



# ***Presentación Corporativa***

***D. Manuel Enrich***

***Dr. de Estrategia y Relaciones Externas***

***I Seminario Inmobiliario Banesto Bolsa***

***Madrid, 13 de septiembre de 2007***

**Parquesol**  
inmobiliaria



# Parquesol : visión general (I)

**Más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario**

**Tres líneas básicas de negocio:  
Promoción residencial  
Gestión de suelo  
Patrimonio**

**GAV : 2.250,1 millones de €\*  
NAV: 1.588 millones de € ; NAV por acción 40,0 € \*  
NNAV: 1.198 millones de € ; NNAV por acción 30,2 €\***

**Capitalización bursátil: 865 millones de €  
precio de la acción 22,00 €**



## Parquesol: visión general (II)

**OPV el 5 de mayo de 2006**

**OPA por el Grupo San José (GSJ) el 28 de julio de 2006**

**Aprobada por la CNMV el 5 de diciembre de 2006**

**Finaliza el 9 de enero de 2007, la aceptación fue de un 50,8% de el capital**

**Actualmente GSJ tiene un 60,5% del capital social de Parquesol**

**Autocartera 2,3%**

**Free float 21,1%**



**I. Descripción áreas de negocio**

**II. Resultados Parquesol 1S-07**

**III. Conclusiones**



# I. Descripción áreas de negocio

## 1.1. Promoción residencial

## 1.2. Gestión de suelo

## 1.3. Patrimonio



# Promoción residencial

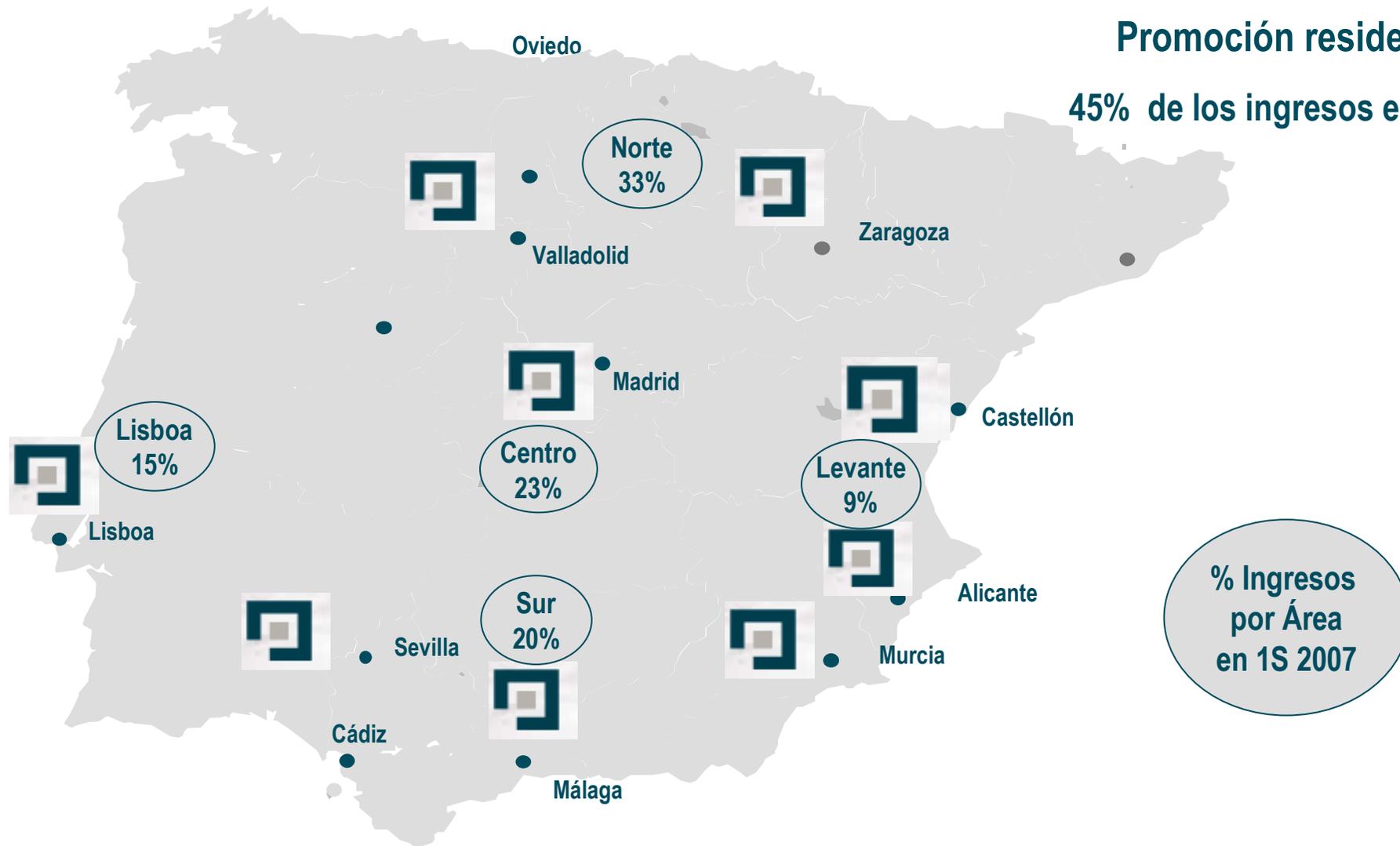
## Modelo de negocio

- ❖ Enfoque en primera residencia (85%) y en proyectos selectivos de segunda residencia (15%)
- ❖ Promociones de tamaño intermedio/pequeño, localizadas en zonas urbanas y fundamentalmente de primera residencia :con ello se consigue minimizar el riesgo del ciclo
- ❖ Segmentación estratégica: destinado a clase media-alta
- ❖ Para incrementar el retorno, importancia de los márgenes y maximización de precios
- ❖ Reputación de buena calidad en la ejecución: “ Sello Parquesol”

# Promoción residencial

## Localización geográfica

Promoción residencial:  
45% de los ingresos en 1S 2007



# Resultados 1<sup>er</sup> Semestre 2007

Cifras principales de promoción residencial

Datos en miles de €	1S-07	1S-06	Var (%)
Ventas de promociones	44.717	88.030	-49%
Número de uds. vendidas	184	352	-48%
Margen bruto	15.679	24.292	-35%
Margen (% ingresos)	35,1%	27,6%	

# Promoción residencial

## Algunos ejemplos

### Pinar del Parque, Navalcarnero - Madrid



- 135 viviendas de 1ª residencia+ 7 unidades comerciales
- 24.278 m<sup>2</sup>
- Entrega esperada en 1T 2009
- A jun-07, 36% vendido

### Jardines de Zorrilla - Valladolid



- 205 viviendas de 1ª residencia
- 32.000 m<sup>2</sup>
- Entrega esperada en 3T 2007
- A jun-07, 47 % vendido

### Residencial Olimpia - Sevilla



- 78 viviendas de 1ª residencia
- 8.910 m<sup>2</sup>
- Entrega esperada en 3T 2007
- A jun-07, 91% vendido

### Mirabella – Casares (Málaga)



- 67 viviendas de 2ª residencia
- 11.271 m<sup>2</sup>
- Entrega esperada en 3T 2007
- A jun-07, 54% vendido



# Promoción residencial

## Algunos ejemplos

### Metrocity - Lisboa



- 226 viviendas de 1ª residencia
- 24.500 m<sup>2</sup>
- Entrega esperada en 4T 2008
- A jun-07, 58% vendido

### Reserva de Guadarrama - Madrid



- 140 viviendas de 1ª residencia
- 20.114 m<sup>2</sup>
- Entrega esperada en 1T 2009
- A jun-07, 39% vendido

### Juan Gris - Málaga



- 102 viviendas de 1ª residencia
- 13.816 m<sup>2</sup>
- Entrega esperada en 3T 2007
- A jun-07, 100% vendido

### Palatino – Velez (Málaga)



- 77 viviendas de 2ª residencia
- 12.927 m<sup>2</sup>
- Entrega esperada en 1T 2008
- A jun-07, 34% vendido

# I. Descripción áreas de negocio

## 1.1. Promoción residencial

## 1.2. Gestión de suelo

## 1.3. Patrimonio



# Gestión de suelo

## Modelo de negocio

- ❖ 832.787 m<sup>2</sup> de reserva de suelo con un potencial de unas 6.500 unidades residenciales, ó 10 años de actividad
- ❖ Banco de suelo muy flexible: el 99% es suelo urbanizable, y el 29% es suelo finalista
- ❖ Entrada en suelo en fases intermedias o finales a un precio razonable para reducir riesgos y para ganar flexibilidad
- ❖ Las ventas de suelo representaron el 40% de los ingresos en el 1<sup>er</sup> semestre 2007, y un 24% en el ejercicio 2006

# Gestión de suelo

## Distribución de la reserva de suelo

	<b>m<sup>2</sup> y unidades</b>	<b>%</b>
<b>Reserva de suelo m<sup>2</sup></b>	<b>832.786</b>	
1 <sup>a</sup> residencia m <sup>2</sup>	649.777	78,0 %
2 <sup>a</sup> residencia m <sup>2</sup>	105.643	12,7 %
Suelo dotacional m <sup>2</sup>	77.367	9,3 %
<b>Unidades equivalentes totales</b>	<b>6.539</b>	
<b>Años de actividad estimados</b>	<b>10 años</b>	

# Gestión de suelo

Distribución de la cartera por uso

	m <sup>2</sup>	%
<b>Suelo finalista</b>	235.327	<b>28,5%</b>
<b>En gestión</b>	513.743	<b>61,4%</b>
<b>No urbanizable</b>	6.350	<b>0,8%</b>
<b>Suelo dotacional</b>	77.367	<b>9,3%</b>
<b>Total urbanizable</b>	<b>826.437</b>	<b>99,2%</b>
<b>Banco de suelo</b>	<b>832.787</b>	<b>100%</b>

# Gestión de suelo

## Distribución geográfica de suelo residencial\*

Zona	m <sup>2</sup>	% total
Sur	226.259	30,0%
Valladolid	209.500	27,7%
Madrid	185.417	24,5%
Norte	61.215	8,1%
Internacional	48.437	6,4%
Levante	24.593	3,3%
<b>TOTAL</b>	<b>755.420</b>	<b>100,0%</b>

# Gestión de suelo

Distribución geográfica de suelo comercial\*

<b>Zona</b>	<b>m2</b>	<b>% total</b>
Valladolid	38.116	49,3%
Norte	13.243	17,1%
Madrid	12.296	15,9%
Internacional	7.298	9,4%
Sur	5.500	7,1%
Levante	914	1,2%
<b>TOTAL</b>	<b>77.367</b>	<b>100,0%</b>

# Resultados 1<sup>er</sup> Semestre 2007

## Principales cifras de gestión de suelo

Datos en miles de €	1S-07	1S-06	Var (%)
Venta de solares	39.652	28.910	37%
Margen bruto	29.016	21.599	35%
Margen (% de ingresos)	73,2%	74,6%	
Banco de suelo (m <sup>2</sup> ) *	832.787	836.319	n.s.

\* Datos a 31-12-2006 para la comparativa

# I. Descripción áreas de negocio

## 1.1. Promoción residencial

## 1.2. Gestión de suelo

## 1.3. Patrimonio



# Patrimonio

## Modelo de negocio

- ❖ Activos de alquiler de alta calidad localizados en zonas de crecimiento, principalmente en Madrid y Barcelona. Superficie alquilable de activos principales de 171.249 m<sup>2</sup>
- ❖ Rentas estables en el corto y medio plazo, debido a la elevada duración de los contratos
- ❖ Ingresos por rentas representaron un 10% de los ingresos del 1 S
- ❖ Se espera que los ingresos por alquileres cubran los costes fijos en breve y adicionalmente, los costes financieros (en el medio plazo)

# Patrimonio

## Descripción de la cartera de activos

- **Oficinas:**
  - 115.717 m<sup>2</sup> de superficie alquilable , 85 % de ocupación
- **Hoteles:**
  - Cuatro hoteles en gestión con una superficie total de 37.085 m<sup>2</sup>, 600 habitaciones, 100% de ocupación. Contratos de largo plazo (de media unos 20 años)
- **Otros productos:**
  - Incluye Centros Comerciales y otros (18. 447 m<sup>2</sup>)
- **Desarrollo de nuevos proyectos:**  
30.000m<sup>2</sup>, con una inversión estimada de 100 millones de €

# Resultados 1<sup>er</sup> Semestre 2007

Cifras principales del área de gestión patrimonial

Datos en miles de €

	1S-07	1S-06	Var (%)
Ingresos alquileres	10.068	8.899	13%
Margen bruto	8.562	8.010	7%
Margen (% de ingresos)	85%	90%	



# Patrimonio

## Inversiones y desinversiones

- Plan de inversión de 400 millones de € en cuatro años (2006-2009), con enfoque principal en Madrid y Barcelona, y en ocasiones concretas también en Paris y Lisboa
- En el ejercicio 2006 se invirtieron 76,9 millones de €. En el 1<sup>er</sup> semestre de 2007, se han estado estudiando nuevas ciudades y regiones para explorar oportunidades de inversión
- Las ventas de activos no estratégicos ascendieron a 5 millones de € en el 1S 2007

# Patrimonio

## Algunos activos en renta: Oficinas

Neo, Avenida del Paralelo, Barcelona



- 37.574 m<sup>2</sup> de oficinas
- Alquilado a Fecsa/Endesa hasta 2012
- Edificio singular en Barcelona

Atica 5, Madrid



- 12.293 m<sup>2</sup> de oficinas
- Localizadas en Pozuelo, cerca de la ciudad

José Abascal 45, Madrid



- 6.405 m<sup>2</sup> de oficinas
- Activo singular en el distrito central de negocios (CBD)

Parque Laguna, Valladolid



- 4.252 m<sup>2</sup> de parque comercial
- Construido por Parquesol

Vía Dos Castillas, Pozuelo, Madrid



- 3.930m<sup>2</sup> de oficinas
- Alquilado a Terra Networks

Roger de Laurea, 50, Barcelona



- 4.482 m<sup>2</sup> de oficinas
- Alquilado a varios inquilinos

# Patrimonio

## Algunos activos en renta: Hoteles

### Hotel Tryp Apolo, Barcelona



- Urbano 4\*
- 314 habitaciones
- Alquilado a Sol Meliá hasta el 2022

### Hotel Tryp Sofia, Parquesol



- Urbano 3\*
- 70 habitaciones
- Alquilado a Sol Meliá hasta el 2021

### Hotel Tryp Recoletos, Valladolid



- Urbano 4\*
- 80 habitaciones
- Alquilado a Sol Meliá hasta el 2022

### Hotel Tryp Pelayo, Gijón



- Urbano 4\*
- 132 habitaciones
- Alquilado a Sol Meliá hasta el 2022

**I. Descripción áreas de negocio**

**II. Resultados Parquesol 1S-07**

**III. Conclusiones**



# Cuentas de resultados 1<sup>er</sup> Semestre 2007

## Pérdidas y ganancias consolidadas

(Miles de €)	Jun-07	Jun-06	Var (%)
VENTA DE PROMOCIONES	44.717	88.030	-49%
VENTA DE SOLARES	39.652	28.910	37%
INGRESO DE ALQUILERES	10.068	8.899	13%
VENTA ACTIVOS INMOBILIARIOS	4.962	4.074	22%
OTROS	0	1.187	n.s.
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>99.399</b>	<b>131.100</b>	<b>-24%</b>
MÁRGEN BRUTO PROMOCIONES	15.679	24.292	-35%
MÁRGEN BRUTO SUELO	29.016	21.569	35%
MÁRGEN BRUTO ALQUILER	8.562	8.010	7%
MÁRGEN BRUTO VENTA ACTIVOS	2.350	764	208%
OTROS	-2	1.076	n.s.
<b>MÁRGEN BRUTO</b>	<b>55.605</b>	<b>55.711</b>	<b>n.s.</b>
% margen	55,9%	42,5%	
Otros ingresos	803	1.980	-59%
Resultado deterioro activos no corrientes			
Gastos generales y de personal	-6.750	-8.112	-17%

# Cuentas de resultados 1<sup>er</sup> Semestre 2007

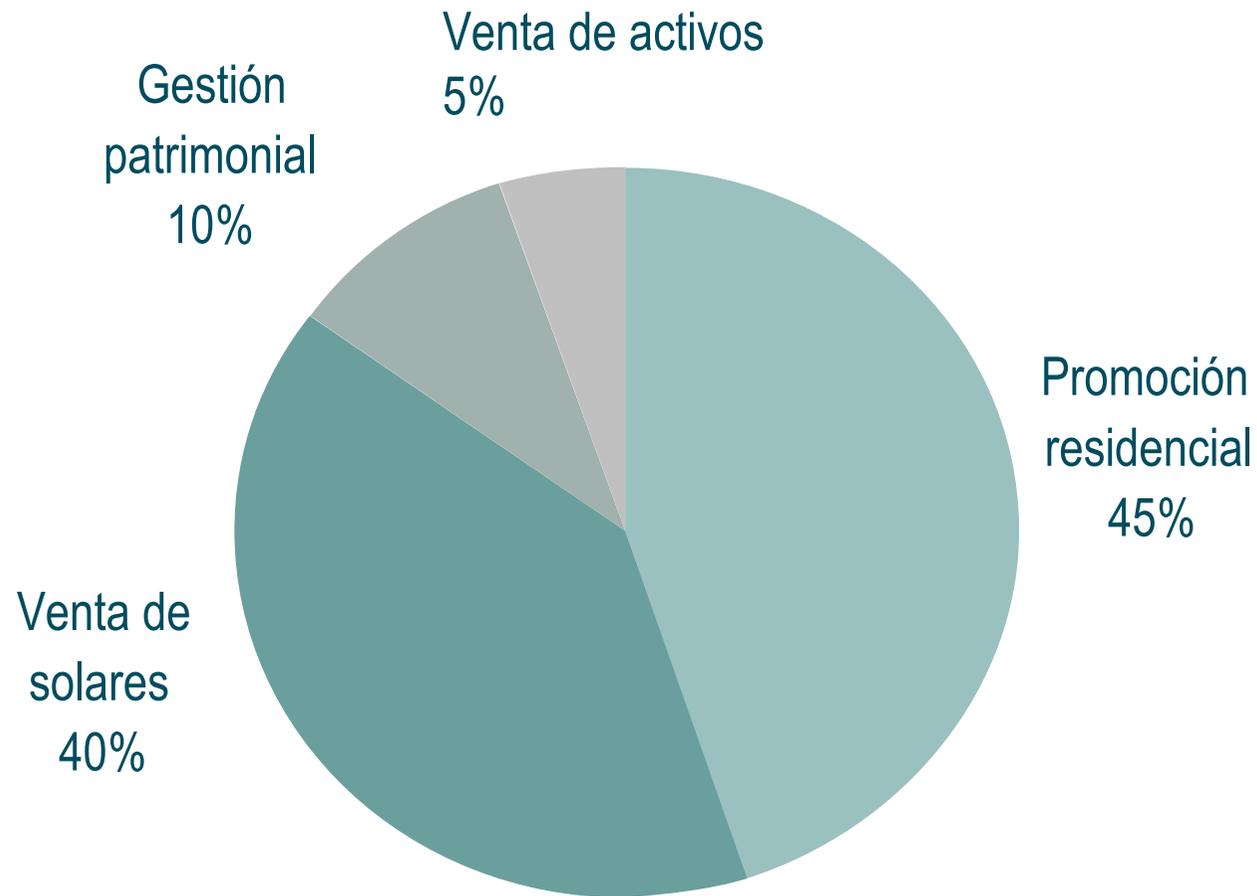
Pérdidas y ganancias consolidadas (cont.)

(Miles de €)	Jun-07	Jun-06	Var (%)
<b>BENEF. OPERATIVO BRUTO (EBITDA)</b>	<b>49.658</b>	<b>49.579</b>	0%
% margen	50,0%	37,8%	32%
Gastos por amortización	-3.151	-2.421	30%
Provisiones	25	-54	
<b>BENEF. OPERATIVO NETO (EBIT)</b>	<b>46.532</b>	<b>47.212</b>	-2%
% margen	47%	36%	
Resultado financiero	-4.633	-6.010	23%
Ingresos financieros	5.498	2.628	109%
Gastos financieros	-10.131	-8.368	21%
<b>Resultado antes de impuestos (EBT)</b>	<b>41.899</b>	<b>41.202</b>	<b>2%</b>
Impuesto sobre beneficios	-13.617	-14.603	-7%
<b>Resultado consolidado</b>	<b>28.282</b>	<b>26.599</b>	<b>6%</b>
Resultado atribuido a socios externos	-41	-188	-78%
<b>Resultado NETO de operaciones continuadas</b>	<b>28.323</b>	<b>26.787</b>	<b>6%</b>

# Resultados 1<sup>er</sup> Semestre 2007

## Desglose de ingresos

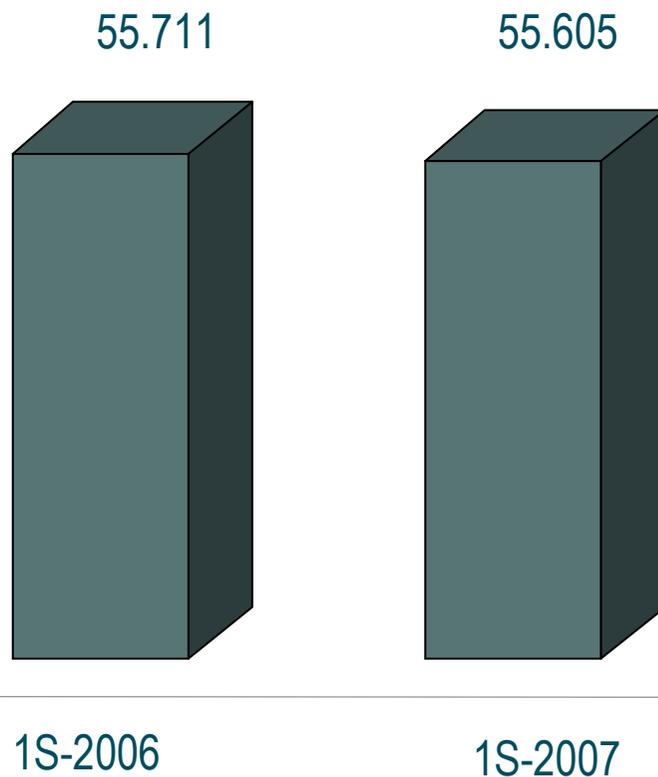
### Desglose de ingresos 1<sup>er</sup> Semestre 2007



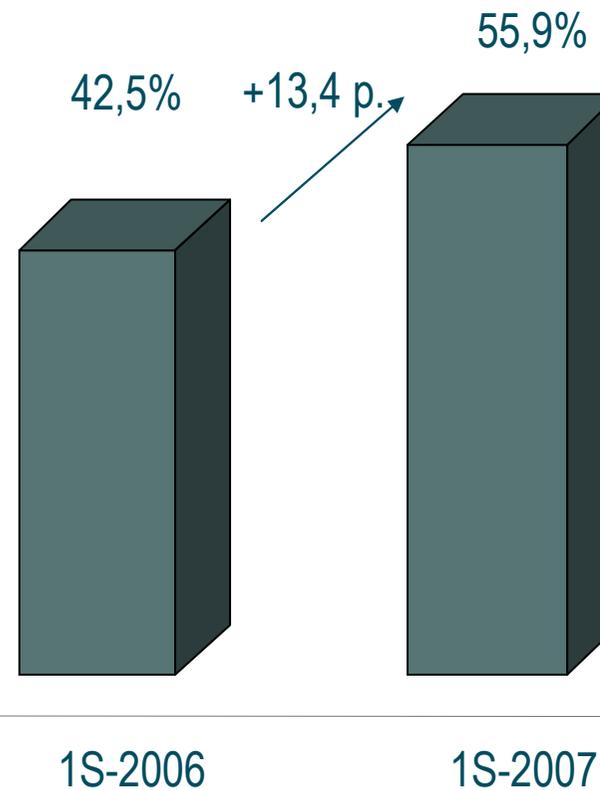
# Resultados 1<sup>er</sup> Semestre 2007

## Evolución del margen bruto

**MÁRGEN BRUTO (miles €)**

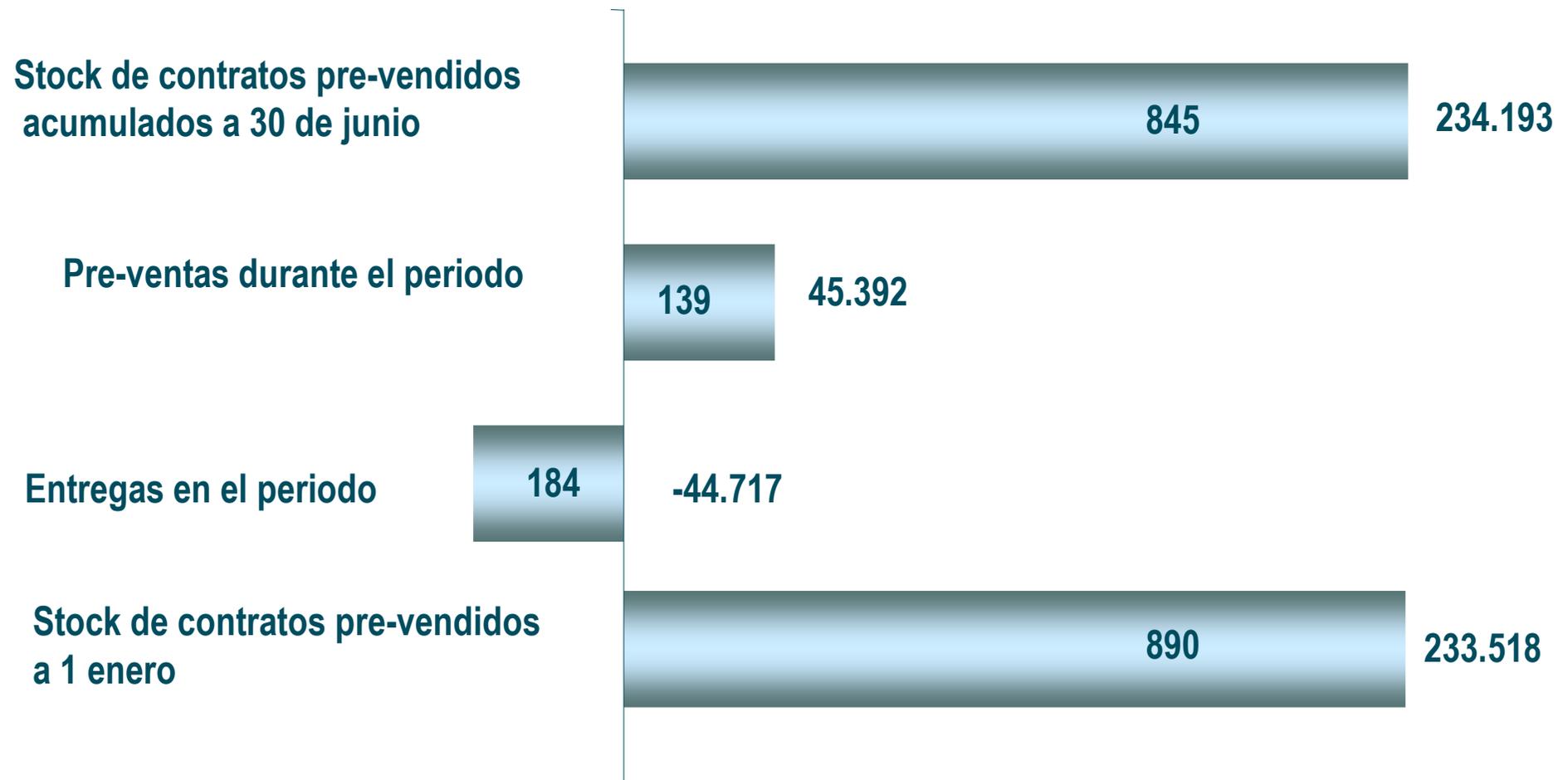


**MARGEN (%)**



# Resultados 1<sup>er</sup> Semestre 2007

Ventas comerciales (miles de €) y unidades



# Resultados 1<sup>er</sup> Semestre 2007

## Datos operativos principales

(en miles de euros)	jun-07	jun-06	Var (%)
<b>Datos Operativos</b>			
Stock de pre-ventas a 30 junio.	234.575	223.807	5%
Reserva de suelo (m <sup>2</sup> )	832.787	836.319	0%
Superficie Alquilable Total (m <sup>2</sup> )	208.199	217.571 (1)	-4%
Superficie Alquilable activos principales (m <sup>2</sup> ) (*)	171.249	166.933	3%
Ocupación activos principales (%) (**)	89%	86%	3%

(1) Datos al 31 de diciembre de 2006

(\*) En las anteriores Informaciones públicas periódicas en las superficies no se consideraban los garajes.

(\*\*) En las anteriores Informaciones públicas periódicas, el % de Ocupación era excluyendo garajes y hoteles.

# Balance de situación

## Activo

Activo (Miles €)	Jun-07	Jun-06
Inmovilizado material	384.687	335.468
Inmovilizado financiero	1.022	1.383
Otros activos financieros no corrientes	28.205	19.158
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>413.914</b>	<b>356.009</b>
Existencias	480.931	436.201
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	112.786	83.031
Otros activos corrientes	2.588	1.699
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	5.117	20.511
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>601.422</b>	<b>541.482</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.015.336</b>	<b>897.491</b>

# Balance de situación

## Pasivo

Pasivo	(Miles €)	Jun-07	Jun-06
Fondos Propios		262.317	234.378
Minoritarios		2.294	2.536
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>264.611</b>	<b>236.914</b>
Deudas con entidades de crédito a largo plazo		229.158	278.437
Provisiones		1.751	2.732
Otros pasivos no corrientes		31.860	56.176
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>262.769</b>	<b>337.345</b>
Deudas con entidades de crédito a corto plazo		297.614	167.394
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		144.958	127.708
Pasivo por impuestos sobre las ganancias corrientes		29.057	22.954
Otros pasivos corrientes		16.327	5.176
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>487.956</b>	<b>323.232</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>1.015.336</b>	<b>897.491</b>

# Estructura de la deuda

## Deuda financiera bruta

(Miles de €)	jun-07	% total	dic-06	% total
Préstamos promotor	150.653	29%	165.569	35%
Deuda patrimonio (leasing e hipotecario)	145.645	28%	164.382	35%
Deuda financiera y derivados	230.474	43%	137.925	29%
<b>Deuda financiera bruta</b>	<b>526.772</b>	<b>100%</b>	<b>467.966</b>	<b>100%</b>

# Estructura de la deuda

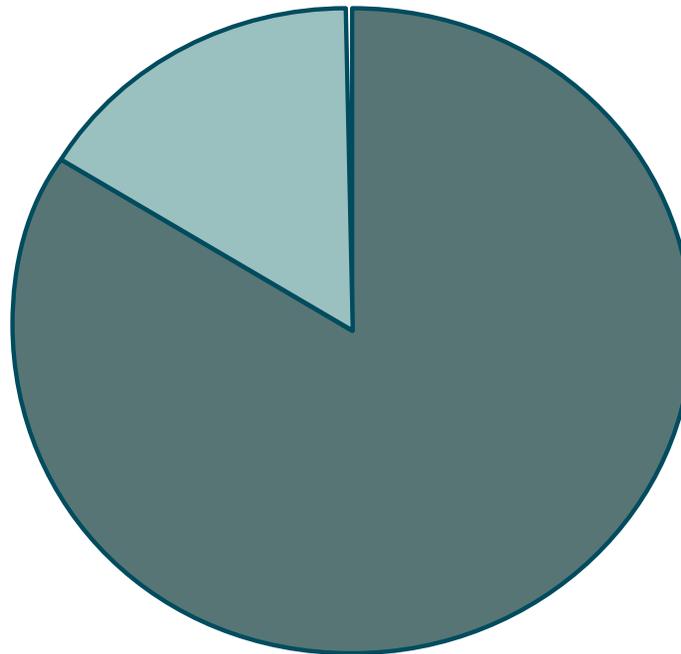
## Deuda financiera neta

(Miles de €)	jun-07	dic-06
<b>Deuda financiera bruta</b>	<b>526.772</b>	<b>467.966</b>
Largo plazo	229.158	184.125
Corto plazo	297.614	283.841
Inversiones financieras temporales	-5.117	-6.132
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>521.655</b>	<b>461.834</b>

# Estructura de la deuda

Cobertura financiera\*

A tipo variable  
16%



A tipo fijo o cubierta  
84%

\* Cobertura financiera de la deuda,  
% deuda fija o bien cubierta vs. % deuda variable



## Inversiones en el 1<sup>er</sup> Semestre 2007

<b>Inversiones (miles de euros) *</b>	<b>jun-07</b>
Suelo	40.516
Adquisición de Activos	n.s.
Desarrollo de proyectos	1.482
<b>Total</b>	<b>41.998</b>

\* Importes desembolsados a 30 junio 2007

**I. Descripción áreas de negocio**

**II. Resultados Parquesol 1S-07**

**III. Conclusiones**



## Conclusión (I)

### Una compañía defensiva

- ❖ Tamaño pequeño (entrega media de 650 unidades/año)
- ❖ Enfoque en primera residencia (85%). Presente en las principales ciudades
- ❖ Segmentación estratégica: destinado a clase media-alta
- ❖ El 99,2% de la reserva de suelo es urbanizable
- ❖ Buena calidad de la cartera de activos en renta
- ❖ Estructura de la deuda equilibrada

## Conclusión (II)

### Mirando al futuro

- ❖ Compañía de estructura sencilla con un objetivo fundamental: la búsqueda de la mayor rentabilidad posible en cada área de negocio
- ❖ Se va a incrementar el negocio de patrimonio en renta para, con los ingresos de alquiler, cubrir los costes fijos de estructura y adicionalmente los gastos financieros
- ❖ El Grupo San José ha hecho una apuesta por el sector inmobiliario y se espera que provea de múltiples oportunidades para expandir el negocio en todas las áreas
- ❖ Parquesol se encuentra en una fase de crecimiento sostenible en sus proyectos, reflejado tanto en ingresos como márgenes, beneficio y dividendos

Parquesol  
inmobiliaria



Muchas gracias

Turno de preguntas



# APÉNDICE

## Estructura de capital



# PARQUESOL estructura de capital

## Estructura accionarial

septiembre-07 \*

	%	Acciones
Grupo San José	60,55%	24.052.724
Caja Castilla la Mancha	13,37%	5.311.638
Caja Municipal de Burgos	5,03%	2.000.000
<b>ACCIONISTAS EN EL CONSEJO</b>	<b>78,95%</b>	<b>31.364.362</b>
<hr/>		
<b>TOTAL FREE FLOAT</b>	<b>21,05%</b>	<b>8.359.922</b>
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>39.724.284</b>

**Parquesol**  
inmobiliaria



**Relación con Inversores**

Avenida de Europa 26

Complejo Empresarial Atica

Edificio 5

Pozuelo de Alarcón

28224 Madrid

Tel. 91 398 56 26

Fax. 91 799 49 95

