

## **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 m<sup>2</sup>**
- **RESERVA DE SUELO DE 836.319 m<sup>2</sup>**
- **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

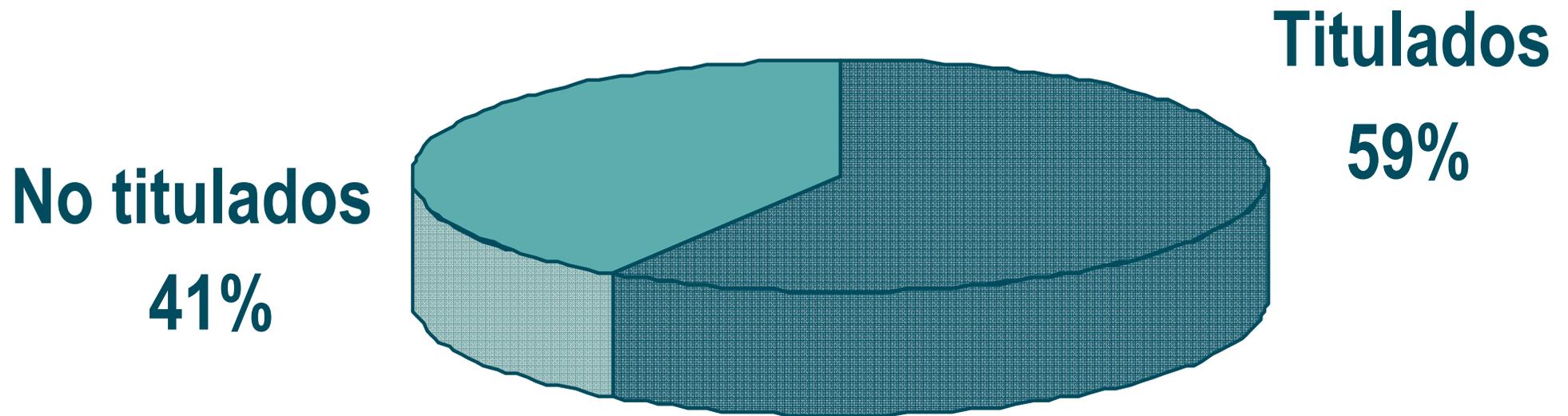
**TODOS LOS ACCIONISTAS DE  
REFERENCIA PRESENTES EN EL  
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN HAN  
INCREMENTADO SUS  
PARTICIPACIONES EN PARQUESOL**

# 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 EL 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

<b>ALQUILER:</b>	<b>105.000 m2</b>
<b>HOTELES:</b>	<b>31.000 m2</b>
<b>DESARROLLO:</b>	<b>40.000 m2</b>

# 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**

