superficie Alquilable Total (m ²)	201.380	202.980	-0,8%
Superficie Alquilable activos principales (m ²)	165.364	166.702	-0,8%
Ocupación activos principales (%)	94,2%	92,7%	1,6%

(*) Dato al 31/12/08.

1. Estados Financieros Consolidados

1.1. Cuenta de Pérdidas y Ganancias

(en miles de euros)	mar-09	mar-08	Var (%)
VENTA DE PROMOCIONES	7.212	27.560	-73,8%
VENTA DE SOLARES	0	0	0,0%
INGRESOS ALQUILERES	5.971	5.572	7,2%
VENTA ACTIVOS INMOBILIARIOS	0	15.265	-100,0%
OTROS	0	0,3	-100,0%
TOTAL INGRESOS	13.182	48.398	-72,8%
MARGEN BRUTO PROMOCIONES	2.151	9.004	-76,1%
MARGEN BRUTO SUELO	0	0	0,0%
MARGEN BRUTO ALQUILER	5.005	4.897	2,2%
MARGEN BRUTO VENTA ACT.	0	5.702	-100,0%
OTROS	0	0	0%
MARGEN BRUTO	7.156	19.603	-63,5%
margen %	54,3%	40,5%	34,0%
Otros Ingresos	242	310	-21,8%
Rdo. Deterioro Activos no Corrientes	0	0	0,0%
Gastos Generales y de Personal	-3.081	-3.618	-14,8%
BENEF. OPERATIVO BRUTO (EBITDA)	4.318	16.295	-73,5%
margen %	32,8%	33,7%	-2,7%
Gastos por Amortización	-1.591	-1.698	-6,3%
Provisiones	-19	66	-129,0%
BENEF. OPERATIVO NETO (EBIT)	2.707	14.663	-81,5%
margen %	20,5%	30,3%	-32,2%
Resultado financiero	-9.872	-7.529	31,1%
Ingresos financieros	250	76	228,3%
Gastos financieros	-10.122	-7.605	33,1%
Resultado antes de impuestos (EBT)	-7.165	7.134	-200,4%
Impuesto sobre beneficios	-107	-2.709	-96,1%
Resultado Consolidado	-7.272	4.425	-264,3%
Resultado atribuido a socios externos	-139	-13	959,1%
Resultado NETO Operaciones Continuadas	-7.133	4.438	-260,7%

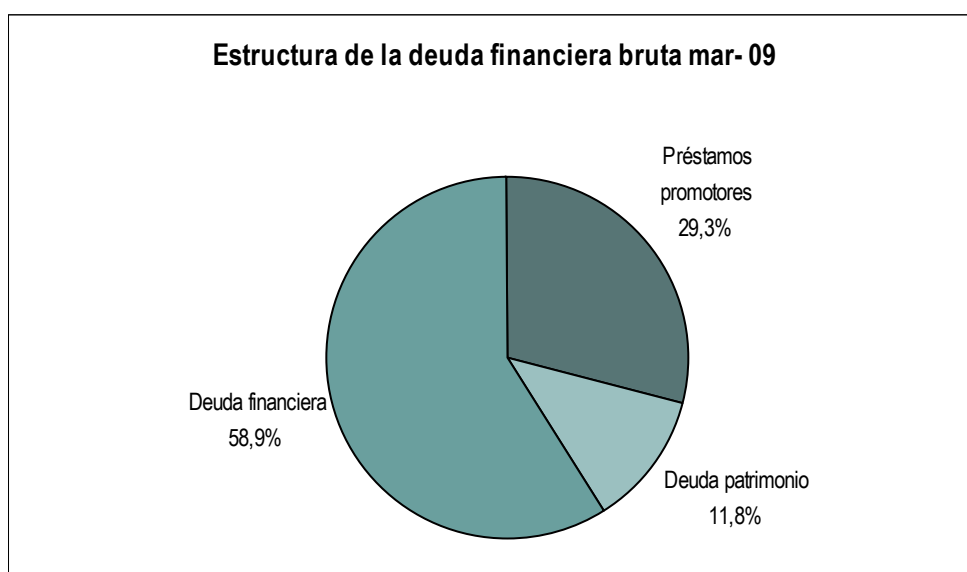
1.2. Balance de situación consolidado

Activo (miles de euros)	mar-09	mar-08
Inmovilizado Material	370.532	375.112
Inmovilizado Financiero	-351	980
Otros activos financieros no corrientes	24.921	27.228
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	395.102	403.320
Existencias	570.961	536.892
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	44.689	96.714
Otros activos corrientes	1.786	1.225
Efectivo y Otros Medios Líquidos Equivalentes	3.496	6.271
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	620.933	641.102
TOTAL ACTIVO	1.016.035	1.044.422
Pasivo (miles de euros)		
Fondos Propios	211.186	249.748
Minoritarios	3.159	3.404
TOTAL PATRIMONIO NETO	214.345	253.151
Deudas con entidades de cdto.a Largo plazo	338.492	349.299
instrumentos financieros derivados	18.407	4.065
Provisiones	3.294	1.546
Otros pasivos no corrientes	24.550	33.283
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	384.742	388.193
Deudas con entidades de crédito	305.775	265.925
Deuda por intereses	9.801	3.229
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	99.683	117.472
Pasivos por imptos. sobre las ganancias corrientes	937	16.326
Otros pasivos corrientes	752	127
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	416.947	403.078
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	1.016.035	1.044.422

Deuda financiera bruta y neta

DEUDA FINANCIERA BRUTA

(en miles de euros)	mar-09	% total	dic-08	% total
Préstamos promotores	188.754	29,3%	189.143	29,9%
Deuda patrimonio	76.084	11,8%	76.148	12,1%
Deuda financiera	379.429	58,9%	366.623	58,0%
Deuda financiera bruta	644.267	100,0%	631.914	100,0%



En cuanto a la clasificación de los deudas en el balance de situación, los préstamos vinculados a existencias, se integran en el balance de situación en el capítulo de pasivos corrientes.

DEUDA FINANCIERA NETA

(en miles de euros)	mar-09	dic-08
Deuda financiera bruta	644.267	631.914
Pasivos no corrientes	338.492	338.492
Pasivos Corrientes (*)	305.775	293.422
Efectivo y Equivalentes	-3.496	-5.535
Deuda financiera neta	640.771	626.379

(*) No se incluye la deuda por intereses.

A 31 de marzo de 2009 PARQUESOL mantiene un balance de situación sólido, con un endeudamiento financiero neto de 640.771 miles de euros. Considerando el valor de mercado de los activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2008, el ratio LTV (Deuda Neta / GAV Ajustado) se sitúa en un 36,24%.

2. Áreas de negocio

2.1. Promoción residencial

Ingresos y margen bruto

(en miles de euros)	mar-09	mar-08	Var (%)
Ventas	7.212	27.560	-73,8%
<i>Nº de viviendas vendidas</i>	30	103	-70,9%
Margen Bruto	2.151	9.004	-76,1%
<i>Margen (%)</i>	29,83%	32,67%	

Las **ventas de promoción de viviendas** alcanzaron los 7,2 millones de euros, lo que supone el 55% de los ingresos totales consolidados.

El **stock de contratos pre-vendidos acumulados** en importes al 31 de Marzo de 2009, ha sido de 122 millones de euros. Estas cifras siguen en línea con nuestras previsiones y equivalen a 433 unidades.

Pre-ventas, Entregas y Stock de Pre-ventas

Miles de euros	Mzo-09	Dic-2008
Stock de contratos pre-vendidos a 31 de marzo	123.921	191.034
Pre-ventas durante el periodo	5.798	11.315
Entregas durante el periodo	7.212	78.428
Stock de contratos pre-vendidos acumulados	122.507	123.921

Unidades	Mzo-09	Dic-2008
Stock de contratos pre-vendidos a 31 de marzo	426	674
Pre-ventas durante el periodo	37	55
Entregas durante el periodo	30	303
Stock de contratos pre-vendidos acumulados	433	426

2.2. Gestión patrimonial

Ingresos y margen bruto

(en miles de euros)	mar-09	mar-08	Var (%)
Ingresos por rentas	5.971	5.572	7,2%
Margen Bruto	5.005	4.897	2,2%
Margen (%)	83,8%	87,9%	

Esta área de negocio tiene como sus dos actividades principales el alquiler de oficinas y alquiler de hoteles aunque también está presente en centros comerciales. Los ingresos por rentas han alcanzado los 5,9 millones de euros. El margen bruto asociado a esta área de negocio ha sido de 5,0 millones de euros.

- La actividad de alquiler de inmuebles tuvo unos ingresos de 4,2 millones de euros.
- Los alquileres de hoteles supusieron un ingreso de 1,7 millones de euros, lo cual confirma la tendencia estable de este negocio, con alto margen y recurrencia de ingresos.

Cartera de proyectos de Parquesol

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



3. Últimos Acontecimientos

Hechos relevantes en el 2009

27 de febrero de 2009: Informe de Valoración del Patrimonio Inmobiliario de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. realizado por el valorador independiente SAVILLS a 31 de diciembre de 2008.

21 de abril de 2009: El Grupo se encuentra actualmente en un proceso de integración con el Grupo San José, con el objetivo de constituir un nuevo Grupo más diversificado, de mayor tamaño y más adecuado para acometer mayores proyectos. Se tiene previsto culminar la citada reestructuración durante el ejercicio 2009.

El 21 de abril de 2009 la Sociedad dominante ha cerrado con un sindicato de bancos cuyo agente es la entidad BARCLAYS un acuerdo de refinanciación para el Grupo UDRA. La operación de refinanciación se ha llevado a cabo con la finalidad de dotar al Grupo San José de una estructura financiera estable, acorde a la situación actual de la coyuntura económica y financiera, y adaptándola a las potenciales necesidades de tesorería previstas en el Plan de Negocio de Grupo San José para los ejercicios 2009-2013, bajo un marco de estabilidad.

Los principales términos de dicha refinanciación son los siguientes:

- Préstamos y créditos por un importe máximo de principal total de 1.112,37 millones de euros.
- Un tramo de descuento comercial y financiero con un límite máximo de 243,85 millones de euros.
- Un tramo de "confirming" por un límite máximo de 105,25 millones de euros.
- Un tramo de avales para la licitación y ejecución de obras, y de avales financieros, por un límite conjunto máximo de 501,94 millones de euros.
- La obtención de una línea de financiación adicional que permitirá a la Sociedad disponer de una línea de liquidez contingente por importe de 212,01 millones de euros.

La suscripción de la financiación ha supuesto la unificación de los términos de los diferentes tramos en un único documento, cuyos principales términos son los siguientes:

- El plazo de amortización de la deuda se establece en 6 años, con carencia de pago de principal durante los 3 primeros años.
- Se han otorgado garantías, que incluyen prendas sobre derechos de crédito y sobre acciones y participaciones de determinadas sociedades del Grupo San José (incluida su participación en Parquesol y sus filiales), así como hipotecas sobre determinados activos inmobiliarios.

La operación de refinanciación se ha llevado a cabo con la finalidad de dotar al Grupo San José de una estructura financiera estable, acorde a la situación actual de la coyuntura económica y financiera, y adaptándola a las potenciales necesidades de tesorería previstas en el Plan de Negocio de Grupo San José para los ejercicios 2009-2015.



Información de Contacto

Departamento de Relación con Inversores

Dirección: Avda. de Europa 26
28224 Pozuelo, Madrid

Teléfono: +34 91 398 56 26

Fax: +34 91 799 49 95

E-Mail: ir@parquesol.es

Website: www.parquesol.es