



**GRUPO LIBERTAS 7**  
**DECLARACIÓN INTERMEDIA**  
**TERCER TRIMESTRE 2010**

## GRUPO LIBERTAS 7

### DECLARACIÓN INTERMEDIA

#### TERCER TRIMESTRE 2010

---

- La Cifra de Negocios acumulada del Grupo Libertas 7, a septiembre de 2010, asciende a 13,9 Millones de euros.
  - El Resultado Consolidado Neto atribuido a la Sociedad Dominante, a 30 de septiembre de 2010, alcanzó los 5,5 Millones de euros, un 12 % superior al del tercer trimestre de 2009.
  - El área inmobiliaria al cierre del tercer trimestre 2010 genera una cifra de negocios de 12,8 millones de euros, con un margen bruto de 3,9 millones de euros (30,46%).
  - El nivel de apalancamiento del Grupo Libertas 7 al cierre del tercer trimestre se mantiene en un 34,8% sobre el valor de sus activos con una cómoda situación de liquidez.
- 

#### 1. ENTORNO ECONÓMICO

Durante el tercer trimestre de 2010 se ha constatado una moderación en el ritmo de crecimiento de las principales economías occidentales a medida que se diluía el impacto de las medidas excepcionales de estímulo económico puestas en marcha. La debilidad de la demanda y el consumo privado, incapaces de tomar el relevo de las políticas de incremento en gasto público, las elevadas tasas de desempleo, la necesidad de reducir los déficits, o la lentitud en la recuperación del sector inmobiliario en EEUU han provocado, entre otros factores, que se haya producido una revisión a la baja de las expectativas de crecimiento del PIB de EEUU y de la Eurozona para el presente y el próximo año.

Desde mediados de Junio, los datos macroeconómicos procedentes de EEUU comenzaron defraudando las previsiones del mercado en términos del índice ISM, confianza del consumidor y venta de viviendas. Adicionalmente, las preocupaciones sobre el endurecimiento de la política monetaria en China, junto con la incertidumbre alrededor de la deuda soberana europea avivaron los temores a una doble recesión global. No obstante, algunas de las dudas que antes del verano rodeaban a la Eurozona fueron despejándose progresivamente mejorando la visibilidad y reduciendo el temor a una nueva recesión. A ello contribuyeron diversos factores como la publicación de los buenos datos de PIB alemán, los resultados del Stress Test sobre la banca europea, la concreción de las exigencias de capital de Basilea III o el éxito en la refinanciación de la deuda soberana de algunos países de la Europa periférica. Los robustos resultados empresariales del segundo trimestre, superando las previsiones del mercado y registrando significativos incrementos interanuales contribuyeron también a recobrar parte de la confianza y reducir la incertidumbre.

La lenta pero progresiva recuperación económica en EEUU y algunas economías europeas contrasta con la delicada situación de los países de la Europa periférica. En el caso de España, la ligera mejora de ciertos datos macro en el segundo trimestre junto con los resultados de las pruebas de estrés en la banca española, el avance en el proceso de reestructuración del sistema financiero, el anuncio de las medidas de ajuste fiscal y los buenos resultados de las principales multinacionales españolas redujeron las dudas sobre la solvencia de la economía española. A pesar de ello, la coyuntura económica en la que el Grupo Libertas 7 desarrolla su actividad sigue siendo especialmente desfavorable, con una creciente tasa de desempleo, unos bajos índices de actividad y unos elevados niveles de déficit público.

## **2. ÁREA DE INVERSIONES**

El inicio del tercer trimestre para los mercados bursátiles estuvo marcado por las incertidumbres derivadas de los problemas de déficit de ciertas economías europeas y la falta de confianza respecto a la capacidad de algunos gobiernos para llevar a cabo las reformas estructurales necesarias. La puesta en marcha del plan de estabilización financiera en la Eurozona no fue suficiente para devolver la confianza a unos mercados cuyo catalizador a corto plazo seguía siendo el grado de credibilidad de los planes de ajuste fiscal y de las decisiones sobre política económica a adoptar.

Superadas las incertidumbres iniciales, los mercados de renta variable evolucionaron positivamente durante el tercer trimestre, reduciéndose la volatilidad respecto a los meses de mayo y junio. A ello contribuyeron la relajación de las tensiones existentes en los mercados de deuda en la Eurozona y el conjunto de datos macro de diverso signo que se fueron publicando.

Esta tendencia alcista no ha estado exenta de correcciones puntuales acordes a la coyuntura económica actual, mientras el sentimiento del mercado se ha debatido entre la confianza en una lenta y firme mejora del crecimiento global por una parte, y los miedos a una doble recesión, por otra. De este modo, los principales índices bursátiles extranjeros han finalizado el periodo situándose a niveles similares a los de inicio del ejercicio, en algunos casos ligeramente por encima como el DAX (+4,56%) o bien por debajo como en el CAC (-5,6%), destacando el peor comportamiento del IGBM (-12,62%) y del IBEX35 (-11,94%).

En términos de valoración, la mejora en resultados empresariales ha permitido una relajación de los múltiplos de cotización con respecto a principios de 2010, acordes en cualquier caso a la rebaja de expectativas macro anteriormente descrita.

Durante este periodo, la gestión de la cartera se ha enfocado hacia la rotación de la misma, reduciendo o incrementado posiciones en los diferentes valores y sectores en función del potencial de revalorización esperado. 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 en los mercados.

El volumen total de compras en el trimestre asciende a 1,06 millones de Euros, mientras que las ventas alcanzan 1,7 millones de Euros, correspondiendo a operaciones de la cartera de bolsa. 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 acumulado al final del tercer trimestre, el volumen de las compras y ventas efectuadas, dividendos cobrados y la rentabilidad obtenida.

VALOR	VALOR MERCADO 31/12/09	VALOR MERCADO 30/09/10	Compras	Ventas	Reval. 2010	Dividendo 2010	Rentabilidad 2010
TOTAL ASOCIADAS	201.675	149.968	0	0	-51.708	2.063	-24,6%
TOTAL INV. PERMANENTES	4.946	4.940	0	0	-6	5	0,0%
TOTAL CARTERA BOLSA	57.468	60.457	6.598	-6.479	2.870	1.282	6,5%
TOTAL CARTERA LIBERTAS 7	264.089	215.365	6.598	-6.479	-48.844	3.350	-16,8%

(\*) En miles de euros

El valor de mercado de la cartera asciende a 215,4 millones de Euros. Se han realizado compras netas por importe de 0,12 millones y se han cobrado 3,35 millones de Euros en concepto de dividendos. La rentabilidad acumulada de la cartera en los tres primeros trimestres de 2010 ha sido del -16,8%.

Por lo que respecta a la cartera de asociadas durante el tercer trimestre, hay que destacar la positiva evolución de la acción de Banco de Valencia que ha permitido recuperar parte de las caídas del primer semestre, mientras que por el lado negativo Prisa ha sufrido nuevas caídas. De este modo la rentabilidad de la cartera de asociadas en el tercer trimestre es del 5,9%, acumulando una rentabilidad en 2010 de -24,6%

En cuanto a la cartera de bolsa, la rentabilidad en el tercer trimestre ha sido del 13,2%, siendo la acumulada del año del 6,5%, superando ampliamente la revalorización de la mayoría de índices bursátiles. Desde el punto de vista sectorial, los sectores con un peor comportamiento relativo han sido los de Seguros y Materiales de construcción, mientras que Medios, Construcción, Inmobiliario y Lujo han sido los sectores con mejor comportamiento de la cartera. Durante el trimestre se han incrementado posiciones en sectores menos expuestos al ciclo y a la evolución del consumo discrecional – farmacéutico, cuidado e higiene personal- así como en determinados valores dentro del sector tecnológico. Se ha reducido inversión en los sectores Inmobiliario y en el sector Lujo, tras la fuerte revalorización de algunos de los valores que tenemos en cartera.

## RESULTADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2010 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 resultados aportados por las empresas asociadas por importe de 6,9 millones de euros, así como por los dividendos cobrados y las plusvalías obtenidas por la venta de activos financieros por importe de 1,3 y 1,1 millones de euros, respectivamente.

El resultado de explotación se sitúa en 7,1 millones de euros. Teniendo en cuenta que se ha dotado una pérdida por deterioro de activos financieros por importe de 1,7 millones de euros, el EBITDA asciende a 8,8 millones de euros.

## CUENTA DE RESULTADOS ÁREA DE INVERSIONES LIBERTAS 7

- Miles de Euros - 30 09 2010

Ingresos por dividendos	1.334
Ingresos por plusvalías netas por enajenación de activos financieros	1.142
Rdos. Sdes. Valoradas por el Metodo de la Participacion	6.990
Otros ingresos de explotación	131
<b>TOTAL INGRESOS EXPLOTACION:</b>	<b>9.597</b>
Otros Gastos de Explotación	789
Amortizaciones	29
Provisiones por deterioro del Activos Financieros	1.695
<b>TOTAL GASTOS DE EXPLOTACION:</b>	<b>2.513</b>
<b>Resultados de la Explotación:</b>	<b>7.084</b>
Resultado Financiero:	-1.853
<b>Resultados Antes de Impuestos</b>	<b>5.231</b>
Impuesto Sobre Sociedades	547
<b>Resultado despues de Impuestos</b>	<b>5.778</b>
<b>EBITDA (Rdo de Explotación + Amort. + Prov.)</b>	<b>8.808</b>
Resultado Atribuido a los Intereses Minoritarios:	2
<b>Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante:</b>	<b>5.776</b>

### 3. ÁREA INMOBILIARIA.

Durante el primer semestre del ejercicio se puso de manifiesto la existencia de una importante demanda latente, muy exigente en calidad y precio, que no dudó en anticipar la adquisición de su vivienda ante la subida del IVA prevista para el 1 de julio.

Cerramos un tercer trimestre, marcado por las vacaciones estivales y mermado por las operaciones que adelantaron su compra por el incremento del IVA y que no ha reaccionado hasta el inicio del mes de septiembre, donde la finalización de los incentivos fiscales para la adquisición de la vivienda principal vuelve a impulsar nuevamente la demanda.

### PARAMETROS DE ACTIVIDAD - Tercer Trim estre 2010

Cifra de Negocios Promoción (M €)		10,37
Viviendas escrituradas promoción (unidades)	61 viviendas	
Total Ingresos Alquiler (M €)		2,45
Cifra de Negocios Alquiler (M €)		1,11
Ingresos por venta Viviendas Inversiones Inmobiliarias (M €)	3 viviendas	1,34

### Situación del stock a 30 de Septiembre de 2010

Viviendas Terminadas:	436 viviendas
Viviendas en Ejecución (unidades)	61 viviendas
Viviendas vendidas pendientes de escriturar	15 viviendas
Solares Finalistas no iniciados (número de viviendas)	779 viviendas

Durante los tres primeros trimestres de ejercicio 2010, se han escriturado a clientes 61 viviendas – 23 viviendas en el mismo periodo del ejercicio anterior - y 2 locales comerciales resultando una cifra de negocios de 10,37 millones de euros (4,32 millones a septiembre de 2009), con un margen bruto de 2,15 millones de euros, lo que representa un 20,74%.

A 30 de septiembre de 2010 se han finalizado las promociones de Picassent y Paiporta Confort, para las que iniciamos las correspondientes solicitudes de las licencias de primera ocupación. Únicamente queda una promoción en construcción, la segunda fase de 61 viviendas de la promoción de Jardines de Alfara, contratada a finales del primer semestre de este ejercicio 2010 y que tiene su finalización prevista durante el cuarto trimestre de 2011.

#### **PATRIMONIO EN EXPLOTACIÓN - ARRENDAMIENTOS:**

Respecto a la división de Arrendamientos, la cartera de activos en alquiler - compuesta por apartamentos turísticos, locales comerciales, oficinas, viviendas y garajes -, aportó durante estos tres primeros trimestres del ejercicio 2010, una cifra total de ingresos por alquiler de 1,1 millones de euros, pese a que la actividad de alquiler de apartamentos turísticos en Port Saplaya, continua soportando una sustancial disminución de la demanda en un contexto de exceso de oferta de hoteles en la ciudad de Valencia.

Adicionalmente, y de acuerdo con la política de rotación de activos del área inmobiliaria de arrendamientos, durante el primer semestre de 2010, se vendieron y escrituraron 3 viviendas y 2 garajes (Port Saplaya y Plaza de la Reina en Valencia) por un importe total de 1,34 millones de euros. Estas operaciones aportan un resultado bruto por enajenación de activos en arrendamientos de 647 mil euros.

#### **RESULTADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2010 - AREA INMOBILIARIA DE LIBERTAS 7**

La cifra de ventas e ingresos por alquiler al cierre del tercer trimestre 2010 alcanza los 12,8 millones de euros, con un resultado bruto de 3,9 millones de euros lo que representa un margen bruto del 30,46%.

El detalle por actividad es el siguiente:

Actividad Inmobiliaria	LIBERTAS 7		GRUPO LIBERTAS 7 (NIIF)
	Promoción	Arrendamientos	TOTAL 2010
Ingresos por Ventas y Alquileres	10.372,45	2.453,16	12.825,61
Coste	-8.221,11	-698,11	-8.919,23
Margen Bruto	2.151,33	1.755,05	3.906,38
% sobre cifra de negocios	20,74%	71,54%	30,46%
Beneficio de Explotación	-84,89	802,78	717,89
% sobre cifra de negocios	-0,82%	32,72%	5,60%
EBITDA	-55,21	1.164,62	1.109,41

La caída en el número de viviendas entregadas durante el tercer trimestre, la menor aportación de alquileres en Port Saplava respecto a ejercicios anteriores y la aparición de nuevos costes ligados al mantenimiento de un elevado stock de viviendas, han supuesto un importante retroceso tanto en EBITDA como en Beneficio de explotación con respecto a los obtenidos al cierre del primer semestre.

No obstante, abordamos un cuarto trimestre donde despierta la demanda, movida por la desaparición de los estímulos fiscales en 2011 y donde la diversificación en promoción y arrendamiento, el bajo nivel de endeudamiento y el control de costes, constituyen fortalezas del grupo Libertas 7 que, junto con las buenas expectativas de ventas basadas en el creciente número de contactos recibidos en las ferias inmobiliarias a las que se ha asistido y en las reservas realizadas, esperamos nos permitan mejorar los resultados de este tercer trimestre 2010 en el que cerramos con un EBITDA positivo de 1,10 millones de euros y un Beneficio de Explotación positivo de 717 miles de euros.

#### 4. SITUACIÓN PATRIMONIAL A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2010

Las principales magnitudes del Estado de Situación Financiera del Grupo Libertas 7, a 30 de septiembre de 2010, reflejan los siguientes importes:

	30/09/2010	31/12/2009	Difer.	Variac %.
<b>ACTIVO</b>				
Fondo de Comercio	12.108	12.108	0	0,00%
Activos financieros	65.094	61.402	3.692	6,01%
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	198.417	196.916	1.501	0,76%
Existencias	128.279	133.227	-4.948	-3,71%
Otros activos	48.843	51.349	-2.506	-4,88%
Efectivo y medios equivalentes	3.320	4.990	-1.670	-33,47%
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>456.061</b>	<b>459.992</b>	<b>-3.931</b>	<b>-0,85%</b>
<b>PASIVO</b>				
Fondos Propios	270.944	267.972	2.972	1,11%
Deuda Financiera	162.273	157.952	4.321	2,74%
Otros pasivos	22.844	34.068	-11.224	-32,95%
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>456.061</b>	<b>459.992</b>	<b>-3.931</b>	<b>-0,85%</b>

Cifras en miles de euros

La buena evolución de la cartera de bolsa del Grupo, con una revalorización en los últimos meses superior a la mayoría de índices, ha permitido aumentar el valor en libros de los activos financieros respecto al cierre de diciembre de 2009. De esta manera, el valor de los activos financieros del Área de Inversiones, valorados según su cotización, asciende a 215 millones de euros.

El pago de los últimos vencimientos pendientes por la compra de solares realizada en 2008 ha supuesto que el endeudamiento neto se haya incrementado ligeramente en un 4,09% respecto a diciembre de 2009, situándose en 158,9 millones. Este incremento sitúa el ratio de endeudamiento sobre el valor de los activos en un 34,8%. Una parte sustancial del mencionado endeudamiento, el 27%, se encuentra garantizado por hipotecas subrogables a clientes.

	30 09 2010	31 12 2009	Variación	
Deuda no Corrientes con Entidades de Credito	96.402	91.779	4.623	5,04%
Deuda Corriente con Entidades de Credito	65.871	65.915	-44	-0,07%
<b>Total deuda Con Entidades Financieras:</b>	<b>162.273</b>	<b>157.694</b>	<b>4.579</b>	<b>2,90%</b>
Tesorería	3.320	4.990	-1.670	-33,47%
<b>Posición Financiera Neta</b>	<b>158.953</b>	<b>152.704</b>	<b>6.249</b>	<b>4,09%</b>
<b>Total Activo del Grupo</b>	<b>456.061</b>	<b>459.992</b>		
Endeudamiento Neto sobre Total Activo	34,85%	33,20%		

El Grupo Libertas 7, a pesar de las difíciles circunstancias del mercado, sigue manteniendo un cómodo nivel de endeudamiento y una holgada situación de liquidez, lo que le permite seguir con el proceso de consecución de los hitos marcados por su



Plan Estratégico diseñado para los próximos años.

## 5. RESULTADOS DEL EJERCICIO 2010

A septiembre de 2010, 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 30 09 2010	TOTAL 30 09 2009	% Variac.
Cifra Negocios	10.372	1.113	2.476	13.961	6.428	117%
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	-	-	6.990	6.990	7.932	-12%
Otros Ingresos / Gastos Explotación	-10.437	-957	-688	-12.082	-6.220	94%
Resultados por enajenación de inmovilizado	-20	647	-	627	-	100%
Deterioro de activos financieros	-	-	-1.695	-1.695	-	100%
<b>Resultado Explotación</b>	<b>-85</b>	<b>803</b>	<b>7.083</b>	<b>7.801</b>	<b>8.140</b>	<b>-4%</b>
Ingresos Financieros	1	-	1	2	201	-99%
Gastos Financieros	-835	-216	-1.968	-3.019	-4.207	-28%
Diferencias de cambio	-	-	116	116	-64	-281%
Deterioro y resultados por enajenación de activos	-9	-	-	-9	-463	-98%
<b>BAI</b>	<b>-928</b>	<b>587</b>	<b>5.232</b>	<b>4.891</b>	<b>3.607</b>	<b>36%</b>
Impuesto sociedades	278	-176	547	649	1.355	-52%
<b>BDI</b>	<b>-650</b>	<b>411</b>	<b>5.779</b>	<b>5.540</b>	<b>4.962</b>	<b>12%</b>

(miles de euros)

La evolución del mercado inmobiliario en España durante estos tres primeros trimestres del año, junto con la positiva aceptación por parte de los clientes de las campañas comerciales lanzadas durante el ejercicio anterior, han repercutido positivamente en el volumen de ventas y entregas del Grupo Libertas 7, con la generación de una cifra de negocios del Área Inmobiliaria de 10.372 miles de euros, con un muy significativo incremento respecto a la cifra obtenida el mismo periodo del ejercicio anterior.

El resultado de explotación se sitúa en 7.801 miles de euros, ligeramente inferior a los 8.140 miles de euros del ejercicio anterior, si bien hay que tener en cuenta que en el ejercicio anterior no se dotó ninguna pérdida por deterioro de activos financieros.

Los menores gastos financieros, respecto a los incurridos en 2009, sitúan el BAI acumulado a septiembre de 2010 en 4.891 miles de euros, un 36% superior al de septiembre del ejercicio anterior.

El Beneficio Neto del Grupo a 30 de septiembre de 2010 alcanza los 5.540 miles de euros, un 12% por encima de los 4.962 miles de euros de septiembre de 2009.