



**Parquesol**  
inmobiliaria



*Presentación Corporativa*  
*Mayo 2007*

# I. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA

## II. RESULTADOS 2006



## Parquesol : visión general (I)

Más de 30 años en el sector inmobiliario

Dos líneas básicas de negocio:  
Promoción residencial y 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: 820 millones de € (precio de la acción 20.6 € )

Free float: 30,8%



## Parquesol: visión general (II)

OPV el 5 de mayo de 2006

OPA por el Grupo San José 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,

Seis meses desde la aceptación ( 9 julio 2007) para decidir la estrategia futura

Doce meses ( 9 enero 2008) para implementarla



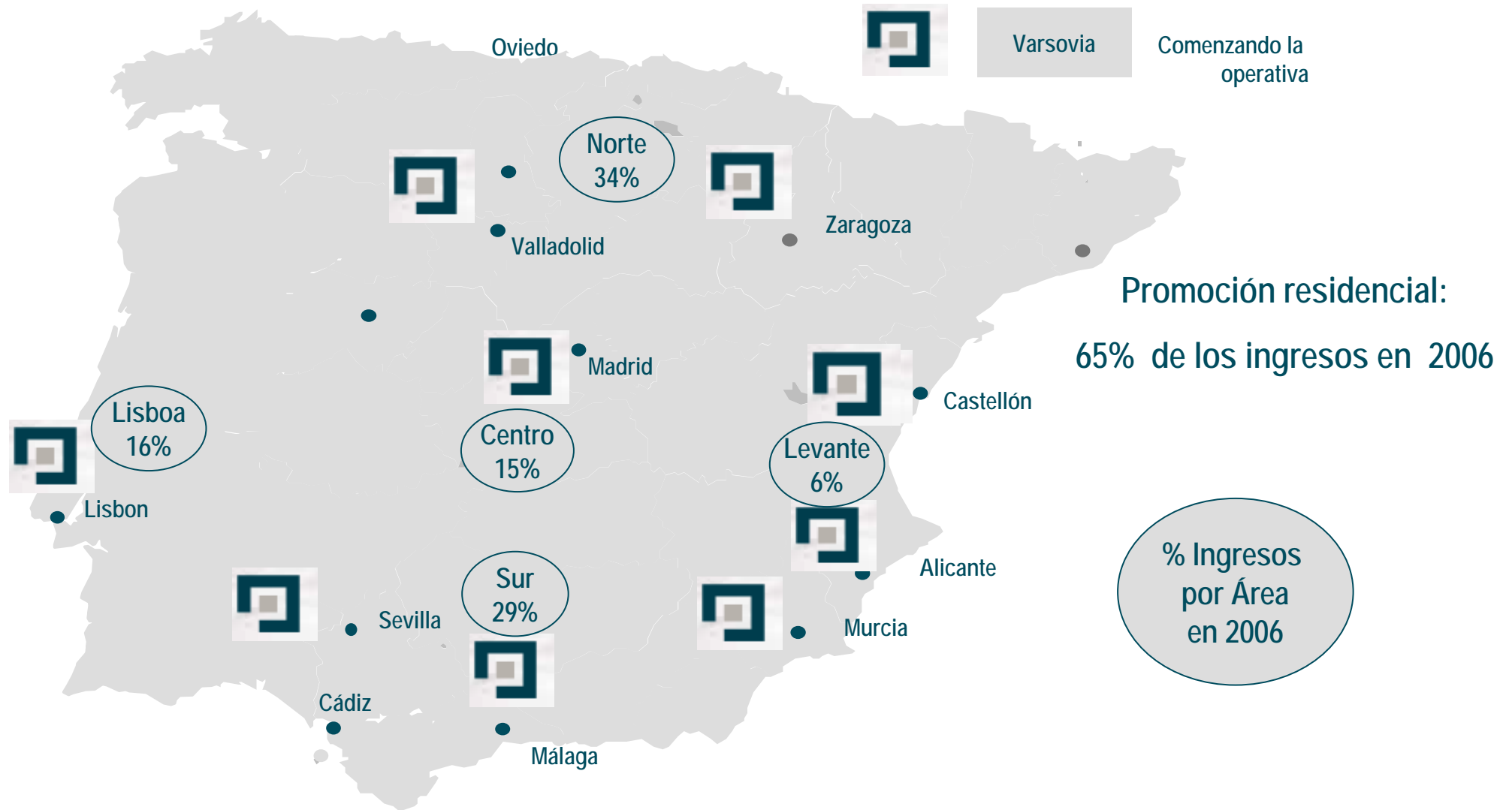
# Promoción residencial

## 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: clase media-alta
- ❖ Reputación de buena calidad en la ejecución: " Sello Parquesol"

# Promoción residencial

## Localización geográfica





# Gestión de suelo

## Modelo de negocio

- ❖ 836.319 m<sup>2</sup> de banco de suelo con un potencial de unas 6.500 unidades residenciales, o 10 años de actividad
- ❖ El destino del banco de suelo es: primera residencia (79,4%), segunda residencia (12,6%), y suelo dotacional (7,9%)
- ❖ Banco de suelo muy flexible: el 99% es suelo urbanizable, y el 31% es suelo finalista
- ❖ Plusvalías potenciales importantes y elevada liquidez
- ❖ Entrada en suelo en fases intermedias o finales a un precio razonable para reducir riesgos y para ganar flexibilidad en el coste de reposición
- ❖ Ventas de suelo representaron el 24% de los ingresos en el 2006

# Gestión de suelo

## Distribución de la cartera de suelo

	m <sup>2</sup> y unidades	%
Banco suelo m <sup>2</sup>	836.319	
1 <sup>a</sup> residencia m <sup>2</sup>	664.398	79,4 %
2 <sup>a</sup> residencia m <sup>2</sup>	105.643	12,6 %
Suelo dotacional m <sup>2</sup>	66.278	7,9 %
Unidades equivalentes totales	6.759	
Años de actividad estimados	10 años	



## Gestión de suelo

### Distribución de la cartera por uso

	m <sup>2</sup>	%
Suelo finalista	257.076	31,%
En gestión	506.616	60,3%
No urbanizable	6.350	0,8%
Suelo dotacional	66.278	7,9%
<b>Total urbanizable</b>	<b>829.969</b>	<b>99,2%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>836.319</b>	<b>100%</b>

# Patrimonio

## Modelo de negocio

- ❖ Activos de alquiler de alta calidad localizados en zonas de crecimiento, principalmente en Madrid y Barcelona. Superficie alquilable de 180.125 m<sup>2</sup>
- ❖ Rentas estables en el corto y medio plazo, debido a la elevada duración de los contratos
- ❖ Alta revalorización y plusvalías latentes en los activos
- ❖ Ingresos por rentas representaron un 7% de los ingresos del 2006
- ❖ Los ingresos por alquileres se espera que cubran los costes fijos en breve y adicionalmente, en el medio plazo los costes financieros

# Patrimonio

## Descripción de la cartera de activos

- **Oficinas:**
  - 105.000 m<sup>2</sup> de superficie alquilable , 85% de ocupación
- **Hoteles:**
  - Cinco hoteles en gestión con 600 habitaciones, 100% de ocupación. Contratos de largo plazo (de media unos 20 años)
- **Otros productos:**
  - Incluye Centros Comerciales y otros
- **Desarrollo de nuevos proyectos:**  
40.000m<sup>2</sup>, con una inversión estimada de 100 millones de €

# I. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA

## II. RESULTADOS 2006



# Resultados 2006

## Datos principales

(en miles de euros)

	dic-06	dic-05	Var (%)
<b><i>Cuenta de Pérdidas y Ganancias</i></b>			
Ingresos	254.188	294.908	-14%
Promoción residencial	163.120	226.561	-28%
Ventas de solares	60.062	28.454	111%
Ingresos alquiler	18.593	16.908	10%
Venta de activos	10.039	20.778	-52%
Otros	2.374	2.207	8%
Margen Bruto	119.741	111.477	7%
B° Neto	55.971	56.786	-1%
BPA <sup>1</sup>	1,41	1,53	-8%
<b><i>Balance</i></b>			
Total Patrimonio Neto	267.641	229.913	16%
Deuda Neta	461.834	448.524	3%
<b><i>Valoración de Activos</i></b>			
GAV	2.250,10	2.106,80	7%
GAV Ajustado	2.186,80	2.054,50	6%
NAV	1.588,3	1.468,00	8%
NNAV <sup>2</sup>	1.198,0	1.039,40	15%

# Resultados 2006

## Datos principales

(en miles de euros)	dic-06	dic-05	Var (%)
<i>Datos Operativos</i>			
Pre-ventas enero-diciembre	155.871	158.650	-2%
Stock de pre-ventas a 30 Dic.	233.518	240.768	-3%
Reserva de suelo (m <sup>2</sup> )	836.319	752.138	11%
<i>Datos Operativos</i>			
Superficie Alquilable Total (m <sup>2</sup> )	180.125	171.898	5%
Superficie Alquilable activos principales (m <sup>2</sup> ) <sup>3</sup>	105.154	75.488	39%
Ocupación activos principales (%) <sup>3</sup>	85%	88%	-4%

(1) Utilizando 39.724.284 acciones (número de acciones tras la OPV)

(2) Calculado con las tasas impositivas en vigor desde el 1 de enero de 2007

(3) Datos de superficie alquilable y ocupación referentes a la cartera de patrimonio (excluyendo hoteles y parking)

## Inversiones en 2006

### Inversiones (millones de euros)

**dic-06**

Suelo

106.8

Adquisición de Activos

76.9

Desarrollo de proyectos

9.4

**Total**

**193.1**



# Parquesol

inmobiliaria



## Relación con Inversores

Avenida de Europa 26

Atica Edificio 5

Pozuelo de Alarcón

28224 Madrid

Tel. 91 398 56 26

Fax. 799 49 95

[ir@parquesol.es](mailto:ir@parquesol.es)

