



**LIBERTAS 7, S.A.**

Comisión Nacional  
del Mercado de Valores  
REGISTRO DE ENTRADA  
Nº 2013115686 06/08/2013 12:39  


**COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES**  
**Dirección General de Mercados**  
Edison, 4  
28006 – Madrid



En Valencia, a 23 de julio de 2013

Muy Sr. Nstro.:

En relación a la comunicación remitida con registro de salida nº 2013109742 de 3 de julio en la que se requiere a Libertas 7, S.A. para facilitar determinada información relativa a los Informes financieros anuales individuales y consolidados del ejercicio 2012 de Libertas 7, S.A., se detallan los siguientes particulares:

**1.- Apartado 1.1: Para las inversiones inmobiliarias cuyo valor razonable se ha determinado por tasaciones externas realizadas por un perito con capacidad profesional reconocida (edificios Port Saplaya), y para cada categoría de existencias, cuyo valor neto de realización se ha tomado de un informe de valoración realizado por un experto independiente, deberán indicar, por separado: el nombre del tasador, la fecha de emisión y la fecha a la cual se refiere el citado informe, así como si contiene algún tipo de advertencia o limitación sobre el alcance de los resultados de las valoraciones, debiendo describir la metodología y principales hipótesis empleadas en la valoración de los distintos tipos de activos de inmuebles. Además, deberá indicarse si las citadas tasaciones han incluido la totalidad de los activos del grupo o únicamente a una muestra, en cuyo caso deberá indicarse el porcentaje de activos tomados en consideración en la citada muestra.**

Por último, señalen específicamente si la valoración ha sido realizada de conformidad con los estándares de valoración definidos por la RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), o en su caso, indicando las variaciones sobre dichos estándares.

La información requerida se aporta como **Anexo I** de este escrito.

Las citadas valoraciones no han sido realizadas de conformidad con los estándares de valoración definidos por la RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), sino conforme a las normas citadas.

**2.- Apartado 1.2.: Para las inversiones inmobiliarias (resto de viviendas y locales en alquiler en Valencia) y para cada categoría de existencias, cuyo valor razonable/valor neto de realización no esté basado en un informe realizado por un experto independiente, deberá describirse y justificarse, el método de valoración empleado por la sociedad, así como las principales hipótesis empleadas en la valoración de los mencionados activos.**

- Para las viviendas y locales en alquiler en Valencia: se han valorado prácticamente en su totalidad mediante evidencias de mercado obtenidas de estudios realizados por portales inmobiliarios sobre precios para el ejercicio 2012, en particular, el elaborado por el IESE Business School para Fotocasa. A estos precios se les ha practicado un descuento de entre un 10% y un 30% en función de su situación.

- Para las existencias de edificios en construcción y terminados el método de valoración se ha basado también en estos mismos estudios y se les ha aplicado un descuento de entre un 20% y un 45% en función del área geográfica en la que se sitúa cada promoción.

**3.- Apartado 1.3: Desglosen para las inversiones inmobiliarias el importe de valor razonable de 35,6 millones € que corresponden a los edificios de Port Saplanya y el que corresponde al resto de viviendas y locales en alquiler en Valencia.**

El desglose es el siguiente:

	<b>Importe</b>
Edificios Port Saplanya	21.089
Viviendas y locales en Valencia	14.511
	<b>35.600</b>

**4.- Apartado 1.4: Indiquen el porcentaje de ocupación de sus inversiones inmobiliarias y cómo ha influido en su valoración.**

- En los edificios de Port Saplanya la media de ocupación durante el ejercicio 2012 ascendió al 23,60%, llegando al 62% en temporada alta. Para una mejor comprensión de este dato hay que tener en cuenta la naturaleza de estos

edificios que es la de apartamentos turísticos en alquiler por días. En el resto de viviendas y locales de Valencia alcanzó el 78,33%.

- En la valoración de los edificios de Port Saplaya este porcentaje de ocupación no se ha tenido en cuenta en la valoración realizada por el experto independiente, dado que se trata de apartamentos turísticos en alquiler por días que quedarían potencialmente disponibles para la venta en cualquier momento.

En el resto de viviendas y locales en Valencia el porcentaje de ocupación ha influido en el cálculo de los flujos previstos para los años de duración de los contratos de aquellos inmuebles valorados calculando el valor actualizado de las rentas futuras.

**5.- Apartado 2.1: Desglosen el importe en libros de los activos no corrientes asignados a cada una de las UGE sobre la que se haya analizado el deterioro (Importe en libros de los edificios en alquiler y del fondo de comercio asignado a cada uno de ellos).**

El detalle del importe en libros de los edificios en alquiler en Port Saplaya, así como del fondo de comercio asignado, es el siguiente:

Inmueble	Importe en libros	FC Asignado
Edificio Messana	2.604	1.837
Edificio Trinquete	1.980	1.403
Edificio Mayor	2.864	2.023
	<b>7.448</b>	<b>5.263</b>

**6.- Apartado 2.2: Indiquen si el importe recuperable lo determinan en base al valor de uso o valor razonable menos los costes de venta, si el importe que figura en el análisis de sensibilidad que proporcionan en la nota 4 es el valor del importe recuperable o la cantidad por la cual el importe recuperable de la UGE excede su importe en libros, y detallen el importe por el que deben cambiar el valor o valores asignados a sus hipótesis claves para que se iguale el importe recuperable de cada UGE a su importe en libros conforme a lo solicitado por el párrafo 134 f (iii) de la NIC 36 Deterioro del valor de los activos.**

**Comparen este valor recuperable con el valor razonable de los edificios en alquiler a los que está asignado el fondo de comercio determinado por tasaciones externas (según la nota 6 el valor razonable de todas las inversiones inmobiliarias es de 35,6 millones €)**

En relación a este punto se indica:

- El valor recuperable se determina en base al valor en uso durante los años de la proyección más el valor razonable menos los costes venta de los inmuebles al final del mismo período.

- El importe que figura en el análisis de sensibilidad que aparece en la Nota 4 de la memoria es la cantidad por la cual el importe recuperable de la UGE excede su importe en libros excluido el fondo de comercio, es decir, es el valor recuperable del fondo de comercio.
- Una tasa de crecimiento negativa del 3,75% y una tasa de descuento del 12% igualaría el valor recuperable al importe en libros más el fondo de comercio.

El valor razonable de los edificios en alquiler calculado en base a tasaciones de expertos independientes de los edificios a los que está asignado el fondo de comercio asciende a 16.042 miles de euros. El valor recuperable asciende a 21.310 miles de euros.

**7.—Apartado 2.3: De conformidad con la NIC 36.134 (d) faciliten: (i) una descripción de cada hipótesis clave sobre la cual han basado sus proyecciones de flujos de efectivo para el período cubierto, considerando hipótesis clave aquellas a las que el importe recuperable es más sensible, como la tasa de ocupación de los edificios, la tasa de crecimiento esperado en los 5 primeros años de proyección y los márgenes operativos; (ii) una descripción del enfoque utilizado por la dirección para determinar el valor o valores asignados a cada hipótesis clave; así como si dichos valores reflejan la experiencia pasada o, en su caso, si son uniformes con las fuentes de Información externas.**

**En la contestación a esta pregunta, deberán indicar si están considerando un valor residual al final del período de proyección de 12 años para realizar el análisis de deterioro y, en su caso, cómo se determina.**

Las hipótesis clave sobre las que se han basado las proyecciones de flujos de efectivo para el período cubierto son las siguientes:

- Unidad generadora de efectivo: Activos provenientes del área de arrendamientos, de la sociedad absorbida S.A. PLAYA DE ALBORAYA, en la operación de fusión generadora del fondo de comercio.
- Inversiones: Importe en libros de los activos provenientes de la actividad de arrendamientos.
- El fondo de comercio no lo consideramos como inversión.
- Partimos del EBITDA real del último ejercicio cerrado y se actualiza anualmente a una tasa del 3%.
- Para calcular los Cash Flow, que generan dichas unidades generadoras de efectivo, utilizamos los ingresos y gastos que se generan por la misma actividad, más las posibles ventas de viviendas incluidas dentro de las unidades mencionadas.
- El tipo impositivo se fija en el 15 %, para los ejercicios incluidos en la proyección de los flujos de caja. En ella incluimos la deducción de tipos al 15% por la exención por reinversión.

- El precio de venta de las viviendas se ha tomado como el precio medio según las tasaciones realizadas en el ejercicio 2012. Precio que se actualiza anualmente a una tasa del 3%.
- Se calcula la TIR de la inversión referida con anterioridad durante los años incluidos en la proyección, en función de los flujos de efectivo generados por la unidad generadora de efectivo descrita, teniendo en cuenta que invertimos inicialmente nuestros activos y recuperamos nuestra inversión al final del estudio, valorada por las viviendas pendientes de venta al precio señalado en el punto anterior, incrementado por los tipos estipulados en el modelo.

Tanto la progresión de los flujos de efectivo como el detalle de unidades vendidas se basan en la experiencia pasada y en estudios realizados por la compañía tomando como base las expectativas de evolución del sector para los próximos ejercicios.

**8.- Apartado 2.4: En relación con la tasa de crecimiento del 3%, señalen (I) si la utilizan para extrapolar más allá del período de 5 años hasta completar los 12 años o bien si es la empleada de 1 a 12 años; y (II) justifiquen si la misma excede la tasa media de crecimiento a largo plazo para los productos, Industrias, o para la región o regiones en las que opere la entidad, o para el mercado al que se dedica (NIC 36.134 (d) (iv)).**

En relación a este apartado, se indica:

- (i) Que la tasa de crecimiento del 3% se utiliza desde el primer año hasta completar los 12 años.
- (ii) Esta tasa no excede de la tasa media de crecimiento a largo plazo para el sector y región en la que opera la Sociedad. Esta tasa no supera las de crecimiento del gasto turístico de los últimos 8 ejercicios en la Comunidad Valenciana publicadas por el INE, ni las esperadas para el sector en años venideros.

**9.- Apartado 2.5: Señale cómo han determinado el valor del fondo de comercio que han dado de baja asociado a los edificios vendidos conforme a lo señalado en la NIC 36.86.**

El Fondo de Comercio al que se hace referencia se asignó a diferentes edificios aportados por S.A. Playa de Alboraya a Libertas 7, S.A. en la operación de fusión comentada en la Nota 4 de la memoria consolidada. En el ejercicio 2012 se ha vendido uno de estos edificios dando de baja su parte correspondiente de Fondo de Comercio en función del coste (sin amortizaciones) de cada edificio en la fecha de la operación de fusión.

**10.- Apartado 3.1: Para los activos por Impuestos diferidos reconocidos, Indiquen si se tuvieron en cuenta al realizar el análisis de recuperabilidad las limitaciones Impuestas por el artículo 9 del RD-L 9/2011 y el artículo 26 del RD-L 20/2012 e Incluyan la sensibilidad del importe en libros a los métodos, supuestos y estimaciones implícitas en dicho análisis de recuperabilidad realizado, incluyendo las razones de tal sensibilidad.**

El análisis de recuperabilidad de los impuestos diferidos reconocidos se ha basado en la normativa fiscal vigente, artículos 25 y cc del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades y artículo 9 del RD-L 9/2011 y el artículo 26 del RD-L 20/2012. Esta normativa determina distintos plazos para la compensación/aplicación de los créditos fiscales generados en un ejercicio en función de la naturaleza de los mismos. En el caso que nos ocupa, estos plazos son:

- Bases imponibles negativas: 18 años.
- Deducciones por doble imposición nacional: 7 años
- Deducciones por doble imposición internacional: 10 años
- Otras deducciones: 10 años

El análisis de recuperabilidad, como se indica en el punto siguiente está basado en las proyecciones de resultados para los próximos ejercicios de las dos principales áreas de actividad del Grupo, Inmobiliaria e Inversiones. Para analizar la sensibilidad de este estudio se han considerado variaciones en las hipótesis básicas como son la reducción de los márgenes del Área Inmobiliaria en un 15 %, una caída en los precios de venta de los apartamentos de alquiler del 20%, combinado con una reducción de los ingresos del Área de Inversiones de un 15%. Aún con estas variaciones, que se entienden como límites para la realización de operaciones, se obtendrían unos resultados positivos que permitirían la total recuperación de los créditos.

**11.- Apartado 3.2: Revelen la información exigida por la NIC 1.125 y 129 para todas las áreas relevantes en las que el grupo realiza estimaciones y juicios en relación con el futuro.**

Como se indica en la nota 2.1 de la memoria consolidada del ejercicio 2012, se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y refrendadas posteriormente por los Administradores de la Sociedad dominante para cuantificar algunos activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia histórica y otros factores que la alta

dirección del Grupo considera adecuados, si bien los resultados finales podrían ser diferentes de dichas estimaciones.

Las estimaciones realizadas lo han sido en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas sobre los hechos analizados. Es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo cual se haría, conforme a lo establecido en las NIIF, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados del resultado global consolidados.

Las principales estimaciones y juicios considerados en la elaboración de las cuentas anuales son las siguientes:

- Eventual deterioro del fondo de comercio (ver Nota 4).
- Valor recuperable de las inversiones de patrimonio de empresas de grupo y asociadas (ver Notas 4.5 y 8).
- Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros (ver Notas 3.8 y 8).
- Vidas útiles de los elementos de inmovilizado material e inversiones inmobiliarias (ver Notas 3.3 y 3.4).
- El criterio de reconocimiento de impuestos diferidos (ver Notas 3.20 y 17).
- Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre (ver Nota 3.15).

En concreto, la justificación de la recuperabilidad de dichos créditos se basa en la generación de bases imponibles positivas en los próximos ejercicios y en los plazos marcados por la legislación. Los Administradores de la sociedad dominante del Grupo consideran que estas bases imponibles negativas e impuestos diferidos activos se han generado, fundamentalmente, como consecuencia de las pérdidas no recurrentes incurridas por las sociedad del Grupo durante los últimos ejercicios relativas a la pérdida de valor de la cartera de inversión y de la participación en empresas asociadas. En este sentido, si bien el Grupo ha incurrido en pérdidas en los ejercicios 2011 y 2012, éstas son consecuencia, fundamentalmente, de la situación de crisis existente en los mercados y del impacto significativo de determinados saneamientos efectuados en estos ejercicios.

Las previsiones elaboradas por los Administradores de la sociedad dominante prevén la paulatina recuperación a partir del ejercicio 2015 de los niveles de actividad y rentabilidad, llegando progresivamente a niveles similares a los existentes en los años previos a la actual crisis.

Así, históricamente el Grupo Libertas 7 ha generado gracias a su actividad ordinaria y de manera recurrente, bases imponibles positivas desde su creación como grupo fiscal en el ejercicio 2003.

Las hipótesis básicas utilizadas en la elaboración de estas proyecciones para cada área de negocio son las siguientes:

### **Área Inmobiliaria**

Dada la extrema dureza del mercado inmobiliario español la Dirección del Grupo ha estudiado distintos proyectos en el extranjero que se iniciarían en el corto plazo.

Las hipótesis básicas utilizadas en las proyecciones del área inmobiliaria han sido las siguientes:

- Venta del stock existente de viviendas en los 2 primeros años (2013-2014).
- Venta de los apartamentos en alquiler a razón de 20 unidades al año en los años 2015 a 2017.
- A partir del ejercicio 2016 se entregan 2 promociones "básicas" de 30 viviendas cada una, que se incrementarán en los siguientes ejercicios desarrollando la cartera de solares de la que dispone el Grupo.
- En cuanto a los ingresos de la actividad de arrendamientos se considera un crecimiento anual del 3%.

### **Área de Inversiones**

En base a la cartera de inversiones existente al cierre de 2012 y a la política de gestión de la misma, se ha realizado una previsión de los dividendos a cobrar en los próximos ejercicios y las plusvalías a obtener por las ventas que se efectuarán dentro de la política de rotación de la cartera.

Como fundamento adicional de la posibilidad de obtención de beneficios futuros, indicar también que el Grupo posee activos, tanto financieros como inmobiliarios, con importantes plusvalías latentes y cuya venta generaría resultados positivos suficientes para completar los obtenidos por la actividad normal.

### **12.- Apartado 4.1: Describan cuándo consideran que se ha producido una bajada prolongada o significativa de la cotización a la hora de evaluar si existe deterioro de los activos financieros disponibles para la venta (NIC 39.61)**

La Dirección del Grupo considera que existe una bajada prolongada o significativa de la cotización de un activo financiero cuando cumple alguno de los siguientes requisitos:

- Descenso del valor realizable por debajo del 40% del coste de adquisición.

- Descenso prolongado en el tiempo del valor realizable por debajo del coste de adquisición. Se ha considerado como prolongado un período de 18 meses.

Adicionalmente, se ha dotado deterioro de aquellos valores que, aún sin cumplir ninguno de estos dos criterios, ya habían sido deteriorados con anterioridad.

**13.- Apartado 4.2: Indiquen si las Inversiones financieras para las que se ha reconocido deterioro en 2012, les corresponden parte del saldo de 5.708 miles € (6.482 de plusvalía y -774 miles € de minusvalía) de la partida "otros ajustes por valoración" del patrimonio neto.**

Las inversiones financieras para las que se ha reconocido deterioro en 2012 están registradas a valor de mercado, ajustando su coste al mismo. Al ser el coste, por tanto, igual a su valor de mercado, no existen plusvalías ni minusvalías tácitas de estos instrumentos financieros registradas en la partida "Otros ajustes por valoración" del Patrimonio Neto.

**14.- Apartado 4.3: Señalen qué tipo de activos financieros están recogidos en la partida "otros activos" que figura en la composición de las Inversiones financieras corrientes por importe de 8.167 miles € (1.937 miles € en 2011) y si se valoran a su valor de cotización.**

La composición de la partida "Otros activos" de las inversiones financieras corrientes es la siguiente:

	Importe (miles €)
Inversiones en IIC	4.861
Valores representativos de deuda	1.499
Derivados	671
Depósitos y otros activos financieros	1.136
	<b>8.167</b>

Como se indica en la Nota 3.8 de la memoria consolidada, las inversiones a vencimiento y los préstamos y cuentas por cobrar se valoran a su "coste amortizado" reconociendo en la cuenta de resultados los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo (TIR). Por coste amortizado se entiende el coste inicial menos los cobros del principal más o menos la amortización acumulada de la diferencia entre los importes inicial y al vencimiento, teniendo en cuenta potenciales reducciones por deterioro o impago. Los instrumentos financieros derivados de activo se valoran a su valor razonable.

**15.- Apartado 4.4: Expliquen el origen del "resultado de venta de activos financieros por importe de 12.045 miles € detallado en el Estado de Flujos de**

**Efectivo e incluido en los 31.681 miles € de "resultados por enajenación de inmovilizado" teniendo en cuenta que en la mencionada nota 8 indican que los resultados netos derivados de las operaciones de compra-venta de inversiones financieras ascienden a -886 miles €.**

Dentro de la política de reducción del endeudamiento del Grupo seguida durante el ejercicio se han realizado distintas operaciones con entidades de crédito en las que parte de la deuda quedó cancelada, como liberación parcial extintiva, sin entrega de contraprestación, en virtud del artículo 1.156 del Código Civil. Dado que dicha deuda estaba asignada al área de inversiones del Grupo el beneficio obtenido de 12.045 miles de euros se ha considerado como beneficio por enajenación de instrumentos financieros.

El resultado neto de -886 miles de euros, corresponde a las operaciones de compra-venta de activos financieros corrientes.

**16.- Apartado 4.5: Justifiquen las razones por las que en 2012, el deterioro de los ADV (17.252 miles € brutos) y las pérdidas por las ventas (886 miles € brutos) figuran como cifras negativas en la partida "transferencias al estado del resultado consolidado" del "Otro resultado global de ejercicio" y del detalle de la nota 12.3. En el caso de que consideren que debe ser corregido, remitan un nuevo estado de "Otro resultado global del ejercicio".**

Tanto el importe del deterioro como el de los resultados netos negativos por ventas estaban registrados en negativo como ajustes al patrimonio neto por valoración al ser minusvalías tácitas pendientes de realizar. Al registrarse el deterioro, por un lado, y realizarse las ventas, por otro, se han traspasado esos importes negativos al Estado de Resultado Consolidado con el mismo signo. Atendiendo a las indicaciones de la CNMV se presenta aquí, de nuevo, el estado de "Otro resultado global del ejercicio" con los signos cambiados de ambos movimientos:

	PERIODO ACTUAL 31/12/2012	PERIODO ANTERIOR 31/12/2011
<b>A) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(29.521)</b>	<b>(77.821)</b>
<b>B) INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO:</b>	<b>(7.640)</b>	<b>(3.393)</b>
2. Por valoración de instrumentos financieros:	(12.768)	(24.804)
6. Entidades valoradas por el método de la participación	1.298	13.969
8. Efecto impositivo	3.830	7.442
<b>C) TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS:</b>	<b>12.697</b>	<b>17.527</b>
1. Por valoración de instrumentos financieros:	18.138	25.039
6. Efecto impositivo	(5.441)	(7.512)
<b>TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS (A+B+C)</b>	<b>(24.464)</b>	<b>(63.687)</b>
a) Atribuidos a la entidad dominante	(24.473)	(63.692)
b) Atribuidos a intereses minoritarios	9	5

17.- Apartado 4.6: Respecto a su participación en El Portal de Valdigna y a la vista del patrimonio neto y las pérdidas incurridas por esta entidad en los últimos ejercicios, indiquen si han analizado el deterioro de la misma conforme a la NIC 39.58 y 66, y detallen los métodos e hipótesis utilizados y el importe por el que debe cambiar el valor o valores asignados a esas hipótesis para empezar a registrar deterioro.

Al cierre del ejercicio se ha analizado el posible deterioro de la participación en El Portal de Valdigna, S.A. mediante la comparación de su coste con el valor razonable. Éste último se ha calculado como el Patrimonio Neto de la compañía corregido por las plusvalías tácitas calculadas en función de la información facilitada por la compañía. Una reducción en la valoración de los activos de Portal de Valdigna, S.A. que supusiese una disminución de un 10 % de sus plusvalías tácitas supondría el registro de un deterioro.

18.- Apartado 4.7: Detallen los plazos y condiciones de la pignoración de los ADV como garantía de las pólizas de crédito (NIIF 7.14) y expliquen su evolución de 2011 a 2012.

Las pólizas de crédito garantizadas mediante la pignoración de activos financieros tienen los siguientes plazos y condiciones:

	Límite crédito	Vencimiento	Condiciones pignoración
Póliza 1	15 M€.	27/02/2014	Prenda Catalana. Garantía variable en función de los valores pignorados y su LTV. Valor aprox. garantía 30 M€.
Póliza 2	10 M€.	07/09/2013	Prenda Catalana. Garantía variable en función de los valores pignorados y su LTV. Valor aprox. garantía 15 M€.
Póliza 3	4,6 M€.	19/09/2016	Prenda Catalana. Importe disponible y garantía variable en función de los valores pignorados y su LTV. LTV por valor entre 20% y 60%.

En cuanto a la evolución de 2011 a 2012, una vez revisada la información de la memoria consolidada del ejercicio 2011 se ha observado que se puso como importe pignorado únicamente el valor de los ADV de la sociedad matriz y no el total del Grupo que ascendía a 58,7 millones de euros.

**19.- Apartado 5.1: Detallen el resultado obtenido por las escrituraciones del ejercicio, por separado para los edificios construidos y la cartera de suelo, y señalen si las mencionadas operaciones se han realizado con los grupos financieros que otorgaron los préstamos hipotecarios sobre estas existencias u otra deuda financiera a la entidad.**

Existencias escrituradas	Importe escrituraciones	Coste escrituraciones	Resultado
Suelo	22.796	-43.716	-20.920
Edificios construidos	23.868	-25.196	-1.328
	<b>46.664</b>	<b>-68.912</b>	<b>-22.248</b>

La cartera de suelo se ha vendido íntegramente a entidades de crédito. El importe de las ventas se destinó en su totalidad a la cancelación de otra deuda financiera del Grupo ya que esta cartera de suelo no estaba gravada con garantía real.

De las ventas de Edificios Construidos, 14.087 miles de euros se realizaron a entidades de crédito y 9.781 miles de euros a clientes varios. Del importe total de las ventas de edificios construidos, 21.753 miles de euros se destinaron a la cancelación de los respectivos préstamos hipotecarios. El resto se destinó a la cancelación de otra deuda financiera del Grupo.

**20.- Apartado 6.1: Revelen si ha existido cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la sociedad los administradores conforme a lo indicado en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital.**

En relación a este punto indicar que, tal y como se expone en el apartado C.5 del Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2012, los administradores no se han encontrado en ninguna situación de conflicto de interés, directo o indirecto, conforme a lo prevenido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital.

**21.- Apartado 6.2: Indiquen si los miembros del consejo de administración y accionistas significativos han realizado durante los ejercicios 2012 y 2011 operaciones habituales al tráfico ordinario o en condiciones de mercado con la sociedad o con otras sociedades pertenecientes al mismo grupo.**

Conforme a los apartados C.2 y C3 del citado Informe Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2012, se hace constar, en relación a este punto, que los miembros del consejo de administración y accionistas significativos no han realizado durante los ejercicios 2012 y 2011 operaciones habituales al tráfico ordinario o en condiciones de mercado con la sociedad o con otras sociedades pertenecientes al mismo grupo.

**22.- Apartado 7.1: Informen de la situación, a la fecha de respuesta de este requerimiento, del acta de inspección relativa al Impuesto de sociedades del ejercicio 2001 de Participaciones Reunidas e Inversiones, S.L. que fue recurrida en disconformidad con fecha 18 de abril de 2006 y desglosen el importe provisionado por este concepto.**

En cuanto a la información a fecha actual del acta de inspección relativa al impuesto sobre sociedades del ejercicio 2001 de Participaciones Reunidas e Inversiones, S.L., que fue recurrida en disconformidad con fecha 18 de abril de 2006, se informa que, actualmente tras haberse estimado parcialmente la reclamación económico administrativa interpuesta contra dicha liquidación, se ha recurrido ante la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Audiencia Nacional (procedimiento núm. 217/2011), estando pendiente de señalamiento para votación y fallo.

El importe de la provisión dotada por este concepto es de 1.668.376,00 euros.

**23.- Apartado 7.2: Para cada una de sus asociadas, señalen a cierre del ejercicio 2012 el número de representantes con los que contaban en el consejo de administración y, en su caso, en el Comité de Auditoría, e indiquen el número total de consejeros de las mismas. Adicionalmente detallen los grupos de control y pactos parasociales formalizados en vigor y la fecha de los dictámenes jurídicos (externos e internos) que refrendan que ejercen influencia significativa.**

**Aporten si existe alguna evidencia adicional a la representación en el consejo de administración que justifique que tienen poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de explotación de las participadas.**

En cuanto a la información requerida sobre las asociadas, al cierre del ejercicio 2012, en consonancia con la información contenida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, así como la información derivada de los propios registros de la CNMV:

- Libertas 7 consta de un representante en el Consejo de Administración de Promotora de Informaciones, S.A. en la persona de Agnès Noguera Borel (Consejero Delegado de Libertas 7, S.A.), con un total de 16 consejeros. Asimismo Agnès Noguera Borel es representante persona física de Libertas 7 en el Consejo de Administración de Compañía Levantina de Edificación y Obras Públicas, S.A., con un total de 6 consejeros; y es representante persona física de Luxury Liberty, S.A. (filial de Libertas 7 participada al 99,9%) en el Consejo de Administración de Adolfo Domínguez, S.A., con un total de 7 consejeros.
- Libertas 7 consta de un representante en el Comité de Auditoría de Prisa y de Adolfo Domínguez, a través de la persona de Agnès Noguera Borel.
- En cuanto a los grupos de control y pactos parasociales de los que forma parte Libertas 7, S.A., se indica que Libertas 7 se adhirió el 22 de diciembre de 2011 al pacto parasocial de los socios de Promotora de Publicaciones, S.L. de fecha 21 de mayo de 1992 (hecho relevante de Prisa 49622). Asimismo, es firmante del contrato de accionistas de la sociedad Promotora de Informaciones, S.A. de 22 de diciembre de 2011 (hecho relevante publicado por Prisa con el núm. 155690), pactos todos ellos que figuran comunicados a la CNMV. El grupo de control aparece igualmente definido en la citada comunicación de hecho relevante núm. 155690 de Promotora de Publicaciones, S.A.
- En cuanto a la fecha de los dictámenes jurídicos (externos e internos) que refrendan que ejercen una influencia significativa, se indica que fueron emitidos informes por el letrado asesor de la compañía y por letrado externo, en relación a la asociada Prisa, en abril de 2012. Ambos informes concluyen que puede afirmarse razonablemente, a la vista de la normativa que resulta de aplicación y las circunstancias de hecho concurrentes en el caso que se analiza, que Libertas 7 mantiene en relación a Prisa una posición que le permite intervenir en las decisiones de política financiera y de explotación de ésta.
- Por lo que respecta a "si existe alguna evidencia adicional a la representación en el consejo de administración que justifique que Libertas 7 tiene el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de explotación de las participadas", indicamos que:

a) En relación a Prisa: Agnès Noguera Borel, Consejero Delegado de Libertas 7, es vocal del Comité de Auditoría de Prisa desde diciembre de 2007 y vocal de su Comité de Gobierno Corporativo desde julio de 2011.

Asimismo, es trascendente la circunstancia de ser Libertas 7 accionista del grupo de control firmante del pacto parasocial de 1992 y que continúe siéndolo actualmente a través del contrato de accionistas de Prisa de 2011 que implica la sindicación de voto de las acciones de Prisa entre los antiguos socios de Promotora de Publicaciones, S.L –entre ellos, Libertas 7-, ostentando dicho sindicato la mayoría de los derechos de voto sobre Prisa y manteniendo la titularidad de la participación de control en Prisa.

b) En relación a Adolfo Domínguez, S.A., además de la presencia en el Consejo, Luxury Liberty -filial de Libertas 7- es vocal del Comité de Auditoría.

c) Compañía de Edificación y Obras Públicas, S.A: además de la presencia en el Consejo, Libertas 7 es vocal de su Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

**24.- Apartado 7.3: En el Estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2012 figura un ajuste al resultado antes de impuestos por "movimientos en partidas de patrimonio" de 38.678 milles €, explíquen el origen de este ajuste.**

Revisada la elaboración del Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2012 se ha observado que los siguientes conceptos se incluyeron en la partida "movimientos en partidas de patrimonio":

- Deterioro del Fondo de Comercio de las compañías asociadas. El importe de dicho deterioro, 10.860 milles de euros, se debió incluir en la partida "Correcciones valorativas por deterioro".
- El ajuste del impuesto de sociedades devengado en el ejercicio, 9.423 milles de euros, se debió incluir en la partida "Variaciones del capital circulante – Otros activos y pasivos no corrientes"
- Resultado de venta de activos financieros. El importe de esta partida, 12.045 mil euros se debió incluir en la partida "Flujos de efectivo de actividades de inversión – Desinversiones en Entidades de grupo, negocios conjuntos y asociadas.

El cuadro resumen de estas variaciones sería el siguiente:

<b>Partida</b>	<b>Importe Cuentas Anuales 2012</b>	<b>Reclasificación</b>	<b>Importe reclasificado</b>
Movimientos en partidas de patrimonio	38.678	(38.678)	-
Correcciones valorativas por deterioro	17.270	10.860	28.130
<u>Variaciones en el capital circulante</u>			
- Otros activos y pasivos no corrientes	(8.051)	15.773	7.722
<u>Flujos de efectivo de actividades de inversión</u>			
- Desinversiones			
- Entidades de grupo, negocios conjuntos y asociadas:	3.412	12.045	15.457

Esperando haber dado cumplida respuesta a las cuestiones planteadas en su requerimiento, quedamos a su disposición para cualquier aclaración que precisen. Sin otro particular, atentamente,

A

\_\_\_\_\_  
Fdo. D<sup>o</sup>. Elsa Andrés Sanchis  
Secretaria del Consejo de Administración de Libertas 7, S.A.

ANEXO I

Activo	Valor Neto Contable	Valor razonable	Valor en uso *	Origen valoración	Fecha Informe	Método valoración cálculo Valor razonable	Advertencias o limitaciones de la tasación	Hipótesis utilizadas cálculo Valor en uso
Edificios Port Saplaya	935	5.272	7.103	Tasación Experto Independiente TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. (25% del total de inmuebles)	23/11/2012	Orden ECO/805/2003 modificada por EHA/3011/2007 y EHA/564/2008	El valor de tasación queda condicionado a que el inmueble quede libre de ocupantes distintos a sus propietarios. Existen discrepancia entre la superficie comprobada y la registral.	- Tasa crecimiento: 3%; - Tasa descuento: 6%; - Precio venta inmuebles: en base a tasaciones
	7.736	15.817	21.310	Valoraciones internas	-	Equiparación a las tasaciones externas	-	- Tasa crecimiento: 3%; - Tasa descuento: 6%; - Precio venta inmuebles: en base a tasaciones
Resto edificios y locales	2.935	1.754	2.648	Tasación Experto Independiente TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. (25% del total de inmuebles)	22/11/2012	Orden ECO/805/2003 modificada por EHA/3011/2007 y EHA/564/2008	-	- Tasa crecimiento: 3%; - Tasa descuento: 6%; - Precio venta inmuebles: en base a tasaciones
	18.269	12.757	17.704	Valoraciones internas	-	Estudios realizados por portales inmobiliarios sobre precios para 2012 con descuentos aplicados de entre un 10% y un 30%.	-	-
<b>TOTAL INVERSIONES INMOBILIARIAS</b>	<b>29.875</b>	<b>35.600</b>	<b>48.765</b>					

\* Valor en uso determinado internamente

Activo	Valor Neto Contable	Valor razonable	Valor en uso *	Origen valoración	Fecha Informe	Método valoración cálculo Valor razonable	Advertencias o limitaciones de la tasación	Hipótesis utilizadas cálculo Valor en uso
Solares (se han tasado por expertos independientes el 40% del total de solares)	4.525	2.325	9.586	Tasación Experto Independiente y SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.	27/07/2012	Orden ECO/805/2003 modificada por EHA/3011/2007 y EHA/564/2008	No se nos ha proporcionado la última certificación de obra de urbanización expedida por la dirección facultativa por lo que el porcentaje de obra ejecutado y el valor de la misma son una mera estimación basada en una inspección ocular. En consecuencia no hemos realizado nuevas mediciones ni comprobado si la calidad de las unidades terminadas se corresponden con las proyectadas o con las buenas normas de la construcción, por lo que este informe no sustituye a la certificación de la obra, emitida por la dirección facultativa.	El valor de la tasación corresponde al solar. El valor estimado de la construcción asciende a 3.282 miles de euros, por lo que el coste comparable con el valor en uso sería de 7.807 mil euros.
	1.942	1.907	5.175	Tasación Experto Independiente TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.	12/03/2013	Orden ECO/805/2003 modificada por EHA/3011/2007 y EHA/564/2008	No se ha aportado póliza de seguro decenal ni los documentos emitidos por el OCT. Se desconoce si existe reserva técnica. Los datos registrales se corresponden a fincas matriz y no se ha dispuesto de la declaración de obra nueva y, en su caso, de división horizontal. Se deberá realizar inscripción registral de los inmuebles valorados como fincas registrales independientes.	Valor tasado en la hipótesis de inmueble terminado
Edificios en curso	8.055 1.401	8.261 1.401	- -	Valoraciones internas		Estudios realizados por portales inmobiliarios sobre precios para 2012 con descuentos aplicados de entre un 10% y un 30%.		
Edificios terminados	20.677 109	21.771 109	- -	Valoraciones internas		Estudios realizados por portales inmobiliarios sobre precios para 2012 con descuentos aplicados de entre un 10% y un 30%.		
<b>TOTAL EXISTENCIAS</b>	<b>36.710</b>	<b>35.775</b>	<b>14.761</b>					

\* Valor en uso determinado según tasaciones externas.