



GRUPO LIBERTAS 7
DECLARACIÓN INTERMEDIA
PRIMER TRIMESTRE 2009

GRUPO LIBERTAS 7

DECLARACIÓN INTERMEDIA

PRIMER TRIMESTRE 2009

- El Grupo Libertas 7, al cierre del primer trimestre, mantiene una holgada situación de liquidez y un escaso nivel de apalancamiento, inferior al 35% del total activo.
 - Los efectos del Plan Estratégico del Grupo Libertas 7 durante el primer trimestre de 2009 han reforzado su posición competitiva en el mercado.
 - La Cifra de Negocios acumulada del Grupo Libertas 7, a marzo de 2009, asciende a 1,3 Millones de euros.
 - El Resultado Consolidado Neto atribuido a la Sociedad Dominante alcanzó los 1,3 Millones de euros.
 - La cartera de activos, tanto inmobiliarios como financieros, del Grupo Libertas 7 alcanzan, a 31 de marzo de 2009, los 493 Millones de euros, con una plusvalía latente de 109 Millones de euros.
-

Durante este primer trimestre de año, el Grupo Libertas 7 continúa con el desarrollo de un plan de actuación, iniciado ya el ejercicio anterior, consistente en la consolidación de unas bases organizativas y financieras sólidas que le permitan en los próximos años posicionarse lo mejor posible para aprovechar la reactivación de los dos sectores donde desarrolla sus actividades.

De esta forma, se están realizando intervenciones, tanto en su Área Inmobiliaria como en su Área de Inversiones, que empiezan a mostrar efectos positivos en las cuentas del Grupo. La adaptación de las políticas comerciales, el aprovechamiento de las oportunidades que ofrecen los mercados, así como la contención de la deuda y el ahorro de costes, constituyen las bases de la gestión para superar la complicada coyuntura económica actual.

1. ENTORNO ECONÓMICO

El entorno en el que el Grupo Libertas 7 ha desarrollado su actividad durante el primer trimestre del año se ha seguido caracterizando por el progresivo deterioro de los principales indicadores macroeconómicos, cuyo reflejo principal es una acusada reducción de la actividad económica y un incremento del desempleo y morosidad, propios de un estadio avanzado en un escenario de fuerte recesión global.

El deterioro de las principales variables macroeconómicas ha tenido su repercusión en el ámbito microeconómico, con un fuerte impacto en los resultados empresariales, salvo excepciones, así como en la capacidad de gasto de las familias y la inversión productiva de las empresas.

En este contexto de crisis económica internacional, las principales autoridades monetarias de los países miembros de la OCDE han continuado poniendo en práctica nuevas medidas encaminadas a devolver la estabilidad a los mercados, recobrar la

confianza y reactivar la economía. Dichas medidas (inyecciones masivas de liquidez, rebajas en tipos de interés, cambios en políticas fiscales, normativas contables, iniciativas para la adquisición de activos tóxicos, entre otras) son sólo un primer paso dentro del largo proceso encaminado hacia el inicio de un nuevo ciclo económico, el cual, en el mejor de los casos, no llegará hasta bien entrado 2010 en la mayoría de economías occidentales. Tras 20 meses desde el inicio de la crisis *subprime*, empieza a conocerse el impacto global de la crisis, así como la forma y determinación con la que las autoridades la están abordando en el ámbito internacional, por lo que una vez superada la incertidumbre inicial, se vislumbra el paso hacia un escenario recesivo global, que antes o después llegará a su fin. En este sentido, la sociedad tiene previsto un plan de actuación con medidas a adoptar en atención a la evolución de la situación económica.

En este difícil panorama económico, especialmente crítico durante el último semestre, comienzan a haber señales que indican que la economía norteamericana parece estar frenando su caída libre en los últimos meses. Los resultados de ciertas entidades financieras norteamericanas en el primer trimestre del año, junto con las declaraciones de los máximos responsables de la FED norteamericana descartando una depresión y deflación estructural en dicha economía, han devuelto cierto equilibrio a los mercados, dando esperanzas de que la economía americana pueda finalizar su recesión a finales de 2009. La probabilidad de que USA entre en una larga depresión económica, así como de bloqueo del sistema financiero (con quiebras de nuevos bancos) y deflación estructural, se ha reducido. La batería de medidas fiscales y monetarias puestas en marcha, contribuirán a frenar el deterioro de la economía y reestablecer la confianza.

2. RESULTADOS DEL EJERCICIO 2009

A marzo de 2009, las principales magnitudes de la cuenta de pérdidas y ganancias del Grupo Libertas 7, S.A. han sido las siguientes:

CONCEPTO	PROMOCIÓN	ARRENDAM.	INVERSIONES	TOTAL LIBERTAS
Cifra Negocios	1.158	155	-	1.313
Otros Ingresos / Gastos Explotación	-1.263	-230	-178	-1.671
Resultado Explotación	-105	-75	-178	-358
Ingresos Financieros	4	-	429	433
Gastos Financieros	-434	-195	-1.133	-1.762
Diferencias de cambio	-	-	15	15
Resultados por enajenación de instrumentos financieros	-	-	153	153
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	-	-	2.305	2.305
BAI	-535	-270	1.591	786
Impuesto sociedades	160	81	270	511
BDI	-375	-189	1.861	1.297

(miles de euros)

Durante el primer trimestre del ejercicio ha sido significativo el ahorro de costes de estructura respecto al mismo período del ejercicio anterior, con una reducción del 11% en gastos de personal y del 28% de otros gastos de explotación, todo ello como consecuencia de la aplicación de las medidas previstas en el Plan Estratégico de la compañía para la mejora de la eficiencia y la productividad.

Como se puede observar, el beneficio del Grupo consolidado, que asciende a 1,3 Millones de euros – 5, 4 M. € en el ejercicio anterior-, sigue siendo positivo pese a la difícil situación de los sectores de mercado en los que opera.

Lo mismo ocurre con el beneficio individual después de impuestos de la sociedad matriz del Grupo Libertas 7, a marzo de 2009, que alcanza los 0,8 Millones de euros - 4,7 M. € en 2.008-.

3. SITUACIÓN PATRIMONIAL A 31 DE MARZO DE 2009

Las principales magnitudes del Balance de Situación del Grupo Libertas 7, a 31 de marzo de 2009, reflejan los siguientes importes:

	31/03/2009	31/12/2008	Difer.	Variac %.
ACTIVO				
Fondo de Comercio	12.108	12.108	0	0,00%
Activos financieros	48.130	58.712	-10.582	-18,02%
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	190.064	189.244	820	0,43%
Existencias	136.235	134.708	1.527	1,13%
Otros activos	70.903	62.598	8.305	13,27%
Efectivo y medios equivalentes	8.311	5.356	2.955	55,17%
TOTAL ACTIVO	465.751	462.726	3.025	0,65%
PASIVO				
Fondos Propios	261.650	261.155	495	0,19%
Deuda Financiera	167.775	156.134	11.641	7,46%
Otros pasivos	36.326	45.437	-9.111	-20,05%
TOTAL PASIVO	465.751	462.726	3.025	0,65%

Cifras en miles de euros

El patrimonio del Grupo Libertas 7 durante este primer trimestre del ejercicio 2009 no ha sufrido modificaciones importes.

La principal variación se ha producido en el valor de los activos financieros del Grupo. A pesar de que el mercado bursátil todavía no se ha recuperado de la situación negativa de principios de año, las importantes plusvalías latentes existentes en la cartera del Grupo, han permitido realizar ventas con la consiguiente obtención de beneficios y el aumento de la liquidez.

El valor de los activos financieros del Área de Inversiones, valorados según su cotización, asciende a 265,9 Millones de euros – de los que 14 Millones corresponden a la

autocartera -. Por otro lado, el valor de los activos inmobiliarios del Área Inmobiliaria, partiendo de una valoración mixta – según informes de compañías externas de tasación y de la propia sociedad -, asciende a 227 Millones de euros, de los que 69 Millones corresponden a edificios dedicados a la actividad de arrendamiento y el resto a la actividad de promoción.

El endeudamiento neto del Grupo se sitúa en 159 Millones de euros, por lo que el ratio de endeudamiento sobre el valor de los activos es tan sólo del 32,3%, lo que deja un margen de endeudamiento razonable que permitirá atender las perspectivas de crecimiento de la compañía previstas en su Plan Estratégico.

4. ÁREA DE INVERSIONES

En estos tres primeros meses del ejercicio, las bolsas han registrado descensos generalizados que han llevado a la mayoría de los índices a romper los mínimos que se alcanzaron el año pasado. No obstante, desde mediados del mes de marzo se viene observando una sustancial recuperación de los mercados financieros al hilo de las noticias más positivas que están apareciendo y que hemos comentado en el apartado del entorno económico. En concreto, el IBEX-35 y el DJ Stoxx 50 acumulaban a cierre de marzo una desvalorización del 15,9% y el 15,4%, respectivamente.

En este contexto, el principal eje conductor de la gestión en el Área de Inversiones en este trimestre sigue siendo la prudencia: seguimos pensando que nos enfrentamos a un mercado muy volátil y sin tendencia definida en el que vamos a experimentar variaciones bruscas como las que hemos visto este trimestre. Por ello, hemos tenido un enfoque más cortoplacista en el planteamiento de las inversiones para aprovechar los continuos altos y bajos del mercado lo que nos ha llevado a concentrar las operaciones, teniendo la mayoría de ellas un carácter de *trading*. En definitiva, todavía no pensamos que sea el momento para aumentar las inversiones con carácter estructural en la cartera de renta variable.

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 las compras y ventas efectuadas, dividendos cobrados y la rentabilidad obtenida.

VALOR	VALOR MERCADO 31/12/2008	VALOR MERCADO 31/03/2009	Compras	Ventas	Revalorización	Dividendos	Rentabilidad
TOTAL ASOCIADAS	237.307	198.417	4.300	0	-43.190	1.287	-17,34%
TOTAL INV. PERMANENTES	10.118	10.118	0	0	0	5	0,05%
TOTAL CARTERA BOLSA	55.555	43.268	1.010	-6.084	-7.213	418	-12,01%
TOTAL CARTERA LIBERTAS 7	302.980	251.803	5.310	-6.084	-50.403	1.711	-15,79%

Cifras en miles de euros

Es obvio que la situación de los mercados condiciona el resultado de la gestión que se ha saldado con un descenso en relación con el cierre de 2008. El valor de mercado de la cartera asciende a 251,8 millones de euros, se han realizado ventas netas por importe de 0,8 millones y se ha cobrado 1,7 millones de euros en concepto de dividendos. No obstante lo cual, la rentabilidad de la cartera en este trimestre ha sido de - 15,8% muy en línea con el Índice de la Bolsa de Madrid.

Por lo que respecta a la cartera de asociadas, las mayores caídas corresponden a valores cuyas cotizaciones se han visto especialmente afectadas en este contexto de

fuerte desaceleración económica dada su mayor dependencia al ciclo económico. Entre estos sectores destaca el de medios de comunicación y el de consumo. En este último trimestre se ha aumentado la inversión indirecta en el Grupo Prisa por importe de 4,3 millones de euros. La rentabilidad de la cartera de asociadas se ha situado en el - 17,3%.

En cuanto a la cartera de bolsa, la rentabilidad acumulada a cierre de trimestre del - 12%, es algo mejor que la de sus índices comparables -el IBEX-35 y el DJ Stoxx 50-, ascendiendo su volumen a 43,3 millones de euros. Desde el punto de vista sectorial, los sectores con un peor comportamiento relativo han sido los de seguros, materiales de construcción y vinos, mientras que el industrial y el de alimentación han cerrado el trimestre en positivo. En relación con la operativa, hemos concentrado el grueso de las ventas en el sector constructor e inmobiliario aprovechando la subida del mercado en la parte final de marzo; en el sector asegurador, también hemos tenido un sesgo vendedor. Por lo que respecta a las compras, se han centrado en alguna compañía fabricante de tubos, del sector de medio ambiente y de alimentación.

Por otro lado, tal y como hemos mencionado anteriormente, se ha seguido una estrategia más dinámica con operaciones de *trading* para aprovechar las fuertes oscilaciones del mercado. En el acumulado del período hemos realizado operaciones de compra y venta por un importe de 1,2 millones de euros que nos han arrojado una rentabilidad cercana al 9% del volumen comprado.

RESULTADOS A 31 DE MARZO DE 2008 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 estos primeros tres meses del año. Siendo el BAI alcanzado de 1,6 Millones de euros. Cabe destacar el resultado proveniente de las empresas asociadas que asciende a 2,3 Millones y los ingresos obtenidos por dividendos de 0,4 Millones de euros. Adicionalmente, con la gestión de la cartera de bolsa, se han generado unas plusvalías netas por la venta de activos de 0,2 Millones de euros.

Ingresos por dividendos	423
Otros ingresos financieros	6
Plusvalías netas por enajenación de activos financieros	153
Gastos financieros	-1.133
Diferencias de cambio	15
Participación en resultados de empresas asociadas	2.305
Otros Ingresos y Gastos de explotación	-178
BAI	1.591

Cifras en miles de euros

5. ÁREA INMOBILIARIA.

La negativa evolución del sector inmobiliario durante el ejercicio 2008 se ha prolongado a lo largo de este primer trimestre del ejercicio 2009. Las previsiones más realistas no fijan un horizonte para su recuperación real antes de mediados de 2010 o principios de 2011. Todo ello hace prever en el futuro un diferente panorama del sector inmobiliario, mucho más profesional, con menos actores, con un menor apalancamiento y con tasas de rentabilidad muy por debajo de las obtenidas durante estos últimos años. No obstante aparecen ya los primeros indicios de reactivación del mercado inmobiliario, que evidencian la existencia de una demanda latente de viviendas de primera residencia, a la espera de un escenario económico más estable.

El futuro del sector inmobiliario implicará importantes cambios en la gestión de las empresas inmobiliarias que aspiren a ser líderes del mercado en los próximos años. La capacidad financiera, la calidad, la competitividad, la rápida adecuación al cambio y la orientación al cliente, van a ser factores claves en un futuro próximo. Factores todos ellos determinantes, en los que la sociedad se encuentra trabajando en estos momentos.

Teniendo en cuenta estos factores, y tras la periódica revisión del Plan Estratégico Inmobiliario acometida durante el ejercicio anterior dentro de un escenario conservador, el Consejo de Administración ha aprobado un nuevo Plan Comercial 2009 que ha supuesto una profunda reorganización de los recursos del Área Inmobiliaria al objeto de reforzar y potenciar el departamento comercial del Grupo, bajo la reputada marca comercial FICSA. En ejecución de dicho Plan, durante este primer trimestre la sociedad ha lanzado una nueva campaña de promoción, que bajo el eslogan "*FICSA Vivienda Segura*" pretende transmitir "Tranquilidad" y "Seguridad" a nuestros nuevos clientes en el momento de adquirir y financiar una de nuestra viviendas.

Adicionalmente, ha sido clave el reforzamiento del equipo comercial de FICSA que, orientado a las nuevas exigencias del mercado inmobiliario y con vocación de crecer, se integrará en una nueva Sociedad del Grupo Libertas 7: *Ficsa Vivienda Segura, S.A.*. Esta sociedad nace con el objetivo de ser la plataforma sobre la que girará toda la actividad comercial del Grupo, tanto para ventas propias como para ventas de otras sociedades o particulares.

Continuando con el desarrollo del Plan de Arrendamientos aprobado por el Consejo de Administración a finales del ejercicio 2008, con la finalidad de potenciar la actividad patrimonial del Grupo, durante este primer trimestre se han analizado diferentes proyectos de inversión a medio y largo plazo, con el objetivo de dotar a su cuenta de explotación de unos resultados recurrentes y estables procedentes de la división de arrendamientos. En esta línea, el Grupo está acometiendo inversiones en proyectos muy selectivos, con el objetivo de garantizar un nivel de actividad razonable durante los dos próximos ejercicios y posicionar óptimamente la actividad inmobiliaria en el momento en el que se reactive el sector.

Con todo ello, hemos avanzado en la reorientación de nuestra gestión del Área Inmobiliaria, estableciendo unas sólidas bases para afrontar un mercado adverso en el corto plazo y constituyendo un óptimo punto de partida que nos permita competir en las mejores condiciones en el largo plazo.

RESULTADOS A 31 DE MARZO DE 2009 DEL ÁREA INMOBILIARIA DE LIBERTAS 7

De acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y tras realizar los ajustes correspondientes, la cifra de negocios consolidada durante los primeros tres meses del ejercicio 2009 alcanza los 1,3 Millones de euros, con un resultado bruto de 0,5

Millones de euros lo que representa un margen bruto del 41,33%.

El detalle del Resultado Bruto y de Explotación del Área Inmobiliaria, por Actividad, es el siguiente:

Actividad Inmobiliaria	Grupo Libertas 7 Promoción	Grupo Libertas 7 Arrendamientos	TOTAL
	31 03 2009	31 03 2009	31 03 2009
Cifra de Negocios	1.158	155	1.313
Margen Bruto	387	155	543
<i>% sobre Cifra de Negocios</i>	<i>33,47%</i>	<i>100,00%</i>	<i>41,33%</i>
Resultado de Explotación	-105	-75	-180
<i>% sobre Cifra de Negocios</i>	<i>-9,07%</i>	<i>-48,34%</i>	<i>-13,71%</i>

Cifras en miles de euros

Los resultados de un trimestre en el negocio inmobiliario no siempre son representativos de la evolución de la actividad de la compañía al estar ligados necesariamente al número de viviendas escrituradas y no al número de viviendas vendidas pendientes de entregar. Al mismo tiempo, la dureza del mercado inmobiliario durante este primer trimestre de 2009, unida a la reorganización de puestos claves del departamento comercial acometida en este periodo, son factores que así mismo explican el resultado obtenido por el Área Inmobiliaria, que esperamos recuperar a lo largo del ejercicio con la escrituración de las viviendas vendidas pendientes de entrega. El logro de los objetivos marcados por el nuevo Plan Comercial 2009 constituye el reto del Grupo Libertas 7 para el futuro más inmediato.