



LIBERTAS 7

GRUPO LIBERTAS 7
DECLARACIÓN INTERMEDIA
TERCER TRIMESTRE 2011

GRUPO LIBERTAS 7

DECLARACIÓN INTERMEDIA

TERCER TRIMESTRE 2011

- El Resultado Consolidado Neto atribuido a la Sociedad Dominante, a 30 de septiembre de 2011, asciende a 5,3 Millones de euros de pérdida.
 - La cifra de negocios de la actividad financiera del Grupo asciende a 3,2 Millones de euros.
 - El área inmobiliaria al cierre del mes de septiembre obtiene una cifra de negocios de 5,5 Millones de euros.
-

1. ENTORNO ECONÓMICO

Durante el tercer trimestre del año, la incertidumbre sobre el devenir macroeconómico continuó incrementándose, debido a un empeoramiento de los datos económicos y, sobretudo, por la falta de acuerdos entre las autoridades a nivel internacional en cuanto a medidas políticas y económicas a poner en práctica.

La Eurozona siguió centrando por completo el interés de los mercados por las incertidumbres entorno a Grecia y el temor existente ante una reestructuración de su deuda. Los problemas en este país continúan agravándose, y cada vez más voces apuntan a que probablemente habrá que condonar al país una parte importante de su deuda, en un porcentaje superior al que se estableció en julio cuando se cerró el segundo paquete de rescate al país heleno. Las medidas implantadas no están dando los frutos esperados, incrementándose el déficit fiscal un 15% en los nueve primeros meses del año y empeorando las expectativas de crecimiento económico.

Otro foco de atención internacional en el trimestre fue la ligera ralentización de la expansión económica China, que creció a su ritmo más lento desde el segundo trimestre de 2009 por el efecto de la política monetaria local y un debilitamiento en la demanda externa. El PIB de China subió a un 9,1% en el tercer trimestre, moderándose frente al 9,5% del segundo trimestre y levemente inferior a las expectativas del mercado, que apuntaban a un crecimiento de un 9,2%.

Respecto a EEUU, ante el empeoramiento de los datos e indicadores económicos americanos (consumo, PIB, indicadores adelantados...), y las menores previsiones de crecimiento, en Septiembre la FED anunció la adopción de estímulos adicionales para la economía.

2. ÁREA DE INVERSIONES

Más allá de una posible recesión, la fuerte volatilidad bursátil vivida durante el periodo estival responde en buena medida a los temores de un efecto contagio de la crisis griega e incluso una posible fragmentación del área euro.

Las fuertes correcciones bursátiles vividas durante el tercer trimestre, hacen que en el acumulado anual los principales índices bursátiles arrastren rentabilidades negativas, así por ejemplo el Ibex 35 acumula un -13,3% o el Dax alemán un -20,4%.

En base a lo anterior, desde el punto de vista de la gestión, ante nuestra percepción de que el mercado sobredimensionaba negativamente los diferentes acontecimientos, hemos concentrado compras durante el periodo estival con el objetivo de realizar plusvalías en posteriores revalorizaciones (que de hecho ya estamos viviendo en las últimas semanas), primando la rotación de la cartera de bolsa, la realización de plusvalías y la inversión en valores con mejor relación rentabilidad – riesgo esperado según nuestros análisis. Ello se ha llevado a cabo aprovechando los periodos de volatilidad para incrementar posiciones selectivamente en algunos sectores y realizando plusvalías en las fases de rebotes alcistas de los mercados.

En el siguiente cuadro se ofrece un resumen de la situación de la cartera de Libertas 7 donde se puede observar el valor de mercado a cierre de año comparado con el de final del trimestre, el volumen de compras y ventas efectuadas, dividendos cobrados y la rentabilidad obtenida.

VALOR	VALOR MERCADO 30/09/2011	VALOR MERCADO 01/01/2011	Compras	Ventas	Reval. 11	Dividendo 11	Rentab. 11
TOTAL ASOCIADAS	47.566.624	127.976.909	77.897	-127.090	-80.361.092	72.602	-62,7%
TOTAL INV. PERMANENTES	5.250.237	5.127.566	175.698	0	-53.027	5.418	-0,9%
TOTAL CARTERA BOLSA	54.482.920	61.670.231	11.081.452	-8.678.515	-9.590.249	1.303.037	-11,4%
TOTAL CARTERA LIBERTAS 7	107.299.781	194.774.707	11.335.047	-8.805.605	-90.004.368	1.381.057	-43,0%

(*) En euros.

El valor de mercado del conjunto de la cartera asciende a 107,3 millones de euros. La mayor rotación de la cartera de bolsa se ha reflejado en un volumen total de compras de 11,3 millones y ventas por 8,8 millones, habiéndose cobrado 1,4 millones de euros en concepto de dividendos. La rentabilidad acumulada de la cartera en los nueve primeros meses de 2011 ha sido del -43%.

Por lo que respecta a la cartera de asociadas, se ha visto afectada por la negativa evolución tanto del Banco de Valencia como de Prisa, que acumulan descensos anuales del 75,51% y del 46,14% respectivamente. En su conjunto, la rentabilidad de la cartera de asociadas es del -62,7%.

En cuanto a la cartera de bolsa, la rentabilidad en los nueve primeros meses del año ha sido del -11,4%, resultado menos negativo que la mayoría de índices bursátiles internacionales. Desde el punto de vista sectorial, los sectores con un mejor comportamiento relativo han sido los de consumo no cíclico e Industria, mientras que Materiales Auxiliares y Banca han sido los sectores con peor comportamiento de la cartera. Las compras se han concentrado en aquellos sectores que a nuestro juicio presentan un excesivo castigo como Materiales Auxiliares o Industria, mientras que se han reducido posiciones en aquellos con mejor comportamiento y donde se acumulaban importantes plusvalías, como Lujo o Consumo no cíclico.

RESULTADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2011 DEL ÁREA DE INVERSIONES DE LIBERTAS 7

En el siguiente cuadro se puede observar el resumen de los resultados obtenidos por el Área de Inversiones en los primeros tres trimestres del año.

Los principales ingresos del área corresponden a los dividendos cobrados y las plusvalías obtenidas por la venta de activos financieros por importe de 1,4 y 1,8 millones de euros respectivamente, registrando incrementos respecto al mismo periodo de 2010 del 6% y del 58% en cada caso.

Los resultados aportados por las empresas asociadas suponen una aportación negativa de -2,7 millones de Euros, frente a un resultado positivo de 6,9 millones hasta septiembre de 2010.

El resultado de explotación se sitúa en -2 millones de euros, tras realizar provisiones por deterioro de activos en el primer semestre de 2011 por importe de 2,1 millones y habiéndose reducido el resto de los gastos de explotación un 22%. Los gastos financieros durante los nueve primeros meses del ejercicio ascienden a 1,9 millones de euros.

Con todo ello, el resultado después de impuestos arroja una cifra negativa de 3,6 millones de euros.

CUENTA DE RESULTADOS ÁREA DE INVERSIONES LIBERTAS 7

- Miles de Euros - 30 09 2011

Ingresos por dividendos	1.408
Ingresos por plusvalías netas por enajenación de activos financieros	1.805
Rdos. Sdes. Valoradas por el Metodo de la Participacion	-2.647
Otros ingresos de explotación	156
TOTAL INGRESOS EXPLOTACION:	722
Otros Gastos de Explotación	584
Amortizaciones	57
Provisiones por deterioro del Activos Financieros	2.136
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACION:	2.777
Resultados de la Explotación:	-2.055
Resultado Financiero:	-1.917
Resultados Antes de Impuestos	-3.972
Impuesto Sobre Sociedades	375
Resultado despues de Impuestos	-3.597
EBITDA (Rdo de Explotación + Amort. + Prov.)	138
Resultado Atribuido a los Intereses Minoritarios:	3
Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante:	-3.600

El ejercicio 2011 está confirmando que la recuperación de las principales economías desarrolladas va a ser más lenta de lo esperado, focalizándose el interés en las noticias relacionadas con la evolución de la deuda pública en algunos países. En este sentido, es previsible que se mantenga una situación de incertidumbre en los mercados mientras las autoridades correspondientes no demuestren una clara determinación y capacidad para tomar las medidas necesarias de una forma global y coordinada.

En un contexto tan complicado como el actual, y desde el principio de la prudencia y respaldados en la confianza de los fundamentales de las compañías en las que invertimos, nuestra táctica en 2011 continuará dirigida tanto a ser dinámicos en el corto plazo como a construir valor para nuestra cartera en el medio plazo, aprovechando la

volatilidad de los mercados. Creemos que la inestabilidad que viven los mercados ofrece buenas oportunidades si bien el entorno exige la máxima cautela en las decisiones de inversión.

Tratando de aprovechar las distorsiones del mercado, nuestras inversiones continúan encaminadas hacia empresas que pensamos saldrán fortalecidas del convulso momento económico que vivimos. Así, continuamos centrándonos en empresas con ventajas competitivas sostenibles a largo plazo, generadoras de caja, bien diversificadas y, en la medida de lo posible, con atractivos dividendos.

3. ÁREA INMOBILIARIA.

La bajada del IVA para vivienda nueva al 4%, va a marcar dos muy distintos semestres del ejercicio 2011 en el área inmobiliaria. Frente a un primer semestre del ejercicio donde la subida del IVA desde el 7% al 8% para vivienda nueva y el final de las desgravaciones por compra de viviendas en diciembre de 2010, penalizaron los primeros meses del ejercicio, la actual bajada del IVA está estimulando la demanda latente de viviendas en este segundo semestre.

Actividad de Promoción: Si bien muy presionados por las restricciones del crédito y las agresivas ofertas de la banca, los nuevos ajustes en precios y la bajada al 4% del IVA, está estimulando la demanda contenida de vivienda.

La reacción en ventas a lo largo de estos meses del segundo semestre, constata la existencia de una demanda latente de compradores de primera vivienda, muy exigente en calidad y precio y que acelerará su decisión de compra a medida que mejore la situación económica.

Patrimonio en Explotación: La actividad patrimonial continúa mostrando una buena evolución con importantes incrementos de ocupación, que vienen a confirmar la calidad de nuestros activos en explotación.

PARAMETROS DE ACTIVIDAD - Tercer Trim estre 2011

Cifra de Negocios Area Inmobiliaria (Millones €)	5,55
Cifra de Negocios Promoción (Millones €)	4,41
Viviendas escrituradas promoción (unidades)	30
Total Ingresos Alquiler (Millones €)	1,14

Situación del Stock al 30 de Septiembre de 2011

Viviendas Terminadas con licencia 1ª ocupación	366
Viviendas en Ejecución (unidades)	61
Viviendas Vendidas pendientes de escritura	12
Solares Finalistas no iniciados (número de viviendas)	779

En esta situación, el área inmobiliaria de Libertas 7 (FICSA) continúa potenciando la comercialización de las viviendas en stock, la ocupación e ingresos de nuestros activos en explotación de alquiler, la optimización de los gastos de explotación y estructura y en el desarrollo muy selectivo de proyectos que nos posicionen óptimamente en un futuro próximo.

ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN - ENTREGA DE VIVIENDAS.

La actividad de promoción del Grupo Libertas 7 (FICSA), se dirige fundamentalmente hacia la promoción de viviendas de primera residencia, sobre suelos finalistas financiados con recursos propios.

Durante estos primeros nueve meses del ejercicio 2011 en la actividad de promoción, se entregaron y escrituraron a clientes 30 viviendas y continuaba, de acuerdo con su planificación, la promoción en construcción de 61 viviendas. A la fecha de emisión de este informe se ha firmado el final de obra, por lo que se inician las gestiones oportunas para la obtención de las correspondientes cédulas de primera ocupación.

Con todo ello, a 30 de septiembre, la sociedad cuenta con una cartera de 366 viviendas terminadas, todas ellas con su licencia de primera ocupación. Una de cada cuatro de estas viviendas terminadas ha sido financiada totalmente con recursos propios, por lo que su venta, se traduce directamente en una fuente recurrente de recursos líquidos.

PATRIMONIO EN EXPLOTACIÓN - ARRENDAMIENTOS:

Por su parte, la cartera de activos en alquiler compuesta por apartamentos turísticos, locales comerciales, oficinas, viviendas y garajes aportó hasta el cierre del tercer trimestre de 2011 una cifra total de ingresos de 1.137 mil euros, con un incremento del 2,1% sobre los ingresos por alquiler alcanzados a la misma fecha del ejercicio 2010.

RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2011 DEL ÁREA INMOBILIARIA DE LIBERTAS 7

De acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), la cifra de negocios consolidada al 30 de Septiembre de 2011 alcanza los 5.549.889 euros.

La caída de la cifra de ventas de promoción residencial como consecuencia del parón en ventas durante los primeros meses de este ejercicio, nos lleva a un EBITDA y un Beneficio de Explotación negativos en la actividad de promoción de -789 y -1.152 miles de euros respectivamente.

El detalle por actividad en miles de euros, es el siguiente:

Actividad Inmobiliaria (NIIF) (Cifras en miles de euros)	Grupo Libertas 7, Promoción 30 09 2011	Grupo Libertas 7, Arrendamientos 30 09 2011	TOTAL 30 09 2011
Cifra de Negocios	4.412,78	1.137,10	5.549,89
EBITDA	-1.308,49	519,27	-789,22
Beneficio de Explotación	-1.365,10	212,96	-1.152,14
Beneficio despues de Impuestos	-1.754,28	-23,44	-1.777,72
CASH FLOW (BDI + Amortizaciones)	-1.697,67	282,87	-1.414,80

Continúa pesando sobre el acumulado del ejercicio, la ralentización del primer semestre del mercado residencial tras el endurecimiento de las medidas fiscales. No obstante, la bajada del IVA al 4% hace prever un muy distinto cuarto trimestre.

En síntesis, ante un cada vez más exigente mercado inmobiliario, que inicia la absorción del stock de viviendas no vendidas, el Área Inmobiliaria del Grupo Libertas 7, continúa trabajando para establecer unas sólidas bases para afrontar un mercado adverso en el corto plazo y fortalecer un punto óptimo de partida que nos permita competir en las mejores condiciones en el medio y largo plazo.

4. SITUACIÓN PATRIMONIAL A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2011

Las principales magnitudes del Estado de Situación Financiera del Grupo Libertas 7, a 30 de septiembre de 2011, reflejan los siguientes importes:

	30/09/2011	31/12/2010	Difer.	Variac %.
ACTIVO				
Fondo de Comercio	12.108	12.108	0	0,00%
Activos financieros	62.125	67.157	-5.032	-7,49%
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	153.407	157.288	-3.881	-2,47%
Existencias	120.953	124.241	-3.288	-2,65%
Otros activos	53.316	51.346	1.970	3,84%
Efectivo y medios equivalentes	2.709	4.062	-1.353	-33,31%
TOTAL ACTIVO	404.618	416.202	-11.584	-2,78%
PASIVO				
Fondos Propios	217.622	230.148	-12.526	-5,44%
Deuda Financiera	165.924	161.667	4.257	2,63%
Otros pasivos	21.072	24.387	-3.315	-13,59%
TOTAL PASIVO	404.618	416.202	-11.584	-2,78%

Cifras en miles de euros

Las masas patrimoniales del balance del Grupo Libertas 7 no han sufrido grandes cambios en estos primeros nueve meses de ejercicio.

La evolución de los mercados bursátiles ha rebajado el valor de la cartera de activos financieros del Grupo, valorados según su cotización, situándola en 107 millones de euros (197 millones de euros a 31 de diciembre de 2010).

La mayor disposición de crédito ha incrementado ligeramente la deuda financiera del Grupo respecto al cierre de 2010. Si bien la deuda no financiera se ha reducido en un 13% por el pago a proveedores y la cancelación de anticipos de clientes. El ratio de endeudamiento sobre el valor de los activos se sitúa en un 40,36%. Un 23,36% del endeudamiento financiero se encuentra garantizado por hipotecas subrogables a clientes.

	<u>30/09/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>Variación</u>	
Deuda no Corrientes con Entidades de Crédito	75.667	71.879	3.788	5,27%
Deuda Corriente con Entidades de Crédito	90.292	89.788	504	0,56%
Total deuda Con Entidades Financieras:	165.959	161.667	4.292	2,65%
Tesorería	2.665	4.062	-1.397	-34,39%
Posición Financiera Neta	163.294	157.605	5.689	3,61%
Total Activo del Grupo	404.618	416.202		
Endeudamiento Neto sobre Total Activo	40,36%	37,87%		

5. RESULTADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2011

Las principales magnitudes de la cuenta de pérdidas y ganancias del Grupo Libertas 7, a 30 de septiembre de 2011, han sido las siguientes:

CONCEPTO	PROMOCIÓN ARRENDAM. INVERSIONES			TOTAL	TOTAL	%
	30 09 2011	30 09 2010	30 09 2010	30 09 2011	30 09 2010	Variac.
Cifra Negocios	4.413	1.137	3.213	8.763	13.961	-37%
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	-	-	-2.647	-2.647	6.990	-138%
Otros Ingresos / Gastos Explotación	-5.778	-924	-485	-7.187	-12.082	-41%
Resultados por enajenación de inmovilizado	-	-	-	-	627	-100%
Deterioro de activos financieros	-	-	-2.136	-2.136	-1.695	26%
Resultado Explotación	-1.365	213	-2.055	-3.207	7.801	-141%
Ingresos Financieros	1	-	-	1	2	-50%
Gastos Financieros	-1.129	-246	-1.978	-3.353	-3.019	11%
Diferencias de cambio y otros resultados financieros	-	-	61	61	116	-47%
Deterioro y resultados por enajenación de activos	-	-	-	-	-9	100%
BAI	-2.493	-33	-3.972	-6.498	4.891	-233%
Impuesto sociedades	740	10	375	1.125	649	73%
BDI	-1.753	-23	-3.597	-5.373	5.540	-197%

Cifras en miles de euros

A pesar de la considerable reducción de gastos de explotación respecto al mismo período del ejercicio anterior, las pérdidas aportadas por las sociedades asociadas, así como el deterioro de activos financieros reconocido, sitúan el Resultado de Explotación en pérdidas de 3,2 Millones de euros.

Los gastos financieros sitúan el BAI a septiembre en -6,5 Millones de euros. Siendo el Resultado Neto del período de -5,4 Millones de euros.