



**GRUPO LIBERTAS 7**  
**INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO**  
**SEGUNDO SEMESTRE 2008**

## GRUPO LIBERTAS 7

### INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2008

---

- El Resultado Consolidado Neto atribuido a la Sociedad Dominante en el ejercicio 2008 alcanzó los 2,5 Millones de euros.
  - El Resultado Individual después de Impuestos de la sociedad matriz del Grupo asciende a 6,6 Millones de euros.
  - La cartera de Valores del nuevo Grupo Libertas 7 alcanza, a 31 de diciembre de 2008, los 317 Millones de euros, con una plusvalía latente de 104 Millones de euros.
  - El Grupo mantiene una sólida estructura financiera caracterizada por una holgada situación de liquidez y por un ratio de endeudamiento reducido y estable respecto al ejercicio anterior.
- 

#### 1. ENTORNO ECONÓMICO

El entorno económico en el que se ha desarrollado la gestión del grupo Libertas 7, S.A. ha sido especialmente complejo y adverso, lo que sin duda alguna ha afectado a la evolución de los negocios y al resultado de la sociedad.

El ejercicio 2008 será recordado durante mucho tiempo como el año en que se inició la peor recesión económica global desde la segunda Guerra Mundial, recesión cuya intensidad y duración son a día de hoy grandes interrogantes sobre los que no hay una respuesta unánime. Efectivamente, en este año el panorama económico ha estado marcado por los episodios de excepcional inestabilidad que se han vivido en el sistema financiero sobre todo en la segunda mitad del año que se han trasladado a la economía real. Esta coyuntura extremadamente anómala ha provocado una batería de medidas en el ámbito de la política fiscal y de apoyo al sistema bancario nunca vistas por parte de los gobiernos y de los bancos centrales que, ante la gravedad de la situación, han procedido a realizar ingentes inyecciones de liquidez en los mercados y bajar de forma sustancial los tipos de interés oficiales.

Por lo que respecta a la evolución de la economía mundial, durante el pasado año ha experimentado una continuada e intensa pérdida de impulso fruto de la propia dinámica de ajuste interno iniciada ya en 2007 y del impacto del prolongado episodio de inestabilidad financiera. En este contexto, se han ido revisando a la baja las previsiones de crecimiento, en concreto, casi todas las economías desarrolladas están registrando tasas de crecimiento negativas en el tercer y cuarto trimestre del año pasado. Las últimas previsiones sobre la evolución de la economía mundial realizadas por el FMI para este año 2009 apuntan a un raquítico crecimiento del 0,5%, lo que en la práctica equivale a una recesión global.

En España la situación no es mejor, a pesar de los sucesivos paquetes de medidas económicas que ha aprobado el Gobierno. El crecimiento del PIB se ha desacelerado bruscamente en este año desde el 3,7% -observado en el 2007- hasta el 1,2% previsto

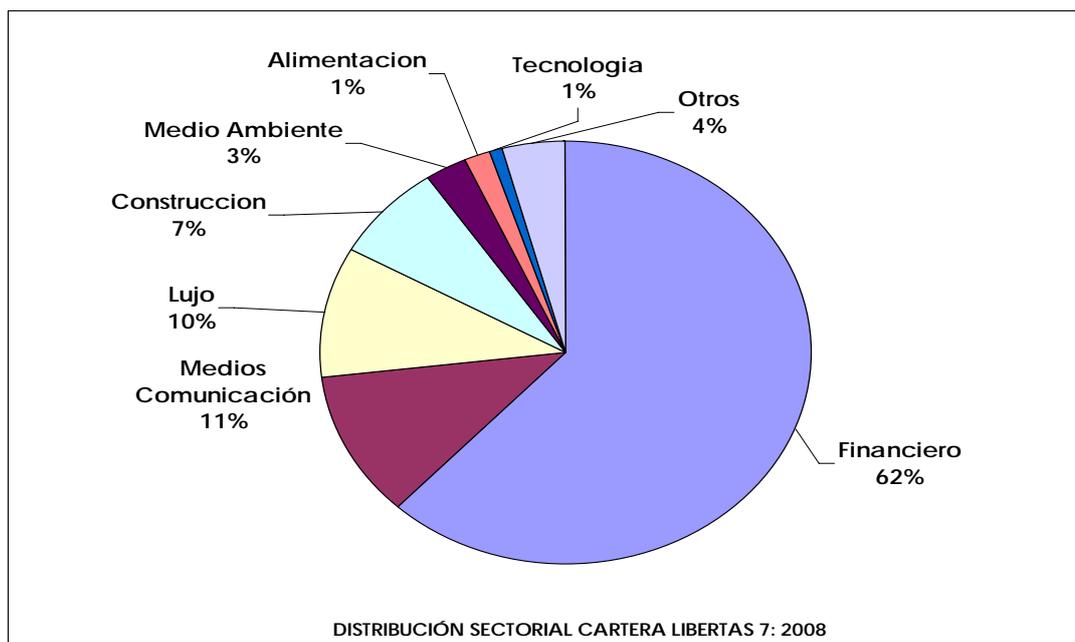
para el 2008, según los últimos datos de la Contabilidad Nacional recientemente publicados por el INE. El pronunciado declive del ritmo de crecimiento es consecuencia de la intensa ralentización de la demanda nacional con una fuerte contracción del gasto en consumo de los hogares y de la inversión privada. Las previsiones de la Comisión Europea en relación a nuestro país, para el año en curso, apuntan a una caída del PIB del 2%, una tasa de paro de 16% y un déficit público que puede alcanzar el 6% del PIB.

Por lo que respecta a los mercados financieros, hemos asistido a una altísima volatilidad, una extraordinaria aversión al riesgo, un pesimismo extremo y una reducción de la liquidez de algunos mercados financieros como el interbancario, el mercado de deuda o los mercados crediticios. Ello ha provocado un flujo con trasvase de activos con riesgo hacia instrumentos más seguros. En este contexto, los mercados bursátiles han sufrido un severo castigo al combinarse una mayor elevación de las primas de riesgo y tratarse de uno de los mercados donde existía una mayor facilidad para obtener liquidez. Las bolsas han sufrido caídas nunca vistas desde la década de la Gran Depresión de los años 30.

Como no se le escapa a nadie, el sector inmobiliario español, y más concretamente el valenciano, ha sufrido en 2008 una desaceleración importante de su actividad. Tras un largo periodo de expansión, la demanda se encuentra totalmente desaparecida y los stocks invendidos se acumulan. Las medidas tomadas por el Gobierno tendentes a facilitar la adquisición de viviendas -sobre todo de VPO y otros tipos de viviendas protegidas- así como el alquiler con opción de compra, por ahora no gozan del favor de un posible cliente, falto de confianza en su situación personal, con dificultades para acceder al crédito y con esperanzas de que los precios sigan bajando.

## 2. ÁREA DE INVERSIONES

El enfoque en la gestión de las inversiones realizada durante este año, el resultado de la misma y el dispar comportamiento relativo entre diferentes sectores y empresas ha tenido un impacto significativo en la distribución sectorial a cierre de 2008. Tal y como se puede observar en el siguiente cuadro, a cierre del ejercicio la distribución sectorial de la cartera es la siguiente:



A nivel agregado y utilizando el valor de mercado a cierre de 2008, se observa que el cambio más relevante se produce en el sector financiero, en el que aumenta sustancialmente la inversión relativa que pasa del 44% al 62%, porcentaje éste último del que un 58% corresponde a la inversión en el Banco de Valencia. Este cambio se produce como consecuencia del mejor comportamiento experimentado por el Banco de Valencia en relación con otras inversiones.

El segundo cambio significativo en la estructura sectorial es el descenso del peso de la inversión en el sector de medios de comunicación, que baja del 31% del año 2007 al 11% actual, como consecuencia del fuerte descenso experimentado por la cotización del grupo Prisa que se comenta más adelante. Concretamente, la inversión en el grupo Prisa alcanza el 10% del total de la cartera.

El siguiente sector en importancia es el del lujo, con un peso del 10%, en el que destaca el 2% invertido en Adolfo Domínguez y el 2% en Bodegas Riojanas. Por lo que se refiere al sector de la construcción e inmobiliario, la inversión se sitúa en un 7%, que incluye la inversión en Cleop -que asciende al 3%- . Finalmente, destaca el 3% invertido en el sector de medio ambiente, el 1% en el de alimentación y el 1% en el sector tecnológico.

La gestión de la cartera durante el pasado ejercicio ha estado extremadamente condicionada por la fuerte caída experimentada por los mercados bursátiles globales cuya virulencia, amplitud y alcance no eran previsibles ni anticipables. La rentabilidad agregada de la cartera durante el ejercicio 2008 ha sido del -43,9%, afectada, especialmente, por el descenso experimentado por las inversiones en las empresas asociadas y, dentro de éstas, por el grupo Prisa, Adolfo Domínguez y Cleop. Este resultado se sitúa dentro de la horquilla de rentabilidades del Índice General de la Bolsa de Madrid (-41%); y la del Stoxx-600 (-46%), que representa a las principales empresas europeas cotizadas.

A continuación se detalla la rentabilidad obtenida en el ejercicio 2008, desgregando la proveniente de las inversiones asociadas, de otras inversiones permanentes y de la cartera en bolsa según los distintos sectores que la integran.

VALOR	VALOR MERCADO 31/12/2008	VALOR MERCADO 31/12/2007	Compras	Ventas	Reval. 2008	Dividendo 08	Rentabilidad 08
BANCO DE VALENCIA	176.204	229.414	0	0	-53.210	2.758	-22,0%
GRUPO PRISA	29.501	171.604	0	-1.881	-140.222	2.312	-80,4%
ADOLFO DOMINGUEZ	6.489	23.179	0	0	-16.690	573	-69,5%
CLEOP	9.358	21.470	93	0	-12.205	79	-56,2%
RIOJANAS	5.953	6.230	0	0	-277	116	-2,6%
NORDKAPP	1.541	1.333	208	0	0	0	0,0%
FINANZAS	8.261	8.261	0	0	0	0	0,0%
<b>TOTAL ASOCIADAS</b>	<b>237.307</b>	<b>461.492</b>	<b>301</b>	<b>-1.881</b>	<b>-222.604</b>	<b>5.838</b>	<b>-46,9%</b>
<b>TOTAL INV. PERMANENTES</b>	<b>10.118</b>	<b>9.940</b>	<b>188</b>	<b>0</b>	<b>-9</b>	<b>0</b>	<b>-0,1%</b>
<b>TOTAL CARTERA BOLSA</b>	<b>55.557</b>	<b>110.639</b>	<b>8.796</b>	<b>-18.001</b>	<b>-45.878</b>	<b>2.760</b>	<b>-36,1%</b>
<b>TOTAL CARTERA LIBERTAS 7</b>	<b>302.982</b>	<b>582.071</b>	<b>9.285</b>	<b>-19.882</b>	<b>-268.491</b>	<b>8.598</b>	<b>-43,9%</b>

(en miles de euros)

Dentro de las inversiones asociadas, destacan positivamente Banco de Valencia y Bodegas Riojanas con rentabilidades mucho mejores a las experimentadas por los índices de mercado. Las ventas efectuadas en el grupo Prisa corresponden a la OPA que lanzó sobre su filial Sogecable, tal y como se detalla en otro epígrafe del presente Informe.

El total de ingresos por dividendos de asociadas en 2008, asciende a 5,8 millones de euros, lo que supone un incremento del 41,8%, en relación al ejercicio anterior. Este incremento se explica en su mayor parte por la subida del dividendo recibido del Banco de Valencia.

Dentro de las inversiones permanentes, debe destacarse la adquisición de un 12,5% de la compañía Valentia Biopharma, empresa dedicada a la investigación en el sector biomédico.

El detalle de la rentabilidad de la cartera en Bolsa, se puede desglosar, como anteriormente se ha referido, en los siguientes sectores:

VALOR	VALOR MERCADO 31/12/2008	VALOR MERCADO 31/12/2007	Compras	Ventas	Reval. 2008	Dividendo 08	Rentabilidad 08
LUJO	9.013	16.933	1.949	-2.226	-7.643	422	-38,2%
VINOS	9.328	10.651	2.253	0	-3.576	0	-27,7%
CONST. Y AUTOP.	7.935	12.897	814	-1.347	-4.429	471	-28,9%
BANCOS	4.563	13.880	1.391	-4.175	-6.534	416	-40,1%
MAT.AUXILIARES	3.458	11.434	20	-3.111	-4.885	281	-40,2%
INMOBILIARIA	1.944	8.896	61	-3.453	-3.560	227	-37,2%
SEGUROS	5.012	9.470	1.118	-1.997	-3.579	312	-30,9%
MEDIOS	4.236	8.584	235	-1.128	-3.455	366	-35,0%
NATRA	3.823	7.751	0	0	-3.927	66	-49,8%
MEDIO AMBIENTE	2.638	6.535	15	-272	-3.640	94	-54,1%
TECNOLOGICAS	2.831	3.280	214	-92	-570	89	-13,8%
ALIMENTACION	553	329	426	-200	-2	16	1,9%
INDUSTRIAL	221	0	300	0	-79	0	-26,2%
<b>TOTAL CARTERA BOLSA</b>	<b>55.557</b>	<b>110.639</b>	<b>8.796</b>	<b>-18.001</b>	<b>-45.878</b>	<b>2.760</b>	<b>-36,1%</b>

(en miles de euros)

El sesgo de la gestión de la cartera en bolsa durante 2008 ha sido - al igual que en el año anterior- claramente vendedor, con un saldo neto de 9,2 millones de euros. En relación con la estrategia sectorial, hemos centrado las ventas en los sectores que han estado más expuestos en este contexto de crisis económica y financiera. En concreto, hemos reducido el peso relativo del sector financiero y el de construcción, materiales e inmobiliario.

Por el contrario se han realizado compras en sectores que aparentemente debían comportarse mejor, como efectivamente ha sucedido. Entre éstos cabe destacar el sector de vino -donde hemos ido aumentando nuestra inversión en Barón de Ley- y el sector tecnológico.

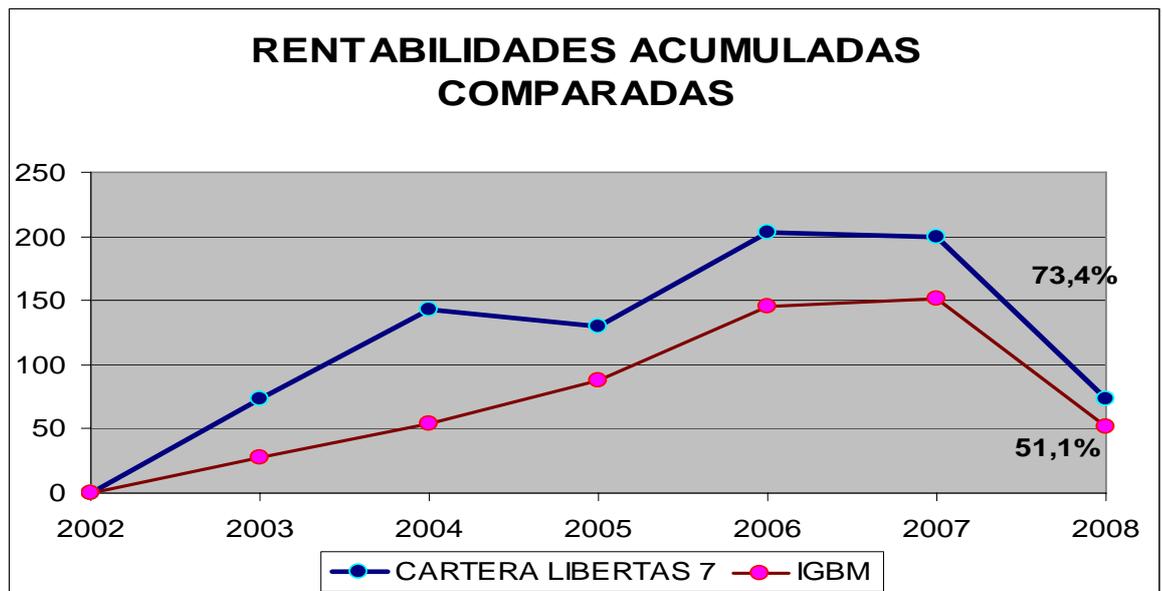
La cartera ha cerrado el ejercicio con una rentabilidad negativa del 36,1%, comportándose mejor que los índices de mercado y la media de los fondos de inversión de renta variable española y europea.

Asimismo, destaca que durante el ejercicio 2008 se han ingresado 2,8 millones de euros en concepto de dividendos, cifra similar a la registrada en el año anterior.

Tal y como hemos comentado en anteriores informes, es conveniente analizar los resultados de la gestión en relación con los objetivos establecidos de acuerdo con la filosofía de inversión de la compañía. Como es bien sabido, nuestros planteamientos inversores se basan en la búsqueda de oportunidades de inversión en el medio plazo, detectando negocios que tengan unos fundamentos sólidos, que presenten expectativas de crecimiento creíbles y no descontadas en su valoración de mercado. Ello requiere atender a unas premisas y unos planteamientos de inversión que normalmente van más allá de los periodos anuales, de modo que cualquier valoración que se haga de los resultados de la gestión, deba tener en cuenta, necesariamente, dichas premisas.

En consecuencia, resulta básico realizar un balance de los resultados obtenidos en los últimos años, precisamente, en estos momentos de turbulencias en los mercados financieros y de gran incertidumbre sobre la evolución de la situación económica.

En este sentido, los resultados de los últimos seis años avalan la política de inversiones seguida por la compañía y demuestran nuestra capacidad de generar valor para nuestros accionistas.



En el cuadro anterior se observa que durante los últimos seis años hemos conseguido obtener una rentabilidad acumulada del 73,4%, mientras que en este mismo período el Índice General de la Bolsa de Madrid ha subido un 51,1%.

### 3. ÁREA INMOBILIARIA.

La negativa evolución del sector inmobiliario durante el ejercicio 2008, se ha traducido en una contención cada vez más acusada de la demanda de viviendas y en un mercado de suelo que cierra el ejercicio en un nivel de mínimos.

El importante descenso en los niveles de actividad de una economía española con altas tasas de desempleo, la incertidumbre, el miedo a una severa recesión que cuestiona el interés de la vivienda como inversión, las restricciones en el mercado financiero -con la consecuente contracción del crédito hipotecario-; son factores que están conteniendo una demanda latente de viviendas a la espera de un escenario económico más

estable. Escenario en el que hacer suelo en el número de parados y la normalización del sistema financiero, se postulan, como condiciones indispensables para la concesión de nuevos préstamos hipotecarios, como paso previo a la absorción del stock de viviendas pendientes de venta.

La formación de 450.000 nuevos hogares en 2008 -según la EPA- constata la existencia de una demanda latente. No obstante, al stock -que al cierre del ejercicio 2008 se estimaba en el entorno del 1.000.000 de viviendas pendientes de ventas-, habrá que adicionar el número de viviendas que se terminarán a lo largo de 2009. Con todo ello, es posible prever que el stock durante 2009 continuará aumentando, a no ser que las paralizaciones de obras y el alargamiento de los plazos de ejecución, reduzcan sustancialmente el número de viviendas terminadas durante el ejercicio.

En este proceso de ajuste entre demanda y oferta - la oferta ya ha cedido entorno al 10% del precio-, estimamos que existe un relativo margen adicional de bajada de precios. No obstante, el incremento del stock de viviendas terminadas pendientes de venta, presionará a la baja estos porcentajes durante 2009.

Por otra parte, el fuerte recorte de tipos llevado a cabo por el BCE en los últimos meses - que se ha ido trasladando con lentitud al Euribor-, así como la bajada de precios realizada por los promotores, se convierten en los dos principales factores en los que tiene que apoyarse una lenta recuperación del mercado residencial.

En este desfavorable entorno con el que afrontamos el ejercicio 2009, el Área Inmobiliaria de Libertas 7, apoyada en una reforzada estructura financiera y patrimonial tras la culminación de los procesos de fusión de los últimos ejercicios, continuará con el plan de mejora de su competitividad, la realización de las sinergias de su integración y la inversión en proyectos muy selectivos, tanto de promoción como patrimoniales, que garanticen un nivel de actividad razonable y posicionen óptimamente su actividad inmobiliaria en el momento en el que se reactive el sector inmobiliario.

#### **PARAMETROS DE ACTIVIDAD - 2008**

<b>Cifra de Negocios Promoción (M €)</b>		<b>35,54</b>
Viviendas escrituradas (unidades)	170	
Locales Comerciales escrituradas (unidades)	8	
<b>Total Ingresos Alquiler (M €)</b>		<b>1,80</b>
Cifra de Negocios Alquiler (M €)	1,38	
Ingresos por venta Viviendas Inversiones Inmobiliarias	1	0,42
Viviendas Terminadas con licencia 1ª ocupación	315	
Viviendas en Ejecución (unidades)	230	
Viviendas pendientes escritura al 31 12 2008	71	
Solares Finalistas (número de viviendas)	845	

#### **ENTREGA DE VIVIENDAS 2008.**

Dado que los índices que de confirmación tanto de reservas en contratos privados, como de escrituración de contratos privados en escrituras, están cayendo significativamente en el conjunto del mercado inmobiliario, la entrega de las viviendas vendidas se configura como el factor clave en estos momentos.

En este sentido, durante el ejercicio 2008, se han entregado y escriturado a clientes 171 viviendas, 8 locales comerciales, 191 garajes y 97 trasteros, con el siguiente detalle:

<b>UNIDADES ENTREGADAS HASTA EL 31 12 2008</b>	<b>VIVIENDAS</b>	<b>LOCALES COMERCIALES</b>
Residencial Capri I – Peñíscola (Castellón)	16	-
Residencial Capri II – Peñíscola (Castellón)	20	-
Palau dels Centelles – Alboraya (Valencia)	1	-
Nova América – Puerto de Sagunto (Valencia)	13	-
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)	23	-
Paiporta Park - Paiporta (Valencia)	1	-
Nova Paiporta – Paiporta (Valencia)	4	-
Residencial Paradis I – Vila Real (Castellón)	28	3
Residencial Paradis II – Vila Real (Castellón)	22	3
Residencial Paradis III – Vila Real (Castellón)	6	2
<b>TOTAL</b>	<b>171</b>	<b>8</b>

#### Comercialización – Plan Comercial.

Si bien, las distorsiones en el mercado financiero y la negativa evolución del sector inmobiliario durante el ejercicio 2008, se ha traducido en una contención cada vez más acusada de la demanda de viviendas, hay signos claros que evidencian la existencia de una demanda latente.

El Plan Comercial de la Sociedad, bajo la marca FICSA, con más de 60 años de experiencia en el mercado inmobiliario, está focalizado en la comercialización de vivienda ya terminada y con licencia de primera ocupación y la apuesta por soluciones adaptadas a las necesidades del futuro cliente, con formulas de compra que mitiguen sus riesgos o dificultades y resuelvan sus dudas.

#### MARGEN BRUTO DE PROMOCIÓN - AREA INMOBILIARIA: EJERCICIO 2008.

Dentro de la cifra de negocios de Promoción se consideran las entregas finales de viviendas escrituradas a clientes. De acuerdo con el NPGC, la cifra de ventas correspondiente a las 170 viviendas entregadas durante el ejercicio 2008 alcanza los 35,54 millones de euros, con un resultado bruto de 10,37 millones de euros, lo que representa un margen bruto del 29,18%.

(Cifras en miles de Euros)	Ventas	Coste	Rtdo. Bruto	Viviendas	Margen Bruto
<b>GRUPO LIBERTAS 7 - Promoción</b>	<b>35.546,04</b>	<b>-25.172,47</b>	<b>10.373,57</b>	<b>170</b>	<b>29,18%</b>

#### PROMOCIÓN – ESTADO DE LAS PROMOCIONES AL 31 DE DICIEMBRE 2008.

Al cierre del ejercicio 2008, el stock de viviendas terminadas del Área Inmobiliaria Libertas 7 -mayoritariamente primera residencia y con licencia de primera ocupación- alcanzaba las 315 viviendas en 12 promociones. Cinco de estas promociones han sido

financiadas con recursos propios del Grupo, por lo que solo sobre siete de ellas se ha obtenido el correspondiente préstamo hipotecario al promotor. Estas viviendas, que aportan una importante diversificación tanto de producto como por área geográfica (desde Peñíscola a Denia), constituyen la base para la venta de viviendas de los próximos años y se dirigen hacia un cliente que cada vez más demanda producto ya terminado.

Adicionalmente, el Área Inmobiliaria de Libertas 7, al cierre del ejercicio, contaba con 230 viviendas en ejecución en otras cinco promociones. Cabe destacar entre las viviendas en ejecución, la primera fase de las 128 viviendas en la localidad de Alfara del Patriarca que el Área Inmobiliaria adquirió -en UTE con Inmoleop perteneciente al Grupo CLEOP- a una importante inmobiliaria en dificultades, y cuya entrega está prevista durante el ejercicio 2009.

La política en relación a la adquisición de suelo va dirigida exclusivamente a la inversión en suelo finalista y no en desarrollo. Asimismo, dada la sólida situación financiera de la compañía, la práctica totalidad de adquisiciones de suelo se han realizado con recursos propios. En concreto, durante el ejercicio 2008, la Sociedad ha adquirido a unos precios muy atractivos nuevos solares para la promoción de viviendas de primera residencia sobre suelo finalista, en las principales capitales de provincia de Valencia (Moreras II y Juan XXIII-Camino de Moncada), Castellón (Hermanos Bou) y Cuenca (frente al Recinto ferial – Pabellón de Cristal de Moneo). Con estas adquisiciones, el Área Inmobiliaria de Libertas 7 cuenta con un stock de dieciocho solares, todos ellos finalistas, para la promoción de 845 viviendas, que irá poniendo en marcha a medida que se reanime el mercado inmobiliario.

#### **ARRENDAMIENTOS:**

Respecto a la división de Arrendamiento, la cartera de activos en alquiler -compuesta por apartamentos turísticos, locales comerciales, oficinas, viviendas y garajes- aportó durante 2008 una cifra total de ingresos de 1,8 millones de euros.

Se espera que las nuevas inversiones realizadas durante 2008 incrementen sustancialmente la participación de esta línea de ingresos. De las mismas, podemos destacar la entrada en explotación como apartamentos turísticos de un nuevo edificio PALAU XII en Port Saplaya (Valencia) durante el verano 2008, que vino a reforzar nuestra oferta de alquiler de apartamentos turísticos en la primera línea de playa de esta localidad, así como la adquisición de unas nuevas oficinas frente al Palau de la Música en Valencia.

Por otra parte, la fusión por absorción de la Sociedad Abadía de San Nicolas S.L., incorporó al Grupo Libertas 7 los bajos y entresuelos de dos emblemáticos edificios en la calle Caballeros de Valencia cuya gestión ha sido encomendada a la gerencia de arrendamientos.

Continuando con estas inversiones, 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. En esta línea, el Consejo de Administración aprobó en octubre de 2008 el correspondiente Plan de Inversiones.

#### **RESULTADOS DEL EJERCICIO 2008 DEL AREA INMOBILIARIA DE LIBERTAS 7**

De acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), la cifra de negocios consolidada durante el ejercicio 2008 alcanza los 31,72 millones de euros, con un resultado bruto de 10,41 millones de euros lo que representa un margen bruto del 32,84%.

Por su parte, el Beneficio de Explotación alcanza los 7,09 millones de euros, lo que representa un beneficio de explotación del 22,36%, de la cifra de negocios.

El detalle por actividad es el siguiente:

<b>Actividad Inmobiliaria (NIIF)</b> (Cifras en miles de euros)	<b>Grupo Libertas 7, Promoción 31 12 2008</b>	<b>Grupo Libertas 7, Arrendamientos 31 12 2008</b>	<b>Ajuste NIIF</b>	<b>TOTAL 31 12 2008</b>
<b>Cifra de Negocios</b>	35.546,04	1.378,11	-5.203,67	31.720,48
<b>Coste</b>	-25.172,47	0,00	3.869,39	-21.303,08
<b>Margen Bruto</b>	10.373,57	1.378,11	-1.334,28	10.417,40
<i>% sobre Cifra de Negocios</i>	29,18%	100,00%		32,84%
<b>Beneficio de Explotación</b>	7.597,53	829,46	-1.334,28	7.092,71
<i>% sobre Cifra de Negocios</i>	21,37%	60,19%		22,36%

#### 4. SITUACIÓN PATRIMONIAL DEL GRUPO LIBERTAS 7 A 31 DE DICIEMBRE DE 2008

El activo total del Grupo Libertas 7 ha disminuido un 14,73 % en términos interanuales, pasando de los 542,68 Millones de euros de 2007 a 462,73 Millones de euros de 2008. Asimismo, el Patrimonio Neto del Grupo desciende un 11,66 % y se sitúa en 260,03 Millones de euros, principalmente como consecuencia de la evolución de los resultados de las compañías asociadas y de los mercados bursátiles.

El endeudamiento del Grupo con entidades financieras se ha mantenido estable respecto al del ejercicio anterior situándose en 156,13 Millones de euros, lo que supone un 33,74 % del pasivo total. Una parte sustancial del mencionado endeudamiento, el 46%, se encuentra garantizado por hipotecas subrogables a clientes. En la actual coyuntura de restricción crediticia, el Grupo sigue teniendo acceso a líneas de financiación que cubren holgadamente sus necesidades operativas a largo plazo.

#### 5. RESULTADOS DEL EJERCICIO 2008

En el ejercicio 2008, en cuentas consolidadas, la cifra de negocios correspondiente al Área Inmobiliaria ha alcanzado los 31,72 Millones de euros (frente a los 36,37 millones del 2007), cifra que se valora positivamente dada la contracción de la demanda inmobiliaria durante el ejercicio. El margen bruto representa un 31% sobre la cifra de negocios. En las partidas de gastos se incluyen los correspondientes a la reordenación y reorganización del Grupo Libertas 7, tras la fusión realizada en 2007.

El beneficio de explotación se sitúa en 5,93 Millones de euros, siendo la participación en el resultado del ejercicio de las sociedades asociadas de 0,6 Millones de euros.

El beneficio antes de impuestos del ejercicio 2008 se sitúa en 1,72 Millones de euros. El resultado atribuible de la sociedad dominante ha alcanzado una cifra de 2,4 Millones de euros.

A pesar de la difícil situación económica la sociedad matriz del Grupo, Libertas 7, ha demostrado su capacidad de generar resultados, obteniendo en el ejercicio 2008 un beneficio individual después de impuestos de 6,6 Millones de euros, frente a los 7,7 Millones de euros obtenidos en el 2007.

## **6. PERSPECTIVAS DE FUTURO**

### **Perspectivas en el Área de Inversiones**

Tal y como se ha manifestado en otros puntos del presente informe de gestión, el año 2009 se presenta con una elevadísima incertidumbre en el ámbito económico. El calendario de resolución de la actual inestabilidad financiera, la duración del periodo de recesión económica y el impacto que ésta pueda acabar teniendo sobre las expectativas de beneficios de las empresas cotizadas, son los tres elementos que marcarán el devenir de los mercados bursátiles en el corto plazo. Como aspectos positivos cabe destacar el agresivo descenso de los tipos de interés, la fuerte inyección de liquidez por parte de los principales bancos centrales, la implementación de políticas fiscales expansivas y el descenso en las tasas de inflación; elementos que deberían constituir pilares de soporte en un mercado que se mueve más por impulsos que por elementos racionales. En el ámbito económico, los datos que se han ido conociendo siguen siendo muy negativos, si bien algunos indicadores de confianza parecen que se han estabilizado y muestran tímidas señales de recuperación.

En este contexto, la gestión durante este ejercicio tiene que ser más prudente que nunca evaluando las posibles inversiones desde el punto de vista de los riesgos más que desde el punto de vista de la rentabilidad esperada. En este sentido, se está monitorizando constantemente la composición de la cartera de inversiones con el objetivo de identificar aquellas empresas especialmente vulnerables en este contexto de crisis. Todo ello con el objetivo de reorientar la inversión hacia negocios o sectores más defensivos, buscando empresas con recurrencia en los flujos de ingresos y que tengan una situación financiera robusta. En esta incierta coyuntura resulta más oportuno que nunca mantener la visión de medio y largo plazo que caracteriza nuestra filosofía de inversión, haciendo especial hincapié en el aspecto empresarial de la inversión y no en su componente bursátil.

Decíamos en nuestro anterior informe que uno de los ejes de crecimiento futuro dentro del Área de Inversiones del Grupo Libertas 7 es la diversificación hacia inversiones en empresas no cotizadas. Seguimos activos en la búsqueda de oportunidades, si bien estamos siendo prudentes y exigentes en nuestros planteamientos. A medida en que avance la situación de crisis económica aparecerán oportunidades de inversión a precios muy atractivos que la compañía podrá aprovechar dada la buena situación patrimonial de la que goza.

### **Perspectivas en el mercado inmobiliario**

En el actual contexto del mercado residencial, cualquier estimación está sujeta a una gran incertidumbre, no obstante, considerando las construcciones de vivienda iniciadas durante los dos últimos años, todo apunta a que el desajuste entre demanda y oferta continuará ampliándose hasta finales de 2009, momento en el que se iniciaría una lenta absorción del stock de viviendas no vendidas, que nos llevaría a niveles de ventas de 2005, a finales de 2012.

En este previsible entorno, tal y como se ha comentado anteriormente, el Área Inmobiliaria de Libertas 7, potenciará su actividad patrimonial de arrendamiento frente a la actividad de promoción, en la que continuará con el plan de mejora de su competitividad y el desarrollo de proyectos muy selectivos que garanticen un nivel de actividad razonable.

Todo ello con el objetivo prioritario de posicionar óptimamente la actividad inmobiliaria para el momento en el que se reactive el sector.

## **7. HECHOS POSTERIORES**

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

Valencia, 25 de febrero de 2009.