



LIBERTAS 7

GRUPO LIBERTAS 7
DECLARACIÓN INTERMEDIA
PRIMER TRIMESTRE 2011

GRUPO LIBERTAS 7

DECLARACIÓN INTERMEDIA

PRIMER TRIMESTRE 2011

-
- El Resultado Consolidado Neto atribuido a la Sociedad Dominante, a 31 de marzo de 2010, alcanzó los 2,4 Millones de euros.
 - El área inmobiliaria al cierre del tercer trimestre 2010 genera una cifra de negocios de 1,6 millones de euros.
 - El nivel de apalancamiento del Grupo Libertas 7 al cierre del primer trimestre se mantiene en un 37,7% sobre el valor de sus activos con una cómoda situación de liquidez.
-

1. ENTORNO ECONÓMICO

Durante el primer trimestre de 2011 han entrado en juego nuevos elementos causantes de una moderada rebaja en las expectativas de recuperación económica en las principales economías occidentales. El incremento de la inflación derivado en gran parte del crecimiento de los costes energéticos, la subida de tipos de interés, el terremoto y riesgo nuclear en Japón, las tensiones en Oriente Próximo y la persistencia de la crisis en las economías periféricas europeas han llevado a un recorte en las expectativas de beneficios y de crecimiento económico, aunque por ahora no lo suficientes como para poner en peligro las bases de la recuperación económica global.

La situación en Oriente Medio dista de resolverse en el corto plazo, y la inestabilidad existente está presionando al alza el precio del crudo, incrementando los costes de producción y reduciendo los márgenes empresariales. Si bien parecen haber quedado atrás los temores acerca de un escenario de doble recesión, en la actualidad la problemática se centra en las consecuencias negativas de un fuerte repunte de la inflación.

En este sentido, todas las previsiones apuntan a un progresivo incremento de los índices de precios, si bien la inflación subyacente podría experimentar un crecimiento más moderado, derivado de un exceso de capacidad instalada que permitirá incrementos en producción sin provocar tensiones inflacionistas y de un consumo que continúa débil, lastrado por las elevadas tasas de desempleo. Este escenario conllevará probablemente un endurecimiento de las políticas monetarias, principalmente a través de subidas en los tipos de interés, que servirán para anclar las expectativas de inflación, pero que supondrán un freno adicional para el crecimiento.

La recuperación económica en EEUU y algunas economías europeas sigue contrastando con la delicada situación de los países de la Europa periférica. En el caso de España, su estructura productiva, fuertemente basada en el sector construcción, inmobiliario y turístico, las elevadas tasas de desempleo actuales, y el alto

endeudamiento, conforman un panorama desfavorable para el crecimiento de la demanda, el consumo y la inversión empresarial, elementos esenciales para la recuperación económica.

2. ÁREA DE INVERSIONES

Los niveles actuales de valoración de los mercados bursátiles internacionales están en línea con los de finales de 2010, habiéndose compensado las revalorizaciones bursátiles con unos mejores resultados empresariales. Los mercados han tenido una evolución dentro de lo que era previsible, con un tono ligeramente positivo pero con un comportamiento más bien lateral en el que, a pesar de todo, la volatilidad, salvo a mediados de Marzo, se ha situado en niveles mínimos de los últimos 12 meses.

Las expectativas de crecimiento moderado de la inflación han incrementado el atractivo de la renta variable y la sobreponderación en el mercado por parte de los gestores en esta clase de activo, dando cierto soporte a las bolsas. A nivel internacional, los beneficios empresariales siguen creciendo a tasas saludables y cada vez son menos los casos conocidos de rescates de grandes corporaciones, habiéndose trasladado el foco de la problemática desde el sector empresarial al frente macroeconómico y político.

En base a lo anterior, desde el punto de vista de la gestión, hemos primado la rotación de la cartera de bolsa, la realización de plusvalías y la inversión en valores con mejor relación rentabilidad – riesgo esperado según nuestros análisis. Ello se ha llevado a cabo aprovechando los periodos de volatilidad para incrementar posiciones selectivamente en algunos sectores y realizando plusvalías en las fases de rebotes alcistas de los mercados.

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 compras y ventas efectuadas, dividendos cobrados y la rentabilidad obtenida.

| VALOR | VALOR MERCADO | VALOR MERCADO | Compras | Ventas | Reval. 11 | Dividendo 11 | Rentab. 11 |
|--------------------------|------------------|------------------|-----------|------------|-----------|--------------|------------|
| | 31/03/2011 | 01/01/2011 | | | | | |
| TOTAL ASOCIADAS | 133.960.604 | 128.514.091 | 77.897 | -124.394 | 5.493.009 | 0 | 4,3% |
| TOTAL INV. PERMANENTES | 5.127.566 | 5.127.566 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,0% |
| TOTAL CARTERA BOLSA | 62.712.934 | 61.786.993 | 1.474.760 | -3.174.029 | 2.625.210 | 284.948 | 4,6% |
| TOTAL CARTERA LIBERTAS 7 | 201.801.104 | 195.428.651 | 1.552.657 | -3.298.424 | 8.118.219 | 284.948 | 4,3% |

El valor de mercado de la cartera asciende a 201,8 millones de Euros. La mayor rotación de la cartera se ha reflejado en un volumen total de compras de 1,6 millones y ventas por 3,3 millones, habiéndose cobrado 0,3 millones de Euros en concepto de dividendos. La rentabilidad acumulada de la cartera en los tres primeros meses de 2011 ha sido del 4,3%.

Por lo que respecta a la cartera de asociadas durante el primer trimestre hay que destacar la positiva evolución de la acción de Prisa, con una revalorización del 35%, así como de Adolfo Domínguez, con una revalorización de 6,3%, mientras que por el lado negativo la acción del Banco de Valencia sufrió una corrección del 3,5%, Cleop cayó un 2,2% y Bodegas Riojanas un 1,7%. En su conjunto, la rentabilidad de la cartera de asociadas en el trimestre fue de un 4,3%.

En cuanto a la cartera de bolsa, la rentabilidad en el primer trimestre ha sido del 4,6%. Desde el punto de vista sectorial, los sectores con un mejor comportamiento relativo han sido los de Seguros, Industria y Materiales de construcción, mientras que Lujo y Medios han sido los sectores con peor comportamiento de la cartera. Las caídas en las cotizaciones de las compañías de Lujo han sido aprovechadas para incrementar nuestra exposición al sector. El resto de las compras se han concentrado en sectores menos expuestos al ciclo y a la evolución del consumo discrecional, así como en determinados valores dentro del sector tecnológico. Se ha reducido inversión en los sectores Inmobiliario, en Medios y Alimentación, tras la fuerte revalorización de algunos de los valores que tenemos en cartera.

RESULTADOS A 31 DE MARZO DE 2011 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 los primeros tres meses del año. Los principales ingresos del área corresponden a los resultados aportados por las empresas asociadas por importe de 2,5 millones de euros, así como por los dividendos cobrados y las plusvalías obtenidas por la venta de activos financieros por importe de 0,3 y 0,6 millones de euros, respectivamente. El resultado de explotación se sitúa en 3,3 millones de euros.

CUENTA DE RESULTADOS ÁREA DE INVERSIONES LIBERTAS 7

- Miles de Euros - 31 03 11

| | |
|--|--------------|
| Ingresos por dividendos | 285 |
| Ingresos por plusvalías netas por enajenación de activos financieros | 581 |
| Rdos. Sdes. Valoradas por el Metodo de la Participacion | 2.516 |
| Otros ingresos de explotación | 88 |
| TOTAL INGRESOS EXPLOTACION: | 3.470 |
| Otros Gastos de Explotación | 180 |
| Amortizaciones | 18 |
| Provisiones por deterioro del Activos Financieros | 0 |
| TOTAL GASTOS DE EXPLOTACION: | 198 |
| Resultados de la Explotación: | 3.272 |
| Resultado Financiero: | -183 |
| Resultados Antes de Impuestos | 3.089 |
| Impuesto Sobre Sociedades | -134 |
| Resultado despues de Impuestos | 2.955 |
| EBITDA (Rdo de Explotación + Amort. + Prov.) | 3.290 |
| Resultado Atribuido a los Intereses Minoritarios: | 1 |
| Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante: | 2.954 |

3. ÁREA INMOBILIARIA.

El primer trimestre del ejercicio 2011 ha estado marcado en general por una desaceleración global del mercado inmobiliario afectado por la subida del IVA al 8% y el final de las desgravaciones por compra de vivienda en diciembre de 2010.

Adicionalmente, la presión a la baja de los precios impulsada por la necesidad de las entidades financieras de deshacerse de sus activos inmobiliarios, continúa mermando los márgenes obtenidos para cerrar operaciones de venta y escrituración de viviendas.

No obstante, la importante mejora de los datos del turismo que están impulsando fuertemente nuestros ingresos por alquiler y la existencia de una importante demanda latente para la compra de vivienda nueva, apuntan a una mejora de los resultados en el segundo semestre de este ejercicio 2011.

PARAMETROS DE ACTIVIDAD - Primer Trimestre 2011

| | |
|--|------|
| Cifra de Negocios Area Inmobiliaria (Millones €) | 1,60 |
| Cifra de Negocios Promoción (Millones €) | 1,38 |
| Viviendas escrituradas promoción (unidades) | 8 |
| Total Ingresos Alquiler (Millones €) | 0,22 |

Situación del Stock al 31 de marzo de 2011

| | |
|---|-----|
| Viviendas Terminadas con licencia 1ª ocupación | 394 |
| Viviendas en Ejecución (unidades) | 61 |
| Viviendas Vendidas pendientes de escritura | 13 |
| Solares Finalistas no iniciados (número de viviendas) | 779 |

En este duro contexto de mercado con el que iniciamos el ejercicio 2011, la actividad de promoción del Grupo Libertas 7 (FICSA), se dirige fundamentalmente hacia la promoción residencial de viviendas de primera residencia, sobre suelos finalistas financiados con recursos propios. Durante el primer trimestre del ejercicio 2011 en la actividad de promoción, se entregaron y escrituraron a clientes 8 viviendas y continuaba la construcción de una promoción de 61 viviendas cuya finalización está prevista para el cuarto trimestre de 2011. Con todo ello, al cierre del ejercicio, la sociedad cuenta con una cartera de 394 viviendas terminadas, todas ellas con su licencia de primera ocupación. Una de cada cuatro de estas viviendas terminadas ha sido financiada totalmente con recursos propios, por lo que su venta, se traduce directamente en una fuente recurrente de recursos líquidos.

UNIDADES ENTREGADAS: 31 marzo de 2011

| UNIDADES ENTREGADAS: 31 marzo de 2011 | VIVIENDAS |
|--|-----------|
| Residencial Capri III - Peñíscola (Castellón) | 1 |
| Palau del Tossal - Picassent (Valencia) | 2 |
| Jardines del Montgó Fase IV - Denia (Alicante) | 1 |
| Paiporta Park - Paiporta (Valencia) | 2 |
| Paiporta Confort - Paiporta (Valencia) | 1 |
| Jardines de Alfara I | 1 |
| TOTAL | 8 |

PATRIMONIO EN EXPLOTACIÓN - ARRENDAMIENTOS:

Por su parte, la cartera de activos en alquiler compuesta por apartamentos turísticos, locales comerciales, oficinas, viviendas y garajes aportó el primer trimestre 2011 una cifra total de ingresos de 226 mil euros, con un incremento del 12,43% sobre los ingresos por alquiler alcanzados a la misma fecha del ejercicio 2010. Pese a este incremento el resultado del área ha sido negativo en 26 mil euros, aunque hay que tener en cuenta el componente estacional de la actividad turística.

RESULTADOS A 31 DE MARZO DE 2011 - AREA INMOBILIARIA DE LIBERTAS 7

De acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), la cifra de negocios consolidada durante el primer trimestre del ejercicio 2011 alcanza los 1.604.277 euros.

La caída de la cifra de ventas, nos lleva a un EBITDA y un Beneficio de Explotación negativos en la actividad de promoción de -370,66 y -390,62 miles de euros respectivamente. Por su parte la mejora en los ingresos por alquiler nos sitúan EBITDA y un Beneficio de Explotación positivos en la actividad de arrendamientos de 122,74 y 18,09 miles de euros respectivamente.

El detalle por actividad es el siguiente:

| Actividad Inmobiliaria (NIIF) (Cifras en miles de euros) | Grupo Libertas 7, Promoción 31 03 2011 | Grupo Libertas 7, Arrendamientos 31 03 2011 | TOTAL 31 03 2011 |
|--|---|--|-----------------------------|
| Cifra de Negocios | 1.378,22 | 222,06 | 1.600,28 |
| EBITDA | -370,66 | 122,74 | -247,92 |
| <i>% sobre Cifra de Negocios</i> | <i>-26,89%</i> | <i>55,27%</i> | <i>-15,49%</i> |
| Beneficio de Explotación | -390,62 | 18,09 | -372,52 |
| <i>% sobre Cifra de Negocios</i> | <i>-28,34%</i> | <i>8,15%</i> | <i>-23,28%</i> |
| Beneficio despues de Impuestos | -511,82 | -26,08 | -537,90 |
| <i>% sobre Cifra de Negocios</i> | <i>-37,14%</i> | <i>-11,74%</i> | <i>-33,61%</i> |
| CASH FLOW (BDI+ Amortizaciones) | -491,87 | 78,56 | -413,31 |
| <i>% sobre Cifra de Negocios</i> | <i>-35,69%</i> | <i>35,38%</i> | <i>-25,83%</i> |

En síntesis, ante un muy exigente mercado inmobiliario, que inicia la absorción del stock de viviendas no vendidas, el Área Inmobiliaria del Grupo Libertas 7, diversificada en las divisiones de promoción y arrendamiento y apoyada en una holgada situación de liquidez, un bajo nivel de endeudamiento y una estructura de costes sostenible, continua trabajando para establecer unas solidas bases para afrontar un mercado adverso en el corto plazo y fortalecer un punto óptimo de partida que nos permita competir en las mejores condiciones en el medio y largo plazo.

4. SITUACIÓN PATRIMONIAL A 31 DE MARZO DE 2011

Las principales magnitudes del Estado de Situación Financiera del Grupo Libertas 7, a 31 de marzo de 2011, reflejan los siguientes importes:

| | 31/03/2011 | 31/12/2010 | Difer. | Variac %. |
|--|----------------|----------------|-------------|---------------|
| ACTIVO | | | | |
| Fondo de Comercio | 12.108 | 12.108 | 0 | 0,00% |
| Activos financieros | 68.188 | 67.157 | 1.031 | 1,54% |
| Inversiones contabilizadas por el método de la participación | 158.575 | 157.288 | 1.287 | 0,82% |
| Existencias | 123.189 | 124.241 | -1.052 | -0,85% |
| Otros activos | 50.304 | 51.346 | -1.042 | -2,03% |
| Efectivo y medios equivalentes | 3.545 | 4.062 | -517 | -12,73% |
| TOTAL ACTIVO | 415.909 | 416.202 | -293 | -0,07% |
| PASIVO | | | | |
| Fondos Propios | 232.547 | 230.148 | 2.399 | 1,04% |
| Deuda Financiera | 160.379 | 161.667 | -1.288 | -0,80% |
| Otros pasivos | 22.983 | 24.387 | -1.404 | -5,76% |
| TOTAL PASIVO | 415.909 | 416.202 | -293 | -0,07% |

Cifras en miles de euros

Las masas patrimoniales del balance del Grupo Libertas 7 no han sufrido grandes cambios en este primer trimestre del ejercicio 2011. El valor contable de los activos financieros ha aumentado un 1,54%, mientras que el efectivo ha disminuido un 12,73% para hacer frente a los pagos corrientes y reducir la deuda financiera a corto.

La evolución ligeramente positiva de los mercados bursátiles ha revalorizado la cartera de activos financieros del Grupo, valorados según su cotización, situándola en 202 millones de euros (197 millones de euros a 31 de diciembre de 2010).

La deuda financiera del Grupo se ha reducido ligeramente respecto al cierre de 2010 por las escrituraciones del trimestre y la consiguiente cancelación de préstamos promotores, situándose en los 160.379 miles de euros. Esta reducción sitúa el ratio de endeudamiento sobre el valor de los activos en un 37,71%. Una parte sustancial del mencionado endeudamiento, el 26%, se encuentra garantizado por hipotecas subrogables a clientes.

| | <u>31/03/2011</u> | <u>31/12/2010</u> | <u>Variación</u> | |
|---|-------------------|-------------------|------------------|---------------|
| Deuda no Corrientes con Entidades de Credito | 72.148 | 71.879 | 269 | 0,37% |
| Deuda Corriente con Entidades de Credito | 88.231 | 89.788 | -1.557 | -1,73% |
| Total deuda Con Entidades Financieras: | 160.379 | 161.667 | -1.288 | -0,80% |
| Tesoreria | 3.545 | 4.062 | -517 | -12,73% |
| Posición Financiera Neta | 156.834 | 157.605 | -771 | -0,49% |
| Total Activo del Grupo | 415.909 | 416.202 | | |
| Endeudamiento Neto sobre Total Activo | 37,71% | 37,87% | | |

El Grupo Libertas 7, a pesar de las difíciles circunstancias del mercado, sigue manteniendo un cómodo nivel de endeudamiento y una holgada situación de liquidez, lo que le permite seguir con el proceso de consecución de los hitos marcados por su Plan Estratégico diseñado para los próximos años.

5. RESULTADOS A 31 DE MARZO DE 2011

Las principales magnitudes de la cuenta de pérdidas y ganancias del Grupo Libertas 7, a 31 de marzo de 2011, han sido las siguientes:

| CONCEPTO | PROMOCIÓN | ARRENDAM. | INVERSIONES | TOTAL 31 03 2011 | TOTAL 31 03 2010 | % Variac. |
|--|------------------|------------------|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Cifra Negocios | 1.378 | 226 | 866 | 2.470 | 5.133 | -52% |
| Resultado de entidades valoradas por el método de la participación | - | - | 2.516 | 2.516 | 3.876 | -35% |
| Otros Ingresos / Gastos Explotación | -1.769 | -208 | -111 | -2.088 | -3.916 | -47% |
| Resultados por enajenación de inmovilizado | - | - | - | - | 195 | -100% |
| Resultado Explotación | -391 | 18 | 3.271 | 2.898 | 5.288 | -45% |
| Ingresos Financieros | 1 | - | - | 1 | 1 | 0% |
| Gastos Financieros | -341 | -55 | -587 | -983 | -839 | 17% |
| Diferencias de cambio y otros resultados financieros | - | - | 405 | 405 | 73 | 455% |
| Deterioro y resultados por enajenación de activos | - | - | - | - | -4 | 100% |
| BAI | -731 | -37 | 3.089 | 2.321 | 4.519 | -49% |
| Impuesto sociedades | 219 | 11 | -134 | 96 | -164 | -159% |
| BDI | -512 | -26 | 2.955 | 2.417 | 4.355 | -45% |

(miles de euros)

El resultado de explotación alcanza los 2,9 Millones de euros, condicionado por la menor aportación de sociedades asociadas y el menor importe de la cifra de negocios, si bien se observa una considerable reducción de los gastos de explotación.

Los gastos financieros han aumentado por las subidas de los tipos de interés durante este primer trimestre del año, situando el BAI a marzo en 2,3 Millones de euros, un 49% inferior al de marzo del ejercicio anterior.

En definitiva, el trimestre se salda con un Beneficio Neto del Grupo de 2,4 Millones de euros.