



**GRUPO LIBERTAS 7**  
**DECLARACIÓN INTERMEDIA**  
**PRIMER TRIMESTRE 2012**

## GRUPO LIBERTAS 7

### DECLARACIÓN INTERMEDIA

#### PRIMER TRIMESTRE 2012

---

- El Resultado Consolidado Neto atribuido a la Sociedad Dominante, a 31 de marzo de 2012, asciende a 1,3 Millones de euros de pérdida.
  - La cifra de negocios de la actividad financiera del Grupo asciende a 1,3 Millones de euros.
  - El área inmobiliaria al cierre del primer trimestre del año obtiene una cifra de negocios de 1,8 Millones de euros.
- 

#### 1. ENTORNO ECONÓMICO

Durante el primer trimestre de 2012, se presentaron los Presupuestos Generales del Estado para el ejercicio actual, uno de los más austeros de los últimos años, al incluir recortes en gastos por 27.300 Millones de euros y controvertidas medidas para tratar de incrementar los ingresos. Sin embargo, las reformas incluidas han originado dudas en el concierto internacional sobre la capacidad del país para implementarlas, lo que ha provocado en las últimas semanas un fuerte repunte de la prima de riesgo, dificultando todavía más su objetivo de reducción del déficit. Asimismo, los datos publicados siguen mostrando cierto deterioro macroeconómico, con un déficit público de 2011 muy superior al estimado, una tasa de paro creciente y una estimación de crecimiento negativo del PIB del 1,7% para 2012.

En el ámbito europeo, destaca el acuerdo alcanzado referente a la quita de la deuda griega, y la concesión de un nuevo paquete de ayuda de 130.000 M€, con el objetivo de reducir significativamente su deuda pública. Posteriormente, el deterioro de la situación macroeconómica provocó un incremento del fondo de rescate ante las crecientes dificultades en las cuentas públicas de Italia y España, llegando a producirse recortes de rating de distintos países europeos. Derivado de este deterioro, se revisó a la baja el crecimiento estimado para la Eurozona al -0,3% (0,5% anterior), con un sensible repunte de la tasa de paro. A pesar de todo esto, el BCE ha mantenido invariados los tipos de interés.

Por el contrario, la economía de EE.UU. sigue mejorando paulatinamente a pesar de la lenta recuperación de los mercados laboral e inmobiliario, con múltiples datos que indican expansión económica, sin presiones inflacionistas y con cierta estabilidad en el nivel de desempleo. No obstante, la preocupación por la lenta recuperación del mercado laboral podría derivar en un QE3, lo que sería positivo para los mercados financieros.

Por último, la economía china ha ralentizado su ritmo de crecimiento al nivel más lento desde 2009, lo que ha permitido implementar medidas para flexibilizar la cotización del

yuan respecto al dólar, mantener controlada la inflación y reducir el coeficiente de caja de entidades financieras, no descartando recortes de tipos de interés si la inflación sigue reduciéndose.

## 2. ÁREA DE INVERSIONES

Los niveles actuales de valoración de los mercados bursátiles internacionales se encuentran cercanos a los registrados a finales de 2011, excepto en el caso español, que se encuentran en niveles muy inferiores debido a las significativas caídas registradas durante las últimas semanas provocadas por el fuerte incremento de la prima de riesgo. Durante las últimas semanas, los índices periféricos han liderado las correcciones, destacando Italia y especialmente España.

El actual momento de ciclo no parece lo suficientemente sólido como para tomar el relevo de las políticas expansivas ya implementadas por los bancos centrales. De hecho, ante la ausencia de nuevas subastas de liquidez a tres años, el deterioro registrado en los indicadores adelantados ha provocado una severa presión vendedora en los mercados, originando una fuerte corrección en las últimas semanas. A este débil entorno macroeconómico, se ha unido la publicación de unos resultados empresariales a nivel europeo, algo más débiles de lo esperado en líneas generales, motivado en gran medida por un discreto último trimestre de 2011 debido a las crecientes incertidumbres referentes a la deuda periférica.

Basándonos en todo ello, en nuestra gestión ha primado la eficiente rotación de la cartera de bolsa, la realización de plusvalías y la inversión en valores con mejor relación rentabilidad-riesgo esperado según nuestros análisis. De este modo, hemos aprovechado las revalorizaciones registradas en la primera mitad del periodo, para desinvertir en aquellas compañías que ofrecían menos potencial de revalorización, y actualmente nos encontramos en una posición favorable para reinvertir la liquidez generada tras los fuertes recortes registrados durante las últimas semanas, en valores que ofrezcan un atractivo potencial de revalorización y sólidas perspectivas en sus negocios.

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 30/03/2012	VALOR MERCADO 01/01/2012	Compras	Ventas	Reval. 12	Dividendo 12	Rentab. 12
TOTAL ASOCIADAS	20.265.689	25.720.131	0	0	-5.454.442	0	-21,2%
TOTAL INV. PERMANENTES	3.256.606	3.256.606	0	0	0	1.445	0,0%
NO ASOCIADAS	17.468.411	27.922.659	0	0	-10.454.249	0	-37,4%
TOTAL CARTERA BOLSA	39.301.199	41.277.870	191.265	-4.355.913	2.187.977	264.820	5,9%
TOTAL CARTERA LIBERTAS 7	80.291.904	98.177.266	191.265	-4.355.913	-13.720.713	266.265	-13,7%

El valor de mercado de la cartera asciende a 80,3 Millones de euros. El positivo comportamiento registrado por los mercados durante los dos primeros meses del periodo, fue aprovechado para realizar ventas por 4,4 Millones ante el reducido potencial de algunas de nuestras inversiones, mientras que la posterior caída fue aprovechada para comenzar a realizar compras por 0,2 Millones en aquellos valores que ofrecían un mayor atractivo. Durante el periodo se han cobrado 266 miles de euros en concepto de dividendos. La rentabilidad acumulada de la cartera en los tres primeros meses de 2012 ha sido del -13,7%.

La rentabilidad de la cartera de bolsa durante el primer trimestre de 2012 ha sido del 5,9%, significativamente superior al -6,5% y al -5,8% registrado por el Ibex35 y el IGBM respectivamente y ligeramente por debajo del 6,9% del Stoxx50 Europe y del 8,1% del Dow Jones americano<sup>1</sup>.

Por lo que respecta a la cartera de asociadas, durante el primer trimestre destaca la negativa evolución de la acción de Cleop, que sufrió una corrección del 46%, así como de Prisa, con una caída del 36%. Destaca la mayor resistencia a las caídas generalizadas del mercado doméstico, mostrada por Adolfo Domínguez, que cedió un 9%, y de Bodegas Riojanas, que cedió un 1%. En su conjunto, la rentabilidad de la cartera de asociadas en el trimestre fue de un -21,2%.

En cuanto a la cartera de bolsa, la rentabilidad en el primer trimestre ha sido del 5,9%. Desde el punto de vista sectorial, los sectores con un mejor comportamiento relativo han sido los de Lujo, Inmobiliario y Alimentación, mientras que Construcción, Ecología e Industria han sido los sectores con peor comportamiento de la cartera. El positivo comportamiento en las cotizaciones de las compañías de Lujo y Alimentación ha sido aprovechado para reducir nuestra exposición a estos sectores, mientras que la significativa caída registrada en Industria ha sido aprovechada para realizar compras selectivas. De este modo, se ha reducido inversión en los sectores Ecología, Alimentación y Tecnología tras la fuerte revalorización de algunos de los valores que tenemos en cartera.

#### **RESULTADOS A 31 DE MARZO DE 2012 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 meses del año. Se han cobrado dividendos por importe de 0,26 Millones de Euros y generado plusvalías por la venta de activos financieros por importe de 1,1 Millones de euros. Los resultados aportados por las empresas asociadas son negativos por importe de -0,15 Millones de euros. El resultado de explotación se sitúa en 0,99 Millones de euros.

Durante el trimestre se registran variaciones negativas en el valor de instrumentos financieros por importe de 0,7 Millones de Euros derivados en su mayor parte de la caída registrada por la cotización de los warrants de Prisa, provocando un Resultado antes de impuestos negativo por importe de -0,6 Millones de Euros.

---

<sup>1</sup> Datos procedentes de Bloomberg.

## CUENTA DE RESULTADOS ÁREA DE INVERSIONES

- Miles de Euros -

Mar. 2012

Ingresos por dividendos	264
Ingresos por plusvalías netas por enajenación de activos financieros	1.100
Rdos. Sdes. Valoradas por el Método de la Participación	-153
Otros ingresos de explotación	19
<b>TOTAL INGRESOS EXPLOTACIÓN:</b>	<b>1.231</b>
Otros Gastos de Explotación	226
Amortizaciones	17
Provisiones por deterioro del Activos Financieros	0
<b>TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN:</b>	<b>242</b>
<b>Resultados de la Explotación:</b>	<b>989</b>
Resultado Financiero:	-851
Var. Valor razonable inst. financieros	-718
Dif. Cambio	-42
<b>Resultados Antes de Impuestos</b>	<b>-622</b>
Impuesto Sobre Sociedades	203
<b>Resultado después de Impuestos</b>	<b>-419</b>
<b>Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante:</b>	<b>-419</b>

### 3. ÁREA INMOBILIARIA.

La cifra de negocios de la actividad inmobiliaria mejora ligeramente respecto a los resultados alcanzados en el primer trimestre del ejercicio anterior, si bien la dureza del mercado inmobiliario al que nos enfrentamos y las negativas noticias económicas que nos han acompañado este principio de ejercicio, nos hacen retroceder respecto a los logros alcanzados en el cuarto trimestre del ejercicio 2011.

**Actividad de Promoción:** Si bien muy presionados por las restricciones del crédito y las agresivas ofertas de las entidades financieras, los nuevos ajustes en precios y la mejora en el tratamiento fiscal, han permitido a la compañía superar en un 22,24% la cifra de escrituraciones del primer trimestre del ejercicio 2011. Esta mejora, la podemos constatar igualmente en las operaciones generadas que aun no han llegado a escriturarse, que identifica que sigue existiendo una demanda latente.

**Patrimonio en Explotación:** La actividad patrimonial continúa mostrando una buena evolución con importantes incrementos tanto de ingresos como de ocupación, si bien, el cierre parcial de la actividad de apartamentos turísticos para abordar trabajos de mejora y puesta a punto, lastran ligeramente la cifra de negocios del primer trimestre de esta actividad.

## PARAMETROS DE ACTIVIDAD - Primer Trimestre 2012

Cifra de Negocios Area Inmobiliaria (Millones €)	1,85
Cifra de Negocios Promoción (Millones €)	1,68
Viviendas escrituradas promoción (unidades)	13
Total Ingresos Alquiler (Millones €)	0,17

### Situación del Stock al 31 de marzo de 2011

Viviendas Terminadas con licencia 1ª ocupación	356
Viviendas en Ejecución (unidades)	23
Solares Finalistas no iniciados (número de viviendas)	756

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.

### ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN - ENTREGA DE VIVIENDAS.

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

Durante el primer trimestre del ejercicio 2012 en la actividad de promoción, se escrituraron a clientes 13 viviendas, 1 local comercial, 12 garajes y 7 trasteros, por un importe de 2.005.600 euros.

Con todo ello, al cierre del primer trimestre, la sociedad contaba con una cartera de 356 viviendas terminadas, todas ellas con su licencia de primera ocupación, 8 locales comerciales y 23 viviendas en curso.

### PATRIMONIO EN EXPLOTACIÓN - ARRENDAMIENTOS:

Por su parte, la cartera de activos en alquiler compuesta por apartamentos turísticos, locales comerciales, oficinas, viviendas y garajes aportó en este primer trimestre del ejercicio 2011 una cifra total de ingresos de 168,3 miles euros.

### RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2012 DEL AREA INMOBILIARIA DE LIBERTAS 7

De acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), la cifra de negocios consolidada al 31 de Diciembre de 2011 alcanza los 1.853 miles de euros.

La caída en el nivel de actividad respecto a los resultados alcanzados en el cuarto trimestre del pasado ejercicio 2011 y la fuerte presión en precios, continúa afectando negativamente, tanto al EBITDA como al Resultado de Explotación, de la actividad de promoción.

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

Actividad Inmobiliaria (NIF) (Cifras en miles de euros)	Grupo Libertas 7, Promoción 31 03 2012	Grupo Libertas 7, Arrendamientos 31 03 2012	TOTAL 31 03 2012
Cifra de Negocios	1.684,70	168,31	1.853,01
EBITDA	-757,02	98,41	-658,61
Beneficio de Explotación	-778,64	6,79	-771,86
Beneficio despues de Impuestos	-846,08	-65,51	-911,59
CASH FLOW (BDI + Amortizaciones)	-824,45	26,11	-798,34

Ante la incertidumbre del mercado inmobiliario actual el Área Inmobiliaria ha adoptado distintas medidas, entre las que destacan los atractivos precios ofertados en determinadas promociones, con el objetivo de incrementar las ventas en los próximos meses.

#### 4. SITUACIÓN PATRIMONIAL A 31 DE MARZO DE 2012

Las principales magnitudes del Estado de Situación Financiera del Grupo Libertas 7, a 31 de marzo de 2012, reflejan los siguientes importes:

	31/03/2012	31/12/2011	Difer.	Variac %.
<b>ACTIVO</b>				
Fondo de Comercio	6.362	6.362	0	0,00%
Activos financieros	63.545	76.169	-12.624	-16,57%
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	70.391	68.361	2.030	2,97%
Existencias	111.194	113.139	-1.945	-1,72%
Otros activos	72.017	71.440	577	0,81%
Efectivo y medios equivalentes	6.353	4.527	1.826	40,34%
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>329.862</b>	<b>339.998</b>	<b>-10.136</b>	<b>-2,98%</b>
<b>PASIVO</b>				
Fondos Propios	156.907	165.450	-8.543	-5,16%
Deuda Financiera	159.630	161.068	-1.438	-0,89%
Otros pasivos	13.325	13.480	-155	-1,15%
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>329.862</b>	<b>339.998</b>	<b>-10.136</b>	<b>-2,98%</b>

Cifras en miles de euros

En el activo, en el primer trimestre del ejercicio, la evolución negativa de los mercados ha reducido el valor de la cartera de bolsa del Grupo en un 16,57%.

Por lo que respecta a las partidas de pasivo, no han sufrido grandes variaciones, con una ligera reducción de la deuda financiera de 1,4 Millones de euros. El ratio de endeudamiento sobre el valor de los activos se sitúa en un 46,47%, muy similar al del cierre del ejercicio 2011 que era del 46,04%. Un 18,07% del endeudamiento financiero se encuentra garantizado por hipotecas subrogables a clientes.

Declaración Intermedia (Primer Trimestre 2012) – Libertas 7, S.A.

	<u>31/03/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>Variación</u>	
Deuda no Corriente con Entidades de Crédito	65.099	66.050	-951	-1,44%
Deuda Corriente con Entidades de Crédito	94.531	95.018	-487	-0,51%
<b>Total deuda Con Entidades Financieras:</b>	<b>159.630</b>	<b>161.068</b>	<b>-1.438</b>	<b>-0,89%</b>
Tesorería	6.353	4.527	1.826	40,34%
<b>Posición Financiera Neta</b>	<b>153.277</b>	<b>156.541</b>	<b>-3.264</b>	<b>-2,09%</b>
<b>Total Activo del Grupo</b>	<b>329.862</b>	<b>339.998</b>		
Endeudamiento Neto sobre Total Activo	46,47%	46,04%		

## 5. RESULTADOS A 31 DE MARZO DE 2012

Las principales magnitudes de la cuenta de pérdidas y ganancias del Grupo Libertas 7, a 31 de marzo de 2012, han sido las siguientes:

<b>CONCEPTO</b>	<b>PROMOCIÓN</b>	<b>ARRENDAM.</b>	<b>INVERSIONES</b>	<b>TOTAL 31 03 2012</b>	<b>TOTAL 31 03 2011</b>	<b>% Variac.</b>
Cifra Negocios	1.685	168	1.364	3.217	2.470	30%
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	-	-	-153	-153	2.516	-106%
Otros Ingresos / Gastos Explotación	-2.463	-162	-223	-2.848	-2.088	36%
<b>Resultado Explotación</b>	<b>-778</b>	<b>6</b>	<b>989</b>	<b>217</b>	<b>2.898</b>	<b>-93%</b>
Ingresos Financieros	-	-	-	-	1	-100%
Gastos Financieros	-428	-100	-851	-1.379	-983	40%
Diferencias de cambio y otros resultados financieros	-	-	-760	-760	405	-288%
<b>BAI</b>	<b>-1.206</b>	<b>-94</b>	<b>-622</b>	<b>-1.922</b>	<b>2.321</b>	<b>-183%</b>
Impuesto sociedades	360	28	203	591	96	516%
<b>BDI</b>	<b>-846</b>	<b>-66</b>	<b>-419</b>	<b>-1.331</b>	<b>2.417</b>	<b>-155%</b>

Cifras en miles de euros

La cifra de negocios al cierre de este primer trimestre del ejercicio alcanza un importe de 3,2 Millones de euros observándose un incremento importante respecto al mismo período del ejercicio anterior. Este incremento se debe al aumento de los ingresos por ventas de viviendas en un 22% y a los mayores ingresos de la actividad financiera con un incremento del 57%.

Es destacable, por el contrario, la aportación al resultado de las entidades asociadas que ha pasado a ser negativo en este ejercicio.

Adicionalmente, los mayores gastos de explotación y financieros, así como la pérdida de valor de los warrants de Prisa por la caída de su cotización, sitúan el BAI a marzo en -1,9 Millones de euros. El Resultado Neto asciende a -1,3 Millones de euros.