

# GRUPO LIBERTAS 7



**LIBERTAS 7**

**Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Correspondientes al Segundo Semestre del ejercicio 2009, elaboradas según la NIC 34**

## *Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Correspondientes al Segundo Semestre del ejercicio 2009*

### **1. ACTIVIDAD DEL GRUPO**

La Sociedad Dominante LIBERTAS 7, S.A. es una sociedad constituida el día 15 de mayo de 1946, en España de conformidad con la Ley de Sociedades Anónimas, siendo su objeto social, tal y como disponen sus Estatutos Sociales, el siguiente:

- La adquisición, administración, gestión, promoción, financiación, afianzamiento, explotación en arrendamiento o en cualquier otra forma admitida en derecho, así como la venta, de toda clase de bienes inmuebles, de toda clase de empresas y negocios, así como de concesiones administrativas.
- La contratación, gestión y ejecución de todo tipo de obras y construcciones.
- El asesoramiento y prestación de servicios mediante profesionales con la cualificación adecuada en cada caso, respecto de las operaciones anteriores.
- La adquisición, tenencia, disfrute, administración, gestión y enajenación de toda clase de bienes muebles, especialmente valores mobiliarios y participaciones en negocios, por cuenta propia.
- Las actividades integrantes del objeto social se entienden con exclusión de todas aquellas sujetas a legislación especial, y podrán ser desarrolladas total o parcialmente, de modo directo o indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en Sociedades o cualquier tipo de negocios con idéntico o análogo, tanto en España como en el extranjero.

Durante el ejercicio 2009, las actividades principales del Grupo han consistido fundamentalmente en la administración, gestión y tenencia de valores mobiliarios y participaciones en negocios, así como en la actividad inmobiliaria y de arrendamientos.

Dada la actividad a la que se dedican las Sociedades consolidadas, las mismas no tienen responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con su patrimonio, situación financiera y resultados. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria respecto a información de cuestiones medioambientales.

Su domicilio social se encuentra en Valencia, Calle Caballeros, 36 - 1º.

Adicionalmente a las operaciones que lleva a cabo directamente, LIBERTAS 7, S.A. es cabecera de un grupo de entidades dependientes, que se dedican a actividades diversas y que constituyen, junto con él, el Grupo LIBERTAS 7 (en adelante, el Grupo). Consecuentemente, LIBERTAS 7, S.A. está obligada a elaborar, además de sus propias cuentas anuales, cuentas anuales consolidadas del Grupo que incluyen asimismo las participaciones en negocios conjuntos e inversiones en asociadas.

Dadas las actividades a las que se dedican fundamentalmente, las entidades integradas en el Grupo no generan un impacto significativo en el medio ambiente. Por esta razón, esta información financiera intermedia del Grupo correspondiente al ejercicio 2009 no se desglosa ninguna información relativa a esta materia.

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA Y POLÍTICAS Y MÉTODOS CONTABLES

### Bases de presentación

La Información Financiera Intermedia del Grupo LIBERTAS 7 correspondiente al ejercicio 2009 ha sido formulada:

- Por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 24 de febrero de 2010.
- Conforme a la NIC 34, norma internacional de contabilidad aplicable a la información intermedia.
- De forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, consolidados, del Grupo al 31 de diciembre de 2009 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, consolidados, que se han producido en el Grupo en el periodo terminado en esa fecha.
- A partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad y por las restantes entidades integradas en el Grupo.
- En el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar los principios y criterios utilizados por las entidades integradas en el Grupo Libertas 7 (normativa contable española), adecuándolos a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas en Europa.

Para la elaboración de esta Información Financiera Intermedia se han seguido las mismas políticas y métodos contables, así como principios y normas de valoración, que los usados en los estados financieros anuales correspondientes al ejercicio 2008, último ejercicio cerrado.

### Comparación de la información

Con fecha 29 de septiembre de 2009, el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (en adelante, ICAC) publicó el BOICAC-79, en cuya respuesta a la consulta segunda sobre la clasificación contable en cuentas individuales de los ingresos y gastos de una sociedad holding que aplica el Plan General de Contabilidad, aprobado por el R.D. 1514/2007, y sobre la determinación del importe neto de la cifra de negocios, establece que, para aquellas sociedades que tienen entre sus actividades ordinarias la tenencia de participaciones en el capital de empresas del grupo así como actividades de financiación de la actividad de sus participadas, los ingresos obtenidos por rendimientos o plusvalías procedentes de la venta de dichas inversiones, por la financiación de la actividad de sus participadas o por cualquier otro tipo de honorario derivado de la prestación de servicios de gestión formarán parte del concepto Importe neto de la cifra de negocios.

Los Administradores de la Sociedad han considerado que la actividad de tenencia de participaciones en el capital de empresas del grupo y asociadas, así como la actividad de cartera de inversión (véase Nota 1) se realiza regularmente y por tanto que se obtienen ingresos periódicos, por lo que han procedido a la aplicación de la respuesta del ICAC anteriormente mencionada con efectos retrospectivos y, una vez realizados las eliminaciones y ajuste de consolidación, han reclasificado un importe de 4.433.757 euros que se encontraban registrados en el epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 al epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios".

Los ingresos periódicos correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009 por intereses de los créditos concedidos a empresas asociadas, y

los ingresos y beneficios por enajenaciones obtenidos por la actividad de cartera, que han ascendido a 71.725 y 1.417.284 euros, respectivamente, se han registrado en dichos epígrafes del Importe neto de la cifra de negocios.

### Responsabilidad de la información

La información contenida en esta información financiera es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

Las estimaciones realizadas lo han sido en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estos estados financieros consolidados sobre los hechos analizados. Es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo cual se haría, conforme a lo establecido en las NIIF, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas.

### Estacionalidad ó carácter cíclico de las transacciones

La actividad desarrollada por las distintas sociedades del Grupo Libertas 7, para el período al que hace referencia esta información financiera, no está sujeta a estacionalidad ó carácter cíclico.

### Variaciones en el perímetro de consolidación

El 31 de diciembre de 2009 quedó perfeccionada la fusión por absorción de Luxury Liberty, S.A. (sociedad absorbente) y Premier Mix, S.A. y Primum Vivere, S.A. (sociedades absorbidas), todas ellas entidades dependientes de Libertas 7, S.A. Al tratarse de sociedades controladas al 100% por la sociedad matriz del Grupo, la operación de fusión no ha tenido efecto alguno sobre los estados financieros consolidados. Dicha operación se ha acogido al régimen fiscal especial establecido en el Capítulo VIII (artículos 83 a 96) del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, y disposiciones concordantes.

## 3. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado durante el ejercicio 2009 ha sido el siguiente:

	Euros
	Inversiones Inmobiliarias
<b>Coste -</b>	
Saldos al 31 de diciembre de 2008	38.064.930
Adiciones	318.272
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2009</b>	<b>38.383.202</b>
<b>Amortización acumulada -</b>	
Saldos al 31 de diciembre de 2008	(1.466.028)
Adiciones	(424.474)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2009</b>	<b>(1.890.502)</b>
<b>Inversiones Inmobiliarias netas -</b>	
Saldos al 31 de diciembre de 2008	36.598.902
Saldos al 31 de diciembre de 2009	36.492.700

La totalidad de los elementos que componen este epígrafe se encuentran valorados por el valor de mercado estimado en base a tasaciones y estimaciones efectuadas por el Grupo.

Una parte de estos inmuebles, por un valor neto contable de 24.988 miles de euros, se encuentran hipotecados en garantía de préstamos concedidos al Grupo.

#### 4. PARTICIPACIONES EN EMPRESAS ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS

##### *Empresas asociadas*

A 31 de diciembre de 2009 el valor de las participaciones más significativas en entidades asociadas al Grupo era:

Miles de Euros	31-12-09	31-12-08
Banco de Valencia, S.A.	80.779	78.837
Promotora de Publicaciones, S.L.	64.928	60.088
Promotora de Informaciones, S.A.	16.585	16.063
Adolfo Dominguez, S.A.	21.212	21.579
Compañía Levantina de Edificación y Obras Públicas, S.A.	5.579	4.905
Bodegas Riojanas, S.A.	6.092	6.069
Finanzas e Inversiones Valencianas, S.A.	1.066	1.019
Nordkapp Inversiones, S.V., S.A.	485	482
Valentia Biopharma, S.L.	192	202
<b>Total bruto</b>	<b>196.916</b>	<b>189.244</b>

Los movimientos brutos que han tenido lugar en el ejercicio 2009 en este epígrafe del balance de situación consolidado han sido los siguientes:

Miles de Euros	
<b>Saldo inicial a 1 de enero de 2009</b>	<b>189.244</b>
Entradas / salidas netas del ejercicio	4.304
Participación en el resultado de Sociedades asociadas	12.781
Ajustes por cambios en el patrimonio de las Sociedades asociadas	(9.413)
<b>Saldo final a 31 de diciembre de 2009</b>	<b>196.916</b>

Las entradas del ejercicio corresponden a la ampliación de capital realizada por Promotora de Publicaciones, S.L.

Los ajustes por cambios en el patrimonio de las Sociedades asociadas responden a las variaciones realizadas en reservas de las sociedades asociadas por aplicación de normativa internacional.

Incluido en el detalle de las participaciones en empresas asociadas se incorporan los fondos de comercio según el siguiente detalle:

Miles de Euros	
<b>Saldo inicial a 1 de enero de 2009</b>	<b>33.817</b>
Entradas por compras	-
Salidas por ventas	-
Traspasos	-
<b>Saldo final a 31 de diciembre de 2009</b>	<b>33.817</b>

Durante el ejercicio 2009 el fondo de comercio no ha presentado ningún deterioro dado que la evolución de las empresas asociadas ha sido positiva. Asimismo, no existe ningún indicio de pérdidas de valor de dichos fondos de comercio.

### *Negocios conjuntos*

A 31 de diciembre de 2009 la Sociedad matriz del Grupo, Libertas 7, participa al 50 % en una Unión Temporal de Empresas con la mercantil Inmoleop, S.A., cuya finalidad es la promoción y comercialización del conjunto constructivo "Jardines de Alfara", compuesto por 128 viviendas.

Las partidas más significativas aportadas por dicho negocio conjunto al balance y a la cuenta de resultados de Libertas 7, S.A. son las siguientes:

	Euros
<b>Activo</b>	<b>8.869.787</b>
- Existencias	8.338.259
- Otros activos	531.529
<b>Patrimonio neto</b>	<b>200.226</b>
<b>Pasivo</b>	<b>8.669.562</b>
- Deuda con entidades financieras asociadas	7.478.677
- Acreedores comerciales y otras deudas	1.190.885
<b>Ingresos</b>	<b>2.766.760</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>221.488</b>

## 5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El desglose de los principales epígrafes que integran los activos financieros del balance de situación consolidado, atendiendo a la naturaleza de las operaciones que subyacen a los mismos es el siguiente:

Euros	31/12/2009		31/12/2008	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Activos financieros	12.285.919	53.480.835	12.494.772	48.554.388
<b>Total bruto</b>	<b>12.285.919</b>	<b>53.480.835</b>	<b>12.494.772</b>	<b>48.554.388</b>
Pérdidas por deterioro	-	(4.365.200)	-	(2.336.414)
<b>Total neto</b>	<b>12.285.919</b>	<b>49.115.635</b>	<b>12.494.772</b>	<b>46.217.974</b>

### *No corrientes*

A continuación se detallan las inversiones no corrientes comprendidas en el cuadro anterior:

Activos financieros no corrientes	31/12/2009	31/12/2008
Barón de Ley, S.A.	8.575.033	9.328.147
Media Capital, S.A.	173.468	126.877
Mesdalt, S.L.	39.319	39.319
El Portal de Valldigna, S.A.	1.620.429	1.620.429
Iberian Renewable Energies, S.C.A., SICAR	1.680.000	1.380.000
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>12.088.249</b>	<b>12.494.772</b>
<b>Otros activos financieros</b>	<b>197.670</b>	<b>-</b>
<b>Total Instrumentosa financieros a largo plazo</b>	<b>12.285.919</b>	<b>12.494.772</b>

Estos activos se valoran por su valor razonable.

### **Corrientes**

Las inversiones clasificadas como "corrientes" corresponden a valores admitidos a cotización en mercados secundarios que forman parte de la cartera del Grupo. El movimiento del ejercicio se corresponde con la gestión de la propia cartera. Los resultados positivos y negativos derivados de las operaciones de compra-venta durante el ejercicio por estas participaciones son recogidos en la Cifra de Negocios de la cuenta de resultados consolidada.

Estos activos se catalogan como disponibles para la venta y se valoran por su valor razonable.

En el ejercicio 2009 el Grupo ha registrado correcciones por deterioro de valor en sus instrumentos financieros a corto plazo por un importe de 4.365.200 euros.

Durante el ejercicio, el Grupo ha registrado una disminución del valor razonable de sus inversiones de 11.533 mil euros.

### **Instrumentos financieros derivados**

Durante el ejercicio se han cancelado posiciones abiertas en el ejercicio anterior con derivados -opciones *call* y *put*- sobre activos financieros clasificados como disponibles para la venta. El impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias por la cancelación ha ascendido a 59.670 euros de pérdida.

Con fecha 27 de noviembre de 2009 la Sociedad matriz del Grupo ha suscrito una operación "*Interest Rate Swap*" sobre un nominal de 15.000.000 de euros. La operación no ha supuesto ningún desembolso por prima y se liquida trimestralmente por diferencias. En el ejercicio 2009 se ha contabilizado una pérdida por la variación en el valor razonable de esta operación de 258.000 euros.

## **6. EXISTENCIAS**

El movimiento habido, en el período transcurrido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2009, en las diferentes cuentas que integran el epígrafe de "Existencias" del balance de situación consolidado, ha sido el siguiente:

	Euros				Saldo 31/12/09
	Saldo 31/12/08	Adiciones	Traspasos	Retiros	
Terrenos y solares	79.801.558	1.531.363	(6.321.312)	(33.216)	74.978.394
Obras en curso de ciclo largo	4.739.393	5.813.712	(4.102.396)	(134.449)	6.316.259
Obras en curso de ciclo corto	7.360.644	3.318.292	(5.417.814)	-	5.261.122
Edificios construidos	42.515.166	-	15.841.522	(9.318.163)	49.038.525
<b>Total</b>	<b>134.416.761</b>	<b>10.663.367</b>	<b>-</b>	<b>(9.485.828)</b>	<b>135.594.300</b>

Provisión depreciación solares	-	(2.255.052)	-	-	(2.255.052)
Provisión depreciación edificios construidos	(112.572)	-	-	-	(112.572)
Anticipos	403.570	-	-	(403.102)	468
<b>Total</b>	<b>134.707.759</b>	<b>8.408.316</b>	<b>-</b>	<b>(9.888.930)</b>	<b>133.227.144</b>

Las adiciones del ejercicio corresponden con la activación de los gastos normales de promoción.

Además, se han activado como mayor valor de las existencias gastos financieros vinculados a préstamos promotores por importe de 458 mil euros.

A 31 de diciembre de 2009 el Grupo tenía compromisos de ventas con clientes por un importe de 6.945 mil euros (9.506 mil euros en 2008), incluyendo dentro de este importe, los anticipos recibidos de clientes a corto y a largo plazo materializados en cobros y efectos a cobrar recogidos en contratos de compraventa.

De las existencias del grupo a 31 de diciembre de 2009, un importe de 57.789 mil euros (59.115 mil euros en 2008) se encuentra hipotecado en garantía de préstamos a promotor (ver nota 14).

La tipología de las existencias registradas en los epígrafes de "Terrenos y solares" en el balance consolidado del Grupo a 31 de diciembre de 2009 corresponden, mayoritariamente, a solares finalistas, con proyectos que se pondrán en marcha en función de la evolución del mercado inmobiliario, sin que sea intención del Grupo el desprenderse de ellos. Sin embargo, dada la actual situación del mercado inmobiliario, en base a las tasaciones realizadas en el ejercicio el Grupo ha dotado un deterioro por pérdida de valor de los solares en stock por importe de 2.255 mil euros.

A 31 de diciembre de 2009 no existían compromisos de compra de solares.

En cuanto a las existencias de "Obras en curso" y "Edificios construidos", se tratan de viviendas destinadas, principalmente, a convertirse en la primera vivienda de los clientes del Grupo, por lo que existe una menor exposición al riesgo de crédito, existente en la actualidad en el sector inmobiliario.

## 7. PATRIMONIO NETO

### 7.1 Ajustes en patrimonio por valoración

Este epígrafe de los balances de situación consolidados recoge el importe neto de las variaciones de valor razonable de los activos clasificados como disponibles para



**GRUPO LIBERTAS 7 - ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEGUNDO SEMESTRE 2009**

la venta; diferencias que se registran en las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas cuando tiene lugar la venta de los activos en los que tienen su origen.

El movimiento del saldo de este epígrafe durante el ejercicio 2009 se presenta seguidamente:

	Miles de Euros	
	2009	2008
<b>Saldo inicial</b>	<b>(15.589)</b>	<b>7.621</b>
<b>Ajustes en patrimonio por valoración:</b>	<b>8.224</b>	<b>(23.210)</b>
- Ajustes por valoración de activos a valor razonable	8.073	(24.372)
- Retiros por ventas de activos valorados a valor razonable	(151)	1.162
<b>Saldo final</b>	<b>7.365</b>	<b>(15.589)</b>

**7.2. Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante**

La aportación de cada una de las entidades incluidas en el perímetro de consolidación del resultado atribuible a la Sociedad dominante ha sido el siguiente:

Miles de Euros	2009	2008
<b>Libertas 7, S.A.</b>	<b>(3.697)</b>	<b>2.618</b>
<b>Integración global y proporcional:</b>		
Avan Plus, S.A.	(371)	(859)
Ficsa Vivienda Segura, S.A.	(57)	-
Libertas Novo, S.A.	(215)	(159)
Liberty Park, S.A.	87	78
Liberty Lux, S.A.	(1)	(1)
Luxury Liberty, S.A.	(997)	(1.194)
Oinos Líber, S.A.	-	(1)
Premier Mix, S.A.	-	7
Primum Vivere, S.A.	-	(1)
Selección Lux, S.A.	2	1
Al Mukhabir, S.A.	(1)	(1)
Foro Inmobiliario Civitas, S.A.U.	(122)	1.347
<b>SUMA</b>	<b>(1.675)</b>	<b>(783)</b>
<b>Puesta en equivalencia</b>		
Bodegas Riojanas, S.A.	84	95
Adolfo Domínguez, S.A.	(224)	280
Promotora de Informaciones, S.A.	229	377
Promotora de Publicaciones, S.L. (Grupo)	5.341	(8.189)
Banco de Valencia, S.A.	6.652	7.576
Compañía Levantina de Edificación y Obras Públicas, S.A.	673	496
Finanzas e Inversiones Valencianas, S.A.	47	18
Nordkapp Inversiones, S.V., S.A.	(12)	(41)
Valentia Biopharma, S.L.	(9)	13
<b>SUMA</b>	<b>12.781</b>	<b>625</b>
<b>TOTAL</b>	<b>7.409</b>	<b>2.460</b>
<b>Intereses minoritarios</b>	<b>39</b>	<b>22</b>
<b>Resultado atribuible</b>	<b>7.370</b>	<b>2.438</b>

### 7.3 Acciones propias

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2009 han sido los siguientes:

	Número de acciones	%	Euros
<b>Saldo a 31/12/2008</b>	<b>997.688</b>	<b>4,55</b>	<b>6.091.824</b>
Altas	20.134	-	294.187
Bajas	(611)	-	(17.904)
<b>Saldo a 31/12/2009</b>	<b>1.017.211</b>	<b>4,55</b>	<b>6.368.107</b>

Las altas corresponden a compras realizadas durante el ejercicio por la sociedad filial Selección Lux, S.A.

### 7.4 Dividendo a cuenta entregado

El dividendo a cuenta aprobado por el Consejo de Administración durante el ejercicio 2009 figura minorando los fondos propios del Grupo. El importe de dicho dividendo a cuenta es de 564 mil euros, un 5,4% del nominal, es decir, 0,0027 euros por acción.

### 7.5 Intereses Minoritarios

El detalle, por sociedades, del saldo del epígrafe de "Intereses Minoritarios" del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2009 y a 31 de diciembre de 2008 y el resultado correspondiente a los socios externos en las mismas fechas se presenta a continuación:

Entidad	Euros			
	31/12/2009		31/12/2008	
	Intereses Minoritarios	Resultado atribuido a la Minoría	Intereses Minoritarios	Resultado atribuido a la Minoría
Libertas Novo, S.L.	1.139.030	39.411	1.124.724	21.998
<b>Total</b>	<b>1.139.030</b>	<b>39.411</b>	<b>1.124.724</b>	<b>21.998</b>

## 8. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

### Préstamos

Los saldos de deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2009 y a 31 de diciembre de 2008 por áreas de actividad, son los siguientes:

Euros	31/12/2009	31/12/2008
<b>Deudas con entidades de crédito</b>	<b>83.264.140</b>	<b>77.177.454</b>
- Área Inmobiliaria	70.241.137	67.124.042
- Área inversiones	13.023.002	10.053.413
<b>Deudas con entidades de crédito asociadas</b>	<b>74.687.788</b>	<b>78.956.423</b>
- Área Inmobiliaria	10.342.136	11.312.413
- Área inversiones	64.345.652	67.644.010
<b>Total</b>	<b>157.951.928</b>	<b>156.133.877</b>

## GRUPO LIBERTAS 7 - ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEGUNDO SEMESTRE 2009

Las deudas del Área Inmobiliaria corresponden a los préstamos hipotecarios sobre las promociones en curso por un límite total de 126.845.636 euros (140.595.131 euros en 2008), estando pendiente de pago 59.084.334 euros. De este importe, un total de 6.049.812 euros corresponden a préstamos hipotecarios asociados a obras en curso de ciclo largo, 6.536.517 euros a obras en curso de ciclo corto y 46.498.005 euros a préstamos hipotecarios sobre edificios construidos. Adicionalmente existen deudas por préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias por un importe de 24.724.348 euros de límite (9.026.944 euros en 2008), de los cuales quedan pendientes de amortizar 21.362.926 euros (8.360.106 euros en 2008).

Los intereses devengados y no vencidos a 31 de diciembre de 2009 por estos préstamos ascienden a 379.911 euros.

El tipo de interés medio de las deudas con entidades de crédito del Área Inmobiliaria durante el ejercicio, ha sido el referenciado al Euribor anual y trimestral más un diferencial entre el 0,10% y el 1,50%.

En el Área de Inversiones, al 31 de diciembre de 2009 el Grupo cuenta con líneas de crédito por un total de 65.500.000 euros, de los cuales 26.823.196 euros permanecen no dispuestos. Adicionalmente tiene deudas por préstamos por un nominal de 33.318.218 euros.

Los tipos de interés correspondientes a estas deudas durante el ejercicio 2009 han sido referenciados al Euribor anual y trimestral con un diferencial entre el 0,90% y el 1,25%.

Los gastos financieros correspondientes a los préstamos y créditos citados anteriormente se recogen en su totalidad en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

### 9. INGRESOS Y GASTOS

#### 9.1 INGRESOS

El análisis de los ingresos del Grupo se desglosa a continuación:

Euros	2009	2008
Ventas de bienes	12.152.568	30.311.449
Ingresos por arrendamientos	989.032	1.409.030
Ingresos actividad financiera	2.026.946	4.002.466
- Ingresos de participaciones en capital	1.739.357	2.773.366
- Intereses de créditos a empresas asociadas	71.725	-
- Resultados por ventas	215.864	1.660.391
Participación en el resultado de sociedades asociadas	12.780.717	625.217
Otros ingresos de explotación	657.992	660.792
<b>Total</b>	<b>28.607.254</b>	<b>37.008.953</b>

El importe por "Ventas de bienes" corresponde a la venta de edificios de viviendas en el ámbito geográfico de la Comunidad Valenciana.

El importe de los Ingresos de la actividad financiera hace referencia a los ingresos obtenidos por el Grupo al considerarse la sociedad matriz como sociedad holding.

El importe desglosado en "Otros ingresos de explotación" corresponde a dietas y primas de asistencia a consejos cobradas por las sociedades del grupo.

#### 9.2. GASTOS

El análisis de los gastos del Grupo se desglosa a continuación:

Euros	2009	2008
Aprovisionamientos	(12.273.036)	(36.960.792)
Variación provisión de existencias	719.659	15.182.448
- Reducción de existencias de productos terminados	(9.480.317)	(21.778.343)
- Aumento de productos term. y en curso de fabricación	10.199.975	36.960.792
Gastos de personal	(2.164.684)	(2.730.148)
Dotación amortización	(531.315)	(493.645)
Otros gastos	(2.212.708)	(1.812.770)
Deterioros y pérdidas actividad financiera	(2.028.829)	(2.336.414)
<b>Total</b>	<b>(18.490.913)</b>	<b>(29.151.320)</b>

## 10. RESULTADO DE EXPLOTACIÓN

El desglose del saldo de este capítulo de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas, en función del origen de las partidas que lo conforman es:

	Euros	
	2009	2008
Ingresos ordinarios	15.168.545	36.154.235
Otros ingresos	657.992	660.792
Participación en el resultado de sociedades asociadas	12.780.717	625.217
<b>Total Ingresos ordinarios</b>	<b>28.607.254</b>	<b>37.440.244</b>
Coste de ventas	(11.553.377)	(21.778.343)
<b>Resultado Bruto</b>	<b>17.053.878</b>	<b>15.661.901</b>
Gastos de personal	(2.164.684)	(2.730.148)
Dotación amortización	(531.315)	(493.645)
Otros ingresos y gastos	(2.141.367)	(1.444.658)
Deterioros y pérdidas actividad financiera	(2.028.829)	(2.336.414)
<b>Resultado de explotación</b>	<b>10.187.682</b>	<b>8.657.036</b>

## 11. INGRESOS PROCEDENTES DE INVERSIONES

El desglose del saldo de este capítulo de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas, en función del origen de las partidas que lo conforman es:

	Euros	
	2009	2008
Ingresos de participaciones en capital	1.739.357	2.773.366
Ganancias netas por enajenación de inversiones financieras	215.864	1.660.391
Otros intereses e ingresos financieros	111.887	558.264
Participación en el resultado de sociedades asociadas	12.780.717	625.217
<b>Total</b>	<b>14.847.824</b>	<b>5.617.238</b>

La participación en las empresas asociadas está detallada en la nota 7.2.

## 12. GASTOS FINANCIEROS

El saldo de este capítulo de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas, corresponde en su totalidad a intereses de préstamos. El Grupo ha activado como mayor valor de las existencias gastos financieros vinculados a préstamos promotores por importe de 457.878 euros.

**13. BENEFICIO POR ACCIÓN****13.1. Beneficio básico por acción**

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo en un ejercicio entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo. De acuerdo con ello:

	2009	2008	Variación
Resultado neto del ejercicio (Euros)	7.409.306	2.459.823	4.949.483
Número medio ponderado de acciones en circulación	20.905.963	20.934.023	(28.060)
<b>Beneficio Básico por acción (Euros)</b>	<b>0,35</b>	<b>0,12</b>	<b>0,24</b>

**13.2 Beneficio diluido por acción**

	2009	2008	Variación
Resultado neto del ejercicio (Euros)	7.409.306	2.459.823	4.949.483
Número medio ponderado de acciones emitidas	21.914.438	21.914.438	-
Menos: número medio ponderado de acciones propias	(1.008.475)	(980.415)	(28.060)
Número medio ajustado de acciones para el cálculo del beneficio por acción diluido	20.905.963	20.934.023	(28.060)
<b>Beneficio Diluido por acción (Euros)</b>	<b>0,35</b>	<b>0,12</b>	<b>0,24</b>

A efectos informativos se indica que, si tenemos en cuenta el número total de acciones de Libertas 7, S.A. a 31 de diciembre de 2009 – 21.914.438 acciones -, tanto el beneficio básico como el beneficio diluido por acción correspondiente al ejercicio 2009, se situaría en 0,34 euros por acción frente a los 0,11 euros por acción del ejercicio 2008.

**14. HECHOS POSTERIORES**

Entre el 31 de diciembre de 2009 y la fecha de formulación de estos estados financieros consolidados no se ha producido ningún suceso que los afecte de manera significativa.

**15. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

Las operaciones entre la Sociedad dominante y sus sociedades dependientes, que son partes vinculadas, han sido eliminadas en el proceso de consolidación y no se desglosan en esta nota.

Las operaciones entre la sociedad y sus asociadas, que son partes vinculadas, corresponden, a los dividendos cobrados por importe de 2.693 mil euros, que se eliminan en el proceso de consolidación, y a operaciones de deuda con entidades de crédito asociadas (Nota 8).

Los gastos derivados de los intereses financieros asociados a estas deudas durante el ejercicio 2009 se encuentran incluidos en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y ascienden a 3.145 mil euros.

Los ingresos por créditos concedidos a empresas asociadas durante el ejercicio ascienden a 71.725 euros y se encuentran registrados en el epígrafe "Cifra de Negocios – Intereses de empresas del grupo y asociadas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

**16. RETRIBUCIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN****16.1 Retribuciones al Consejo de Administración**

Los miembros del Consejo de Administración de la sociedad han percibido durante los ejercicios 2009 y 2008 los siguientes importes brutos:

	Euros	
	2009	2008
Dietas de asistencia a Consejos	145.500	121.500
Dietas asistencia a Comisiones de nombramientos y retribuciones	3.150	6.300
Dietas de asistencia al comité de auditoría	7.200	8.550
Sueldos	30.000	82.080
Participación en beneficios	65.682	65.682
Indemnizaciones por cese	-	245.000
<b>Total</b>	<b>251.532</b>	<b>529.112</b>

**16.2. Retribuciones de la Alta Dirección**

La remuneración de los Directores Generales del Grupo y personas que desempeñan funciones asimiladas – excluidos quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente) – durante el ejercicio 2009 ascienden a 369.867 euros (404.096 euros en 2008).

Al cierre del ejercicio 2009 la alta dirección del Grupo estaba formada por tres personas, los cuales eran hombres.

**17. PAGO DE DIVIDENDOS**

La Junta General ordinaria de accionistas celebrada el día 24 de junio de 2009, acordó repartir, a partir del día 7 de julio de 2009, un dividendo complementario con cargo a los beneficios del ejercicio 2008, por un importe del 10 % del nominal, es decir 1.045 mil euros.

El Consejo de Administración de Libertas 7, S.A., celebrado el día 23 de diciembre de 2009, acordó efectuar el reparto de un dividendo a cuenta, con cargo a los beneficios del ejercicio 2009, por un importe del 5,4% del nominal, es decir, 654 mil euros, que se hizo efectivo a partir del día 30 de diciembre de 2009. (véase Nota 7.4)

**18. SEGMENTOS DE NEGOCIO Y GEOGRÁFICOS****Criterios de segmentación -**

La información por segmentos se estructura en función de las distintas áreas de negocio del Grupo. La sociedad entiende que no es significativo el desglose de la segmentación geográfica, ya que el lugar de origen de la cifra de negocios es el territorio nacional.

**SEGMENTOS PRINCIPALES – DE NEGOCIO**

Las áreas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa, en vigor durante el primer semestre de 2009, del Grupo LIBERTAS 7 teniendo en cuenta la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos.

En este periodo, el Grupo LIBERTAS 7 centró sus actividades en las siguientes grandes áreas de negocio:

GRUPO LIBERTAS 7 - ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEGUNDO SEMESTRE 2009

- Actividad Inmobiliaria
- Actividad de Arrendamientos
- Actividad de Inversión

Los ingresos procedentes de las participaciones en las asociadas se asignan al Área de Participaciones por ser precisamente ésta su actividad.

A continuación se presenta la información por segmentos de estas actividades:

Miles de Euros	Área Inmobiliaria		Área Arrendamientos		Área Inversiones		Total	
	Debe / (Haber)	Debe / (Haber)	Debe / (Haber)	Debe / (Haber)	Debe / (Haber)	Debe / (Haber)	Debe / (Haber)	Debe / (Haber)
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
<b>Operaciones continuadas</b>								
Importe neto de la cifra de negocios	12.153	30.342	988	1.378	2.027	4.434	15.168	36.154
Otros ingresos de explotación	491	457	26	-	142	204	659	661
Participación en el resultado de sociedades asociadas	-	-	-	-	12.781	625	12.781	625
Variación de provisiones de tráfico	-	-	-	-	-	-	-	-
Variación de exist. de productos terminados o en curso	720	15.182	-	-	-	-	720	15.182
Aprovisionamientos	(12.263)	(36.961)	(11)	-	-	-	(12.274)	(36.961)
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>1.101</b>	<b>9.020</b>	<b>1.003</b>	<b>1.378</b>	<b>14.950</b>	<b>5.263</b>	<b>17.054</b>	<b>15.661</b>
Trabajos realizados por la empresa para su activo	71	-	-	-	-	-	71	-
Gastos de personal	(1.236)	(1.738)	(239)	(222)	(689)	(770)	(2.164)	(2.730)
Dotación a la amortización	(84)	(114)	(415)	(364)	(32)	(16)	(531)	(494)
Otros gastos de explotación	(1.529)	(905)	(327)	(331)	(357)	(576)	(2.213)	(1.812)
Deterioros y pérdidas actividad financiera	-	-	-	368	(2.029)	-	(2.029)	368
<b>BENEFICIO DE EXPLOTACION</b>	<b>(1.677)</b>	<b>6.263</b>	<b>22</b>	<b>829</b>	<b>11.843</b>	<b>3.901</b>	<b>10.188</b>	<b>10.993</b>
Ingresos financieros	66	396	2	3	44	159	112	558
Gastos financieros	(1.318)	(2.239)	(522)	(437)	(3.210)	(5.934)	(5.050)	(8.610)
Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable	-	-	-	-	(258)	(431)	(258)	(431)
Resultado por deterioro / reversión del deterioro de activos (neto)	-	-	-	-	(50)	(2.336)	(50)	(2.336)
Otras ganancias o pérdidas (neto)	(19)	-	-	-	-	-	(19)	-
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(2.948)</b>	<b>4.420</b>	<b>(498)</b>	<b>395</b>	<b>8.369</b>	<b>(4.641)</b>	<b>4.923</b>	<b>174</b>
Impuestos sobre las ganancias	895	(1.232)	160	148	1.431	1.822	2.486	738
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>(2.053)</b>	<b>3.188</b>	<b>(338)</b>	<b>543</b>	<b>9.800</b>	<b>(2.819)</b>	<b>7.409</b>	<b>912</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(2.053)</b>	<b>3.188</b>	<b>(338)</b>	<b>543</b>	<b>9.800</b>	<b>(2.819)</b>	<b>7.409</b>	<b>912</b>
<b>Atribuible a:</b>								
Accionistas de la sociedad dominante	(2.053)	3.188	(338)	543	9.800	(2.819)	7.409	912
Intereses minoritarios	-	-	-	-	39	22	39	22
<b>BENEFICIO/(PÉRDIDA ATRIBUIBLE A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE</b>	<b>(2.053)</b>	<b>3.188</b>	<b>(338)</b>	<b>543</b>	<b>9.761</b>	<b>(2.841)</b>	<b>7.370</b>	<b>890</b>

<b>Beneficio por acción:</b>								
<b>De operaciones continuadas</b>								
Básico							0,35	0,12
Diluido							0,35	0,12

## GRUPO LIBERTAS 7 - ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEGUNDO SEMESTRE 2009

Miles de Euros	Área Inmobiliaria		Área Arrendamientos		Área Inversiones		Total	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
<b>Balance de situación</b>								
<b>ACTIVO</b>								
Activos por segmentos	152.826	161.468	26.998	26.775	10.285	14.422	190.109	202.665
Fondo de Comercio	-	-	5.767	5.767	6.341	6.341	12.108	12.108
Participaciones en empresas asociadas	-	-	-	-	196.916	185.950	196.916	185.950
Activos disponibles para la venta	-	3	-	-	60.859	58.706	60.859	58.709
<b>PASIVO</b>								
Pasivos por segmentos	18.595	31.494	4.222	3.838	11.511	10.106	34.328	45.438
Deuda y pasivos financieros	67.559	70.068	12.999	8.368	77.134	77.697	157.692	156.134