

**Parquesol**  
inmobiliaria



***Resultados Enero-Diciembre 2008***

*27 de Febrero 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 de Suelo

2.3 Gestión Patrimonial

### **3. Últimos acontecimientos**

3.1 Hechos relevantes

3.2 Estructura accionarial



## ***Datos principales***

- *Las ventas del área de promoción residencial durante 2008 se han reducido un 33% con respecto a las del mismo periodo del año anterior.*
- *Durante este ejercicio se ha adquirido un suelo en Murcia.*
- *Los ingresos por alquileres ascienden a 22,6 millones de €, un 9 % más que las rentas del 2007. La ocupación de los activos principales se sitúa en el 93%.*
- *El Margen Bruto asciende a 58,6 millones de € (un 48% sobre ingresos).*
- *El endeudamiento financiero arroja un LTV del 35%, uno de los más bajos del sector, considerando la valoración de activos al 31 de diciembre de 2008.*



### Datos principales

(en miles de euros)	dic-08	dic-07	Var (%)
<b>Cuenta de Pérdidas y Ganancias</b>			
Ingresos	121.214	187.520	-35%
Promoción residencial	78.428	116.978	-33%
Ventas de solares	976	44.636	-98%
Ingresos alquiler	22.590	20.674	9%
Venta de activos	19.220	5.232	267%
Otros		0	
Margen Bruto	58.650	98.234	-40%
Bº Neto	-7.591	41.124	-118%
<b>Balance</b>			
Total Patrimonio Neto	224.839	250.665	-10%
Deuda Neta	626.379	558.619	12%
<b>Valoración de Activos</b>			
GAV	1.881.199	2.176.000	-14%
GAV Ajustado	1.768.075	2.082.000	-15%
NAV	979.034	1.342.000	-27%
NNAV (*)	749.076	1.018.000	-26%
<b>Datos Operativos</b>			
Preventas del periodo millones	11.315	74.494	-85%
Preventas del periodo unidades	54	236	-77%
Reserva de suelo (m <sup>2</sup> )	852.362	818.344	4%
Superficie Alquilable Total (m <sup>2</sup> )	201.380	207.816	-3%
Superficie Alquilable activos principales (m <sup>2</sup> )	165.364	170.898	-3%
Ocupación activos principales (%)	93%	92%	1%

(\*) El NNAV por acción ajustado por la autocartera es de 19,85 Euros.

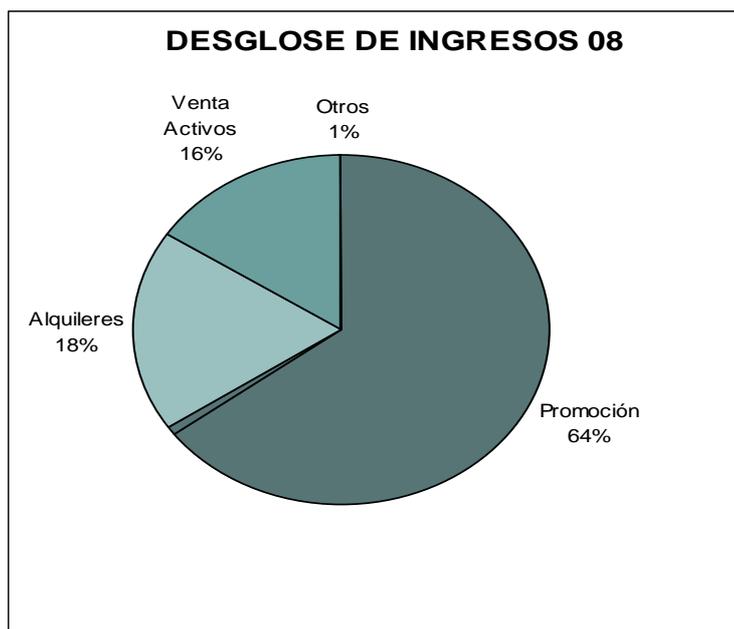
# 1. Estados Financieros Consolidados

## 1.1. Cuenta de Pérdidas y Ganancias

### Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada

(en miles de euros)	dic-08	dic-07	Var (%)
VENTAS DE PROMOCIONES	78.428	116.978	-33%
VENTAS DE SOLARES	976	44.636	-98%
INGRESOS ALQUILERES	22.590	20.674	9%
VENTA DE ACTIVOS INMOBILIARIOS	19.220	5.232	267%
OTROS			
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>121.214</b>	<b>187.519</b>	<b>-35%</b>
MARGEN BRUTO PROMOCIONES	30.053	44.089	-32%
MARGEN BRUTO SUELO	976	33.885	-97%
MARGEN BRUTO ALQUILERES	18.904	17.871	6%
MARGEN BRUTO VENTA DE ACTIVOS	8.717	2.389	265%
OTROS			
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>58.650</b>	<b>98.234</b>	<b>-40%</b>
<i>margen %</i>	<i>48,4%</i>	<i>52,4%</i>	
Otros ingresos	2.877	1.916	50%
Gastos Generales y de Personal	-18.459	-14.610	26%
<b>BENEF. OPERATIVO BRUTO (EBITDA)</b>	<b>43.068</b>	<b>85.540</b>	<b>-50%</b>
<i>ebitda %</i>	<i>35,5%</i>	<i>45,6%</i>	
Gastos por amortización	-6.392	-6.507	-2%
Provisiones y pérdidas por deterioro	-11.460		
<b>BENEF. OPERATIVO NETO (EBIT)</b>	<b>25.216</b>	<b>79.033</b>	<b>-68%</b>
<i>ebit %</i>	<i>20,8%</i>	<i>42,1%</i>	
Resultado financiero	-33.196	-17.141	94%
Ingresos financieros	2.472	4.452	-44%
Gastos financieros	-35.668	-21.593	65%
Rdo.de entidades valoradas por el método de participación	-215		
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>-8.196</b>	<b>61.892</b>	<b>-113%</b>
Impuesto sobre Beneficios	496	-21.161	-102%
<b>Resultado Consolidado</b>	<b>-7.699</b>	<b>40.731</b>	<b>-119%</b>
Resultado atribuido a socios externos	108	393	-73%
<b>Resultado Neto Operaciones Continuadas</b>	<b>-7.591</b>	<b>41.124</b>	<b>-118%</b>

## Ingresos y margen bruto



La disminución de ingresos se debe fundamentalmente a la caída en la venta de solares y de promoción, dado que los ingresos por alquileres se han incrementado.

Los ingresos consolidados en el año 2008 ascienden a 121,2 millones de euros, con un margen bruto de 58,6 millones de euros, que representa el 48%.

La plantilla al finalizar el ejercicio es de 69 personas, representando un ingreso por empleado de 1,76 millones de euros.

## **EBITDA, resultados financieros y beneficio antes de impuestos**

El EBITDA consolidado del Grupo PARQUESOL ha alcanzado los 43,1 miles de euros, lo que supone un descenso del 50%, aproximadamente, respecto a los valores absolutos del ejercicio 2007.

El resultado financiero consolidado del Grupo en el ejercicio 2008 es de -33,2 millones de euros, lo que ha supuesto un empeoramiento del 94%. Ello ha sido debido tanto al aumento de los tipos de interés, que han afectado de forma generalizada al sector, como al aumento del volumen de deuda del ejercicio.

## **Beneficio neto**

El resultado neto consolidado atribuido al cierre de diciembre de 2008 asciende a 7,6 millones de euros de pérdidas lo que evidencia el descenso de actividad del sector y la ralentización de la actividad comercial. No obstante lo anterior, en este resultado la sociedad incluye la dotación de 8,4 millones de euros por depreciación de activos. Por tanto, sin considerar este efecto, el resultado de la sociedad en el ejercicio 2008 sería de beneficio.



## 1.2. Balance de Situación Consolidado

**Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.  
y Sociedades Dependientes**  
Cifras expresadas en miles de euros

<b>Activo</b>	<b>31-12-08</b>	<b>31-12-07</b>
Inmovilizado Material	371.657	384.939
Inmovilizado Financiero	463	930
Otros activos financieros no corrientes	24.898	42.228
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>397.017</b>	<b>428.097</b>
Existencias	568.092	489.771
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	39.457	44.543
Otros activos corrientes	2.374	443
Derivados Financieros	27	
Efectivo y Otros Medios Líquidos Equivalentes	5.535	8.766
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>615.486</b>	<b>543.523</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.012.502</b>	<b>971.620</b>
Fondos Propios	221.541	247.586
Minoritarios	3.298	3.079
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>224.839</b>	<b>250.665</b>
Deudas con entidades de cdto.a Largo plazo	350.595	351.579
Provisiones	4.049	2.168
Otros pasivos no corrientes	24.834	26.642
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>379.478</b>	<b>380.389</b>
Deudas con entidades de crédito	302.392	220.511
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	105.765	98.548
Pasivos por imptos. sobre las ganancias corrientes		14.301
Otros pasivos corrientes	29	7.206
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>408.185</b>	<b>340.566</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>1.012.502</b>	<b>971.620</b>

### Inversiones brutas

Inversiones	Diciembre 2008	Diciembre 2007
Suelo	16.275	41.280
Desarrollo de proyectos	3.479	4.010
	<b>19.754</b>	<b>45.290</b>

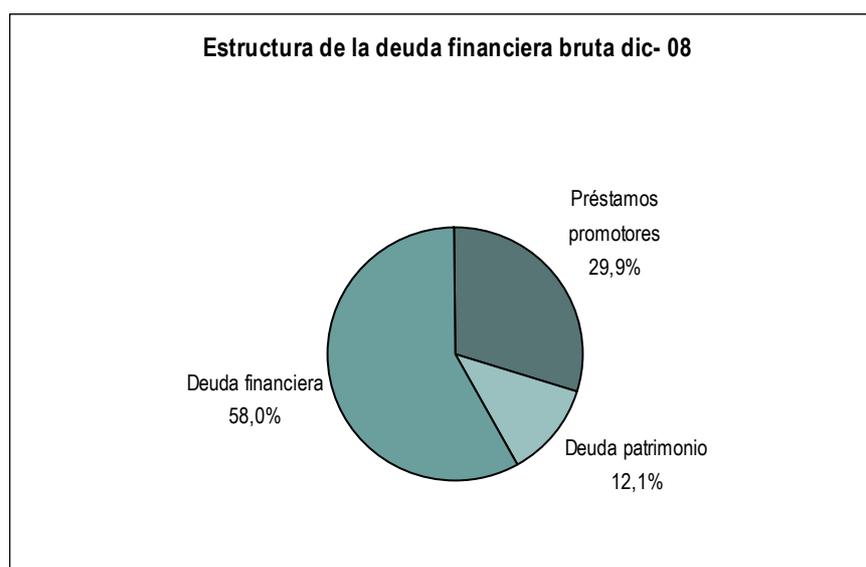
Las inversiones acumuladas a Diciembre, ascienden 19,7 millones de euros, dedicadas a la adquisición de suelo y el desarrollo de proyectos de patrimonio.

### Deuda financiera bruta y neta

#### DEUDA FINANCIERA BRUTA

(en miles de euros)	dic-08	% total	dic-07	% total
Préstamos promotores	189.143	29,9%	130.054	22,9%
Deuda patrimonio	76.148	12,1%	79.111	13,9%
Deuda financiera	366.623	58,0%	358.220	63,1%
<b>Deuda financiera bruta</b>	<b>631.914</b>	<b>100,0%</b>	<b>567.385</b>	<b>100,0%</b>

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.



A 31 de Diciembre de 2008 PARQUESOL mantiene un balance de situación con un endeudamiento financiero neto de 626.379 miles de euros.

Considerando el valor de mercado de los activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2008, el ratio LTV (Deuda Neta Dic.08 / GAV Ajustado Dic.08) se sitúa en un 35%.

#### DEUDA FINANCIERA NETA

(en miles de euros)	dic-08	dic-07
<b>Deuda financiera bruta</b>	<b>631.914</b>	<b>567.385</b>
Pasivos no corrientes	338.492	349.793
Pasivos Corrientes (*)	293.422	217.592
IFT	-5.535	-8.766
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>626.379</b>	<b>558.619</b>

(\*) No se incluye la deuda por intereses.

## 2. Áreas de negocio

### 2.1. Promoción residencial

#### Ingresos y Margen Bruto

(en miles de euros)	dic-08	dic-07	Var(%)
<b>Ventas</b>	<b>78.428</b>	<b>116.978</b>	<b>-33%</b>
Nº de viviendas vendidas	303	452	-33%
Margen Bruto	30.053	44.089	-32%
Margen (%)	<b>38,3%</b>	<b>37,7%</b>	

Las **ventas de promoción de viviendas** alcanzaron 78,4 millones de euros, lo que supone el 65% de los ingresos totales consolidados.

### Pre-ventas, Entregas y Stock de Pre-ventas

Miles de euros	Dic-2008	Dic-2007
<b>Stock de contratos pre-vendidos a 1 enero</b>	<b>191.034</b>	<b>233.518</b>
Pre-ventas durante el periodo	11.315	74.494
Entregas durante el periodo	78.428	116.978
<b>Stock de contratos pre-vendidos acumulados</b>	<b>123.921</b>	<b>191.034</b>

Unidades	Dic-2008	Dic-2007
<b>Stock de contratos pre-vendidos a 1 enero</b>	<b>674</b>	<b>890</b>
Pre-ventas durante el periodo	55	236
Entregas durante el periodo	303	452
<b>Stock de contratos pre-vendidos acumulados</b>	<b>426</b>	<b>674</b>

El stock de contratos pre-vendidos acumulados en importes al 31 de Diciembre de 2008, ha sido de 124 millones de euros. Estas cifras equivalen a 426 unidades.

## 2.2. Gestión de suelo

### Ingresos y margen bruto

(en miles de euros)	Dic -08	Dic-07	Var (%)
Ingresos por venta de solares	976	44.636	-98%
Margen Bruto	976	33.885	-97%
Margen (%)	100%	75,9%	
<b>Reserva de suelo (m<sup>2</sup>)</b>	<b>852.362</b>	<b>818.344</b>	

La compra-venta de suelo como línea de negocio en PARQUESOL, se lleva a cabo de acuerdo con las oportunidades que ofrece el mercado. Durante 2008 se ha producido la venta de una parcela de VPP en Guadarrama (Madrid), por 4.900 metros edificables.

#### Banco de suelo

A 31 de Diciembre de 2008, el banco de suelo alcanza los 852.362 m<sup>2</sup>, lo que equivale a más de 7.000 unidades.

De esta cartera de suelo, el 35,7% corresponde a suelo Finalista, el 63,6% a suelo en Gestión, y el 0,7% a Gestión no urbanizable.

#### Adquisiciones de suelo

Las inversiones en suelo en 2008 ascendieron a 16.2 millones de euros, y se trata de la compra de un suelo en la provincia de Murcia.

## 2.2. Gestión patrimonial

### Ingresos y Margen Bruto

(en miles de euros)	dic-08	dic-07	Var(%)
Ingresos por rentas	22.590	20.674	9%
Margen Bruto	18.904	17.871	6%
Margen (%)	<b>84%</b>	<b>86%</b>	

Este área de negocio tiene como sus dos actividades principales el alquiler de oficinas y alquiler de hoteles aunque también esta presente en centros comerciales. Los ingresos por rentas han alcanzado los 22,6 millones de euros, tras crecer un 9% frente al mismo periodo de 2007. El margen bruto asociado a esta área de negocio ha sido de 18,9 millones de euros, lo que representa el 84% de los ingresos por rentas y supone una contribución al margen bruto del 32%.

- **La actividad de alquiler de inmuebles** (principalmente oficinas y centros comerciales), tuvo unos ingresos de 15,3 millones de euros.
- **Los alquileres de hoteles** supusieron un ingreso 7,3 millones de euros.
- **No se han realizado adquisiciones** durante este periodo, aunque activamente se siguen buscando nuevas oportunidades con buena situación y a un precio razonable.

### Cartera de proyectos de Parquesol

Nombre	Dirección	Ciudad	Uso Previsto	m <sup>2</sup>
<b>España</b>				
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
<b>Portugal</b>				
Hotel Lisboa	Av. da Liberdade	Lisboa	Hotel	6.680

#### Ratio de ocupación:

El ratio de ocupación del total de la cartera de edificios principales es del 93 %, frente a un 92% del mismo periodo del ejercicio anterior.

PARQUESOL ha vendido inmuebles de la cartera en Madrid, Valladolid, y Barcelona suponiendo unos ingresos totales de 19,2 millones de euros.



## 3.- Últimos acontecimientos

### 3.1. Hechos relevantes en el 2008

**26 de febrero de 2008:** Informe de Valoración del Patrimonio Inmobiliario de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. realizado por el valorador independiente SAVILLS a 31 de diciembre de 2007.

**29 de febrero de 2008:** La compañía anuncia el acuerdo del Consejo de Administración de proponer a la JGA la aprobación de un dividendo con cargo a los resultados de 2007 de 10.500.000 euros.

Así mismo, el Consejero Grupo Empresarial San José ha designado como su nuevo representante permanente en el Consejo a Don Francis Lepoutre.

**10 de marzo de 2008:** Nuevos nombramientos, D.Francis Lepoutre ha sido designado vocal de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno. También informar que D. Gustavo Pérez-Carvalho Villar con fecha 5 de marzo de 2008 ha aceptado su nombramiento como Consejero, con condición de independiente, de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.

**9 de abril de 2008:** La Sociedad comunica que se ha aprobado iniciar el proceso de reorganización del Grupo San José-Parquesol.

**14 de mayo de 2008:** La Sociedad anuncia sus resultados del primer trimestre de 2008.

**22 de mayo de 2008:**

- La Sociedad remite informe en relación al proyecto de fusión.
- La Sociedad remite el Informe Anual de Gobierno Corporativo.
- La Sociedad remite convocatoria de Junta General de Accionistas, a celebrar el 26 y 27 de junio en primera y segunda convocatoria respectivamente.
- Se remite informe explicativo acerca de la información adicional que tiene que incluir el Informe de Gestión.

**26 de junio de 2008:** se remite información relevante sobre los acuerdos alcanzados en Junta General de Accionistas, entre ellos el reparto de dividendo de 10.500.000 (0,264 euros por acción) a pagar el 14 de Julio.

**9 de julio de 2008:** Grupo San José anuncia que adquiere la participación de Grupo Lábaro en Parquesol de un 12%, alcanzando así de forma directa e indirecta el 66,05 % del capital social.

**29 de agosto de 2008:** La Sociedad remite información sobre los resultados del primer semestre de 2008.

**24 de septiembre de 2008:** El Consejo de Administración de Parquesol acepta la renuncia de D. Mario Sanz Bernal y designa a D. Manuel Rodríguez-Acosta Márquez como consejero, así como nombrarle miembro de la Comisión Ejecutiva del Consejo.

**10 de noviembre de 2008:** La Sociedad comunica que ha iniciado negociaciones con las entidades financieras acreedoras para adaptar la estructura financiera de créditos al nuevo plan de negocio del grupo.

**14 de noviembre de 2008:** Modificación de los miembros del Consejo de Administración y nombramiento de miembros de la Comisión Ejecutiva.

**14 de noviembre de 2008:** La Sociedad remite información sobre los resultados del tercer trimestre de 2008.

### 3.2. Estructura accionarial

El detalle de las participaciones significativas, directas o indirectas, en el capital de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. al 31 de diciembre de 2008, de acuerdo con los registros de la CNMV es el siguiente:

	Porcentaje de Participación Directa	Porcentaje de Participación Indirecta	Porcentaje Total
Udramed, S.L.U.	50,785	-	50,785
Caja Castilla-La Mancha Corporación, S.A.	9,371	-	9,371
Caja de Ahorros Municipal de Burgos	5,035	-	5,035
Caja de Ahorros de Castilla-La Mancha (*)	4,000	9,371	13,371
Grupo Empresarial San José, S.A. (**)	15,268	50,785	66,053
D. Jacinto Rey González (***)	-	66,053	66,053

(\*) Participación indirecta a través de Caja Castilla-La Mancha Corporación, S.A.

(\*\*) Participación indirecta a través de UDRAMED, S.L.U.

(\*\*\*) Participación indirecta a través de Grupo Empresarial San José, S.A.



## ***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](mailto:ir@parquesol.es)

**Website:** [www.parquesol.es](http://www.parquesol.es)