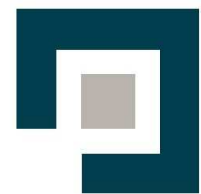


Parquesol
inmobiliaria



Resultados Enero-Septiembre 2008

14 de Noviembre 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 tercer trimestre de 2008 han sido superiores a la del mismo periodo del año anterior en un 10%.*
- *Los ingresos por alquileres ascienden a 17,4 millones de €, un 13 % más que las rentas al tercer trimestre del 2007. La ocupación de los activos principales se sitúa en el 94% comparado con un 90% de ocupación en septiembre de 2007.*
- *El Margen Bruto asciende a 40,2 millones de € (un 43,4% sobre ingresos).*
- *El ratio LTV se sitúa en un 31,2%, considerando el valor de mercado de los activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2007.*



Datos principales

(en miles de euros)	sep-08	sep-07	Var (%)
Cuenta de Pérdidas y Ganancias			
Ingresos	92.816	111.052	-16%
Promoción residencial	56.311	51.005	10%
Ventas de solares	0	39.652	-100%
Ingresos alquiler	17.444	15.388	13%
Venta de activos	19.060	5.007	281%
Otros	0	0	
Margen Bruto	40.253	62.516	-36%
B° Neto	829	24.854	-97%
Balance			
Total Patrimonio Neto	243.454	255.619	-5%
Deuda Neta	649.400	558.619 (*)	16%
Datos Operativos			
Preventas del periodo millones	14.985	59.887	-75%
Preventas del periodo unidades	64	225	-72%
Reserva de suelo (m ²)	857.262	802.108	7%
Superficie Alquilable Total (m ²)	201.497	207.768	-3%
Superficie Alquilable activos principales (m ²)	165.364	170.898	-3%
Ocupación activos principales (%)	94%	90%	4%

(*) 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)	sep-08	sep-07	Var (%)
VENTAS DE PROMOCIONES	56.311	51.005	10%
VENTAS DE SOLARES	0	39.652	-100%
INGRESOS ALQUILERES	17.444	15.388	13%
VENTA DE ACTIVOS INMOBILIARIOS	19.060	5.007	281%
OTROS			
TOTAL INGRESOS	92.816	111.052	-16%
MARGEN BRUTO PROMOCIONES	18.368	18.029	2%
MARGEN BRUTO SUELO	-38	29.006	-100%
MARGEN BRUTO ALQUILERES	15.651	13.106	19%
MARGEN BRUTO VENTA DE ACTIVOS	6.274	2.380	164%
OTROS	-2	-5	-70%
MARGEN BRUTO	40.253	62.516	-36%
<i>margen %</i>	43,4%	56,3%	
Otros ingresos	1.467	690	-113%
Rdo. Por Deterioro De Activos No Corrientes			
Gastos Generales y de Personal	-12.718	-10.495	21%
BENEF. OPERATIVO BRUTO (EBITDA)	29.002	52.711	-45%
<i>ebitda %</i>	31,2%	47,5%	
Gastos por amortización	-5.059	-4.798	5%
Provisiones	-2.942	25	
BENEF. OPERATIVO NETO (EBIT)	21.001	47.938	-56%
<i>ebit %</i>	22,6%	43,2%	
Resultado financiero	-19.586	-11.086	77%
Ingresos financieros	507	4.495	-89%
Gastos financieros	-20.093	-15.581	29%
Resultado antes de Impuestos	1.415	36.852	-96%
Impuesto sobre Beneficios	603	-12.042	-105%
Resultado Consolidado	812	24.810	-97%
Resultado atribuido a socios externos	-17	-44	-61%
			-97%
Resultado Neto Operaciones Continuas	829	24.854	

1.2. Balance de situación consolidado

Activo	30-09-08	30-09-07
Inmovilizado Material	368.102	384.628
Inmovilizado Financiero	1.590	980
Otros activos financieros no corrientes	21.156	27.676
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	390.848	413.284
Existencias	560.278	498.602
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	55.174	101.187
Otros activos corrientes	4.498	2.692
Efectivo y Otros Medios Líquidos Equivalentes	3.582	5.657
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	623.532	608.137
TOTAL ACTIVO	1.014.380	1.021.421
Fondos Propios	240.046	253.328
Minoritarios	3.408	2.291
TOTAL PATRIMONIO NETO	243.454	255.619
Deudas con entidades de cdto.a Largo plazo	339.001	342.664
Provisiones	793	1.928
Otros pasivos no corrientes	23.526	31.821
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	363.320	376.413
Deudas con entidades de crédito	313.981	247.528
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	83.938	122.265
Otros pasivos corrientes	9.687	19.597
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	407.606	389.389
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	1.014.380	1.021.421

Deuda financiera bruta y neta

DEUDA FINANCIERA BRUTA

(en miles de euros)	sep-08	% total	dic-07	% total
Préstamos promotores	194.701	29,8%	130.054	22,9%
Deuda patrimonio	76.490	11,7%	79.111	13,9%
Deuda financiera	381.791	58,5%	358.220	63,1%
Deuda financiera bruta	652.982	100,0%	567.385	100,0%

Al 30 de septiembre de 2008 la sociedad tiene contratados instrumentos de cobertura y préstamos a tipo fijo por un importe de 389 millones de euros que representa el 59,5% 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)	sep-08	dic-07
Deuda financiera bruta	652.982	567.385
Pasivos no corrientes	339.001	349.793
Pasivos Corrientes	313.981	217.592
IFT	-3.582	-8.766
Deuda financiera neta	649.400	558.619

A 30 de septiembre de 2008 PARQUESOL mantiene un balance con un endeudamiento financiero neto de 649.400 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 31,2%.

2. Áreas de negocio

2.1. Promoción residencial

El stock de contratos pre-vendidos acumulados en importes al 30 de septiembre de 2008, ha sido de 149,7 millones de euros. Estas cifras siguen en línea con nuestras previsiones dada la actual situación del mercado inmobiliario, y equivalen a 519 unidades, lo que representa aproximadamente un año y nueve meses de ingresos de promoción residencial.

Pre-ventas, Entregas y Stock de Pre-ventas

Miles de euros	sep-08	Dic-2007
Stock de contratos pre-vendidos a 1 enero	191.034	233.518
Pre-ventas durante el periodo	14.985	74.494
Entregas durante el periodo	56.311	116.978
Stock de contratos pre-vendidos acumulados	149.708	191.034

Unidades	sep-08	Dic-2007
Stock de contratos pre-vendidos a 1 enero	674	890
Pre-ventas durante el periodo	64	236
Entregas durante el periodo	219	452
Stock de contratos pre-vendidos acumulados	519	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