

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

JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS

26 DE JUNIO DE 2007



D. JACINTO REY GONZÁLEZ

**PRESIDENTE DEL CONSEJO
DE ADMINISTRACIÓN**



EJERCICIO 2006

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



EJERCICIO 2006

- **BUEN EJERCICIO**
- **BALANCE FUERTE Y SANEADO**
- **EN LÍNEA CON LAS EXPECTATIVAS**



DATOS ECONÓMICOS 2006

- **INGRESOS TOTALES: 254,2 MM €**
- **MARGEN BRUTO: 119,7 MM €**
- **UN 47,1% SOBRE INGRESOS**



PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- **INGRESOS: 163,1 MM €**
- **MARGEN BRUTO: 51,2 MM €**
- **UN 31,4% SOBRE INGRESOS**

GESTIÓN DE SUELO

- **INGRESOS: 60,1 MM €**
- **MARGEN BRUTO: 50,2 MM €**
- **UN 83,5% SOBRE INGRESOS**

GESTIÓN DE SUELO

- **COMPRAS DE 133.813 m²**
- **RESERVA DE SUELO DE 836.319 m²**
- **EQUIVALE A 6.500 UNIDADES**



GESTIÓN PATRIMONIAL

- **INGRESOS: 18,6 MM €**
- **MARGEN BRUTO: 16,9 MM €**
- **UN 90,9% SOBRE INGRESOS**

GESTIÓN PATRIMONIAL

**LA ESTRATEGIA DE INVERTIR
400 MM € EN EL PERIODO
2006 – 2009 SIGUE EN VIGOR**

DATOS ECONÓMICOS 2006

- **BENEFICIO OPERATIVO: 102,3 MM €**
- **BAI: 84,9 MM €**
- **BENEFICIO NETO: 55,9 MM €**
- **ROE: 20,4%**

DATOS ECONÓMICOS 2006

- **RESULTADOS DE CALIDAD**
- **DE ACTIVIDAD RECURRENTE**
- **ADAPTADOS A LAS NIC**



INVERSIONES EN 2006

- **INVERSIONES TOTALES: 193,1 MM €**
- **TERRENOS Y SOLARES: 106,8 MM €**
- **ACTIVOS EN RENTA: 76,9 MM €**

FORTALEZA FINANCIERA

DEUDA / ACTIVOS = 20,5 %



ESTRUCTURA DE LA DEUDA

- **TOTAL DEUDA: 468,0 MM €**
- **35% PROMOTOR**
- **35% PATRIMONIO**
- **30% FINANCIERA**
- **DEUDA NETA: 461,9 MM €**

ESTRUCTURA DE LA DEUDA

- **DEUDA / RECURSOS = 173%**
- **DEUDA / ACTIVOS = 21%**

VALORACIÓN PATRIMONIAL

- **VALOR BRUTO: 2.250 MM €**
- **PLUSVALÍAS : 1.300 MM €**
- **VALOR NETO (NAV): 1.588 MM €**
- **NAV POR ACCIÓN: 40 €**

APORTACIÓN DE VALOR EN 2006

- **BENEFICIO + PLUSVALIAS: 65 MM €**
- **1,63 € POR ACCIÓN**

EVOLUCIÓN BURSÁTIL

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

COMPROMISO DE ACCIONISTAS

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

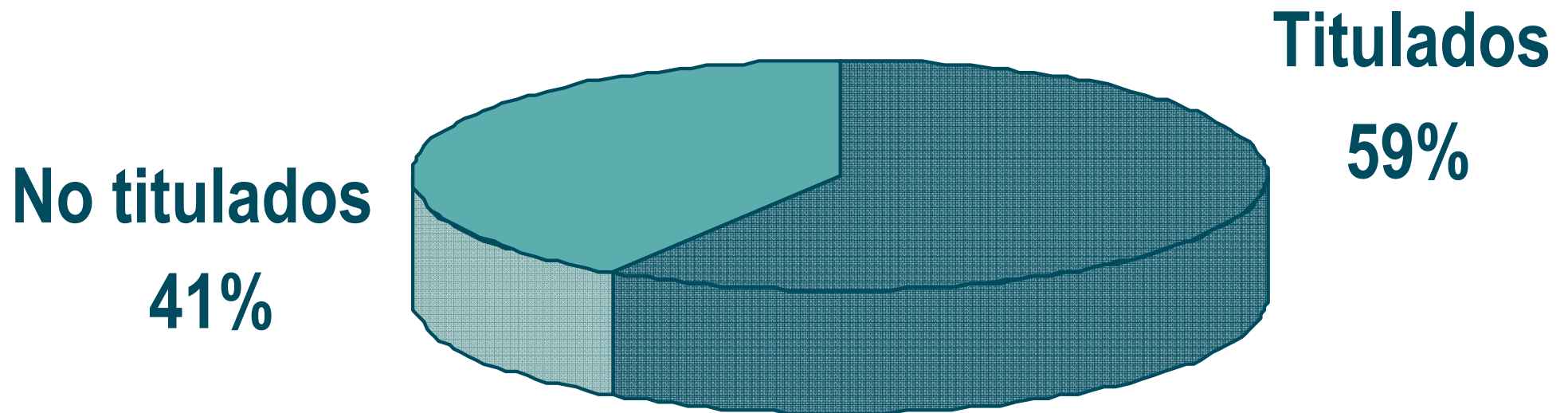


RESPONSABILIDAD SOCIAL

COMPROMISO CON MEDIDAS PARA LA CONCILIACIÓN DE VIDA LABORAL Y FAMILIAR



PERFIL PROFESIONAL



PLAN DE INCENTIVOS

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

RETRIBUCIÓN A ADMINISTRADORES

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

AUTOCARTERA

**A 22 DE JUNIO DE 2007:
693.340 ACCIONES
1,75% DEL CAPITAL SOCIAL**



DIVIDENDOS

0,40 € POR ACCION

28,9% DE LOS BENEFICIOS

FECHA: A PARTIR DEL 16 DE JULIO

RENTABILIDAD: 1,7%



GOBIERNO CORPORATIVO

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO MODELO CNMV

COMISIÓN DE AUDITORÍA Y CUMPLIMIENTO

OTROS PUNTOS A TRATAR

D. JOSE MANUEL OTERO NOVAS

**SECRETARIO DEL CONSEJO DE
ADMINISTRACIÓN**



D. JACINTO REY GONZÁLEZ

**PRESIDENTE DEL CONSEJO
DE ADMINISTRACIÓN**



PERSPECTIVAS SOBRE LA EVOLUCIÓN DEL MERCADO



MERCADO DE LA VIVIENDA

- **CAMBIOS ESTRUCTURALES EN LA SOCIEDAD Y LA ECONOMÍA ESPAÑOLA HAN IMPULSADO LA DEMANDA MUY POR ENCIMA DE LOS NIVELES MEDIOS HISTÓRICOS**

MERCADO DE LA VIVIENDA

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

MERCADO DE LA VIVIENDA

- **EL MERCADO RESIDENCIAL ES HETEROGÉNEO Y EL NUEVO ESCENARIO NO AFECTARÁ A TODOS LOS SEGMENTOS POR IGUAL**

MERCADO DE LA VIVIENDA

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

MERCADO PATRIMONIAL

- **DIVERGENCIA ENTRE MERCADO DE ALQUILER Y DE INVERSIÓN**
- **ATENCIÓN A CENTROS COMERCIALES**
- **PROFUNDIZAR EN MERCADOS INTERNACIONALES**

CONCLUSIONES DEL MERCADO

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

MODELO Y ESTRATEGIA



TRES LÍNEAS DE NEGOCIO

- **INMUEBLES EN RENTA**
- **PROMOCIÓN RESIDENCIAL Y NO RESIDENCIAL**
- **DESARROLLO DE SUELO**

MODELO Y ESTRATEGIA

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

REGLAS BÁSICAS

- **PRUDENCIA**
- **CREACIÓN DE VALOR**
- **ALTA PRODUCTIVIDAD**
- **CONTROL DE GASTOS**
- **BALANCE FUERTE Y SANEADO**



OBJETIVO

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

PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- **GANAR CUOTA DE MERCADO**
- **CONTAMOS CON UN BANCO DE SUELO CON ELEVADAS PLUSVALÍAS**
- **NUEVAS OPERACIONES**

PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- **FRENAREMOS EL DESARROLLO DE PROMOCIONES CON DIFÍCIL COMERCIALIZACIÓN**
- **INCREMENTAREMOS VPO Y PRODUCTO NO RESIDENCIAL**

NEGOCIO PATRIMONIAL

- **DESARROLLO DE CENTROS COMERCIALES Y OFICINAS**



CARTERA PATRIMONIAL

ALQUILER:	105.000 m2
HOTELES:	31.000 m2
DESARROLLO:	40.000 m2

NEGOCIO PATRIMONIAL

- **PLAN INVERSOR DE 400 MM €**
- **LOS ACTIVOS ALCANZARÁN MÁS DE 1.000 MM €**

PRESENCIA INTERNACIONAL

- **FRANCIA Y PORTUGAL**
- **IBEROAMÉRICA Y EE. UU.**
- **OTRAS ZONAS EUROPEAS**
- **PAISES DEL ESTE EUROPEO**



RESULTADOS 1S2007

- **EN LÍNEA CON LAS PREVISIONES**
- **PUBLICACIÓN: 23 DE JULIO**



PLANES DE INTEGRACIÓN

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



CONCLUSIONES DEL ESTUDIO

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

UNA ÚNICA COMPAÑÍA COTIZADA

- **VALORACIONES POR EXPERTOS INDEPENDIENTES**
- **DESARROLLO DE UN PLAN ESTRATÉGICO QUE SE PRESENTARÁ A ANALISTAS, INVERSORES Y MEDIOS A LA MAYOR BREVEDAD**

ACTIVIDADES DE GRUPO SAN JOSÉ

- **CONSTRUCTORA**
- **INMOBILIARIA**
- **CONCESIONES Y SERVICIOS**



ACTIVIDAD CONSTRUCTORA

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

ACTIVIDAD INMOBILIARIA

- **PROYECTO CHAMARTIN (1 MM m2)**
- **PROMOCIÓN RESIDENCIAL**
- **EDIFICIOS DE OFICINAS**
- **CENTROS COMERCIALES**
- **SOLARES**



CONCESIONES Y SERVICIOS

- **CONSERVACIÓN DE CARRETERAS**
- **MANTENIMIENTO DE HOSPITALES Y GRANDES EMPRESAS**
- **CONSERVACIÓN DE PARQUES Y JARDINES**

DATOS ECONÓMICOS

- **FACTURACIÓN 2006: 1.310 MM €**
- **BENEFICIO 2006: 56 MM €**
- **COMPAÑÍA POCO APALANCADA**

VENTAJAS DE LA INTEGRACIÓN (I)

- **EBITDA MAYOR, RECURRENTE Y SOSTENIBLE**
- **NEGOCIO INMOBILIARIO MÁS DIVERSIFICADO**
- **SIN APENAS INCREMENTO DE GASTOS GENERALES**

VENTAJAS DE LA INTEGRACIÓN (II)

- **IMPORTANTE NEGOCIO DE PATRIMONIO EN RENTA**
- **CONOCIMIENTO DE GESTIÓN EN ARGENTINA, PERÚ, EE. UU. Y PORTUGAL**

VENTAJAS DE LA INTEGRACIÓN (III)

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

VENTAJAS DE LA INTEGRACIÓN (IV)

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

FORMA DE INTEGRACIÓN

- **TODAVÍA SIN DECIDIR**
- **LOS EXPERTOS ESTUDIAN DIVERSAS ALTERNATIVAS FISCALES Y OPERATIVAS**

DESPEDIDA

- **ESPERO QUE LAS PERSPECTIVAS ANUNCIADAS HAYAN ESTIMULADO SU CONFIANZA EN EL FUTURO DE PARQUESOL**
- **AGRADECIENDO A TODOS SU APOYO Y AFECTO**



D. JACINTO REY GONZÁLEZ

**PRESIDENTE DEL CONSEJO
DE ADMINISTRACIÓN**



JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS

26 DE JUNIO DE 2007



D. JOSE MANUEL OTERO NOVAS

**SECRETARIO DEL CONSEJO DE
ADMINISTRACIÓN**

JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS

26 DE JUNIO DE 2007

