



GRUPO LIBERTAS 7
DECLARACIÓN INTERMEDIA
TERCER TRIMESTRE 2008

GRUPO LIBERTAS 7

DECLARACIÓN INTERMEDIA

TERCER TRIMESTRE 2008

-
- La Cifra de Negocios acumulada del Grupo Libertas 7, a septiembre de 2008, asciende a 30,6 Millones de euros.
 - El Resultado Consolidado Neto atribuido a la Sociedad Dominante alcanzó los 9,5 Millones de euros.
 - El Resultado Individual después de Impuestos de la sociedad matriz del Grupo asciende a 7,5 Millones de euros.
 - La cartera de Valores del Grupo Libertas 7 alcanza, a 30 de septiembre de 2008, los 383,5 Millones de euros, con una plusvalía latente de 215 Millones de euros.
-

Tras la reorganización del Grupo Libertas 7 durante los ejercicios 2006 y 2007, el presente ejercicio 2008 se está caracterizando por ser un período de generación de bases organizativas y financieras fuertes que, en un contexto económico inestable como el actual, permita al Grupo posicionarse lo mejor posible para aprovechar el nuevo ciclo económico positivo que se producirá en los próximos años.

Para ello, el Grupo Libertas 7 está desarrollando un plan de actuación, para lo que queda de ejercicio y para el medio plazo, tanto en su Área Inmobiliaria como en su Área de Inversiones, que le permita beneficiarse de la reactivación de estos dos sectores en los que ejerce su actividad.

1. ENTORNO ECONÓMICO

En lo que llevamos de año, el entorno macroeconómico y, sobre todo financiero, en el que se ha desarrollado la gestión del Grupo Libertas 7 ha estado sometido a importantes perturbaciones. En concreto, los mercados financieros están experimentando un agudo recrudecimiento de la inestabilidad al entrar en una nueva fase marcada por la crisis de importantes entidades financieras.

El punto álgido se produjo a mediados de septiembre y tuvo su epicentro en el sistema financiero norteamericano con la quiebra del banco de inversión Lehman Brothers y la fusión de Bank of America y Merrill Lynch. A lo anterior hay que añadir las intervenciones de las agencias de titulización hipotecaria Fannie Mae y Freddie Mac, de la mayor aseguradora del mundo (AIG) y la fusión de varios bancos con problemas como Washington Mutual o Wachovia. Todo ello ha desembocado en la aprobación por EE.UU. de un Plan de Rescate de 700 mil millones de dólares destinado a la compra de activos tóxicos de las entidades de crédito al tiempo que dota a los mismos de liquidez.

Desgraciadamente, el sector financiero europeo no ha sido inmune a este fenómeno y hemos asistido a graves dificultades de bancos en numerosos países que han provocado la adopción de medidas de rescate por parte de los respectivos gobiernos europeos e inyecciones masivas de liquidez por parte de los bancos centrales que acabaron provocando un descenso concertado de los tipos oficiales de medio punto porcentual.

Por lo que hace referencia a la economía real, los indicadores que se han ido publicando apuntan a una brusca contracción del nivel de actividad que, según la mayoría de las previsiones, puede desembocar en una recesión económica tanto en Estados Unidos como en Japón y Europa. Como elemento positivo, cabe destacar la reducción en las tasas de crecimiento de los índices de precios que han sufrido un considerable descenso gracias a la reducción del precio de petróleo, lo que da un respiro a los bancos centrales para realizar nuevos descensos en los tipos de interés tal y como el mercado ya está descontando.

2. RESULTADOS DEL EJERCICIO 2008

A septiembre de 2008, las principales magnitudes de la cuenta de pérdidas y ganancias del Grupo Libertas 7, S.A. han sido las siguientes:

CONCEPTO	PROMOCIÓN	INVERSIONES	ARRENDAM.	TOTAL LIBERTAS
Cifra Negocios	28.980	-	1.667	30.647
Otros Ingresos / Gastos Explotación	(23.641)	(1.229)	(877)	(25.747)
Beneficio Explotación	5.339	(1.229)	790	4.900
Ingresos Financieros	104	5.852	2	5.958
Gastos Financieros	(2.314)	(4.182)	(322)	(6.818)
Resultados por variaciones de valor de instrumentos financieros	-	(218)	-	(218)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	-	6.668	-	6.668
BAI	3.129	6.891	470	10.490
Impuesto sociedades	(905)	61	(141)	(985)
BDI	2.224	6.952	329	9.505

(miles de euros)

1. A nivel consolidado, la cifra de negocios correspondiente al Área Inmobiliaria ha alcanzado los 30,6 millones de euros, un 30% inferior a la registrada en el mismo período de 2007.
2. El beneficio de explotación, así mismo, se ha reducido en un 43% respecto del ejercicio anterior, ascendiendo a 4,9 millones de euros.
3. La participación en el resultado del ejercicio de las sociedades asociadas ha alcanzado los 6,7 millones de euros.
4. El beneficio antes de impuestos se sitúa en 10,5 millones de euros.
5. El resultado atribuible de la sociedad dominante ha alcanzado una cifra de 9,5 millones de euros.

El beneficio del Área de Inversiones representa un 73,11 % del resultado del grupo, proviniendo el 26,89 % restante del Área Inmobiliaria.

El beneficio individual después de impuestos de la sociedad matriz del Grupo Libertas 7, a septiembre de 2008, alcanza los 7,5 millones de euros, frente a los 10,8 millones de euros obtenidos en el mismo período del año anterior.

3. BALANCE A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008

Las principales magnitudes del Balance de Situación del Grupo Libertas 7, a 30 de septiembre de 2008, reflejan los siguientes importes:

	30/09/2008	31/12/2007	Difer.	Variac %.
ACTIVO				
Fondo de Comercio	12.108	12.108	0	0,00%
Activos financieros	76.461	125.846	-49.385	-39,24%
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	188.035	198.601	-10.566	-5,32%
Existencias	127.690	118.027	9.663	8,19%
Otros activos	73.127	88.098	-14.971	-16,99%
TOTAL ACTIVO	477.421	542.680	-65.259	-12,03%
PASIVO				
Fondos Propios	269.335	294.344	-25.009	-8,50%
Deuda Financiera	153.088	156.196	-3.108	-1,99%
Otros pasivos	54.998	92.140	-37.142	-40,31%
TOTAL PASIVO	477.421	542.680	-65.259	-12,03%

Cifras en miles de euros

SITUACIÓN PATRIMONIAL DEL GRUPO LIBERTAS 7 A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008

El activo total del Grupo Libertas 7 a 30 de septiembre de 2008, se ha reducido en un 12,03 %, principalmente por el efecto de los mercados bursátiles y el consiguiente ajuste en el valor de los activos financieros del Grupo.

La reducción de los Fondos Propios registrada responde a la variación negativa de la valoración de la cartera disponible para la venta, junto con el efecto en reservas de sociedades asociadas y a la compra de valores propios por el Grupo Libertas 7.

El efecto fiscal de la valoración de los activos financieros, así como la reducción de las deudas comerciales gracias a la contención de gastos, supone una importante reducción del pasivo del Grupo del 40,31%.

4. ÁREA DE INVERSIONES

En estos nueve primeros meses del ejercicio, y en especial en el último trimestre, las bolsas han registrando descensos generalizados que han llevado a la mayoría de índices a los mínimos del año. En concreto, el IBEX-35 y el DJ Stoxx 600 acumulan una desvalorización del 28,4% y el 29,8% respectivamente. En este contexto, los ejes conductores de la gestión en el área de inversiones en este trimestre no han variado: seguimos viendo un mercado muy complicado, sin una tendencia definida y un alto grado de incertidumbre, por ello hemos optado por reducir riesgos, hacer apuestas en valores muy concretos -donde sí vemos valor a medio plazo- y por aumentar la rotación de la cartera con más operaciones de trading para aprovechar la volatilidad.

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 31/12/2007	VALOR MERCADO 30/09/2008	Compras	Ventas	Revalorización	Dividendos	Rentabilidad
TOTAL ASOCIADAS	461.492	304.644	301	-1.881	-155.268	5.253	-32,49%
TOTAL INV. PERMANENTES	9.940	9.948	0	0	0	0	0,00%
TOTAL CARTERA BOLSA	110.639	68.931	6.427	-16.726	-31.409	2.587	-24,62%
TOTAL CARTERA LIBERTAS 7	582.071	383.523	6.728	-18.607	-186.676	7.840	-30,37%

(En miles de euros)

Como no puede ser de otra manera, el resultado de la gestión se ha visto afectado por el entorno bajista de los mercados en este período. El valor de mercado de la cartera asciende a 383,5 Millones de euros, se han realizado ventas netas por importe de 11,9 millones y se ha cobrado 7,8 Millones en concepto de dividendo. No obstante lo cual, la rentabilidad de la cartera en este último trimestre ha sido de - 5,4% algo mejor que el Índice de la Bolsa de Madrid que ha caído un 9,5% ó el DJ Stoxx 600 que se dejó un 11,5% en el mismo período. La rentabilidad acumulada del total de la cartera hasta septiembre es del - 30,4%.

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. En este último trimestre no se han realizado movimientos en esta cartera y como se puede observar en el cuadro anterior, la rentabilidad de la cartera de asociadas se ha situado en el - 32,5%.

En cuanto a la cartera de bolsa, la rentabilidad acumulada a cierre de trimestre del - 24,6%, es algo mejor que la de sus índices comparables -el IBEX-35 y el DJ Stoxx 600-, ascendiendo su volumen a 68,9 millones de euros. Desde el punto de vista sectorial, los sectores con un peor comportamiento relativo han sido el de medio ambiente, alimentación y el constructor mientras que justamente el financiero ha resistido mejor gracias fundamentalmente a la buena selección de valores que hemos realizado. En relación con la operativa, hemos concentrado las ventas en el sector constructor especialmente en empresas inmobiliarias y en algunos bancos cuya exposición a la actual crisis financiera consideramos que es mayor. Por lo que respecta a las compras, se han centrado en algunas compañías del sector del lujo y en alguna entidad del sector asegurador.

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 con un importe superior al millón de euros que nos han arrojado una rentabilidad superior al 5%.

RESULTADOS A 30 DE SEPTIEMBRE 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 nueve primeros meses del año. Siendo el BAI alcanzado de 6,9 Millones de euros. Cabe destacar el resultado proveniente de las empresas asociadas que asciende a 6,7 Millones y los ingresos obtenidos por dividendos de 2,6 Millones de euros. Adicionalmente, con la gestión de la cartera de bolsa, se han generado unas plusvalías netas por la venta de activos de 2,1 Millones de euros.

Área de Inversiones	GRUPO
LIBERTAS 7 (NIIF)	
(Cifras en miles de euros)	
Ingresos por dividendos	2.585
Plusvalías netas por enajenación de activos financieros	2.112
Resultados por variaciones de valor de instrumentos financieros	-218
Otros ingresos financieros	110
Gastos financieros	-3.137
Participación en resultados de empresas asociadas	6.668
Otros Ingresos y Gastos de explotación	-1.229
BAI	6.891

5. ÁREA INMOBILIARIA.

La incertidumbre en los mercados financieros viene a complicar el ajuste y la recuperación del sector inmobiliario, especialmente por lo que afecta a su actividad de promoción residencial. Ante este constatado escenario, el Grupo Inmobiliario de Libertas 7 continúa centrando sus esfuerzos en el plan de mejora de su competitividad y en la realización de las sinergias de su integración, todo ello, con el objetivo de posicionar óptimamente su actividad inmobiliaria en el momento en que se reactive el Sector Inmobiliario.

En este sentido, durante el ejercicio 2008 y de acuerdo con las premisas que marcan un ordenado crecimiento del área inmobiliaria en un mercado adverso, la sociedad ha adquirido nuevos solares para la promoción de viviendas de primera residencia sobre suelo finalista, en las principales capitales de provincia de Valencia, Castellón y Cuenca.

Por otra parte, la sociedad tiene la firme intención de potenciar su actividad patrimonial de arrendamiento, al objeto de dotar a su cuenta de explotación de unos resultados recurrentes y estables. Para ello, están estudiando diferentes proyectos de inversión a medio y largo plazo.

ENTREGA DE VIVIENDAS - ÁREA INMOBILIARIA AL 30 DE SEPTIEMBRE 2008

La escrituración de las viviendas vendidas por el Área Inmobiliaria se configura igualmente como un aspecto clave ante la actual coyuntura. En este sentido, la Sociedad durante los primeros tres trimestres de 2008 ha potenciado la finalización y la entrega a clientes de las viviendas vendidas pendientes de escriturar.

Hasta el 30 de septiembre de 2008 se han entregado a clientes 165 viviendas, 8 locales comerciales, 176 garajes y 87 trasteros con el siguiente detalle:

UNIDADES ENTREGADAS HASTA EL 30 09 2008	VIVIENDAS	LOCALES COMERCIALES
Residencial Capri I – Peñíscola (Castellón)	15	-
Residencial Capri II – Peñíscola (Castellón)	20	-
Palau dels Centelles – Alboraya (Valencia)	1	-
Nova América – Puerto de Sagunto	12	-
Benicalap Unifamiliares - Valencia	1	-
Jardines del Montgó Fase 2 – Denia (Alicante)	1	-
Jardines del Montgó Fase 3 – Denia (Alicante)	1	-
Jardines del Montgó Fase 5 – Denia (Alicante)	6	-
Jardines del Sequial Fase 2 – Sueca (Valencia)	25	-
Jardines del Sequial Fase 3 – Sueca (Valencia)	3	-
Pinos XIX – Burjasot (Valencia)	21	-
Nova Paiporta – Paiporta (Valencia)	4	-
Residencial Paradís I – Vila real (Castellón)	28	3
Residencial Paradís II – Vila real (Castellón)	22	3
Residencial Paradís III – Vila real (Castellón)	5	2
TOTAL	165	8

SITUACIÓN A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008

A 30 de septiembre de 2008, el Área Inmobiliaria de Libertas 7 contaba con 532 viviendas comercializadas. Adicionalmente, Libertas 7 tiene adquirido suelo finalista para la promoción de 864 viviendas que se pondrá en marcha en función de la evolución de la situación del mercado inmobiliario y de acuerdo con el progresivo desarrollo del Plan Estratégico de la Compañía.

MARGEN BRUTO DE PROMOCIÓN - AREA INMOBILIARIA AL 30 DE SEPTIEMBRE 2008

De acuerdo con el NPGC, la cifra de ventas correspondiente a las 165 viviendas entregadas durante los nueve primeros meses del ejercicio 2008 alcanza los 34,6 Millones de euros, con un resultado bruto de 10,4 Millones de euros lo que representa un margen bruto del 30,10%.

GRUPO LIBERTAS 7 - PROMOCIÓN	Acumulado al 30 de Septiembre 2008				
	Ventas	Coste	Rtdo. Bruto	Viviendas	Margen Bruto
LIBERTAS 7	22.474.047	-14.212.725	8.261.322	106	36,76%
LIBERTAS NOVO	704.762	-547.091	157.671	4	22,37%
FORO INMOBILIARIO CIVITAS	11.403.064	-9.413.951	1.989.113	55	17,44%
TOTAL GRUPO AL 30/09/2008	34.581.872	-24.173.767	10.408.105	165	30,10%

ARRENDAMIENTOS

Respecto a la división de Arrendamiento, la cartera de activos en alquiler compuesta por apartamentos turísticos, locales comerciales, oficinas, viviendas y garajes aporta a la cifra de negocios del Grupo 1,7 Millones de euros en los nueve primeros meses del ejercicio 2008.

La entrada en explotación como apartamentos turísticos de un nuevo edificio PALAU XII en Port Saplaya (Valencia) durante el verano 2008, ha venido a reforzar nuestra oferta de alquiler de apartamentos turísticos en la primera línea de playa de esta localidad.

RESULTADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 DEL AREA 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 trimestres del ejercicio 2008 alcanza los 30,6 Millones de euros, con un resultado bruto de 10,0 Millones de euros lo que representa un margen bruto del 32,64%.

Por su parte, el Beneficio de Explotación alcanza los 6,1 Millones de euros, lo que representa un beneficio de explotación del 20,00%, de la cifra de negocios.

El detalle por actividad es el siguiente:

Actividad Inmobiliaria (NIIF)	Grupo Libertas 7 Promoción	Grupo Libertas 7 Arrendamientos	TOTAL
(Cifras en miles de euros)	30 09 2008	30 09 2008	30 09 2008
Cifra de Negocios	28.980	1.667	30.647
Margen Bruto	8.396	1.608	10.004
<i>% sobre Cifra de Negocios</i>	<i>28,97%</i>	<i>96,47%</i>	<i>32,64%</i>
Beneficio de Explotación	5.339	790	6.129
<i>% sobre Cifra de Negocios</i>	<i>18,42%</i>	<i>47,39%</i>	<i>20,00%</i>