

A LA COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

HECHO RELEVANTE

En la Junta General de Accionistas de Parquesol, celebrada en la mañana de hoy en Valladolid, Jacinto Rey, Presidente de Parquesol y de Grupo San José, ha anunciado a los accionistas de Parquesol que se va a proponer a los Consejos de Administración de ambas compañías la integración de las mismas para formar una única compañía cotizada.

La forma de llevar a cabo la integración no ha sido decidida ya que se están estudiando las diversas alternativas fiscales y operativas, pero ubicará todos los negocios de ambas compañías en una única compañía cotizada en bolsa. Para proceder a ello se llevarán a cabo las correspondientes valoraciones por expertos independientes y se elaborará un Plan Estratégico en un plazo prudencial y que será presentado a analistas, inversores y los medios de comunicación a la mayor brevedad.

Jacinto Rey ha destacado que los accionistas actuales de Parquesol lo serán de una empresa más potente, más diversificada, de mayor tamaño, más adecuada para acometer mayores proyectos y capacitada para afrontar con éxito tiempos más difíciles. También destacó que el EBITDA y los beneficios de la empresa resultante serán más importantes, recurrentes y sostenibles.

También anunció que la integración de todos los activos inmobiliarios del Grupo dará lugar a un negocio inmobiliario más diversificado geográficamente y por productos y que será gestionado de forma independiente del resto de los negocios del Grupo San José.

Fdo.: Manuel Enrich
Director de Estrategia y Relaciones Externas
Valladolid, 26 de junio de 2007

Parquesol

inmobiliaria



Junta General
de Accionistas



26 junio 2007



SPEDIDA

Parquesol
inmobiliaria

Junta General
de Accionistas

 GRUPO SANJOSE

**ESPERO QUE LAS PERSPECTIVAS
NUNCIADAS HAYAN ESTIMULADO SU
CONFIANZA EN EL FUTURO DE PARQUESOL
AGRADECIENDO A TODOS SU APOYO Y
EFECTO**

TODAVÍA SIN DECIDIR

LOS EXPERTOS ESTUDIAN DIVERSAS

ALTERNATIVAS FISCALES Y

OPERATIVAS

**UNA EMPRESA CON MAYORES
BENEFICIOS Y SOSTENIBILIDAD CUYO
NEGOCIO INMOBILIARIO ACTUARÁ CON
TOTAL INDEPENDENCIA DE GESTIÓN
CON RESPECTO AL RESTO DE
NEGOCIOS DEL GRUPO**

**LOS ACCIONISTAS DE PARQUESOL
O SERÁN DE UNA COMPAÑÍA MÁS
POTENTE, MÁS DIVERSIFICADA, DE
MAYOR TAMAÑO Y MÁS ADECUADA
PARA ACOMETER NUEVOS Y
MAYORES PROYECTOS**

UNO DE LOS MÁS IMPORTANTES NEGOCIOS DE PATRIMONIO
EN RENTA

CONOCIMIENTO DE GESTIÓN EN
ARGENTINA, PERÚ, EE. UU. Y PORTUGAL

**DEBITDA MAYOR, RECURRENTE Y
SOSTENIBLE**

NEGOCIO INMOBILIARIO MÁS DIVERSIFICADO

SIN APENAS INCREMENTO DE GASTOS

GENERALES

FACTURACIÓN 2006: 1.311 MM €

BENEFICIO 2006: 57 MM €

COMPañÍA POCO APALANCADA

- **INFRAESTRUCTURAS**
- **REDES DE TRANSPORTE**
- **TELECOMUNICACIONES**
- **ENERGIA**
- **AGUA Y MEDIO AMBIENTE**

CONSERVACIÓN DE CARRETERAS

MANTENIMIENTO DE HOSPITALES Y

GRANDES EMPRESAS

CONSERVACIÓN DE PARQUES Y

JARDINES

PROYECTO CHAMARTIN (5 MM m²) → 27,5%

PROMOCIÓN RESIDENCIAL

EDIFICIOS DE OFICINAS

CENTROS COMERCIALES

SOLARES

ACTIVIDAD CONSTRUCTORA

Parquesol
inmobiliaria

Junta General
de Accionistas

 GRUPO SANJOSE

**PRINCIPAL ACTIVIDAD DEL GRUPO
REALIZADA A TRAVÉS DE ÁREAS
DE EDIFICACIÓN CIVIL, OBRA CIVIL
Y OBRAS ESPECIALES**

CONSTRUCTORA

INMOBILIARIA

CONCESIONES Y SERVICIOS

TECNOLOGIAS



GRUPO SANJOSE

LA ÚNICA COMPAÑÍA COTIZADA

Parquesol
inmobiliaria

Junta General
de Accionistas

 GRUPO SANJOSE

**VALORACIONES POR EXPERTOS
INDEPENDIENTES**

**DESARROLLO DE UN PLAN
ESTRATÉGICO QUE SE PRESENTARÁ
A ANALISTAS, INVERSORES Y MEDIOS
CUANTO ANTES SE PUEDA**

**CONVIENE FORTALECER TANTO A
PARQUESOL COMO A
GRUPO SAN JOSÉ MEDIANTE
LA INTEGRACIÓN DE
AMBOS GRUPOS**

**ESTUDIO EN LOS ÚLTIMOS MESES DE
LA COMPAÑÍA, EL SECTOR
INMOBILIARIO Y LA EVOLUCIÓN DE
LOS NEGOCIOS DE PARQUESOL**

SULTADOS 1^{er} S 2007

Parquesol
inmobiliaria

Junta General
de Accionistas

 GRUPO SANJOSE

EN LÍNEA CON LAS PREVISIONES

PUBLICACIÓN: 23 DE JULIO

ESENCIA INTERNACIONAL

Parquesol
inmobiliaria

Junta General
de Accionistas

 GRUPO SANJOSE

FRANCIA Y PORTUGAL

IBEROAMÉRICA Y EE. UU.

OTRAS ZONAS EUROPEAS

PAISES DEL ESTE EUROPEO

PLAN INVERSOR DE 400 MM €

LOS ACTIVOS ALCANZARÁN MÁS

DE 1.000 MM €

ALQUILER → **105.000 m²**

HOTELES → **31.000 m²**

DESARROLLO → **40.000 m²**

DESARROLLO DE CENTROS COMERCIALES Y OFICINAS

**FRENAREMOS EL DESARROLLO DE
PROMOCIONES CON DIFÍCIL
COMERCIALIZACIÓN**

**INCREMENTAREMOS VPO Y PRODUCTO
NO RESIDENCIAL**

GANAR CUOTA DE MERCADO

CONTAMOS CON UN BANCO DE

SUELO CON ELEVADAS PLUSVALÍAS

NUEVAS OPERACIONES

**SE SER MÁS COMPETITIVOS Y
SOSTENIBLES CON UNA ESTRATEGIA
GLOBAL CON TÁCTICAS ADAPTADAS
A CADA MOMENTO Y LUGAR**

GLAS BÁSICAS

PRUDENCIA

CREACIÓN DE VALOR

ALTA PRODUCTIVIDAD

CONTROL DE GASTOS

BALANCE FUERTE Y SANEADO

**LAS DIFICULTADES EN LOS
PRÓXIMOS AÑOS PUEDEN SUPONER
OPORTUNIDADES PARA CRECER Y
CONSEGUIR ALIANZAS**

1. INMUEBLES EN RENTA

**2. PROMOCIÓN RESIDENCIAL Y NO
RESIDENCIAL**

3. DESARROLLO DE SUELO

MODELO Y ESTRATEGIA

TIEMPOS MÁS DIFÍCILES
PARQUESOL ESTÁ BIEN POSICIONADA
VAMOS A CONVERTIR LAS
AMENAZAS EN OPORTUNIDADES

**DIVERGENCIA ENTRE MERCADO DE
ALQUILER Y DE INVERSIÓN**

ATENCIÓN A CENTROS COMERCIALES

PROFUNDIZAR EN MERCADOS

INTERNACIONALES

**SEGUIRÁ HABIENDO UNA DEMANDA
ESTRUCTURAL DE PRIMERA
RESIDENCIA A PRECIOS ASEQUIBLES
OPORTUNIDAD EN LAS VPO**

**EL MERCADO RESIDENCIAL ES
ETEROGÉNEO Y EL NUEVO ESCENARIO
O AFECTARÁ A TODOS LOS
SEGMENTOS POR IGUAL**

**PREVEEMOS UNA DESACELERACIÓN EN LOS
RITMOS DE VENTA, MENORES SUBIDAS DE
PRECIOS Y UNA CONTRACCIÓN EN LOS
VOLÚMENES DE OFERTA**

**AMBIOS ESTRUCTURALES EN LA
OCIEDAD Y LA ECONOMÍA ESPAÑOLA
AN IMPULSADO LA DEMANDA MUY PO
NCIMA DE LOS NIVELES MEDIOS
ISTÓRICOS**

PERSPECTIVAS SOBRE LA EVOLUCIÓN DEL MERCADO

D. JACINTO REY GONZÁLEZ

**PRESIDENTE DEL CONSEJO DE
ADMINISTRACIÓN**

Parquesol

inmobiliaria



Junta General
de Accionistas



26 junio 2007



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO MODELO CNMV

COMISIÓN DE AUDITORÍA Y CUMPLIMIENTO

0,40 € POR ACCION

28,9% DE LOS BENEFICIOS

FECHA: A PARTIR DEL 16 DE JULIO

RENTABILIDAD: 1,7%

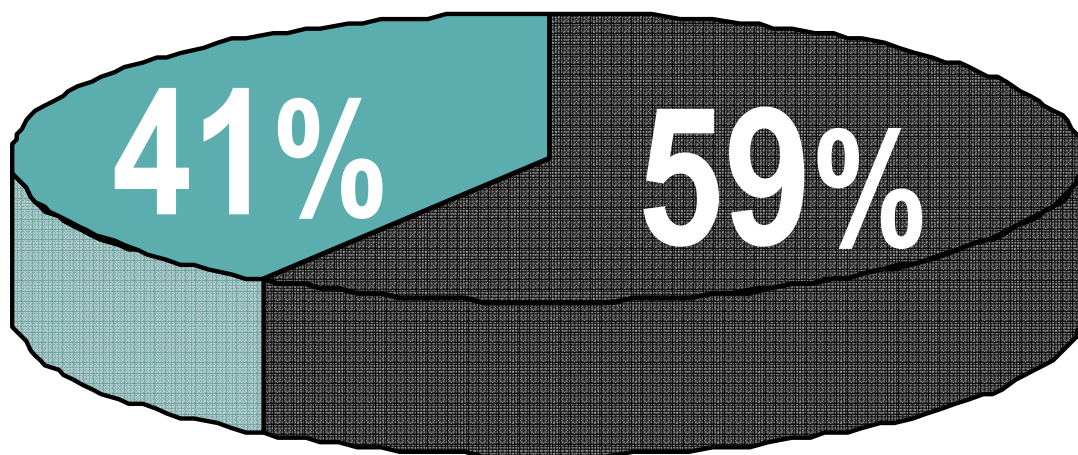
**A 22 DE JUNIO DE 2007:
693.340 ACCIONES**

1,75% DEL CAPITAL SOCIAL

**EL CONSEJO PROPONE A LA
JUNTA LA RETRIBUCION DE LOS
ADMINISTRADORES EN BASE A
DEDICACION, RESPONSABILIDAD Y
COLABORACIÓN**

**EL CONSEJO PROPONE A LA
JUNTA LA APROBACIÓN DE UN
PLAN DE INCENTIVOS A
DIRECTIVOS CON ENTREGA DE
ACCIONES**

No titulados



Titulados

COMPROMISO CON MEDIDAS PARA LA CONCILIACIÓN DE VIDA LABORAL Y FAMILIAR

COMPROMISO DE ACCIONISTAS

Parquesol
inmobiliaria

Junta General
de Accionistas

 GRUPO SANJOSE

**TODOS LOS ACCIONISTAS DE REFERENCIA
PRESENTES EN EL CONSEJO DE
ADMINISTRACIÓN HAN INCREMENTADO
SUS PARTICIPACIONES EN PARQUESOL**

OLUCIÓN BURSÁTIL

Parquesol
inmobiliaria

Junta General
de Accionistas

 GRUPO SANJOSE

**BUENOS DATOS NO REFLEJADOS
EN EL COMPORTAMIENTO
BURSÁTIL DE NUESTRA ACCIÓN**

BENEFICIO + PLUSVALIAS



65 MM €

1,63 € POR ACCIÓN

VALORACIÓN PATRIMONIAL

VALOR BRUTO: 2.250 MM €

PLUSVALÍAS : 1.300 MM €

VALOR NETO (NNAV): 1.198 MM €

NNAV POR ACCIÓN: 30,2 €

DEUDA / RECURSOS = 173%

DEUDA / ACTIVOS = 21%

STRUCTURA DE LA DEUDA

TOTAL DEUDA: 468,0 MM €

35% PROMOTOR

35% PATRIMONIO

30% FINANCIERA

DEUDA NETA: 461,9 MM €

RTALEZA FINANCIERA

Parquesol
inmobiliaria

Junta General
de Accionistas

 GRUPO SANJOSE

DEUDA / ACTIVOS = 20,5 %

VERSIONES EN 2006

INVERSIONES TOTALES: 193,1 MM

TERRENOS Y SOLARES: 106,8 MM

ACTIVOS EN RENTA: 76,9 MM €

RESULTADOS DE CALIDAD DE ACTIVIDAD RECURRENTE ADAPTADOS A LAS NIC

BENEFICIO OPERATIVO: 102,3 MM €

BAI: 84,9 MM €

BENEFICIO NETO: 55,9 MM €

ROE: 20,4%

LA ESTRATEGIA DE INVERTIR

400 MM € EN EL PERIODO

2006 – 2009 SIGUE EN VIGOR

INGRESOS: 18,6 MM €

MARGEN BRUTO: 16,9 MM €

UN 90,9% SOBRE INGRESOS

COMPRAS DE 133.813 m²

RESERVA DE SUELO DE 836.319 m²

EQUIVALE A 6.500 UNIDADES

INGRESOS: 60,1 MM €

MARGEN BRUTO: 50,2 MM €

UN 83,5% SOBRE INGRESOS

OMOCIÓN RESIDENCIAL

INGRESOS: 163,1 MM €

MARGEN BRUTO: 51,2 MM €

UN 31,4% SOBRE INGRESOS

INGRESOS TOTALES: 254,2 MM €

MARGEN BRUTO: 119,7 MM €

UN 47,1% SOBRE INGRESOS

BUEN EJERCICIO

BALANCE FUERTE Y SANEADO

EN LÍNEA CON LAS EXPECTATIVAS

SALIDA A BOLSA
OPA DEL GRUPO SAN JOSÉ
DIVERSIFICACIÓN GEOGRÁFICA
NUEVAS LÍNEAS DE NEGOCIO



D. JACINTO REY GONZÁLEZ

**PRESIDENTE DEL CONSEJO DE
ADMINISTRACIÓN**

Junta General
de Accionistas



Parquesol

inmobiliaria



Quorum 81,9%

Junta General
de Accionistas



26 junio 2007



Parquesol

inmobiliaria



Junta General
de Accionistas



26 junio 2007

