



GRUPO LIBERTAS 7
PRIMER SEMESTRE 2007
Evolución de los Negocios

GRUPO LIBERTAS 7
PRIMER SEMESTRE 2007
Evolución de los Negocios

- ***El Resultado Consolidado Neto Atribuido a la Sociedad Dominante alcanzó los 11.4 millones de euros con un incremento del 12,14% respecto al mismo periodo del año anterior.***
- ***El Resultado Individual Después de Impuestos, de la sociedad matriz del grupo Libertas 7, se incrementan un 79,14% hasta los 6,2 millones de euros frente a los 3,4 del primer semestre 2006.***
- ***Todos los negocios continúan la línea marcada en el ejercicio anterior, mejorando de forma significativa su rentabilidad. La Cartera de Valores alcanzo un valor de mercado de 383,9 millones de euros, con una rentabilidad durante el primer semestre de 2007 sobre el valor de mercado al 31 de diciembre de 2006 del 21,24%.***
- ***Junta General de Accionistas del 19 de junio de 2007, aprobó la Fusión por absorción de las entidades mercantiles Valenciana de Negocios, S.A. y Crónica Mítica Valenciana, S.A. (sociedades absorbidas) por Libertas 7, S.A., (sociedad absorbente).***
- ***El Resultado Neto Atribuido a la Sociedad Dominante pro forma, obtenido a lo largo del primer semestre del ejercicio 2007, del nuevo Grupo Libertas 7, incorporando los resultados de las sociedades Valenciana de Negocios, S.A. y Crónica Mítica Valenciana, S.A. que resultaran absorbidas tras la culminación y formalización jurídica de la fusión, alcanza los 17,5 millones de euros.***

Con fechas 18 y 19 de junio de 2007 se celebraron las Juntas Generales Ordinarias y Extraordinarias de accionistas de Valenciana de Negocios, S.A., Libertas 7, S.A y Crónica Mítica Valenciana, S.A, respectivamente, en las que se acordó la aprobación del Proyecto de Fusión, del Balance de Fusión y de la operación de fusión entre dichas sociedades.

Una vez aprobada la fusión por las respectivas Juntas Generales de Accionistas, con fecha 25 de julio de 2007, se elevo a público la escritura de fusión de dichas sociedades, por lo que a la fecha de emisión de este informe, únicamente estaría pendiente de registro la operación de fusión con el que culminaría la formalización jurídica de la misma.

A fin de proceder al canje de las acciones de las sociedades absorbidas por acciones de la sociedad absorbente, Libertas 7,S.A. ampliará su capital social en un importe nominal de 4.239.276,50 €, mediante la emisión de 8.478.553 nuevas acciones de cincuenta céntimos de euro (€ 0.50) de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las existentes en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta. De este modo, el capital social de Libertas 7,S.A. ascenderá a 10.813.045,50 € de valor nominal, representado por 21.626.091 acciones de 0,5 euros nominales cada una, completamente suscritas y desembolsadas.

La Fusión se enmarca dentro de un proceso de integración progresiva y paulatina entre las actividades de Libertas 7 (sociedad absorbente), Valenciana de Negocios y Crónica Mítica Valenciana (sociedades absorbidas), representando la culminación y formalización jurídica del mismo.

Este proceso de integración comenzó en el ejercicio 2006, en el que tuvieron lugar las fusiones de Libertas 7 con la sociedad S.A. Playa de Alboraya y la fusión de Valenciana de Negocios S.A. con Forum Inmobiliario Cisneros, S.A. y culminará con una única compañía, Libertas 7, S.A., preparada para asumir proyectos de mayor dimensión y capacitada para acceder a nuevos mercados.

La nueva estructura empresarial resultante del proceso favorece la consecución de, entre otros, los siguientes objetivos:

- 1. Crear valor para el accionista**, fortaleciendo la posición competitiva de las sociedades intervinientes, aprovechando las sinergias operativas, mejorando la eficiencia y rentabilidad, incrementando el tamaño y la visibilidad de la compañía resultante de la fusión y reduciendo su vulnerabilidad frente a los riesgos de mercado.
- 2. Incremento de la estabilidad y recurrencia de los resultados**, a través de la incorporación de la cartera de activos de las sociedades absorbidas a la cartera de activos de LIBERTAS 7, S.A., lo que generará una cartera resultante de activos más diversificada y menos vulnerable ante riesgos del mercado.
- 3. Aumento de la liquidez para los accionistas** que se integrarán en una sociedad con un valor de capitalización sustancialmente superior.
- 4. Incremento del volumen y liquidez en bolsa** de las acciones de la sociedad absorbente, haciendo la sociedad más atractiva para inversores particulares e institucionales.

La Junta General de Accionistas del 19 de junio de 2007, acordó adicionalmente entre otros los siguientes acuerdos:

- 1. Ampliación de Capital liberada** - Autorizar al Consejo de Administración para ejecutar el acuerdo de ampliación del Capital Social de la compañía en la cuantía de 144.173,50 €, con cargo a la cuenta de "Reservas voluntarias".
- 2. SPLIT (2,5 acciones nuevas X 1 acción antigua)** - Autorizar al Consejo de Administración para ejecutar el acuerdo de desdoblamiento del valor nominal de las acciones en que se encuentra dividido el Capital Social en la proporción de dos y media (2,5) acciones nuevas por cada una (1) de las antiguas, de tal forma que el valor nominal de las acciones quede fijado en veinte céntimos de euro (0,20 €) por acción.
- 3. Solicitar la admisión a cotización oficial en las Bolsas de Valores de Valencia y Barcelona, así como su contratación en el Sistema de Interconexión Bursátil Español, S.I.B.E. (Mercado Continuo)** de la totalidad de las acciones representativas del Capital Social de Libertas 7, S.A.
- 4.** Fijar en diez (10) el número de miembros del Consejo de Administración.
- 5.** Aprobar del Plan de Incentivos para el ejercicio 2007, destinado a directivos y empleados de la sociedad.

En el ejercicio 2007, las principales magnitudes de la cuenta de pérdidas y ganancias del Grupo Libertas 7, S.A. continúan la tendencia de crecimiento de los últimos años. En este sentido, el resultado neto individual obtenido por Libertas 7, SA en el primer semestre del ejercicio asciende a 6.159 miles de euros, mientras que a nivel consolidado del grupo, el beneficio se sitúa en los 11.356 miles de euros.

1. RESULTADOS INDIVIDUALES LIBERTAS 7, S.A.

(Cifras en miles de euros)	Acum. 1S 2007	Acum. 1S 2006	Variación 2007 - 2006
Cifra de Negocios	10.041	5.435	Incremento: + 84,75 %
Beneficio de Explotación	2.957	1.561	Incremento: + 89,42 %
Resultado Neto	6.159	3.438	Incremento: + 79,14 %
Total Activos	190.629	112.297	Incremento: + 69,75 %
Patrimonio Neto	137.171	100.200	Incremento: + 36,90 %

La cifra de negocios que corresponde en su totalidad al área inmobiliaria ascendió a 10.041 miles de euros de los que 9.311 miles de euros corresponden a la actividad de promoción y 730 mil euros corresponden a la actividad de arrendamientos. En comparación con los 5.435 miles de euros alcanzados en el primer semestre del ejercicio 2006, la cifra de negocios creció un 84,75%.

El Beneficio de explotación y el Resultado neto ascendieron respectivamente a 2.957 miles de euros (89,42% superior al mismo periodo de 2006) y a 6.159 miles de euros (79,14 % superior).

El total del activo ha aumentado en relación con el primer semestre del ejercicio 2006 un 69,75%, mientras que el patrimonio neto crece un 35,87% hasta los 137,1 millones de euros, debido tanto a la fusión realizada con la absorción de S.A. Playa de Alboraya, como a la positiva evolución de los resultados obtenidos durante el periodo.

Resultados por Actividades: Area de Inversiones y Area Inmobiliaria.

En el cuadro siguiente se ofrece un resumen de la cifra de negocios y resultados obtenidos por cada una de las dos principales actividades de Libertas 7, S.A. (INVERSIÓN E INMOBILIARIA), durante el primer semestre del ejercicio 2007:

(Cifras en miles de euros)	Libertas 7, S.A. INVERSIÓN 1S 2007	Libertas 7, S.A. INMOBILIARIA 1S 2007	Libertas 7, S.A. TOTAL 1S 2007
Cifra de Negocios	-	10.041	10.041
Beneficio de Explotación	- 446	3.403	2.957
Resultados de las actividades ordinarias	1.914	2.798	4.712
Beneficio antes de Impuestos	3.110	3.690	6.800
Resultado Neto	3.729	2.430	6.159

1.1. AREA DE INVERSIONES.

En el cuadro siguiente se ofrece un resumen de la situación de la cartera de Libertas 7 donde se puede observar el valor de mercado a cierre de junio y la rentabilidad obtenida en este período.

Cuadro Rentabilidades

	Valor a 31/12/2006	Compras	Ventas	Plusvalía tácita generada	Plusvalías realizadas	Dividendos	Valor a 30/6/07	Rentabilidad
Propu	164.389	0	0	34.278	0	1.842	198.667	21,97%
Valenciana de Negocios	38.422	151	0	30.172	0	61	68.745	78,38%
Grupo Prisa	15.166	0	461	3.143	16	124	17.847	21,64%
Medios Bolsa	11.236	473	1.116	17	186	153	10.610	3,04%
Tecnológicos Bolsa	3.644	274	342	139	-43	50	3.714	3,74%
Adolfo Domínguez	44.471	0	0	-7.212	0	0	37.259	-16,22%
Riojanas	6.403	0	0	450	0	0	6.853	7,03%
Bodegas y Licores	20.769	967	0	3.110	0	39	24.846	14,49%
Lujo Bolsa	10.752	1.964	294	938	185	67	13.359	9,36%
Ocio Bolsa	1.464	121	0	406	0	0	1.990	25,64%
Total Grupo	316.715	3.949	2.214	65.440	344	2.338	383.890	21,24%

El valor de mercado de la cartera asciende a 383,9 millones de euros, lo que representa un incremento de 67,2 millones en relación con el cierre del año pasado, de los cuáles 65,5 millones proceden de la propia revalorización de la cartera y el resto de compras netas efectuadas en el período. Como se puede observar, la rentabilidad total de la cartera ha sido del 21,24% muy por encima de la revalorización experimentada por índices bursátiles como el IBEX (+ 5,3%) ó el Stoxx-50 (+ 6,8%).

Tal y como ya comentábamos al cierre del trimestre anterior, la magnífica evolución de la cartera se explica por el buen comportamiento de la cotización de Prisa que ha registrado una revalorización superior al 23% en el semestre. En este periodo, Prisa ha publicado sus resultados del primer semestre que se pueden calificar como muy positivos con un crecimiento en el beneficio neto y el EBITDA del 9% y el 45% respectivamente, situándose en la parte alta del consenso de mercado. También cabe destacar la revalorización experimentada por Valenciana de Negocios con una rentabilidad en el semestre del 78%.

El resto de sectores también han tenido comportamientos positivos en el período con la excepción de Adolfo Domínguez, cuya cotización no ha seguido la senda alcista de semestres anteriores.

En la cartera hemos implementado una estrategia más dinámica para adaptarnos a un entorno de mercado caracterizado por una mayor volatilidad. A lo largo del semestre se han realizado compras por valor de 3,9 millones de euros y ventas de 2,5 millones. La mayor parte de las compras se han centrado en el sector del lujo y bebidas destacando valores como Vidrala, Richemont y Coach, mientras que las ventas se han centrado preferentemente en el sector de medios de comunicación donde acudimos a la OPA sobre Media Capital y destacan las ventas en Televisa y Pearson.

1.2. AREA INMOBILIARIA.

La integración operativa y funcional de las actividades inmobiliarias del Grupo Libertas 7, como consecuencia del proceso de fusión con S.A. Playa de Alboraya (Saplaya), ha potenciado sustancialmente el área inmobiliaria de la sociedad tanto en su actividad de promoción como de arrendamiento.

Las actividades de promoción y arrendamiento de la sociedad matriz del Grupo aportan una cifra de negocio de 9,3 y 0,7 millones de euros respectivamente, mientras que la cifra de negocio de promoción alcanzada por la filial Libertas Novo, S.A. (participada al 100% por la sociedad matriz Libertas 7, S.A.) alcanzó los 7,4 millones de euros. Todo ello conlleva, que los ingresos totales de la actividad inmobiliaria alcance los 17,4 millones de euros.

En el cuadro siguiente se ofrece un resumen de la cifra de negocios y resultados obtenidos, bajo normas de PGCI, por las distintas sociedades del área inmobiliaria de Libertas 7, durante el primer semestre del ejercicio 2007:

(Cifras en miles de euros)	Libertas 7, S.A. Promoción 1S 2007	Libertas 7, S.A. Arrendamientos 1S 2007	Libertas Novo, S.A. Promoción 1S 2007	Total Área Inmobiliaria 1S 2007
Cifra de Negocios	9.311	730	7.388	17.429
Beneficio de Explotación	3.079	323	2.308	5.710
<i>Beneficio de Explotación sobre Cifra de Negocios</i>	33,06 %	44,24 %	31,24 %	32,76 %

En la **actividad de promoción** del Grupo Libertas 7, se ha finalizado la construcción de los Edificios Capri I (Peñíscola - Castellón), Nova America (Puerto de Sagunto – Valencia) y Nova Paiporta (Paiporta – Valencia), las dos primeras promocionadas por la sociedad matriz del Grupo (Libertas 7, S.A.) y la tercera promocionada a través de la sociedad filial Libertas Novo, S.A. Todo ello, supone una cifra de negocios de 16.539 miles de euros, con una contribución bruta a sus respectivas cuentas de explotación de 5.880 miles de euros.

Respecto a la **actividad de alquiler**, la absorción en 2006 de Saplaya aportó a la sociedad una cartera de activos en alquiler compuesta por locales comerciales, oficinas y viviendas. La celebración en la ciudad de Valencia de la Copa de América y los nuevos contratos de arrendamiento de oficinas, han permitido que esta actividad alcance durante este primer semestre una cifra de negocios de 730 mil euros.

Con ello, la sociedad aborda muy optimista el periodo estival, donde las 181 viviendas en la primera línea de la playa de Alboraya, que la sociedad continua con su explotación como apartamentos turísticos, el arrendamiento de las oficinas que la propia sociedad venia utilizando y que han quedado vacías tras la fusión con Saplaya y la puesta en explotación de las inversiones realizadas en 2006, se constituirán en la base del crecimiento en rentas del segundo semestre de 2007.

Las **inversiones en terrenos y solares**, durante este primer semestre del ejercicio 2007 han sido las siguientes: Naquera (Valencia), Pobla de Vallbona (Valencia) y Villamarchante (Valencia).

2. RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL GRUPO LIBERTAS 7

El siguiente cuadro refleja la evolución de las principales magnitudes consolidadas de Grupo Libertas 7, tras la aplicación de los correspondientes ajustes de consolidación, así como los de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF):

Magnitudes totales del Grupo (datos en miles de euros)	Acum.	Acum.	Variación 2007 - 2006	
	1S 2007	1S 2006	M euros	%
Cifra de Negocios	7.399	13.777		- 46,29 %
Beneficio de Explotación	2.478	2.428		+ 2,06 %
Resultado Neto Atribuido a la Sociedad Dominante	11.356	10.127		+ 12,14 %
Total Activos	319.215	200.534	+ 118,7	+ 59,18 %
Patrimonio Neto	215.650	143.413	+ 72,2	+ 50,36 %
<i>Deuda Financiera</i>	<i>61.525</i>	<i>31.632</i>		
<i>Efectivo y otros medios líquidos equivalentes</i>	<i>4.602</i>	<i>4.589</i>		
Deuda Financiera Neta	56.923	27.043	+ 29,88	+ 110,49%
Deuda Financiera Neta sobre Patrimonio Neto	26,40%	18,85%		+ 7,55 pp
Deuda Financiera Neta sobre Total Activos	17,83%	13,48%		+ 4,35 pp

La cifra de negocios consolidada del Grupo Libertas 7 ascendió a 7,4 millones de euros. De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), en la venta de promociones los ingresos se registrarán una vez se produce la transferencia de la titularidad de los derechos y obligaciones del inmueble al comprador.

Al 30 de junio de 2007, tres promociones han sido finalizadas y no entregadas a clientes, considerando el impacto de dichos ajustes, la cifra de negocios (16,5 millones de euros) y la aportación a la cuenta de resultados consolidados NIIF (5,9 millones de euros) se incorporarán al resultado bruto del Grupo Libertas 7 tan pronto como se hayan obtenido las licencias de primera ocupación y se hayan puesto a disposición de los clientes estos inmuebles, la cifra de negocios asciende a 7.399 miles de euros, de los que 730 mil euros provienen de la actividad de arrendamientos y el resto corresponden a la entrega del Edificio Ruzafa en la localidad de Valencia y la venta de tres viviendas de Palau XI en Port Saplaya.

En el primer semestre del año cabe destacar, una vez más, la aportación de las inversiones permanentes a los resultados consolidados de Libertas 7. Dicha aportación asciende a 9,362 millones de euros lo que representa un fuerte incremento del 33% en relación con la cifra obtenida en el mismo período del año anterior.

Situación Patrimonial del Grupo Libertas 7 al 30 de junio 2007.

El total activos del balance consolidado del Grupo Libertas 7, ha aumentado en relación con junio de 2006 un 59,18% hasta alcanzar la cifra de 319,2 millones de euros, mientras que el patrimonio neto del grupo crece un 50,36% hasta los 215,7 millones de euros.

Respecto a la fortaleza financiera y calidad del balance, destacar que el endeudamiento con entidades de crédito del balance consolidado al 30 de junio de 2007 del Grupo Libertas 7 asciende a la suma de 61,5 millones de euros. Considerando el importe de efectivo y otros medios líquidos por importe de 4,6 millones de euros, la deuda financiera neta se sitúa en 56,9 millones de euros, lo que supone un 17,83 % del activo total del balance y un 26,40% del patrimonio neto atribuido a la sociedad dominante del Grupo. Además, una gran parte de la deuda bancaria es hipotecaria subrogable.

Por otra parte, el ratio de apalancamiento financiero medido como la relación entre la deuda Financiera Neta y el valor contable del patrimonio neto pasa del 18,85% al 26,40%.

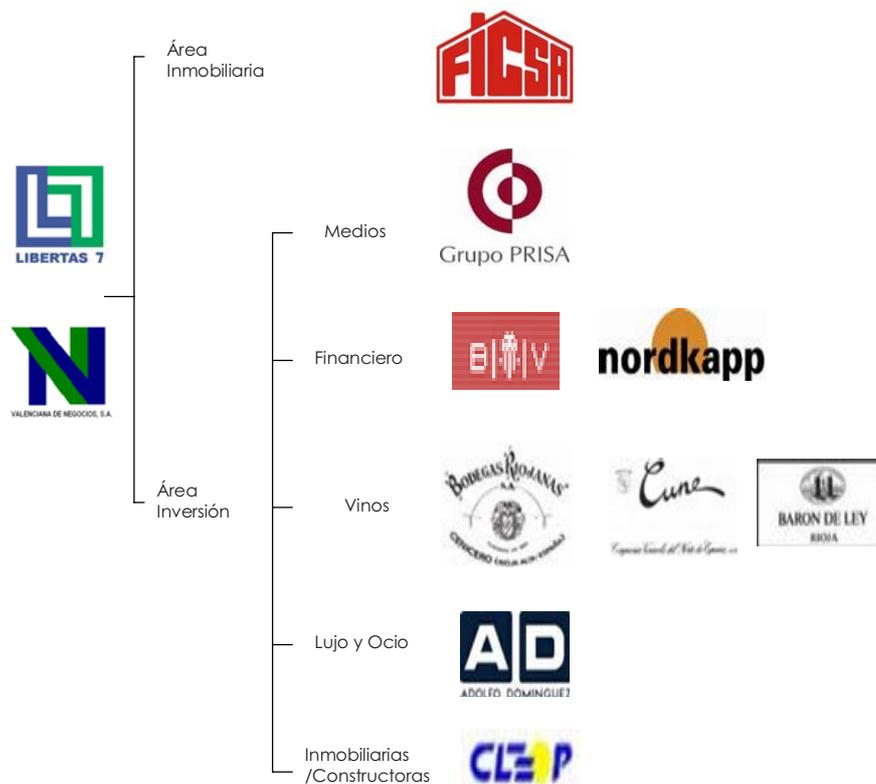
EL NUEVO GRUPO LIBERTAS 7

Tras la culminación y formalización jurídica de la Fusión por absorción de las entidades mercantiles Valenciana de Negocios, S.A. y Crónica Mítica Valenciana, S.A. por Libertas 7, S.A. prevista para finales de julio de 2007, el nuevo Grupo Libertas 7 aglutinará sus inversiones en el **Grupo Prisa, Banco de Valencia, Adolfo Domínguez, Cleop, Nordkapp, Bodegas Riojanas, Cune y Baron de Ley**, como las mas representativas de sus inversiones en los segmentos objetivos de Inversión: Medios, Lujo y Ocio, Vinos, Financiero e Inmobiliarias y Constructoras. Una vez cerrada la fusión, el área de inversiones se va a configurar con una cartera con un tamaño que nos va a permitir acceder a nuevas inversiones y mercados lo que permitirá conseguir un mayor grado de diversificación y una gestión más óptima.

En concreto, el volumen total de la cartera ascenderá a 641 millones de euros, de los cuales cabe resaltar la inversión en el sector financiero que alcanza un 37% del total, destacando la posición en Banco de Valencia y la inversión en medios de comunicación que asciende al 35% con Prisa como referente. Del resto de sectores un 9% está invertido en sector de construcción e inmobiliario, un 8% en lujo y ocio y un 5% en vinos.

Basada en la marca **FICSA**, acreditada a lo largo de más de 60 años en el mercado inmobiliario, la integración operativa y funcional de las actividades inmobiliarias del Grupo Libertas 7 y del Grupo Valenciana de Negocios aprovechara sus sinergias en busca de un crecimiento ordenado. En 2007, la nueva Sociedad prevé iniciar la comercialización de 464 viviendas y continuará potenciando la actividad de arrendamientos durante los próximos ejercicios, combinando el desarrollo propio con la adquisición de inmuebles disponibles para su explotación. Todo ello, aportará al nuevo Grupo Libertas 7 una mayor diversificación de activos, así como, la generación de importantes recursos líquidos, recurrentes y estables en su cuenta de resultados.

GRUPO LIBERTAS 7



RESULTADOS CONSOLIDADOS PRO FORMA DEL NUEVO GRUPO LIBERTAS 7

El Resultado Neto Atribuido a la Sociedad Dominante pro forma, obtenido a lo largo del primer semestre del ejercicio 2007, del nuevo Grupo Libertas 7, incorporando los resultados de las sociedades Valenciana de Negocios, S.A. y Crónica Mítica Valenciana, S.A. que resultaran absorbidas tras la culminación y formalización jurídica de la fusión, alcanza los **17,5 millones de euros**.

(Cifras en miles de euros)	Libertas 7, S.A. 1S 2007	Valenciana de Negocios, S.A. 1S 2007	Ajustes	PRO FORMA 1S 2007
Cifra de Negocios	7.399	14.582	- 48	21.933
Beneficio de Explotación	2.478	4.213	-	6.691
<i>Beneficio de Explotación sobre Cifra de Negocios</i>	<i>33,49 %</i>	<i>28,89 %</i>		<i>30,51 %</i>
Ingresos Financieros	1.191	3.597	-	4.788
Gastos Financieros	- 1.213	- 1.838	-	- 3.051
Participación en el Resultado del Ejercicio de las Asociadas	9.434	4.317	- 2.326	11.425
Otras Ganancias o Pérdidas (neto)	63	145	-	208
Beneficio antes de Impuestos (BAI)	11.953	10.434	- 2.326	20.061
Gasto por Impuesto sobre las Ganancias	595	-1.918	-	-2.514
Beneficio / (Pérdida) del Ejercicio	11.358	8.516	- 2.326	17.549
Intereses Minoritarios	- 2	-	2	-
Beneficio / (Pérdida) Atribuido a la Sociedad Dominante	11.356	8.516	- 2.324	17.549

Valencia, a 26 de julio del 2007