

Parquesol
inmobiliaria



Resultados Enero-Marzo 2008

14 de Mayo de 2008



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

Datos principales



- *Las ventas del área de promoción residencial durante el primer trimestre de 2008 han sido superiores a la del mismo periodo del año anterior en un 19,7%.*
- *Los ingresos por alquileres ascienden a 5,6 millones de €, un 17,6 % más que las rentas del primer trimestre del 2007. La ocupación de los activos principales se sitúa en el 92,7% comparado con un 90% de ocupación en marzo de 2007.*
- *El Margen Bruto asciende a 19,6 millones de € (un 40,5% sobre ingresos).*
- *El EBITDA aumenta un 38,8%, el EBIT un 44,1%, el beneficio bruto un 21,9% y el neto un 18,2% con respecto al primer trimestre del 2007.*
- *El ratio LTV se sitúa en un 29,2%, considerando el valor de mercado de los activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2007.*

Datos principales

(en miles de euros)	mar-08	mar-07	Var (%)
Cuenta de Pérdidas y Ganancias			
Ingresos	48.397	34.112	41,9%
Promoción residencial	27.560	23.029	19,7%
Ventas de solares	0	3.500	-100,0%
Ingresos alquiler	5.572	4.737	17,6%
Venta de activos	15.265	2.846	436,4%
Otros	0	0	0,0%
Margen Bruto	19.602	14.100	39,0%
B° Neto	4.438	3.780	17,4%
BPA (1)	0,12	0,10	23,6%
Balance			
Total Patrimonio Neto	253.151	271.384	-6,7%
Deuda Neta	608.953	558.619 (*)	9,0%
Datos Operativos			
Preventas del periodo millones	15.428	26.381	-41,5%
Preventas del periodo unidades	63	65	-3,1%
Reserva de suelo (m ²)	856.136	831.310	3,0%
Superficie Alquilable Total (m ²)	202.980	207.523	-2,2%
Superficie Alquilable activos principales (m ²)	166.702	171.249	-2,7%
Ocupación activos principales (%)	92,7%	90,0%	3,0%

(1) El número de acciones, se ajusta con la autocartera.

(*) Dato al 31/12/07.

1. Estados Financieros Consolidados

1.1. Cuenta de Pérdidas y Ganancias

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada

(en miles de euros)	mar-08	mar-07	Var (%)
VENTA DE PROMOCIONES	27.560	23.029	19,7%
VENTA DE SOLARES	0	3.500	-100,0%
INGRESOS ALQUILERES	5.572	4.737	17,6%
VENTA ACTIVOS INMOBILIARIOS	15.265	2.846	436,4%
OTROS	0	0	0,0%
TOTAL INGRESOS	48.398	34.112	41,9%
MARGEN BRUTO PROMOCIONES	9.004	7.806	15,3%
MARGEN BRUTO SUELO	0	1.456	-100,0%
MARGEN BRUTO ALQUILER	4.897	3.995	22,6%
MARGEN BRUTO VENTA ACT.	5.702	843	576,4%
OTROS		0	-
MARGEN BRUTO	19.603	14.100	39,0%
margen %	40,5%	41,3%	
Otros Ingresos	310	796	-61,1%
Rdo. Deterioro Activos no Corrientes			
Gastos Generales y de Personal	-3.618	-3.154	14,7%
BENEF. OPERATIVO BRUTO (EBITDA)	16.295	11.742	38,8%
margen %	33,7%	34,4%	-2,2%
Gastos por Amortización	-1.698	-1.576	7,7%
Provisiones	66	10	
BENEF. OPERATIVO NETO (EBIT)	14.663	10.176	44,1%
margen %	30,3%	29,8%	
Resultado financiero	-7.529	-4.324	-74,1%
Ingresos financieros	76	717	-89,4%
Gastos financieros	-7.605	-5.041	50,9%
Resultado antes de impuestos (EBT)	7.134	5.852	21,9%
Impuesto sobre beneficios	-2.709	-2.109	28,4%
Resultado Consolidado	4.425	3.743	18,2%
Resultado atribuido a socios externos	-13	-37	-64,5%
Resultado NETO Operaciones Continuadas	4.438	3.780	17,4%

1.2. Balance de situación consolidado

BALANCE DE SITUACIÓN

Activo (miles de euros)	mar-08	mar-07
Inmovilizado Material	375.112	392.588
Inmovilizado Financiero	980	980
Otros activos financieros no corrientes	27.228	14.974
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	403.320	408.542
Existencias	536.892	445.153
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	96.714	58.373
Otros activos corrientes	1.225	2.544
Efectivo y Otros Medios Líquidos Equivalentes	6.271	15.970
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	641.102	522.040
TOTAL ACTIVO	1.044.422	930.582
Pasivo (miles de euros)		
Fondos Propios	249.748	269.086
Minoritarios	3.404	2.298
TOTAL PATRIMONIO NETO	253.151	271.384
Deudas con entidades de cdto.a Largo plazo	349.299	169.916
instrumentos financieros derivados	4.065	
Provisiones	1.546	2.080
Otros pasivos no corrientes	33.283	31.812
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	388.193	203.808
Deudas con entidades de crédito	265.925	320.401
Deuda por intereses	3.229	2.567
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	117.472	124.366
Pasivos por imptos. sobre las ganancias corrientes	16.326	7.744
Otros pasivos corrientes	127	312
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	403.078	455.390
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	1.044.422	930.582

Deuda financiera bruta y neta

DEUDA FINANCIERA BRUTA

(en miles de euros)	mar-08	% total	dic-07	% total
Préstamos promotores	160.701	26,1%	130.054	22,9%
Deuda patrimonio	78.772	12,8%	79.111	14%
Deuda financiera	375.751	61,1%	358.220	63,1%
Deuda financiera bruta	615.224	100,0%	567.385	100,0%

Al 31 de Marzo de 2008 la sociedad tiene contratados instrumentos de cobertura y prestamos a tipo fijo por un importe de 397 millones de euros que representa el 64,5% de la deuda financiera bruta.

El vencimiento de los préstamos promotores se estima en el mismo ejercicio que se entregan a los compradores los elementos vendidos de las promociones financiadas, ya que en la mayoría de los casos se subrogan a éstos préstamos.

DEUDA FINANCIERA NETA

(en miles de euros)	mar-08	dic-07
Deuda financiera bruta	615.224	567.385
Pasivos no corrientes	349.300	349.793
Pasivos Corrientes	265.924	217.592
IFT	-6.271	-8.766
Deuda financiera neta	608.953	558.619

A 31 de marzo de 2008 PARQUESOL mantiene un balance de situación sólido, con un endeudamiento financiero neto de 608.950 miles de euros. Considerando el valor de mercado de los activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2007, el ratio LTV (Deuda Neta / GAV Ajustado) se sitúa en un 29,2%.

2. Áreas de negocio

2.1. Promoción residencial

El stock de contratos pre-vendidos acumulados en importes al 31 de Marzo de 2008, ha sido de 179 millones de euros. Estas cifras siguen en línea con nuestras previsiones y equivalen a 634 unidades, lo que representa aproximadamente un año y seis meses de ingresos de promoción residencial.

Pre-ventas, Entregas y Stock de Pre-ventas

Miles de euros	Mzo-08	Dic-2007
Stock de contratos pre-vendidos a 1 enero	191.034	233.513
Pre-ventas durante el periodo	15.428	74.494
Entregas durante el periodo	27.616	116.978
Stock de contratos pre-vendidos acumulados	178.846	191.034

Unidades	Mzo-08	Dic-2007
Stock de contratos pre-vendidos a 1 enero	674	890
Pre-ventas durante el periodo	63	236
Entregas durante el periodo	103	452
Stock de contratos pre-vendidos acumulados	634	674

2.2. Gestión patrimonial

El detalle de proyectos en marcha de Patrimonio es el siguiente:

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



Información de Contacto

Departamento de Relación con Inversores

Dña. Rocio Montero

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