



GRUPO LIBERTAS 7
INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO
SEGUNDO SEMESTRE 2010

GRUPO LIBERTAS 7
INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CORRESPONDIENTE
AL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2010

- La cifra de negocios consolidada importa 20,8 millones de euros, con un incremento del 37% respecto a la del ejercicio 2009.

 - El ejercicio se cierra con un Ebitda positivo de 10,8 millones de euros. Tras realizar unas provisiones de 9,7 millones de euros, el resultado consolidado neto se salda en 195 miles de euros.

 - Fruto de la existencia de una exigente demanda latente, el Área Inmobiliaria ha conseguido cerrar el ejercicio cumpliendo aproximadamente su presupuesto tanto en cifra de ventas como en escrituraciones. La cifra de negocios de 18 millones de euros se incrementa un 37% respecto la del ejercicio 2009.

 - La Cartera de Valores del Grupo Libertas 7 importaba, a 31 de diciembre de 2010, 197 millones de euros, con una plusvalía latente de 18,8 millones de euros.

 - El Patrimonio Neto de Libertas 7 alcanza los 230 millones de euros, un 55% del total Balance al cierre del ejercicio 2010. El Grupo mantiene una sólida estructura financiera caracterizada por una holgada situación de liquidez y por un ratio de endeudamiento reducido y estable respecto al cierre del ejercicio anterior.
-

BALANCE Y CUENTA DE RESULTADOS

La presente Cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2010 ha sido elaborada siguiendo los criterios de International GAAP Holdings Limited en consonancia con lo dispuesto en la respuesta publicada por el ICAC en el BOICAC – 79, de 29 de septiembre de 2009, sobre la clasificación contable en cuentas individuales de los ingresos y gastos de una sociedad holding.

ESTADO DE RESULTADO CONSOLIDADO GRUPO LIBERTAS 7							
- Miles de Euros -	31/12/2010	%	31/12/2009	%	Variacion	%	
Ventas Promoción	16.648	56,63%	12.152	42,48%	4.496	37,00%	
Ingresos por Rentas Alquiler	1.317	4,48%	989	3,46%	328	33,16%	
Ingresos de la Actividad Financiera	2.786	9,48%	2.027	7,09%	759	37,44%	
Rdos. Sdes. Valoradas por el Metodo de la Participacion	7.060	24,01%	12.781	44,68%	-5.721	-44,76%	
Resultados por enajenación del Inmovilizado:	1.237	4,21%	0	0,00%	1.237	100,00%	
Otros Ingresos de Explotación	351	1,19%	658	2,30%	-307	-46,66%	
TOTAL INGRESOS EXPLOTACION:	29.399	100,00%	28.607	100,00%	792	2,77%	
Coste de las Ventas	13.994	47,60%	9.227	32,25%	4.767	51,66%	
Gastos de Personal	2.070	7,04%	2.165	7,57%	-95	-4,39%	
Otros Gastos de Explotación	2.529	8,60%	2.213	7,74%	316	14,28%	
Amortizaciones	564	1,92%	531	1,86%	33	6,21%	
Provisiones por deterioro del Activos Financieros	9.985	33,96%	2.029	7,09%	7.956	392,11%	
Provisiones por deterioro del Activos de Solares	-298	-1,01%	2.255	7,88%	-2.553	-113,22%	
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACION:	28.844	98,11%	18.420	64,39%	10.424	56,59%	
Resultados de la Explotación:	555	1,89%	10.187	35,61%	-9.632	-94,55%	
Resultado Financiero:	-3.430	11,67%	-5.264	18,40%	1.834	34,84%	
Resultados Antes de Impuestos	-2.875	-9,78%	4.923	17,21%	-7.798	-158,40%	
Impuesto Sobre Sociedades	3.070	10,44%	2.486	8,69%	584	23,49%	
Resultado despues de Impuestos	195	0,66%	7.409	25,90%	-7.214	-97,37%	
EBITDA (Rdo de Explotación + Amort. + Prov.)	10.806	36,76%	15.002	52,44%	-4.196	-27,97%	
Resultado Atribuido a los Intereses Minoritarios:	1	0,00%	39	0,14%	-38	-97,44%	
Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante:	194	0,66%	7.370	25,76%	-7.176	-97,37%	
Beneficio por Acción Basico:	0,01		0,35		-0,35	-97,37%	
Beneficio por Acción Diluido:	0,01		0,35		-0,35	-97,37%	

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO GRUPO LIBERTAS 7							
ACTIVO	- Miles de Euros -	31/12/2010	%	31/12/2009	%	Variación	%
Inmovilizado Intangible		12.272	2,95%	12.189	2,65%	83	0,68%
Inmovilizado Material		1.087	0,26%	1.223	0,27%	-136	-11,12%
Inversiones Inmobiliarias		35.684	8,57%	36.493	7,93%	-809	-2,22%
Inversiones Sdes. Valoradas por el Metodo de la Participacion		157.288	37,79%	196.916	42,81%	-39.628	-20,12%
Inversiones Financieras a largo plazo		16.623	3,99%	12.286	2,67%	4.337	35,30%
Activo por Impuestos diferidos		12.284	2,95%	10.730	2,33%	1.554	14,48%
Otros activos no corrientes		81	0,02%	81	0,02%	0	0,00%
ACTIVO NO CORRIENTE:		235.319	56,54%	269.918	58,68%	-34.599	-12,82%
Existencias		124.241	29,85%	133.227	28,96%	-8.986	-6,74%
Deudores y otras cuentas a cobrar		2.025	0,49%	2.719	0,59%	-694	-25,52%
Inversiones Financieras a corto plazo		50.534	12,14%	49.116	10,68%	1.418	2,89%
Periodificaciones a corto plazo		21	0,01%	22	0,00%	-1	-4,55%
Efectivo y otros activos liquidos equivalente:		4.062	0,98%	4.990	1,08%	-928	-18,60%
ACTIVO CORRIENTE:		180.883	43,46%	190.074	41,32%	-9.191	-4,84%
TOTAL ACTIVO:		416.202	100,00%	459.992	100,00%	-43.790	-9,52%

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO GRUPO LIBERTAS 7							
PASIVO	- Miles de Euros -	31/12/2010	%	31/12/2009	%	Variación	%
Capital		10.957	2,63%	10.957	2,38%	0	0,00%
Reservas		217.847	52,34%	248.506	54,02%	-30.659	-12,34%
Resultado del ejercicio		195	0,05%	7.370	1,60%	-7.175	-97,35%
Patrimonio Neto Atribuible a la Sociedad Dominante		228.999	55,02%	266.833	58,01%	-37.834	-14,18%
Intereses Minoritarios		1.149	0,28%	1.139	0,25%	10	0,88%
PATRIMONIO NETO		230.148	55,30%	267.972	58,26%	-37.824	-14,11%
Provisiones a largo plazo		1.678	0,40%	1.678	0,36%	0	0,00%
Deudas con Entidades de Crédito		71.879	17,27%	91.779	19,95%	-19.900	-21,68%
Otros pasivos financieros		673	0,16%	671	0,15%	2	0,30%
Pasivos por Impuesto Diferido		16.513	3,97%	14.086	3,06%	2.427	17,23%
PASIVO NO CORRIENTE:		90.743	21,80%	108.214	23,53%	-17.471	-16,14%
Provisiones a corto plazo		726	0,17%	668	0,15%	58	8,68%
Deudas con Entidades de Crédito		89.788	21,57%	65.915	14,33%	23.873	36,22%
Otros pasivos financieros a corto plazo		1.062	0,26%	849	0,18%	213	25,09%
Proveedores y Acreedores varios		2.083	0,50%	11.253	2,45%	-9.170	-81,49%
Otras deudas con Administraciones Publicas		284	0,07%	432	0,09%	-148	-34,26%
Anticipos de Clientes		1.368	0,33%	4.689	1,02%	-3.321	-70,83%
PASIVO CORRIENTE:		95.311	22,90%	83.806	18,22%	11.505	13,73%
TOTAL PASIVO:		416.202	100,00%	459.992	100,00%	-43.790	-9,52%

1. ENTORNO ECONÓMICO

El pasado año ha servido para confirmar la recuperación de gran parte de las economías occidentales excepto para los países de la periferia y para despejar las dudas existentes acerca de un escenario de nueva recesión. No obstante, debemos destacar la dispar evolución de las diferentes economías y el importante papel que siguen desempeñando las autoridades monetarias para mantener la senda del crecimiento. En este sentido, precisamente una de las incertidumbres que se presentaban para el ejercicio 2.010, era el impacto que podría tener la progresiva retirada de la batería de estímulos adoptados en la sostenibilidad del crecimiento. Pues bien, un año después, vemos como la reserva federal americana ha seguido estimulando su economía, tratando impulsar el consumo, la inversión y el empleo, y evitando la deflación.

Por lo que respecta a la evolución de la economía mundial, durante el pasado año se ha mantenido la recuperación iniciada en el segundo semestre del ejercicio 2.009, acumulando así de manera consecutiva varios trimestres con tasas de avance significativos. Por zonas geográficas, destacaríamos el crecimiento del PIB anual del año 2.010 del 2,9% reportado por Estados Unidos, del 1,7% de la Eurozona, del 10,1% de China o del 7,6% de Brasil.

En Europa, la inestabilidad ha tenido su origen principalmente en las economías periféricas, con rescate incluido de Grecia e Irlanda, y con un riesgo de contagio al resto de economías. Se evidencia una clara divergencia en la velocidad de la recuperación entre los distintos estados de la UE, destacando el fuerte crecimiento experimentado por la economía alemana, reportando un crecimiento en el PIB en el ejercicio 2010 del 3,6%.

Las economías emergentes siguen incrementando su importancia a nivel global, creciendo a tasas significativas y beneficiándose de la buena salud de sus economías. En concreto, destacaríamos a China como motor del crecimiento mundial, que ha tenido que subir tipos de interés para frenar el vigor de su crecimiento económico.

En consecuencia, siguen revisándose al alza las perspectivas económicas de la evolución de la economía mundial. Así las últimas previsiones realizadas por el propio FMI para este año 2011 apuntan a un crecimiento cercano al 4,4%, donde volvemos a destacar la dispar evolución entre las economías desarrolladas creciendo al 2,5% y los países emergentes que se espera que crezcan al 6,5%

En España, por su parte, se mantiene la debilidad del pasado ejercicio, habiendo cerrado el año 2.010 con una contracción del PIB del 0,1%, si bien comienza a producirse una cierta mejoría en los últimos trimestres y se espera un retorno a la senda del crecimiento en el año 2.011 (el FMI prevé un crecimiento del PIB del 0,6%). 2010 ha venido marcado por las reformas estructurales que ha sido necesario adoptar para recuperar la competitividad y la confianza de los mercados. El pasado mes de mayo, coincidiendo con el rescate griego, España tuvo que tomar una serie de medidas de ajuste fiscal, demostrar la salud de su sistema financiero e iniciar el proceso de reestructuración del mismo. Posteriormente, coincidiendo con un nuevo episodio de la crisis soberana, ha tenido que acelerar el calendario de reformas tanto del sistema financiero como del sistema de pensiones y del mercado laboral.

En el conjunto del año, los mercados financieros han registrado puntualmente unos niveles de volatilidad relativamente elevados, sujetos a las incertidumbres del momento, relacionadas sobre todo, con la fortaleza y sostenibilidad de la recuperación económica americana y con la evolución de las economías de la Europa periférica. La dispar recuperación en términos macroeconómicos de los países ha tenido un impacto directo en los índices bursátiles nacionales, con las economías emergentes acumulando importantes revalorizaciones en el año y el índice alemán y el Dow Jones americano creciendo a tasas de doble dígito, mientras que el Ibex-35 ha acumulado una variación negativa del 17%.

No obstante, y en este entorno tan complejo, es destacable la solidez que en general han mostrado los resultados empresariales, aumentando el atractivo por valoración de la renta variable.

Por su parte, los mercados de divisas tampoco han estado ajenos a los episodios de volatilidad, con un importante fortalecimiento del dólar respecto al euro asociado a las tensiones en la periferia europea. Por último, resaltar las significativas revalorizaciones acumuladas prácticamente en todos los mercados de materias primas, cotizando muchas de ellas en máximos históricos, pudiendo generar tensiones inflacionistas a medio plazo.

En cuanto al sector inmobiliario, las existencias de viviendas terminadas pendientes de venta, las dificultades de acceso a la financiación y la pérdida de confianza asociada a la destrucción del empleo, han marcado significativamente el mercado durante el ejercicio 2010.

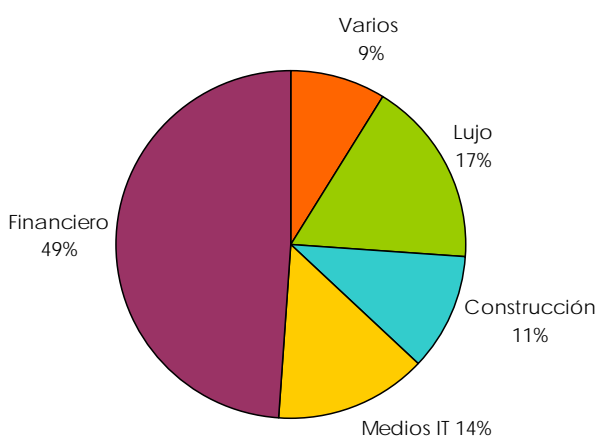
En un fuerte contexto de presión a la baja de los precios impulsado por la insoslayable necesidad de las entidades financieras de deshacerse de sus activos inmobiliarios, cerramos un complicado ejercicio 2010, marcado por la subida del IVA al 8% en junio y el final de las desgravaciones por compra de viviendas para las rentas superiores a 24.107,20 euros en diciembre.

Así y todo, el ejercicio 2010 puso igualmente de manifiesto la existencia de una importante demanda latente que, si bien muy exigente en calidad y precio, ha permitido el primer incremento anual respecto de la venta de viviendas, tras dos años de caídas. De acuerdo con los datos del INE, durante el ejercicio 2010 se escrituraron 441.368 viviendas con un incremento sobre el ejercicio anterior del 6,8%. El 49,6% de las viviendas transmitidas por compraventa en el año 2010 fueron usadas y el 50,4% nuevas.

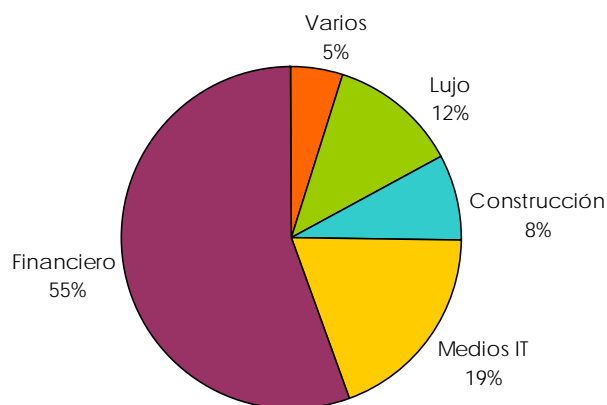
2. ÁREA DE INVERSIONES

La redistribución sectorial de la cartera de inversiones durante el ejercicio ha venido determinada por la gestión realizada y el dispar comportamiento relativo entre diferentes sectores y empresas.

En los siguientes cuadros, se observa la distribución sectorial de la cartera de Libertas 7 al cierre de los ejercicios 2010 y 2009:



Distribución Sectorial Cartera 2010



Distribución Sectorial Cartera 2009

A nivel agregado y utilizando el valor de mercado a cierre de 2010, se observa que la variación más relevante se produce en el sector financiero, el cual disminuye significativamente su peso relativo del 55% al 49%, derivado fundamentalmente del peor comportamiento experimentado

por la cotización de la acción del Banco de Valencia en relación con otras inversiones. A finales de 2010 la inversión en Banco de Valencia representa el 41% del total de la cartera.

El segundo cambio significativo en la estructura sectorial es el descenso del peso de la inversión en el sector de medios de comunicación que cae del 19% de 2009 al 14% actual, consecuencia de la significativa caída experimentada por la cotización del grupo Prisa. Concretamente, la inversión en el grupo Prisa alcanza el 10,5% del valor de mercado de la cartera.

El siguiente sector en importancia es el de Lujo, con un peso del 17%, en el que destaca el 6% invertido en Barón de Ley, el 4% en Adolfo Domínguez y el 2,5% en Bodegas Riojanas. Por lo que se refiere al sector de Construcción e Inmobiliario, la inversión supone un 11% del total -incluye la inversión en Cleop-, que asciende al 4,6%. Finalmente, bajo el epígrafe Varios, la cartera concentra un 9% de las inversiones en otros sectores como Ecología, Industria y Consumo no cíclico.

La gestión de la cartera durante el pasado ejercicio ha estado condicionada por la volatilidad del mercado generada por los problemas de las finanzas públicas de algunos países del área euro. La rentabilidad agregada de la cartera durante el ejercicio 2010 ha sido del -23,2%, afectada, especialmente, por el descenso experimentado por el valor de las inversiones en las empresas asociadas y, dentro de éstas, por el Banco de Valencia y Prisa. Este resultado se sitúa en línea con el registrado por el Índice General de la Bolsa de Madrid, pero significativamente por debajo del registrado por el Stoxx-600, que incluye las principales empresas europeas cotizadas.

La rentabilidad obtenida durante el ejercicio por el conjunto de asociadas es de -34,2%, lo que contrasta con el resultado positivo obtenido por la cartera de bolsa con una rentabilidad del 9,7%.

A continuación se detalla la rentabilidad obtenida en el ejercicio 2010, desgregando la proveniente de las inversiones asociadas, de otras inversiones permanentes y de la cartera en bolsa.

VALOR Miles de €	VALOR MERCADO 31/12/10	VALOR MERCADO 31/12/09	Compras	Ventas	Revalo- rización 2010	Dividendo 2010	Rentabilidad 2010
BANCO DE VALENCIA	80.520	126.740	0	0	-46.220	2.502	-34,5
GRUPO PRISA	20.729	41.963	553	0	-21.233	13	-51,2
ADOLFO DOMINGUEZ	7.987	10.296	0	0	-2.309	67	-21,8
CLEOP	9.144	8.577	0	0	567	0	6,6
BODEGAS RIOJANAS	4.915	5.116	0	0	-201	69	-2,6
NORDKAPP	1.892	1.541	0	0	351	0	22,8
FINANZAS	4.464	7.427	0	-742	-2.964	0	-29,9
TOTAL ASOCIADAS	129.652	201.661	553	-742	-72.010	2.652	-34,2
TOTAL INV. PERMANENTES	5.127	5.133	0	0	-5	5	0
TOTAL CARTERA BOLSA	61.986	57.232	7.572	-7.540	4.722	1.434	9,7
TOTAL CARTERA	196.766	264.027	8.125	-8.282	-67.293	4.091	-23,2

El total de ingresos por dividendos de asociadas en 2010, asciende a 2,7 millones de euros, cifra en línea con el ejercicio anterior. Los dividendos ingresados correspondientes a la cartera de bolsa alcanzan 1,4 millones de euros, ligeramente inferior a los 1,5 millones de 2009, debido al recorte de dividendos realizado por algunas compañías cotizadas.

Respecto a la cartera de bolsa, durante el ejercicio 2010 el volumen de compras superó ligeramente al de ventas que, en el caso de estas últimas, se concentró principalmente en valores y sectores que presentaban unas perspectivas menos favorables en el entorno actual y que a nuestro juicio habían alcanzado su potencial de revalorización esperable. En concreto, hemos realizado ventas principalmente en Construcción-Inmobiliario y Lujo. Por otro lado, se han realizado compras selectivas en algunos valores dentro del sector industrial, tecnológico y de consumo no cíclico.

RESULTADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2010 DEL ÁREA DE INVERSIONES DE LIBERTAS 7

El siguiente cuadro refleja los resultados obtenidos por el Área de Inversiones durante el ejercicio 2010. El total de ingresos obtenidos asciende a 10,6 Millones de euros de los cuales, 7,1 millones de euros corresponden a los resultados aportados por las empresas asociadas y 1,5 millones de euros al cobro en concepto de dividendos.

En cuanto a la gestión de las inversiones en bolsa, en base a la estrategia de gestión definida, se han realizado ventas que han generado unas plusvalías positivas acumuladas de 1,3 Millones de euros.

Adicionalmente, debido a la evolución negativa de ciertos sectores económicos y siguiendo un criterio de prudencia, se ha contabilizado un deterioro de activos financieros por importe de 10 Millones de euros.

Dicha provisión por deterioro tiene un fuerte impacto negativo en los resultados del Área provocando que el Resultado de Explotación alcance una pérdida de 402 miles de Euros. Una vez deducido el resultado financiero y el impuesto correspondiente, el Beneficio Neto asciende a 446 miles de Euros.

ESTADO DE RESULTADO ÁREA DE INVERSIONES	
- Miles de Euros -	31/12/2010
Ingresos por dividendos	1.463
Rdos. Sdes. Valoradas por el Metodo de la Participacion	7.060
Ingresos por plusvalías netas por enajenación de activos financieros	1.323
Beneficios por enajenación de inmovilizado financiero	590
Otros ingresos de explotación	202
TOTAL INGRESOS EXPLOTACION:	10.638
Otros Gastos de Explotación	1.013
Amortizaciones	42
Provisiones por deterioro del Activos Financieros	9.985
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACION:	11.040
Resultados de la Explotación:	-402
Resultado Financiero:	-1.928
Resultados Antes de Impuestos	-2.330
Impuesto Sobre Sociedades	2.776
Resultado despues de Impuestos	446
EBITDA (Rdo de Explotación + Amort. + Prov.)	9.625
Resultado Atribuido a los Intereses Minoritarios:	1
Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante:	445

3. ÁREA INMOBILIARIA.

Durante el ejercicio 2010, el Área Inmobiliaria de Libertas 7 –bajo la marca comercial FICSA-, ha continuado 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. En este sentido, la Sociedad, impulsó sus acciones comerciales entorno al “Pack de la Tranquilidad” con una importante presencia en los motores de búsqueda de internet, asistencia a ferias y campañas diferenciadas para cada una de sus promociones.

Los parámetros de actividad del Área Inmobiliaria de Libertas 7, constatan un significativo avance respecto a las directrices del Plan de Negocios aprobado por el Consejo de Administración:

1. Desarrollo e inversión de proyectos muy selectivos, que posicionen óptimamente la actividad inmobiliaria,
2. Introducción de nuevas innovaciones y mejoras en calidad que singularicen nuestro producto y aporten mayor valor añadido a nuestros clientes,
3. Potenciar la actividad patrimonial de arrendamiento,
4. Mejora de la competitividad,
5. Potente equipo comercial y Marketing moderno e innovador.

PARAMETROS DE ACTIVIDAD - EJERCICIO 2010

Cifra de Negocios Promoción (M €)		16,65
Viviendas escrituradas promoción (unidades)	99 viviendas + 3 Locales Comerciales	
Total Ingresos Alquiler (M €)		2,65
Cifra de Negocios Alquiler (M €)		1,31
Importe venta viviendas Inversiones Inmobiliarias (M €)	3 viviendas	1,34

Situación del Stock al 31 de Diciembre de 2010

Viviendas Terminadas	402 viviendas
Viviendas en Ejecución (unidades)	61 viviendas
Viviendas Vendidas pendientes de escriturar	11 viviendas
Solares Finalistas no iniciados (número de viviendas)	779 viviendas

Apoyados en las medidas fiscales puestas en marcha por el gobierno y los primeros síntomas de reactivación del mercado inmobiliario, la marcha de los negocios ha registrado durante el ejercicio de 2010 una evolución satisfactoria: tanto en la cifra de negocios de promoción que incrementa un 38%, como en número de viviendas entregadas que se incrementa en un 39%, respecto al ejercicio anterior.

ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN - ENTREGA DE VIVIENDAS EJERCICIO 2010.

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 el ejercicio 2010 en la actividad de promoción, se finalizaron 118 viviendas, se entregaron y escrituraron a clientes 99 viviendas y se inició la construcción de una promoción de 61 viviendas cuya finalización está prevista para el cuarto trimestre de 2011. Con todo ello, al cierre del ejercicio, la Sociedad cuenta con una cartera de 402 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.

ENTREGA DE VIVIENDAS

Durante el ejercicio 2010, se han entregado y escriturado a clientes 99 viviendas, 3 locales comerciales, 67 garajes y 46 trasteros por importe de 18.519 miles de euros con el siguiente detalle:

UNIDADES ENTREGADAS HASTA EL 31 12 2010	VIVIENDAS	LOCALES
		COMERCIALES
Residencial Capri - Peñíscola (Castellón)	16	1
Nov a América – Puerto de Sagunto (Valencia)	5	-
Benicalap Unifamiliares - Valencia	2	-
Jardines del Montgó - Denia (Alicante)	7	-
Jardines del Sequial- Sueca (Valencia)	6	-
Pinos XIX – Burjasot (Valencia)	7	-
Pinos XX – Burjasot (Valencia)	13	1
Paiporta Park - Paiporta (Valencia)	7	-
Paiporta Confort - Paiporta (Valencia)	6	-
Palau del Tossal - Picassent (Valencia)	1	1
Residencial Paradis – Vila Real (Castellón)	4	-
L'Alt Residencial - Náquera (Valencia)	5	-
Jardines de Alfara - Alfara del Patriarca (Valencia)	20	-
TOTAL	99	3

MARGEN BRUTO DE PROMOCIÓN.

El exigente y muy selectivo proceso de compra de suelo, el cuidado desarrollo de unas promociones orientadas al mercado, nuestro bajo nivel de apalancamiento, la puesta en marcha del Plan de Competitividad y el estricto control de costes, nos ha permitido alinear nuestros precios de venta al mercado, ofrecer un producto de calidad a nuestros clientes y defender un razonable margen bruto de promoción.

La cifra de negocios correspondiente a la venta de las 99 viviendas entregadas durante el ejercicio 2010 alcanza los 16,6 millones de euros, con un margen bruto de 2,6 millones de euros, lo que representa un 15,9%.

ESTADO DE LAS PROMOCIONES al 31 de Diciembre de 2010.

Durante el ejercicio 2010 se han escriturado a clientes 99 viviendas y 3 locales comerciales de la actividad de promoción y se han finalizado 118 viviendas y 3 locales comerciales en las promociones de Picassent, Paiporta Confort, Náquera y Capri III en Peñíscola. Con ello, el stock final de viviendas terminadas, todas ellas con sus correspondientes cedulas de primera ocupación, al cierre del ejercicio 2010 se eleva a 402 viviendas en las distintas fases de las 13 promociones a la venta finalizadas. Cien de estas viviendas (el 24,88% del total) de cinco de estas promociones han sido financiadas con recursos propios del Grupo, mientras que el resto cuenta con el correspondiente préstamo hipotecario al promotor.

Ante un cliente que cada vez más demanda producto ya terminado, estas viviendas mayoritariamente de primera residencia, aportan una importante diversificación tanto de producto como por área geográfica (desde Peñíscola a Denia).

Durante el ejercicio 2010 se inició la segunda fase de 61 viviendas de la promoción de Jardines de Alfara, que tiene su finalización prevista durante el cuarto trimestre de 2011.

Por último, el Área Inmobiliaria de Libertas 7 cuenta con un stock de dieciocho solares finalistas, de

los cuales 17 están libres de cargas hipotecarias, para la promoción de 779 viviendas, que irá desarrollando a medida que se reanime el mercado inmobiliario. Igualmente y de acuerdo con la política de financiación de las adquisiciones de suelo del Grupo, la compra de los solares se ha realizado con recursos propios.

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 el ejercicio 2010, una cifra total de ingresos por alquiler de 1,3 millones de euros, con un incremento del 33% respecto al ejercicio anterior. Todo ello, pese a que la actividad de alquiler de apartamentos turísticos en Port Saplaya soportó durante el ejercicio 2010 una fuerte presión en precios por parte de los hoteles de la ciudad de Valencia.

Adicionalmente, y de acuerdo con la política de rotación de activos de la división de Arrendamientos del Área Inmobiliaria, durante el ejercicio 2010, se vendieron y escrituraron tres viviendas y dos garajes (Port Saplaya y Plaza de la Reina en Valencia) por importe de 1,3 millones de euros. Estas operaciones aportaron un resultado por enajenación de activos en arrendamientos de 647 mil euros, equivalente a un margen bruto del 48%.

RESULTADOS DEL EJERCICIO 2010 - ÁREA INMOBILIARIA DE LIBERTAS 7

La cifra de ventas e ingresos por alquiler al cierre del ejercicio 2010 alcanza los 17,96 millones de euros, con un resultado bruto de 3,9 millones de euros lo que representa un margen bruto del 22,12%.

El detalle por actividad es el siguiente:

Actividad Inmobiliaria	Grupo Libertas 7 Promoción 31 12 2010	Grupo Libertas 7 Arrendamientos 31 12 2010	TOTAL 31 12 2010
Cifra de Negocios	16.650,81	1.314,58	17.965,39
Coste	-13.986,32	-5,15	-13.991,47
Margen Bruto	2.664,49	1.309,43	3.973,92
<i>% sobre Cifra de Negocios</i>	<i>16,00%</i>	<i>99,61%</i>	<i>22,12%</i>
Resultado de Explotación	245,70	712,57	958,27
<i>% sobre Cifra de Negocios</i>	<i>1,48%</i>	<i>54,21%</i>	<i>5,33%</i>
EBITDA	-12,84	1.195,02	1.182,18

Cifras en miles de euros

Cerramos 2010 con un Ebitda positivo de 1,2 millones de euros y un Beneficio de Explotación positivo de 958 mil euros.

4. SITUACIÓN PATRIMONIAL DEL GRUPO LIBERTAS 7 A 31 DE DICIEMBRE DE 2010

El activo total del Grupo Libertas 7 alcanza los 416 millones de euros, un 9,5% inferior al del ejercicio anterior (460 millones de euros).

Es de destacar la reducción del valor de las participaciones contabilizadas por el método de la participación debido a la dilución de la participación en el Grupo PRISA producida por las operaciones societarias realizadas por Promotora de Informaciones, S.A. en los últimos meses del ejercicio 2010.

Las inversiones financieras a largo plazo han aumentado un 35,3% su valor gracias a la buena evolución de su cotización durante el año.

Las principales variaciones en el pasivo afectan a las deudas comerciales por compras y servicios y a los anticipos de clientes con una reducción del 81% y del 71%, respectivamente.

Por lo que respecta al Patrimonio Neto del Grupo, se sitúa en 230,1 millones de euros, un 14% menos que el cierre de 2009, como consecuencia del resultado aportado por las asociadas y las variaciones producidas en la participación en el Patrimonio Neto de las mismas, teniendo especial relevancia la reducción de la aportación del Grupo PRISA debido a lo comentado anteriormente.

	miles de euros			
	31/12/2010	31/12/2009	Variación	
Patrimonio neto	230.148	267.972	-37.824	-14,11%
Intereses Minoritarios	1.149	1.139	10	0,88%
Patrimonio Neto atribuible Sdad. Dominante	228.999	266.833	-37.834	-14,18%
Total Activo del Grupo	416.202	459.992		
Patrimonio Neto sobre Total Activo	55,02%	58,01%		

El endeudamiento del Grupo con entidades financieras se sitúa en 161,7 millones de euros, ligeramente superior (un 2,5%) al del cierre del ejercicio anterior, que ascendía a 157,7 millones. De acuerdo con las NIIF, la deuda corriente con entidades financieras incluye 48,5 Millones de euros correspondientes a préstamos hipotecarios a largo plazo subrogables a clientes.

El ratio de endeudamiento neto sobre el activo de Libertas 7 al cierre de ejercicio se sitúa en el 37,87%. El porcentaje de deuda neta a corto plazo, descontando los préstamos hipotecarios a largo plazo subrogables a clientes, representa únicamente un 9,92% del total del activo del Grupo Libertas 7. El endeudamiento financiero sobre recursos propios del Grupo representa 69%.

	miles de euros			
	31/12/2010	31/12/2009	Variacion	
Deuda no Corriente con Entidades de Credito	71.879	91.779	-19.900	-21,68%
Deuda Corriente con Entidades de Credito	89.788	65.915	23.873	36,22%
Total deuda Con Entidades Financieras:	161.667	157.694	3.973	2,52%
Tesorería	4.062	4.990	-928	-18,60%
Posición Financiera Neta	157.605	152.704	4.901	3,21%
Total Activo del Grupo	416.202	459.992		
Endeudamiento Neto sobre Total Activo	37,87%	33,20%		

5. RESULTADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2010

A 31 de diciembre de 2010, en cuentas consolidadas, la cifra de negocios ha alcanzado los 20,8 millones de euros frente a los 15,2 millones del mismo periodo de 2009, lo que representa un incremento del 37%. Todas las rubricas que componen los ingresos: ventas promoción, ingresos por alquileres e ingresos por las actividades financieras, experimentan incrementos entre el 33 y el 37% respecto del ejercicio anterior.

El Ebitda al cierre del ejercicio 2010 alcanza los 11 millones de euros, por 15 millones en 2009, siendo la participación en el resultado del ejercicio de las sociedades asociadas de 7,1 millones de euros frente a los 12,8 millones del ejercicio anterior.

El resultado atribuible de la sociedad dominante ha alcanzado una cifra de 194 mil euros, frente a los 7,4 millones del ejercicio 2009. Conviene destacar llegados a este punto que la compañía, atendida la evolución de los mercados bursátiles en el ejercicio 2010 y siguiendo un criterio de prudencia, ha decidido contabilizar un deterioro de activos financieros por importe de 10 Millones de euros, lo que explica que el resultado neto consolidado sea de 195 miles de euros.

Con todo, debido a la citada provisión y a la disminución del resultado aportado por las participadas –que disminuye un 44,76% respecto al aportado en el ejercicio anterior–, el beneficio neto consolidado alcanza los 195 miles de euros.

Teniendo en cuenta el esfuerzo realizado en el saneamiento de la cartera, el resultado se valora positivamente.

6. PERSPECTIVAS DE FUTURO

Perspectivas en el Área de Inversiones

En 2011 esperamos una moderación del crecimiento económico tanto en economías avanzadas como en emergentes, con un crecimiento a nivel mundial de alrededor del 4%. Varios serán los frentes en los que deberán concentrarse los esfuerzos y que determinarán en gran medida la evolución de los mercados financieros, como el saneamiento de las finanzas públicas y la solidez del sistema financiero en algunas economías desarrolladas, los problemas financieros en el área euro, el recalentamiento en emergentes y los efectos desfavorables de una guerra de divisas que podría provocar un mayor proteccionismo.

Las dudas sobre la capacidad de los países europeos para sanear sus finanzas públicas y sus sistemas financieros continuarán tensionando negativamente los mercados encareciendo la financiación, perjudicando la estabilidad financiera y el crecimiento. Respecto a emergentes, los riesgos proceden de la posibilidad de que su vigoroso crecimiento, unido a un rápido aumento del crédito y las fuertes entradas de capital produzcan un recalentamiento que podría debilitar su crecimiento a largo plazo, aspecto muy negativo a nivel global al suponer casi un 40% del crecimiento mundial.

Por otro lado, destaca el continuo aumento del precio de materias primas, que contribuye a generar presión inflacionista, especialmente en emergentes, no tanto en países avanzados, con un ritmo de recuperación más débil. Por último, destaca el tensionamiento en el mercado de divisas derivado de los desequilibrios entre países avanzados y emergentes, que siguen siendo elevados a pesar de reducirse durante la crisis. Ello, unido al intenso flujo de capital hacia estos países en crecimiento, motivado por políticas monetarias laxas en economías avanzadas, están creando desequilibrios adicionales. Este movimiento ha provocado la apreciación de las divisas de países emergentes, debilitando su competitividad y alimentando la expansión del crédito. Por ello, algunos países han aplicado medidas para hacer frente a la amenaza que dichos flujos suponen para su estabilidad.

Por tanto, será determinante el modo en el que se afronten y solucionen estos problemas con el objetivo de consolidar la actual recuperación económica, para lo cual es necesario restablecer la confianza en los mercados financieros lo antes posible. En el área euro debe eliminarse la relación existente entre la debilidad de las finanzas públicas y de algunos sistemas bancarios, para lo que es necesario aplicar medidas que mejoren las finanzas públicas, la transparencia y la solidez del sistema bancario, motor fundamental para iniciar una recuperación económica global a todos los niveles.

En consecuencia, si se aplican medidas que restablezcan la confianza en el sistema financiero y las finanzas públicas de países avanzados y relajen las tensiones en emergentes, la economía global registrará un crecimiento más sólido y equilibrado. El retorno de la confianza en los países desarrollados permitirá al sector financiero apoyar una recuperación más vigorosa y facilitará la retirada progresiva de políticas monetarias, reduciendo los flujos de capital hacia emergentes y calmará las tensiones a las que están sometidas.

En este contexto, nuestro planteamiento inversor se centrará en la búsqueda de compañías cuya cotización, posiblemente afectada por cualquiera de los motivos anteriormente señalados, se encuentre especialmente por debajo de su valor como negocio, derivado éste de unas perspectivas de obtención de beneficios altamente realizables y no descontados en la cotización. Asimismo, trataremos de aprovechar la elevada volatilidad de mercado actual para generar valor en nuestra cartera, vendiendo valores que alcancen nuestra valoración objetivo e invirtiendo en compañías que ofrezcan un interesante potencial. No obstante, mantenemos un ligero sesgo neto comprador apoyado en las sólidas tasas de crecimiento económico global esperado para los próximos ejercicios. Estas inversiones, presumiblemente se centrarán en sectores poco dependientes de la inversión pública, con fuerte recurrencia de su actividad así como con un endeudamiento reducido o perfectamente estructurado.

Para el ejercicio 2011 la estrategia de gestión sigue un enfoque más comprador que vendedor, aprovechando los periodos de volatilidad para incrementar posiciones selectivamente en algunos sectores y realizando plusvalías en los periodos de rebotes alcistas en los mercados. Todo ello siempre dentro de una filosofía de inversión caracterizada por la prudencia y con vistas a la obtención de plusvalías a medio plazo.

Perspectivas en el mercado inmobiliario

Respecto al futuro del sector inmobiliario, lo acaecido durante el ejercicio 2010, viene a confirmarnos un exigente mercado inmobiliario, muy presionado en precios por las necesidades de las entidades financieras en deshacer sus posiciones inmobiliarias y que inicia la absorción del

stock de viviendas no vendidas y que, de mantenerse las actuales restricciones de la oferta y expectativas de ventas, culminaría, muy desigualmente por localidades, en torno a 2.013, condicionado a una cierta recuperación de la actividad económica, el desempleo y las dificultades para el acceso a la financiación.

En este contexto, la actividad de promoción inmobiliaria se mantendrá para 2011 dentro de las mismas pautas que en 2010, es decir, invirtiendo principalmente en obtener contactos vía Internet y manteniendo presencia física en Ferias y otros eventos que nos acerquen al cliente final. La calidad de nuestro producto, su precio y su ubicación continuarán siendo los principales incentivos para la venta. Esperamos con ello, incrementar moderadamente la cifra de negocios en 2011.

En cuanto a la actividad de Arrendamientos, la llegada de AVE a Valencia, que posiciona nuestros apartamentos en la primera línea de la playa de Alboraya - a poco más de una hora y media de Madrid-, nos hace ser optimistas respecto a futuros crecimientos de los ingresos por alquiler en la actividad de arrendamientos.

Así mismo, la Sociedad, en el marco de su objetivo de potenciar su actividad patrimonial de arrendamiento, va a continuar la política de desinversión y rotación de activos, con la salida en inmuebles con menores rentabilidades y la adquisición de nuevos inmuebles que aporten mayores márgenes y una mayor diversificación a nuestra cartera.

7. HECHOS POSTERIORES

Desde el cierre del ejercicio hasta la fecha de formulación de este Informe de Gestión no se han producido acontecimientos importantes a destacar en este documento.

Valencia, 23 de febrero de 2011.