



**GRUPO LIBERTAS 7**  
**INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO**  
**SEGUNDO SEMESTRE 2011**

**GRUPO LIBERTAS 7**  
**INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CORRESPONDIENTE**  
**AL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2011**

---

- El ejercicio 2011 se cierra con un Ebitda positivo de 0,9 millones de euros, una vez descontada la pérdida aportada por las compañías asociadas. Las provisiones por importe de 33 millones de euros, sitúan el resultado consolidado neto en -67,9 millones de euros.
  
  - La Cartera de Valores del Grupo Libertas 7 importaba, a 31 de diciembre de 2011, 102 millones de euros.
  
  - El Patrimonio Neto de Libertas 7 asciende a 164 millones de euros, un 48% del total del Balance al cierre del ejercicio 2011. La deuda y la situación de liquidez del Grupo se mantienen estables respecto al cierre del ejercicio 2010.
- 

**BALANCE Y CUENTA DE RESULTADOS**

La presente Cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2011 ha sido elaborada siguiendo los criterios de International GAAP Holdings Limited en consonancia con lo dispuesto en la respuesta publicada por el ICAC en el BOICAC – 79, de 29 de septiembre de 2009, sobre la clasificación contable en cuentas individuales de los ingresos y gastos de una sociedad holding.

| <b>CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA GRUPO LIBERTAS 7</b> |                   |                 |                   |                |                  |                   |  |
|--|-------------------|-----------------|-------------------|----------------|------------------|-------------------|--|
| <b>- Miles de Euros -</b>                                | <b>31/12/2011</b> | <b>%</b>        | <b>31/12/2010</b> | <b>%</b>       | <b>Variacion</b> | <b>%</b>          |  |
| Ventas Promoción   | 11.024            | -30,03%         | 16.648            | 56,63%         | -5.624           | -33,78%           |  |
| Ingresos por Rentas Alquiler                             | 1.424             | -3,88%          | 1.317             | 4,48%          | 107              | 8,12%             |  |
| Ingresos de la Actividad Financiera                      | 3.777             | -10,29%         | 2.786             | 9,48%          | 991              | 35,57%            |  |
| Rdos. Sdes. Valoradas por el Metodo de la Participacion  | -53.277           | 145,12%         | 7.059             | 24,01%         | -60.336          | -854,74%          |  |
| Resultados por enajenación del Inmovilizado:             | 87                | -0,24%          | 1.237             | 4,21%          | -1.150           | -92,97%           |  |
| Otros Ingresos de Explotación                            | 252               | -0,69%          | 351               | 1,19%          | -99              | -28,21%           |  |
| <b>TOTAL INGRESOS EXPLOTACION:</b>                       | <b>-36.713</b>    | <b>100,00%</b>  | <b>29.398</b>     | <b>100,00%</b> | <b>-66.111</b>   | <b>-224,88%</b>   |  |
| Coste de las Ventas                                      | 11.879            | -32,36%         | 13.695            | 46,58%         | -1.816           | -13,26%           |  |
| Gastos de Personal                                       | 1.875             | -5,11%          | 2.070             | 7,04%          | -195             | -9,42%            |  |
| Otros Gastos de Explotación                              | 1.941             | -5,29%          | 2.529             | 8,60%          | -588             | -23,25%           |  |
| Amortizaciones   | 552               | -1,50%          | 564               | 1,92%          | -12              | -2,13%            |  |
| Provisiones por deterioro del Activos Financieros        | 33.029            | -89,97%         | 9.985             | 33,96%         | 23.044           | 230,79%           |  |
| <b>TOTAL GASTOS DE EXPLOTACION:</b>                      | <b>49.276</b>     | <b>-134,22%</b> | <b>28.843</b>     | <b>98,11%</b>  | <b>20.433</b>    | <b>70,84%</b>     |  |
| <b>Resultados de la Explotación:</b>                     | <b>-85.989</b>    | <b>234,22%</b>  | <b>555</b>        | <b>1,89%</b>   | <b>-86.544</b>   | <b>-15593,51%</b> |  |
| Resultado Financiero:                                    | -4.089            | -11,14%         | -3.430            | 11,67%         | -659             | -19,21%           |  |
| <b>Resultados Antes de Impuestos</b>                     | <b>-90.078</b>    | <b>245,36%</b>  | <b>-2.875</b>     | <b>-9,78%</b>  | <b>-87.203</b>   | <b>3033,15%</b>   |  |
| Impuesto Sobre Sociedades                                | 22.085            | -60,16%         | 3.070             | 10,44%         | 19.015           | 619,38%           |  |
| <b>Resultado despues de Impuestos</b>                    | <b>-67.993</b>    | <b>185,20%</b>  | <b>195</b>        | <b>0,66%</b>   | <b>-68.188</b>   | <b>-34968,21%</b> |  |
| <b>EBITDA AJUSTADO *</b>                                 | <b>869</b>        | <b>-2,37%</b>   | <b>4.045</b>      | <b>13,76%</b>  | <b>-3.176</b>    | <b>-78,52%</b>    |  |
| <b>EBITDA (Rdo de Explotación + Amort. + Prov.)</b>      | <b>-52.408</b>    | <b>142,75%</b>  | <b>11.104</b>     | <b>37,77%</b>  | <b>-63.512</b>   | <b>-571,97%</b>   |  |
| Resultado Atribuido a los Intereses Minoritarios:        | 5                 | -0,01%          | 1                 | 0,00%          | 4                | 400,00%           |  |
| <b>Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante:</b>      | <b>-67.998</b>    | <b>185,22%</b>  | <b>194</b>        | <b>0,66%</b>   | <b>-68.192</b>   | <b>-35150,52%</b> |  |
| Beneficio por Acción Basico:                             | -3,26             |                 | 0,01              |                | -3,27            | -35081,01%        |  |
| Beneficio por Acción Diluido:                            | -3,26             |                 | 0,01              |                | -3,27            | -35081,01%        |  |

\* Excluye resultados aportados por asociadas

| BALANCE CONSOLIDADO GRUPO LIBERTAS 7                          |                    |                |                |                |                |                |                |
|---|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| ACTIVO  | - Miles de Euros - | 31/12/2011     | %              | 31/12/2010     | %              | Variación      | %              |
| Inmovilizado Intangible                                       |                    | 6.496          | 1,91%          | 12.272         | 2,95%          | -5.776         | -47,07%        |
| Inmovilizado Material   |                    | 886            | 0,26%          | 1.087          | 0,26%          | -201           | -18,49%        |
| Inversiones Inmobiliarias                                     |                    | 35.401         | 10,41%         | 35.684         | 8,57%          | -283           | -0,79%         |
| Inversiones Sdes. Valoradas por el Metodo de la Participacion |                    | 68.361         | 20,11%         | 157.288        | 37,79%         | -88.927        | -56,54%        |
| Inversiones Financieras a largo plazo                         |                    | 31.281         | 9,20%          | 16.623         | 3,99%          | 14.658         | 88,18%         |
| Activo por Impuestos diferidos                                |                    | 33.737         | 9,92%          | 12.284         | 2,95%          | 21.453         | 174,64%        |
| Otros activos no corrientes                                   |                    | 21             | 0,01%          | 81             | 0,02%          | -60            | -74,07%        |
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>                                   |                    | <b>176.183</b> | <b>51,82%</b>  | <b>235.319</b> | <b>56,54%</b>  | <b>-59.136</b> | <b>-25,13%</b> |
| Existencias   |                    | 113.139        | 33,28%         | 124.241        | 29,85%         | -11.102        | -8,94%         |
| Deudores y otras cuentas a cobrar                             |                    | 1.258          | 0,37%          | 2.025          | 0,49%          | -767           | -37,88%        |
| Inversiones Financieras a corto plazo                         |                    | 44.888         | 13,20%         | 50.534         | 12,14%         | -5.646         | -11,17%        |
| Periodificaciones a corto plazo                               |                    | 3              | 0,00%          | 21             | 0,01%          | -18            | -85,71%        |
| Efectivo y otros activos liquidos equivalente:                |                    | 4.527          | 1,33%          | 4.062          | 0,98%          | 465            | 11,45%         |
| <b>ACTIVO CORRIENTE:</b>                                      |                    | <b>163.815</b> | <b>48,18%</b>  | <b>180.883</b> | <b>43,46%</b>  | <b>-17.068</b> | <b>-9,44%</b>  |
| <b>TOTAL ACTIVO:</b>  |                    | <b>339.998</b> | <b>100,00%</b> | <b>416.202</b> | <b>100,00%</b> | <b>-76.204</b> | <b>-18,31%</b> |

| BALANCE CONSOLIDADO GRUPO LIBERTAS 7                      |                    |                |                |                |                |                |                |
|---|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| PASIVO  | - Miles de Euros - | 31/12/2011     | %              | 31/12/2010     | %              | Variación      | %              |
| Capital   |                    | 10.957         | 3,22%          | 10.957         | 2,63%          | 0              | 0,00%          |
| Reservas  |                    | 221.308        | 65,09%         | 217.847        | 52,34%         | 3.461          | 1,59%          |
| Resultado del ejercicio                                   |                    | -67.998        | -20,00%        | 195            | 0,05%          | -68.193        | -34970,77%     |
| <b>Patrimonio Neto Atribuible a la Sociedad Dominante</b> |                    | <b>164.267</b> | <b>48,31%</b>  | <b>228.999</b> | <b>55,02%</b>  | <b>-64.732</b> | <b>-28,27%</b> |
| Intereses Minoritarios                                    |                    | 1.183          | 0,35%          | 1.149          | 0,28%          | 34             | 2,96%          |
| <b>PATRIMONIO NETO</b>                                    |                    | <b>165.450</b> | <b>48,66%</b>  | <b>230.148</b> | <b>55,30%</b>  | <b>-64.698</b> | <b>-28,11%</b> |
| Provisiones a largo plazo                                 |                    | 1.678          | 0,49%          | 1.678          | 0,40%          | 0              | 0,00%          |
| Deudas con Entidades de Crédito                           |                    | 66.050         | 19,43%         | 71.879         | 17,27%         | -5.829         | -8,11%         |
| Otros pasivos financieros                                 |                    | 176            | 0,05%          | 673            | 0,16%          | -497           | -73,85%        |
| Pasivos por Impuesto Diferido                             |                    | 8.464          | 2,49%          | 16.513         | 3,97%          | -8.049         | -48,74%        |
| <b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>                               |                    | <b>76.368</b>  | <b>22,46%</b>  | <b>90.743</b>  | <b>21,80%</b>  | <b>-14.375</b> | <b>-15,84%</b> |
| Provisiones a corto plazo                                 |                    | 442            | 0,13%          | 726            | 0,17%          | -284           | -39,12%        |
| Deudas con Entidades de Crédito                           |                    | 95.659         | 28,14%         | 89.788         | 21,57%         | 5.871          | 6,54%          |
| Otros pasivos financieros a corto plazo                   |                    | 29             | 0,01%          | 1.062          | 0,26%          | -1.033         | -97,27%        |
| Proveedores y Acreedores varios                           |                    | 1.032          | 0,30%          | 2.083          | 0,50%          | -1.051         | -50,46%        |
| Otras deudas con Administraciones Publicas                |                    | 231            | 0,07%          | 284            | 0,07%          | -53            | -18,66%        |
| Anticipos de Clientes                                     |                    | 787            | 0,23%          | 1.368          | 0,33%          | -581           | -42,47%        |
| <b>PASIVO CORRIENTE:</b>                                  |                    | <b>98.180</b>  | <b>28,88%</b>  | <b>95.311</b>  | <b>22,90%</b>  | <b>2.869</b>   | <b>3,01%</b>   |
| <b>TOTAL PASIVO:</b>                                      |                    | <b>339.998</b> | <b>100,00%</b> | <b>416.202</b> | <b>100,00%</b> | <b>-76.204</b> | <b>-18,31%</b> |

## 1. ENTORNO ECONÓMICO

La extrema complejidad del entorno económico, especialmente en la segunda parte del ejercicio, donde se han registrado elevados niveles de volatilidad en los mercados financieros ante las incertidumbres relacionadas con la sostenibilidad del Área Euro y la situación de las economías de la Europa periférica, ha requerido la respuesta coordinada de las principales economías occidentales.

En este sentido, se han conseguido ciertos avances en materia de reforzamiento de la disciplina fiscal de la Eurozona a través de acuerdos para la instrumentación de diversos mecanismos de estabilidad financiera. Adicionalmente, la acción coordinada entre los distintos bancos centrales (Europa, Canadá, Inglaterra, Japón, EE.UU y Suiza) para incrementar su capacidad de proporcionar liquidez al sistema financiero global, ha conseguido reducir en parte las tensiones en los mercados financieros.

Europa parece ir recuperando en cierta medida la confianza de los inversores respecto a la fortaleza de su unión y de su divisa, a lo que también ha contribuido la dirección emprendida por el BCE por parte de su nuevo presidente Mario Draghi poniendo en práctica una política más encaminada al objetivo del crecimiento económico y no tan centrada en el control de la inflación.

Por otro lado, desde EE.UU llegan poco a poco datos algo más positivos que parecen indicar una cierta recuperación del mercado inmobiliario y del mercado laboral, a través de la creación de nuevos puestos de trabajo, reducción de la tasa de paro, y una progresiva recuperación de su crecimiento económico, alcanzando niveles previos a la crisis en ciertas magnitudes económicas.

En este contexto la economía a nivel mundial continúa evolucionando a tasas positivas, a lo que contribuye fundamentalmente el crecimiento experimentado por las economías emergentes, y que en cualquier caso esconde una evolución muy dispar entre países, todo ello dentro de una ralentización cíclica evidente.

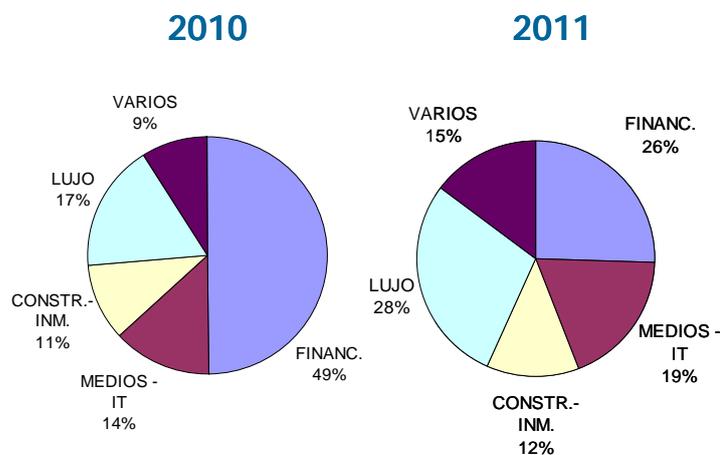
España ha cerrado un ejercicio muy complicado con un crecimiento del PIB del 0,7%, pero reportando una caída del 0,3% en el último trimestre, anticipando la evolución a corto plazo esperada para nuestra economía. A los conocidos problemas relacionados con la elevada y creciente tasa de desempleo, con la falta de crédito en la economía real y la crisis del mercado inmobiliario, ahora añadimos una situación de ajuste del sector público para cumplir con los objetivos de déficit, con la implementación de una serie de medidas que lastran uno de los pilares básicos en la recuperación económica, el consumo.

Esta dispar evolución de las perspectivas económicas de las distintas áreas geográficas, ha tenido un impacto directo en los índices bursátiles internacionales, con los principales índices europeos retrocediendo a doble dígito y con el Dow Jones americano revalorizándose un 5,5% en el año.

## 2. ÁREA DE INVERSIONES

La redistribución sectorial de la cartera de inversiones durante el ejercicio ha venido determinada por la gestión realizada y el dispar comportamiento relativo entre diferentes sectores y empresas.

En los siguientes cuadros, se observa la distribución sectorial de la cartera de Libertas 7 al cierre de los ejercicios 2010 y 2011:



A nivel agregado y utilizando el valor de mercado a cierre de 2011, se observa que la variación más relevante se produce en el sector financiero, el cual disminuye significativamente su peso relativo del 49% al 26%, derivado fundamentalmente del peor comportamiento experimentado por la cotización del Banco de Valencia en relación con otras inversiones. A finales de 2011 la inversión en Banco de Valencia representa el 16% del total de la cartera.

El segundo cambio significativo en la estructura sectorial es el aumento del peso de la inversión en el sector del Lujo que se incrementa del 16% de 2010 al 26% actual, como consecuencia de la mencionada caída experimentada por la cotización de Banco de Valencia que ha conllevado el incremento en el peso relativo de las demás inversiones del Grupo. En este sector se incluye la inversión en Barón de Ley, que supone un 12% del valor total de la cartera, así como la inversión en Adolfo Domínguez (5% del valor total de la cartera) y Bodegas Riojanas (4% del valor total de las inversiones).

El siguiente sector en importancia es Medios e IT, el cual supone el 19% de la cartera actualmente y se ha visto impactado por la caída de la cotización del Grupo Prisa, inversión que a cierre del ejercicio 2011 suponía el 10% del valor de mercado de la cartera.

El conjunto de inversiones englobadas bajo la denominación de Varios concentra el 15% del valor de la cartera, incluyéndose aquí compañías en otros sectores como Ecología y Consumo No cíclico.

Por lo que se refiere al sector Construcción e Inmobiliario, la inversión supone un 12% del total, e incluye la inversión en Cleop que concentra un 2% del valor total de la cartera.

La gestión de la cartera durante el pasado ejercicio ha estado condicionada por la volatilidad del mercado generada por los problemas de las finanzas públicas de algunos países del área euro. La rentabilidad agregada de la cartera durante el ejercicio 2010 ha sido del -44,7%, afectada, especialmente, por el descenso experimentado por el valor de las inversiones en las empresas asociadas y, dentro de éstas, por el Banco de Valencia y Prisa.

La rentabilidad obtenida durante el ejercicio por el conjunto de asociadas es de -66,6%, asimismo la cartera de bolsa ha obtenido una rentabilidad negativa del 8,8%. Este resultado se sitúa por debajo del registrado por el Índice Dow Jones, pero es significativamente menos negativo que el registrado por el Stoxx-600 y por la mayoría de índices europeos como el CAC 40, el DAX alemán, el IBEX 35 y el Índice General de la Bolsa de Madrid, entre otros.

A continuación se detalla la rentabilidad obtenida en el ejercicio 2011, disgregando la proveniente de las inversiones asociadas, de otras inversiones permanentes y de la cartera en

bolsa.

| VALOR                    | VALOR<br>MERCADO | VALOR<br>MERCADO | Compras | Ventas  | Revalorización<br>2011 | Dividendo<br>2011 | Rentabilidad<br>2011 |
|--------------------------|------------------|------------------|---------|---------|------------------------|-------------------|----------------------|
| Miles de €               | 31/12/2011       | 31/12/2010       |         |         |                        |                   |                      |
| B. DE VALENCIA           | 15.158           | 80.520           | 2       | -391    | -64.972                | 0                 | -80,7%               |
| AD DOMINGUEZ             | 4.914            | 7.987            | 0       | 0       | -3.073                 | 0                 | -38,5%               |
| CLEOP                    | 2.328            | 9.144            | 0       | 0       | -6.816                 | 0                 | -74,5%               |
| GRUPO PRISA              | 10.527           | 20.729           | 76      | -127    | -10.151                | 4                 | -48,8%               |
| RIOJANAS                 | 3.420            | 4.915            | 0       | 0       | -1.495                 | 69                | -29,0%               |
| NORDKAPP                 | 1.892            | 1.892            | 0       | 0       | 0                      | 0                 | 0,0%                 |
| FINANZAS                 | 4.464            | 4.464            | 0       | 0       | 0                      | 0                 | 0,0%                 |
| TOTAL ASOCIADAS          | 42.703           | 129.651          | 78      | -518    | -86.507                | 73                | -66,6%               |
| TOTAL INV. PERMANENTES   | 5.250            | 5.127            | 176     | 0       | -53                    | 5                 | -0,9%                |
| TOTAL CARTERA BOLSA      | 54.060           | 61.489           | 11.088  | -10.612 | -7.905                 | 1.507             | -8,8%                |
| TOTAL CARTERA LIBERTAS 7 | 102.013          | 196.267          | 11.342  | -11.130 | -94.466                | 1.586             | -44,7%               |

El total de ingresos por dividendos de asociadas en 2011, asciende a 0,73 millones de euros. Los dividendos ingresados correspondientes a la cartera de bolsa alcanzan los 1,5 millones de euros, ligeramente por encima de los 1,4 millones de 2010, debido al aumento de la inversión en valores con una alta rentabilidad por dividendo.

Respecto a la cartera de bolsa, durante el ejercicio 2011 el volumen de compras superó ligeramente al de ventas que, en el caso de estas últimas, se concentró principalmente en valores y sectores que presentaban unas perspectivas menos favorables en el entorno actual y que a nuestro juicio habían alcanzado su potencial de revalorización esperable. En concreto, hemos realizado ventas principalmente en Lujo, Medios y Bancos. Por otro lado, se han realizado compras selectivas en algunos valores dentro del sector industrial, y seguros.

#### RESULTADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2011 DEL ÁREA DE INVERSIONES DE LIBERTAS 7

El siguiente cuadro refleja los resultados obtenidos por el Área de Inversiones durante el Ejercicio 2011.

El total de ingresos obtenidos refleja una cifra negativa de -49,3 millones de euros, a lo que contribuye negativamente los Resultados de Sociedades valoradas por el método de la participación por importe de -53,3 millones, y que recoge el efecto de la salida del perímetro de consolidación de Banco de Valencia. Descontando el efecto de consolidación de resultados de las compañías asociadas el total de ingresos del área asciende a 4 millones de euros.

Se han cobrado dividendos por importe de 1,5 millones de euros, habiéndose realizado plusvalías por venta de valores por importe de 2,2 millones de euros.

Adicionalmente, debido a la evolución negativa de ciertos sectores económicos y siguiendo un criterio de prudencia, así como por el impacto de la desconsolidación de Banco de Valencia, se ha contabilizado un deterioro de activos financieros por importe de 33 Millones de euros.

Dicha provisión por deterioro tiene un fuerte impacto negativo en los resultados del Área provocando que el Resultado de Explotación alcance una pérdida de 83,2 millones. Una vez deducido el resultado financiero y el impuesto correspondiente, el Beneficio Neto alcanza un importe negativo de 64,6 millones de Euros.

Excluyendo el impacto derivado de la aportación negativa de resultados de las sociedades valoradas por el método de la participación y los saneamientos extraordinarios realizados durante el ejercicio, el Resultado de explotación alcanza la cifra de 3,1 millones de euros.

### CUENTA DE RESULTADOS ÁREA DE INVERSIONES

|  | - Miles de Euros - | 2011           |
|--|--------------------|----------------|
| Ingresos por dividendos  |                    | 1.533          |
| Ingresos por plusvalías netas por enajenación de activos financieros |                    | 2.244          |
| Rdos. Sdes. Valoradas por el Metodo de la Participacion              |                    | -53.277        |
| Otros ingresos de explotación  |                    | 220            |
| <b>TOTAL INGRESOS EXPLOTACION:</b>                                   |                    | <b>-49.280</b> |
| Otros Gastos de Explotación  |                    | 801            |
| Amortizaciones   |                    | 76             |
| Provisiones por deterioro del Activos Financieros                    |                    | 33.029         |
| <b>TOTAL GASTOS DE EXPLOTACION:</b>                                  |                    | <b>33.906</b>  |
| <b>Resultados de la Explotación ajustado (*):</b>                    |                    | <b>3.120</b>   |
| <b>Resultados de la Explotación:</b>                                 |                    | <b>-83.186</b> |
| Resultado Financiero:  |                    | -2.961         |
| Var. Valor razonable inst. financieros                               |                    | 907            |
| Dif. Cambio  |                    | -18            |
| <b>Resultados Antes de Impuestos</b>                                 |                    | <b>-85.258</b> |
| Impuesto Sobre Sociedades  |                    | 20.657         |
| <b>Resultado despues de Impuestos</b>                                |                    | <b>-64.601</b> |
| <b>Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante:</b>                  |                    | <b>-64.600</b> |

(\*) Excluye resultados de asociadas y provisiones por deterioro

### 3. ÁREA INMOBILIARIA.

La cifra de negocio de la actividad residencial se ha visto afectada en los nueve primeros meses de 2011 por el endurecimiento del tratamiento fiscal llevado a cabo en el ejercicio anterior. Tanto, el incremento del IVA al 8%, como por la pérdida de la deducción para la adquisición de vivienda, han pesado muy substancialmente en los primeros meses del ejercicio 2011. No obstante, la rectificación de esta medida con la bajada del IVA al 4% para vivienda nueva y la vuelta de las deducciones, han configurado un muy distinto cuarto trimestre del ejercicio 2011.

**Actividad de Promoción:** Si bien muy presionados por las restricciones del crédito y las agresivas ofertas de las entidades financieras, los nuevos ajustes en precios y la mejora en el tratamiento fiscal, han permitido a la compañía recuperar, en el cuarto trimestre, gran parte del retraso en escrituras acumulado durante los primeros meses del ejercicio, mejorando el número total de viviendas escrituradas al cierre del ejercicio.

La reacción en ventas a lo largo de estos tres últimos meses del ejercicio, constata la existencia de una demanda latente de compradores de viviendas para vivir, muy exigente en calidad y, sobre todo, en precio y que acelerará su decisión de compra a medida que mejore la situación económica y se reduzca el stock de viviendas.

**Patrimonio en Explotación:** La actividad patrimonial continúa mostrando una buena evolución con importantes incrementos tanto de ingresos como de ocupación, que vienen a confirmar la calidad de nuestros activos en explotación.

### **PARAMETROS DE ACTIVIDAD - Ejercicio 2011**

|   |              |
|---|--------------|
| Cifra de Negocios Area Inmobiliaria (Millones €)      | 12,45        |
| Cifra de Negocios Promoción (Millones €)              | 11,03        |
| Viviendas escrituradas promoción (unidades)           | 88           |
| Total Ingresos Alquiler (Millones €)                  | 1,42         |
| Ventas Inversiones Inmobiliarias (unidades)           | 1            |
| <b>Situación del Stock al 31 de Diciembre de 2011</b> |              |
| Viviendas Terminadas con licencia 1ª ocupación        | 386          |
| Viviendas en Ejecución (unidades)                     | 23           |
| Solares Finalistas no iniciados (número de viviendas) | 756          |
| <b>TOTAL NUMERO DE VIVENDAS:</b>                      | <b>1.165</b> |

En esta situación, el área inmobiliaria de Libertas 7 (FICSA) continúa potenciando la comercialización de las viviendas en stock, la ocupación e ingresos de nuestros activos en explotación de alquiler, la optimización de los gastos de explotación y estructura y el desarrollo muy selectivo de proyectos.

### **ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN - ENTREGA DE VIVIENDAS.**

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 ejercicio 2011 en la actividad de promoción, se escrituraron a clientes 88 viviendas, 47 garajes, 19 garajes con trastero vinculado y 13 trasteros. Asimismo y de acuerdo con su planificación, se finalizó la segunda fase de 61 viviendas, de la promoción Jardines de Alfara.

Cabe destacar el importante cambio de tendencia del cuarto trimestre del ejercicio, en el que se entregaron 58 viviendas, frente a las 30 viviendas entregadas durante los primeros 9 meses del ejercicio 2011.

| <u>UNIDADES ENTREGADAS: 31 Diciembre de 2011</u> | <u>VIVIENDAS</u> | <u>LOCALES</u> |
|--|------------------|----------------|
| Residencia I Capri - Peñíscola (Castellón)       | 17               |                |
| Palau del Tossal - Picassent (Valencia)          | 17               |                |
| Residencia I Paradís - Vila Real (Castellón)     | 14               |                |
| Jardines del Montgó - Denia (Alicante)           | 6                |                |
| Jardines del Sequial - Sueca (Valencia)          | 3                |                |
| Pinos - Burjasot (Valencia)                      | 3                |                |
| Paiporta Park - Paiporta (Valencia)              | 5                |                |
| Paiporta Confort - Paiporta (Valencia)           | 6                |                |
| Port Saplaya - Alboraya (Valencia)               | -                | 1              |
| Jardines de Alfara I                             | 17               |                |
| <b>TOTAL</b>                                     | <b>88</b>        | <b>1</b>       |

Con todo ello, al cierre del ejercicio, la sociedad contaba con una cartera de 369 viviendas terminadas, todas ellas con su licencia de primera ocupación, 9 locales comerciales y 23 viviendas en curso. Casi una de cada cuatro de estas unidades (23,2%) ha sido financiada totalmente con recursos propios, por lo que su venta, se traduce directamente en una fuente recurrente de recursos líquidos.

## PATRIMONIO EN EXPLOTACIÓN - ARRENDAMIENTOS:

Por su parte, la cartera de activos en alquiler compuesta por apartamentos turísticos, locales comerciales, oficinas, viviendas y garajes aportó al cierre del ejercicio 2011 una cifra total de ingresos de 1.420 miles euros, representando un incremento del 7,8% sobre los ingresos por alquiler alcanzados al cierre del ejercicio 2010.

## RESULTADOS DEL EJERCICIO 2011 DEL AREA INMOBILIARIA DE LIBERTAS 7

De acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), la cifra de negocios consolidada al 31 de Diciembre de 2011 alcanza los 12.448 miles de euros.

A pesar del fuerte incremento en el nivel de actividad del cuarto trimestre del ejercicio, la fuerte presión en precios y la caída de la cifra de ventas de promoción durante los primeros meses de este ejercicio, nos lleva a un EBITDA y un Beneficio de Explotación negativos en la actividad inmobiliaria de -2.327 y -2.802 miles de euros respectivamente.

El detalle por actividad en miles de euros, es el siguiente:

| <b>Actividad Inmobiliaria (NIIF)</b><br>(Cifras en miles de euros) | <b>Grupo Libertas 7,<br/>Promoción</b><br>31 12 2011 | <b>Grupo Libertas 7,<br/>Arrendamientos</b><br>31 12 2011 | <b>TOTAL</b><br>31 12 2011 |
|--|--|---|----------------------------|
| Cifra de Negocios  | 11.028,13  | 1.420,10  | 12.448,22                  |
| EBITDA   | -3.072,69  | 746,12  | -2.326,56                  |
| Beneficio de Explotación   | -3.148,35  | 345,95  | -2.802,39                  |
| Beneficio despues de Impuestos                                     | -3.399,91  | 7,54  | -3.392,37                  |
| CASH FLOW (BDI+ Amortizaciones)                                    | -3.324,25  | 407,71  | -2.916,54                  |

En síntesis, ante un cada vez más exigente mercado inmobiliario, que inicia la absorción del stock de viviendas no vendidas y prima la liquidez sobre los resultados, el Área Inmobiliaria del Grupo Libertas 7, continua compitiendo en un mercado muy adverso y trabajando para establecer unas solidas bases, como punto óptimo de partida que nos permita competir en las mejores condiciones en el medio y largo plazo.

## 4. SITUACIÓN PATRIMONIAL DEL GRUPO LIBERTAS 7 A 31 DE DICIEMBRE DE 2011

Las principales variaciones producidas en las partidas que componen el activo se deben a la salida de la entidad Banco de Valencia, S.A. del perímetro de consolidación del Grupo al dejar de considerarla como compañía asociada. En concreto la partida "Inversiones en sociedades valoradas por el método de la participación" se reduce, por este motivo, en 78.783 mil euros. Por el contrario, al pasar a considerarse una inversión disponible para la venta, su valor de mercado, 15.158 mil euros, incrementa la partida "Inversiones financieras a largo plazo". La partida "Activos por impuestos diferidos" se incrementa por la activación de los créditos fiscales generados en el propio ejercicio 2011 por deducciones pendientes de aplicar y bases imponibles negativas pendientes de compensar en ejercicios futuros.

En cuanto al pasivo, la deuda bancaria se ha mantenido estable en el ejercicio.

Por lo que respecta al Patrimonio Neto del Grupo, se sitúa en 164 millones de euros, un 28% por debajo del cierre del ejercicio 2010 debido, principalmente, al resultado del propio ejercicio y al efecto de la desconsolidación del Banco de Valencia, S.A., que rebaja las reservas consolidadas en 29.915 mil euros.

|   | miles de euros |                |                |                |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
|   | 31/12/2011     | 31/12/2010     | Variacion      |                |
| Patrimonio neto                                   | 165.450        | 230.148        | -64.698        | -28,11%        |
| Intereses Minoritarios                            | 1.183          | 1.149          | 34             | 2,96%          |
| <b>Patrimonio Neto atribuible Sdad. Dominante</b> | <b>164.267</b> | <b>228.999</b> | <b>-64.732</b> | <b>-28,27%</b> |
| <b>Total Activo del Grupo</b>                     | <b>339.998</b> | <b>416.202</b> |                |                |
| Patrimonio Neto sobre Total Activo                | 48,31%         | 55,02%         |                |                |

El endeudamiento del Grupo con entidades, como ya se ha comentado, no sufre apenas variación respecto a los 161,7 millones de euros del ejercicio anterior. De acuerdo con las NIIF, la deuda corriente con entidades financieras incluye 42,3 Millones de euros correspondientes a préstamos hipotecarios a largo plazo subrogables a clientes.

El ratio de endeudamiento neto sobre el activo de Libertas 7 al cierre del semestre se sitúa en el 46,23%. El porcentaje de deuda neta a corto plazo, descontando los préstamos hipotecarios a largo plazo subrogables a clientes, representa únicamente un 15,71% del total del activo del Grupo Libertas 7.

|   | miles de euros |                |             |               |
|---|----------------|----------------|-------------|---------------|
|   | 31/12/2011     | 31/12/2010     | Variacion   |               |
| Deuda no Corriente con Entidades de Crédito   | 66.050         | 71.879         | -5.829      | -8,11%        |
| Deuda Corriente con Entidades de Crédito      | 95.659         | 89.788         | 5.871       | 6,54%         |
| <b>Total deuda Con Entidades Financieras:</b> | <b>161.709</b> | <b>161.667</b> | <b>42</b>   | <b>0,03%</b>  |
| Tesorería                                     | 4.527          | 4.062          | 465         | 11,45%        |
| <b>Posición Financiera Neta</b>               | <b>157.182</b> | <b>157.605</b> | <b>-423</b> | <b>-0,27%</b> |
| <b>Total Activo del Grupo</b>                 | <b>339.998</b> | <b>416.202</b> |             |               |
| Endeudamiento Neto sobre Total Activo         | 46,23%         | 37,87%         |             |               |

## 5. RESULTADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2011

A 31 de diciembre de 2011, en cuentas consolidadas, la cifra de negocios ha alcanzado los 16,2 millones de euros frente a los 20,7 millones del ejercicio 2010. No obstante, tanto los ingresos de la actividad de arrendamientos como los provenientes de la actividad financiera se han incrementado respecto a los generados en el ejercicio anterior.

El Ebitda al cierre del ejercicio, si descontamos la aportación negativa de las compañías asociadas por importe de -53,277 millones, asciende a 0,9 millones de euros, por los 4 millones del ejercicio anterior.

El resultado atribuible de la sociedad dominante al cierre del ejercicio alcanza una pérdida de -67,9 millones de euros. Resultado condicionado, sin duda, por la aportación negativa al resultado del ejercicio por parte de las compañías asociadas –principalmente del Banco de Valencia, S.A.- y por el registro de un deterioro de activos financieros por importe de 33.029 millones de euros, de los que 19 millones corresponden a la participación en el Banco de Valencia, S.A. y, el resto, a la cartera de bolsa que, siguiendo un criterio de prudencia y en vista de la evolución de los mercados bursátiles, se ha considerado deteriorada parcialmente.

## 6. PERSPECTIVAS DE FUTURO

### Perspectivas en el Área de Inversiones

Las previsiones de caída del PIB en 2012 se han generalizado para gran parte de los países que comparten el euro, por lo que, todavía más, se intensifica el debate sobre la conveniencia de la disciplina fiscal en un contexto de desapalancamiento de la práctica totalidad de agentes y de escaso crecimiento de los precios. La sorpresa macroeconómica podría venir por Japón y especialmente USA, que podrían sorprender por una mejoría en sus perspectivas de crecimiento y avanzar en el rango 2,0%-2,5%.

Por su parte, prevemos riesgos para el crecimiento del PIB nacional, tanto por la caída del consumo privado como por la necesidad de ajustes adicionales para cumplir los objetivos de déficit si se confirma la desviación de 2011.

En un contexto tan complejo como el actual, primamos la prudencia en la gestión de las inversiones, buscando el respaldo de los buenos fundamentales de las compañías y enfocando la gestión a la obtención de valor en el medio plazo.

### Perspectivas en el mercado inmobiliario

**Respecto a la Actividad Residencial:** Las dificultades de las entidades financieras para deshacer sus posiciones inmobiliarias y las incertidumbres de los mercados, nos hacen prever un primer semestre del ejercicio muy duro, si bien la incertidumbre de si el IVA reducido para vivienda nueva continuará más allá del 31 de diciembre de 2012 y los atractivos precios ofertados, hacen prever un muy distinto segundo semestre.

**Respecto a la Actividad de Arrendamientos:** Todo apunta a que continuará durante el ejercicio 2012, la inestabilidad de los países competidores de la cuenca mediterránea, por lo que previsiblemente esta actividad continuará primada y en crecimiento durante el *ejercicio*.

## 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, 28 de febrero de 2012.