



GRUPO LIBERTAS 7
INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO
PRIMER SEMESTRE 2008

GRUPO LIBERTAS 7

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO

PRIMER SEMESTRE 2008

- La Cifra de Negocios del Grupo Libertas 7 en el primer semestre del ejercicio 2008 asciende a 23,28 Millones de euros.
 - El Resultado Consolidado Neto atribuido a la Sociedad Dominante en el primer semestre del 2008 alcanzó los 13,66 Millones de euros, frente a los 11,36 del ejercicio anterior.
 - La cartera de Valores del Grupo Libertas 7 alcanza, a 30 de junio de 2008, los 409 Millones de euros, con una plusvalía latente de 207 Millones de euros.
-

1. ENTORNO ECONÓMICO

El escenario económico en el que se ha desarrollado la gestión del Grupo Libertas 7 ha sido especialmente complicado en este primer semestre del año. En general, el flujo de noticias que han ido apareciendo en estos meses ha tendido a empeorar y no se vislumbra en el horizonte elementos que nos permitan ser optimistas para la segunda mitad de año.

En el frente macroeconómico, se ha producido un deterioro de la situación: hemos seguido viendo revisiones generalizadas a la baja en las estimaciones de crecimiento, especialmente intensas en Europa y, sobre todo en España, donde se empieza a vislumbrar la posibilidad de registrar crecimientos intertrimestrales negativos. Los indicadores de sentimiento y adelantados de la actividad económica siguen bajando, los datos del sector inmobiliario americano (que debería ser el primero en recuperarse) no muestran signos de mejoría y en el mercado laboral de muchos países como España ó EEUU se empieza a ver destrucción neta de empleo. Todo esto nos lleva a pensar que tenemos por delante un período relativamente largo de bajo crecimiento económico. La mayoría de las instituciones económicas públicas y privadas retrasan a finales del 2009 ó principios del 2010 el punto de inflexión.

Por lo que respecta a los precios tampoco las noticias han sido positivas, los datos de inflación están en los niveles máximos de los últimos años. Como ejemplo, se acaba de publicar el IPC español correspondiente al mes de junio que alcanza un crecimiento interanual del 5%, el mayor incremento en los últimos 13 años. En EEUU, la inflación también ha repuntado hasta el 5% y en la Unión Europea alcanza el 4%. Los precios de las materias primas y, en especial, del petróleo siguen su carrera alcista lo que dibuja un panorama nada halagüeño para el futuro más cercano. En este contexto, el Banco Central Europeo decidió subir los tipos de interés en 25 puntos básicos hasta el 4,25% y el mercado descuenta una nueva subida antes de final de año.

Finalmente, por lo que hace referencia a la crisis financiera todavía no parece resuelta, recientemente también han aparecido noticias negativas. Por un lado, se han ido conociendo nuevos informes de bancos de inversión que apuntan a mayores necesidades de recursos propios por parte de muchas entidades financieras lo que está provocando continuas revisiones a la baja en las estimaciones de beneficios y las recomendaciones de los analistas. Por otro lado, se han renovado los temores sobre el nivel de solvencia de las principales agencias hipotecarias de EEUU. En España hemos

asistido a la presentación de concurso de acreedores de la mayor inmobiliaria cotizada, lo que ha añadido más incertidumbre si cabe a la resolución de la actual crisis en el sector y sobre las implicaciones en el resto de la economía.

2. RESULTADOS DEL EJERCICIO 2008

A junio 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	22.143	-	1.138	23.281
Otros Ingresos / Gastos Explotación	(17.644)	(544)	(572)	(20.803)
Beneficio Explotación	4.499	(544)	566	4.521
Ingresos Financieros	355	4.971	1	5.327
Gastos Financieros	(1.934)	(3.003)	(216)	(5.153)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	-	10.250	-	10.250
BAI	2.920	11.674	351	14.945
Impuesto sociedades	(782)	(399)	(106)	(1.287)
BDI	2.138	11.275	245	13.658

(miles de euros)

1. A nivel consolidado, la cifra de negocios correspondiente al Área Inmobiliaria ha alcanzado los 23,28 millones de euros, lo que supone un 215% de incremento respecto a los 7,40 millones de euros de cifra de negocios del ejercicio anterior.
2. El beneficio de explotación ha aumentado un 82% respecto del ejercicio anterior, llegando a los 4,52 millones de euros.
3. La participación en el resultado del ejercicio de las sociedades asociadas ha alcanzado los 10,25 millones de euros, incrementándose en un 8,6% respecto a la del ejercicio anterior.
4. El beneficio antes de impuestos se sitúa en 14,94 millones de euros.
5. El resultado atribuible de la sociedad dominante ha alcanzado una cifra de 13,66 millones de euros.

El beneficio del Área Inmobiliaria representa un 17,44 % del resultado del Grupo, proviniendo el 82,56 % restante del Área de Inversiones.

3. BALANCE A 30 DE JUNIO DE 2008

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

	30/06/2008	31/12/2007	Difer.	Variac %.
ACTIVO				
Fondo de Comercio	12.108	12.108	0	0,00%
Activos financieros	95.764	125.846	-30.082	-23,90%
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	199.210	198.601	609	0,31%
Existencias	123.512	118.027	5.485	4,65%
Otros activos	69.456	88.097	-18.641	-21,16%
TOTAL ACTIVO	500.050	542.679	-42.629	-7,86%
PASIVO				
Fondos Propios	289.154	294.344	-5.190	-1,76%
Deuda Financiera	145.631	156.196	-10.565	-6,76%
Otros pasivos	65.265	92.139	-26.874	-29,17%
TOTAL PASIVO	500.050	542.679	-42.629	-7,86%

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

A pesar del entorno económico, el balance del Grupo Libertas 7 sigue manteniendo una estructura muy sólida con un ratio de fondos propios sobre el total del balance del 58% y un nivel de deuda inferior al registrado a finales del año pasado. Otro elemento muy positivo y que refuerza la calidad de los activos del Grupo es la enorme plusvalía que está latente en nuestra cartera de inversiones y que asciende a 207 millones de euros lo que representa un 51% del valor de mercado. Estos datos nos posicionan en una situación de fortaleza en la actual coyuntura ya que nos permite disponer de un margen suficiente en caso de deterioro de la situación y además disponemos de capacidad y recursos para acometer nuevos y atractivos proyectos de inversión que están apareciendo en la situación económica actual.

El activo total del Grupo Libertas 7 a 30 de junio de 2008 se ha reducido en un 7,8 % principalmente por la desinversión realizada en activos financieros, fundamentalmente en valores de bolsa.

La liquidez obtenida en el área de inversiones, junto al cobro de las escrituraciones de viviendas realizadas durante el semestre, ha permitido una reducción de la deuda financiera del Grupo de 10,5 millones de euros, situándola en 145,6 millones, lo que supone un 7% menos que la deuda viva a 31 de diciembre de 2007.

Reseñar que la reducción de los Fondos Propios registrada en este primer semestre de 2008 responde, principalmente, a la variación negativa de la valoración de la cartera disponible para la venta que ha tenido un efecto de -15.409 mil euros. También hay que considerar la compra de autocartera por 1.549 mil euros y el efecto negativo en reservas de sociedades asociadas por 4.533 mil euros.

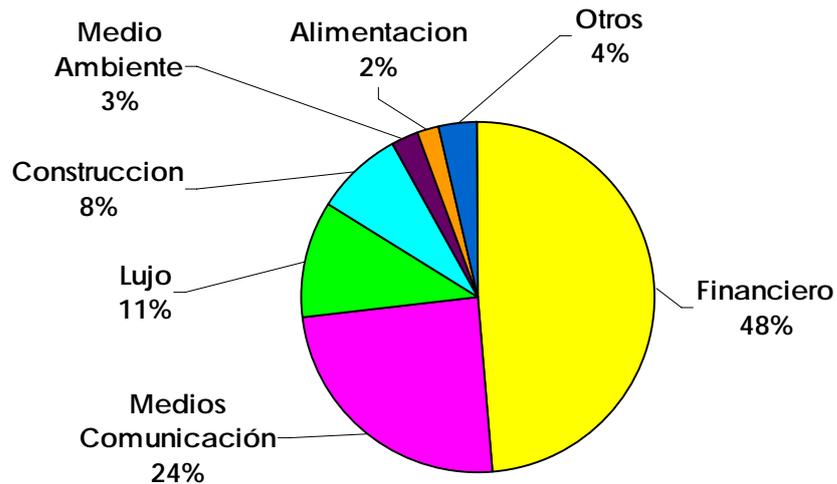
4. ÁREA DE INVERSIONES

En el contexto económico actual, como no podía ser de otra manera, hemos asistido a una elevación generalizada de las primas de riesgo y al consecuente descenso en el precio de los activos financieros. El período se ha saldado con fuertes descensos en los principales mercados bursátiles. Como se observa en el siguiente cuadro, las bolsas europeas acumulan descensos superiores al 20% mientras que el Dow Jones americano cae cerca de un 15%.

	Acumulado 30/VI/08
Dow Jones	-14,43%
Stoxx-600	-20,64%
Ibex35	-20,66%
CAC40	-21,00%
DAX	-20,44%
Bolsa Madrid	-20,95%

En cuanto a la distribución sectorial de la cartera de inversiones de Libertas 7 a junio de 2008, se observa que el 48% está invertido en el sector financiero del que cerca de un 45% corresponde al Banco de Valencia. El segundo sector con mayor representación es el de medios de comunicación con un 24% donde destaca la inversión en el grupo Prisa con un 23%. El resto de sectores en importancia es el de lujo con un 11%, y construcción con un 8%.

DISTRIBUCIÓN SECTORIAL CARTERA LIBERTAS 7: 31-VI-08



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 junio comparado con el de final del año anterior, el volumen de las compras y ventas efectuadas, dividendos cobrados y la rentabilidad obtenida.

VALOR	VALOR MERCADO 31/12/2007	VALOR MERCADO 30/06/2008	Compras	Ventas	Reval. Sem.	Div Sem	Rent. Sem
BANCO VALENCIA	229.414	183.107	0	0	-46.307	1.588	-19,49%
PROPU	157.354	88.619	0	0	-68.735	2.120	-42,33%
AD. DOMINGUEZ	23.179	13.751	0	0	-9.428	0	-40,68%
CLEOP	21.470	10.066	93	0	-11.497	79	-52,95%
GRUPO PRISA	14.251	6.679	0	-1.881	-5.691	193	-38,58%
RIOJANAS	6.230	5.947	0	0	-283	0	-4,55%
OTRAS ASOCIADAS	9.594	9.802	208	0	0	0	0,00%
TOTAL ASOCIADAS	461.492	317.970	301	-1.881	-141.941	3.979	-29,88%
TOTAL INV. PERMANENTES	9.940	9.948	18	0	-10	0	-0,10%
LUJO Y VINO	27.584	24.599	3083	-1707	-4.361	360	-13,05%
CONSTRUCCION	33.226	22.105	614	-6.368	-5.367	639	-13,97%
FINANCIERO	23.350	14.528	1.103	-4.861	-5.064	396	-19,09%
MEDIOS	11.864	8.071	281	-988	-3.086	332	-22,68%
ECOLOGICAS-ALIMENTACION	14.615	12.097	403	-296	-2.625	73	-16,99%
TOTAL CARTERA BOLSA	110.639	81.401	5.484	-14.220	-20.503	1.800	-16,11%
TOTAL CARTERA LIBERTAS 7	582.071	409.319	5.803	-16.101	-162.454	5.779	-26,65%

(En miles de euros)

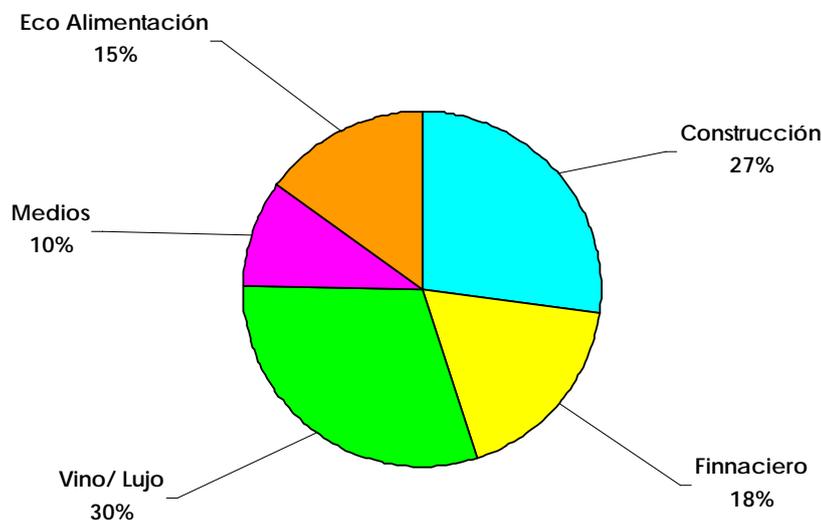
El valor de mercado de la cartera agregada de Libertas 7 asciende a 409 millones de euros, se han realizado ventas netas por importe de 10,3 millones y se han cobrado dividendos por valor de 5,8 millones. La rentabilidad obtenida durante el semestre ha sido del -26,6%.

Este resultado se ha visto especialmente afectado por el descenso de valor de las inversiones en empresas asociadas. Dentro de éstas, Cleop, Adolfo Domínguez y el grupo Prisa se han visto especialmente afectadas en este contexto de fuerte desaceleración económica ya que la sensibilidad de sus ingresos al ciclo económico es mayor que en otras compañías. En cuanto a la operativa realizada destaca las ventas realizadas en Sogecable incluidas dentro del Grupo Prisa por importe de 1,88 millones de euros.

Por lo que respecta a la cartera de bolsa, la rentabilidad obtenida en este primer semestre ha sido del -16,1% sustancialmente mejor a la registrada por los índices bursátiles europeos que como se ha mencionado anteriormente, han caído más de un 20%. Desde el punto de vista sectorial, han sido los sectores de lujo y construcción los que han tenido un mejor comportamiento relativo mientras que medios de comunicación y el financiero son los que han registrado mayores pérdidas.

En cuanto a la distribución sectorial, en estos momentos el sector con mayor presencia es el de lujo con un 30% ya que creemos que las compañías de este sector, dado su carácter global y su menor dependencia del ciclo económico, deberían seguir comportándose mejor. También hemos aumentado nuestro peso relativo en el sector de medio ambiente y alimentación hasta el 15%. En el resto de sectores hemos reducido nuestra presencia sobre todo en el constructor donde hemos sido más agresivos con las ventas.

DISTRIBUCIÓN SECTORIAL BOLSA



En cuanto a la gestión efectuada durante el semestre, se han realizado ventas por un total de 14,2 millones de euros y compras por un total de 5,5 millones. Se ha llevado a cabo una gestión especialmente prudente en esta coyuntura de elevada incertidumbre, revisando las valoraciones de los títulos bajo unos criterios más rigurosos. Se han realizando inversiones y desinversiones selectivas con el objetivo de posicionarse estratégicamente con vistas al medio plazo en los mejores valores y en aquellos que presentan una valoración especialmente atractiva. Entre los valores donde hemos tomado posiciones destacamos Barón de Ley, Santander, MAPFRE, Viscofan, Vidrala y Ferrovial. Por el contrario hemos salido de valores donde, en nuestra opinión, el potencial de revalorización es más limitado, como por ejemplo Reyal Urbis, Fonciere des Regions, Hochtief, Sacyr, Kaufman, UBS, Swedbank, Prudential, Bang & Olufsen y Televisa.

Paralelamente, y aprovechando la elevada volatilidad existente, se ha incrementado el volumen de operaciones de trading buscando la obtención de rentabilidad a más corto plazo. Del mismo modo, se han estudiado y realizado diversas operaciones con productos estructurados con el objetivo de realizar determinadas coberturas que nos han permitido obtener una rentabilidad adicional.

Para el segundo semestre del presente ejercicio esperamos un entorno en línea con lo visto en lo que llevamos de 2008, con una evolución de las principales variables macroeconómicas acorde con el actual escenario de fuerte ralentización económica (elevada inflación, reducción de tasas de crecimiento económico, incremento del desempleo, reducción del consumo, etc.) que podría derivar en una reducción de los márgenes y resultados empresariales. En este contexto, es previsible que nos encontremos con unos mercados caracterizados por una fuerte volatilidad y una ausencia de una tendencia claramente definida.

Finalmente, dentro de las inversiones permanentes, cabe destacar la inversión en la empresa no cotizada Valentia Biopharma, S.L., compañía dedicada a la investigación en el sector biomédico. Está previsto que el proceso de inversión finalice el próximo año alcanzando un 12,5% del capital social.

RESULTADOS DEL PRIMER SEMESTRE 2008 DEL ÁREA DE INVERSIONES DE LIBERTAS 7

En el siguiente cuadro se puede ver el resumen de los resultados obtenidos por el área de inversiones en este primer semestre. El BAI alcanzado asciende a 11,67 millones de euros que aumenta en 2,1 millones en relación al obtenido en el mismo período del ejercicio anterior, lo que supone un 21,8 % de incremento. Cabe destacar el resultado que proviene de las empresas asociadas que se incrementa en un 9% hasta los 10,25 millones y los ingresos obtenidos por dividendos de 1,94 millones de euros. Adicionalmente, con la gestión de la cartera de bolsa, hemos conseguido generar 2,72 millones de euros en concepto de plusvalías en la venta de activos.

Área de Inversiones	GRUPO LIBERTAS 7 (NIIF)
(Cifras en miles de euros)	
Ingresos por dividendos	1.943
Plusvalías netas por enajenación de activos financieros	2.724
Otros ingresos financieros	304
Gastos financieros	-3.003
Participación en resultados de empresas asociadas	10.250
Gastos de explotación	-544
BAI	11.674

5. ÁREA INMOBILIARIA.

Ante la constatada ralentización del mercado, el Grupo Inmobiliario continúa con el plan de mejora de su competitividad y en la realización de las sinergias de su integración.

Durante el primer semestre del ejercicio 2008 y de acuerdo con las premisas que marcan un ordenado crecimiento del área inmobiliaria en un mercado adverso, la adquisición de nuevos solares para la promoción de viviendas, se ha dirigido hacia un segmento medio de primera residencia sobre suelo finalista en las principales capitales de provincia como ha sido el caso de los solares adquiridos en Valencia, Castellón o Cuenca.

Por otra parte, durante el primer semestre 2008 se ha potenciado la finalización de las obras y la entrega a clientes de las viviendas vendidas pendientes de escriturar.

En este sentido, en la actividad de promoción del Grupo Libertas 7, hemos iniciado la entrega de las siguientes promociones para las que se ha obtenido las correspondientes cédulas de primera ocupación durante el semestre: Pinos XIX (50 viviendas en Burjasot – Valencia), Capri II (66 viviendas en Peñíscola - Castellón), Residencial Jardines del Sequial III (33 viviendas en Sueca – Valencia) y Residencial Paradis (90 viviendas en Vila Real – Castellón)

Con todo ello, hasta el 30 de junio de 2008 se han entregado a clientes 135 viviendas, 8 locales comerciales, 132 garajes y 62 trasteros con el siguiente detalle:

UNIDADES ENTREGADAS EN EL PRIMER SEMESTRE 2008	VIVIENDAS	LOCALES COMERCIALES
Residencial Capri I – Peñíscola (Castellón)	15	-
Residencial Capri II – Peñíscola (Castellón)	16	-
Palau dels Centelles – Alboraya (Valencia)	1	-
Nova América – Puerto de Sagunto	11	-
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)	2	-
Pinos XIX – Burjasot (Valencia)	8	-
Nova Paiporta – Paiporta (Valencia)	4	-
Residencial Paradis I – Vila real (Castellón)	26	3
Residencial Paradis II – Vila real (Castellón)	18	3
Residencial Paradis III – Vila real (Castellón)	2	2
TOTAL	135	8

Situación a 30 de junio de 2008

Al 30 de junio de 2008, el Área Inmobiliaria Libertas 7 contaba con un total de 1.335 viviendas, de las cuales 107 viviendas se encontraban vendidas y se entregarán a clientes prácticamente en su totalidad en 2008. 411 viviendas estaban a la venta, 61 pendientes de inicio de su comercialización y 756 cuya promoción y venta no había sido todavía iniciada.

SITUACIÓN AL 30 DE JUNIO 2008:

	Viviendas	%
VENDIDAS PENDIENTES DE ENTREGA	107	8,01%
EN VENTA	411	30,79%
PENDIENTES DE SALIDA A VENTAS	61	4,57%
PENDIENTES DEL INICIO DE LA PROMOCIÓN	756	56,63%
TOTAL VIVIENDAS:	1.335	100,00%

	Viviendas		SOLARES SUELO FINALISTA	PENDIENTE REPARCELACIÓN
PENDIENTES DE SALIDA A VENTAS	61	----->	61	0
PENDIENTES DEL INICIO DE LA PROMOCIÓN	756	----->	611	145

La Sociedad estaba desarrollando los trabajos y proyectos necesarios para la salida a ventas de las 817 viviendas pendientes de comercialización, mayoritariamente sobre solares finalistas, que se pondrán 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 JUNIO 2008.

De acuerdo con el NPGC, la cifra de ventas correspondiente a las viviendas entregadas durante el primer semestre de 2008 alcanza los **27,83** millones de euros, con un resultado bruto de **8,24** millones de euros lo que representa un margen bruto del **29,60%**.

LIBERTAS 7	ACUMULADO JUNIO				
	Ventas	Coste	Rtdo. Bruto	Viviendas	Margen Bruto
Capri I (Peñíscola)	2.756.864	-1.660.346	1.096.519	15	39,77%
Capri II (Peñíscola)	3.136.786	-2.173.890	962.896	16	30,70%
Nova América (Puerto de Sagunto)	2.038.723	-1.387.315	651.407	11	31,95%
Pinos XIX (Burjassot)	1.811.222	-817.419	993.804	8	54,87%
Montgó 1ª Fase (Denia)	242.848	-90.432	152.416	1	62,76%
Montgó 3ª Fase (Denia)	207.407	-124.993	82.414	1	39,74%
Montgó 5ª Fase (Denia)	1.328.655	-761.083	567.572	6	42,72%
Benicalap Unifamiliares (Valencia)	719.107	-267.242	451.864	1	62,84%
Jardines del Sequial II (Sueca)	4.944.642	-3.161.113	1.783.529	25	36,07%
Jardines del Sequial III (Sueca)	568.439	-333.056	235.383	2	41,41%
Palau XII (Port Saplaya)	427.000	-58.888	368.112	1	86,21%
Plusvalías Fusión VNA - FICSA		-595.542	-595.542	Ajuste por fusión	
TOTAL	18.181.694	-11.431.321	6.750.373	87	37,13%

LIBERTAS NOVO	ACUMULADO JUNIO				
	Ventas	Coste	Rtdo. Bruto	Viviendas	Margen Bruto
Nova Paiporta (Paiporta)	704.762,14	-543.426,77	161.335	4	22,89%
TOTAL	704.762	-543.427	161.335	4	22,89%

FORO INMOBILIARIO CIVITAS	ACUMULADO JUNIO				
	Ventas	Coste	Rtdo. Bruto	Viviendas	Margen Bruto
Paradis I (Vila - Real)	5.042.344	-4.462.533	579.812	26	11,50%
Paradis II (Vila - Real)	3.543.948	-2.753.525	790.423	18	22,30%
Paradis III (Vila - Real)	359.327	-403.311	-43.984	2 locales cambio obra	-12,24%
TOTAL	8.945.619	-7.619.368	1.326.251	44	14,83%

TOTAL GRUPO	27.832.075	-19.594.116	8.237.959	135	29,60%
--------------------	-------------------	--------------------	------------------	------------	---------------

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 1,13 millones de euros en el primer semestre del ejercicio 2008.

PALAU XII (Port Saplaya): Una vez obtenidas las cédulas de primera ocupación, estamos acelerando los trámites administrativos para la entrada en explotación como apartamentos turísticos de este edificio. Su puesta en explotación reforzara durante el verano 2008, nuestra actual oferta de apartamentos turísticos en la primera línea de playa de Port Saplaya (Valencia)

RESULTADOS DEL PRIMER SEMESTRE 2008 DEL AREA INMOBILIARIA DE LIBERTAS 7

De acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), la cifra de ventas correspondiente a las viviendas entregadas durante el primer semestre de 2008 alcanza los **23,28** millones de euros, con un resultado bruto de **7,27** millones de euros lo que representa un margen bruto del **31,22%**.

Por su parte, el Beneficio de Explotación alcanza los **5,06** millones de euros, lo que representa un beneficio de explotación del **21,76%**, de la cifra de negocios.

El detalle por actividad es el siguiente:

Actividad Inmobiliaria (Cifras en miles de euros)	Grupo Libertas 7, Promoción 30 06 2008	Grupo Libertas 7, Arrendamientos 30 06 2008	TOTAL 30 06 2008
Cifra de Negocios	22.143	1.138	23.281
Margen Bruto	6.189	1.079	7.268
<i>% sobre Cifra de Negocios</i>	<i>27,95 %</i>	<i>94,82 %</i>	<i>31,22 %</i>
Beneficio de Explotación	4.499	566	5.065
<i>% sobre Cifra de Negocios</i>	<i>20,32 %</i>	<i>49,74 %</i>	<i>21.76 %</i>

6. ACCIONES PROPIAS.

Durante el primer semestre del ejercicio el Grupo Libertas 7 ha adquirido valores propios a través de la sociedad filial Selección Lux, S.A. por importe de 52 mil euros, alcanzando un porcentaje del 4,50 %.

7. HECHOS POSTERIORES.

No existe ningún hecho posterior al 30 de junio de 2008 que afecte de manera significativa al Grupo Libertas 7.