



GRUPO LIBERTAS 7
DECLARACIÓN INTERMEDIA
PRIMER TRIMESTRE 2018

GRUPO LIBERTAS 7
DECLARACIÓN INTERMEDIA
PRIMER TRIMESTRE 2018

- **FICSA cuenta con pre reservas de sus nuevas promociones por importe de 7,2 millones de euros.**
 - **La actividad de arrendamientos ha aumentado sus ingresos un 21% respecto del mismo periodo del ejercicio anterior.**
 - **La cifra de negocios del Grupo asciende a 485 miles de euros al cierre del trimestre.**
 - **Las compañías asociadas aportan una pérdida de 1.636 miles de euros, lo que deja el Resultado Neto atribuido en -1.641 miles de euros.**
-

1. ENTORNO ECONÓMICO

Empezamos el año con un crecimiento de la economía a nivel mundial que, según los indicadores publicados, será del orden del 4% interanual, un ritmo no visto desde hace más de 3 años y con un factor diferencial, y es que alcanza tanto a economías consolidadas como a emergentes. Las políticas monetarias acomodaticias y unos precios, en general controlados, están propiciando un entorno positivo para el crecimiento de las principales economías entre las que destacamos, la recuperación de Brasil y Rusia.

Aun así, los mercados han experimentado un considerado aumento en la volatilidad que, dicho sea de paso, se encontraba en niveles mínimos en lo que se empezaba a perfilar como un escenario de complacencia. Tras un mes de enero alcista en línea con la senda que venía arrastrando desde 2017, en febrero, comenzaron las caídas. Unos datos de inflación algo más altos de lo previsto en Estados Unidos hicieron temer un endurecimiento en la política monetaria que elevara los tipos de interés y cuestionaran las valoraciones bursátiles en algunos casos ya exigentes. En marzo, tuvimos de nuevo correcciones en las principales plazas bursátiles pero esta vez por los temores a una vuelta al proteccionismo, una preocupación desatada por la imposición por parte de D. Trump, de aranceles a las importaciones de acero y aluminio de China. Además, hemos asistido a otro episodio de caídas bursátiles, pero centrado en las tecnológicas, esta vez por cuestiones puntuales que han afectado a Facebook y Amazon. En lo que a mercados se refiere, este primer trimestre, ha estado marcado por el fuerte aumento en la volatilidad, llegando a alcanzar niveles no vistos desde 2011, así como un repunte en la rentabilidad de los bonos que ha llevado al 10 años americano a acercarse al 3%.

En definitiva, un primer trimestre positivo en términos de crecimiento, pero muy sensible al entorno geopolítico. En Europa, éste se ha visto algo aliviado por el acuerdo alcanzado sobre el periodo de transición del Brexit y la gran coalición en Alemania que abre las puertas a las reformas de la UE y compensa en parte el incierto panorama político en Italia. Mientras, en el resto del mundo, seguimos pendientes de

las relaciones de Estados Unidos con China y Corea del Norte, así como de Europa con Rusia.

2. ÁREA DE INVERSIONES

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.

	31/12/2017	31/03/2018	Compras	Ventas	Dif. Valor	Dividendos	Rentabilidad
ASOCIADAS	8.430	8.337	398	-889	-92	0	4,5%
CAPITAL PRIVADO	2.490	2.490	0	0	0	0	0,0%
INVERSIÓN PERMANENTE	2.541	2.541	0	0	0	0	0,0%
CARTERA BOLSA	39.553	41.155	4.052	-1.741	1.601	110	-1,4%
TOTAL CARTERA	53.015	54.523	4.450	-2.630	1.509	110	-0,4%

El valor de mercado del conjunto de la cartera asciende a 54,5 Millones de euros. En el ejercicio se acumulan compras por importe de 4,5 millones y ventas por importe de 2,6 millones de euros. Durante el periodo se han cobrado 0,1 millones de euros en concepto de dividendos. La rentabilidad acumulada de la cartera en los tres primeros meses de 2018 ha sido del -0,4%.

Por lo que respecta a la cartera de asociadas, durante el primer trimestre mostró un comportamiento positivo, con Adolfo Domínguez registrando una rentabilidad del -4,4%, mientras que Prisa incrementó su cotización en un 44%. En su conjunto, la rentabilidad de la cartera de asociadas en el trimestre fue de un 4,5%.

En cuanto a la cartera de bolsa, la rentabilidad en el primer trimestre ha sido del -1,4%, mejorando nuevamente la rentabilidad de la bolsa europea recogida a través del índice Eurostoxx 600 con un -4,7%, o Stoxx50 con un -4,1%.

Respecto a la gestión de nuestra cartera de bolsa, hemos continuado rotando las inversiones hacia valores que presentaban una mejor relación rentabilidad – riesgo percibido en base a nuestros análisis. De este modo, hemos ido realizando plusvalías en algunos valores que han experimentado fuertes revalorizaciones en los últimos meses, tratando de posicionarnos en los valores más rezagados y con más potencial. La volatilidad creciente de los mercados nos ha permitido incrementar posiciones selectivamente en diversos valores logrando acabar el trimestre con un saldo comprador en la cartera de bolsa.

RESULTADOS A 31 DE MARZO DE 2018 DEL ÁREA DE INVERSIONES DE LIBERTAS 7

El resultado del trimestre viene fuertemente marcado por la aplicación de la NIIF 9 cuya entrada en vigor modifica sustancialmente nuestras cuentas. Así, hasta 2017 las plusvalías efectivamente realizadas por las ventas de cartera se reflejaban en la cuenta de resultados. A partir de 2018, no está permitido contabilizar el resultado de la venta de valores en la cuenta de resultados ni los posibles deterioros de cartera. Únicamente se permite mostrar la variación de valor de la misma y ello o bien directamente contra reservas, tal y como veníamos haciendo hasta la fecha, o bien contra resultados. Dado que no consideramos que la fluctuación de valor de nuestros

activos se pueda considerar como el resultado de nuestra gestión, hemos tomado la decisión de reflejar dichas fluctuaciones contra cuentas de reservas. Por tanto, a partir del presente cierre mostraremos la cuenta de resultados reportada, la oficial, e informaremos igualmente de cuál ha sido el resultado de nuestra gestión como lo venimos reportando hasta la fecha, incluyendo las plusvalías efectivamente generadas, que producen cash Flow positivo.

El siguiente cuadro refleja los resultados aplicando la NIIF 9 obtenidos por el Área de Inversiones durante el primer trimestre del ejercicio 2018. Para facilitar la comparativa con el ejercicio 2017 se incluye también el detalle de los resultados 2018 proforma, es decir, sin la aplicación de la NIIF 9, la cual es de aplicación en 2018 y excluye de la cifra de ingresos las plusvalías generadas por ventas de activos financieros, considerando únicamente los ingresos por dividendos.

Los ingresos suman 108 miles de euros frente a los 577 mil (dividendos + plusvalías) obtenidos en el primer trimestre del ejercicio 2017 (655 miles de euros en 2018 sin efecto de NIIF 9). Las plusvalías netas generadas por enajenación de activos financieros en 2018 ascienden a 547 miles de euros. Bajo NIIF 9, los Ingresos netos de la actividad financiera recogen únicamente los ingresos por dividendos.

Los resultados aportados por las empresas asociadas son negativos por importe de -1,6 millones de euros, los cuales se derivan principalmente de la pérdida consolidada por el efecto diluvito de la ampliación de capital del Grupo Prisa completada durante el pasado mes de febrero y que asciende a -1,7 millones de euros.

El resultado de explotación se sitúa en -1,2 millones de euros. Excluyendo el resultado aportado por las empresas asociadas, el resultado de explotación alcanza 0,4 millones. Por su parte, el Beneficio antes de impuestos alcanza los -1,4 millones de euros, mientras que el Beneficio después de impuestos es de -1,5 millones de euros.

CUENTA DE RESULTADOS ÁREA DE INVERSIONES

	- Miles de Euros -	Marzo 2017	Marzo 2018	Marzo 2018 Pro forma
Ingresos por dividendos		121	108	108
Ingresos por plusv. netas enajenación activos financieros		456		547
Rdos. Sdes. Valoradas por el Método de la Participación		268	-1.635	-1.635
Otros ingresos de explotación		1	8	8
Total Ingresos de Explotación		846	-1.519	-972
Otros Gastos de Explotación		-187	-226	-226
Amortizaciones		-4	-4	-4
Provisiones por deterioro		-3	494	494
Total Gastos de Explotación		-194	264	264
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		652	-1.255	-708
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN AJUSTADO (*)		387	380	927
Resultado Financiero		-52	-141	-141
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		600	-1.396	-849
Impuesto Sobre Sociedades		-177	-60	-197
RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS		423	-1.456	-1.046
RDO. ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE		423	-1.456	-1.046

(*) Excluye resultados de asociadas

3. ÁREA INMOBILIARIA.

Con los datos del Ministerio de Fomento y del Instituto Nacional de Estadística, el mercado inmobiliario español, si bien aún lejos de los máximos históricos, continúa desde 2015, encadenando trimestres consecutivos de recuperación en términos de demanda y precios,

De acuerdo con los datos facilitados por Tinsa, el mercado residencial español creció en términos interanuales al cierre del primer trimestre 2018, un 3,8% en precio. Las cinco capitales principales, Madrid, Barcelona, Sevilla, Valencia y Zaragoza, ven crecimientos del 10% en varios de sus distritos y en algunos suben más del 20%.

Las subidas en Valencia, alcanzan el 8,5% en un año, hasta los 1.253 euros el metro cuadrado. Ciutat Vella es el más caro, tras subir un 3,6% hasta los 2.188 euros el metro cuadrado. La mayor subida, pero, está en Benimaclet, donde trepa el 23%, a 1.347 euros el metro cuadrado. En Camins al Grao la subida también supera el 20%. A doble dígito crecen Campanar, Patraix y Algirós.

Igualmente mejora el mercado de apartamentos turísticos, en un ejercicio en el que todo apunta a que se volverán a alcanzar cifras récord de visitantes a la Comunidad Valenciana.

En cuanto al mercado de alquiler de oficinas comerciales y locales en la ciudad de València, continúa el proceso de mejora del mercado de alquiler de oficinas y locales impulsados por las ratios de mejora de los indicadores económicos de la economía valenciana.

Con todo ello, la cifra de negocio de este primer trimestre del ejercicio 2018 del Área Inmobiliaria de Libertas 7 alcanzó los 377 mil euros, con el siguiente desglose:

PARAMETROS DE ACTIVIDAD – Primer Trimestre 2018 (miles de euros)

	<u>1T 2018</u>	<u>1T 2017</u>
Cifra de Negocios Área Inmobiliaria	377	293
Cifra de Negocios Promoción	157	112
Cifra de Negocios Alquiler	220	181

ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN - ENTREGA DE VIVIENDAS.

Durante el primer trimestre de este ejercicio 2018 Libertas 7 escrituró a clientes 6 unidades del stock de producto terminado por importe de 177 mil euros, que generaron un resultado bruto de 48 mil euros.

Adicionalmente, durante el primer trimestre de 2018 el Área Inmobiliaria de Libertas 7, FICSA, continuó con la pre-comercialización iniciada en el pasado ejercicio de las promociones de:

1. **LAS BUGANVILLAS:** promoción de cinco viviendas unifamiliares adosadas en zona de expansión de Paiporta. La obra se encuentra al 35% de ejecución.

2. **EDIFICIO ALBEROLA:** edificio de 23 viviendas de 1,2 y 3 dormitorios, áticos y plantas bajas con espaciosas terrazas, amplios garajes y trasteros en la calle de la ciudad de València del mismo nombre. Se espera obtener en breve la licencia de edificación.
3. **RESIDENCIAL CRESOL:** Iniciaremos próximamente la construcción de 47 viviendas de 2 y 3 dormitorios y espaciosos áticos de 1 y 3 dormitorios con amplias terrazas y las mejores vistas del barrio Benicalap Norte de València. Este Complejo Residencial cuenta con zonas verdes, piscina, local para parking de bicicletas y dos locales comunitarios para uso exclusivo de los propietarios, en un entorno totalmente consolidado. Estamos a la espera de la obtención de la licencia de edificación.

A la fecha de redacción del presente informe el área inmobiliaria de Libertas 7, cuenta con reservas firmes en las tres promociones por un importe de 7,2 millones de euros.

La exitosa pre-comercialización de estas tres promociones impulsa a la compañía a iniciar progresivamente la pre-comercialización de tres nuevas promociones:

1. **Primera Fase de Residencial Pomelos – Denia Alicante.** A los pies del Montgó iniciaríamos la pre-comercialización de la primera fase de un Residencial con piscina de 52 vivienda (1ª Fase 26 unidades).
2. **Promoción Micer Rabasa – Jaime Beltrán.** Edificio de 20 viviendas en València capital en un nuevo solar adquirido en 2017.
3. **Primera Fase de Capri IV – Peñíscola Castellón.** En el barrio de Llandels está previsto iniciar la pre-comercialización de la primera fase de un edificio de 59 apartamentos (1ª Fase 31 unidades).

Adicionalmente, el área inmobiliaria de Libertas 7, continuará con la adquisición de nuevos solares para su actividad de promoción residencial en la medida que los indicadores económicos continúen consolidando su crecimiento.

APARTAMENTOS PORT SAPLAYA

La actividad de Apartamentos Valencia Port Saplanya en el primer trimestre de 2018 mejora sustancialmente la de ejercicios anteriores. Las inversiones realizadas durante los últimos ejercicios, que han continuado en este primer trimestre 2018 y nos han permitido ofrecer a nuestros clientes un producto de mayor calidad, así como una celebración temprana de la Semana Santa, han favorecido un incremento del 51,4% los ingresos en comparación con los alcanzados a la misma fecha del ejercicio anterior.

La cartera de reservas de alquiler de apartamentos turísticos para la temporada estival que hemos iniciado, hacen prever importantes mejoras en la cuenta de explotación de los próximos trimestres del área de arrendamientos en este ejercicio 2018.

La cartera de activos en alquiler, compuesta por apartamentos turísticos, locales comerciales, oficinas, viviendas y garajes, aportó al cierre de este primer trimestre una cifra total de ingresos de 219 mil euros, que compara muy positivamente con los 181 mil euros a la misma fecha del ejercicio anterior.

Adicionalmente, y de acuerdo con la política de rotación de activos del área de arrendamientos, al objeto de optimizar su ocupación, rentabilidad y apalancamiento, la sociedad continuará la comercialización de determinados activos no estratégicos, durante el presente ejercicio 2018.

RESULTADOS A 31 DE MARZO DE 2018 DEL ÁREA INMOBILIARIA DE LIBERTAS 7

La cuenta de resultados del Área Inmobiliaria de Libertas 7 se muestra en el siguiente cuadro:

CUENTA DE RESULTADOS ÁREA INMOBILIARIA					
	- Miles de Euros -				
	Marzo 2018	Marzo 2017	Diferencia	%	
Cifra de negocios	377	293	84	29%	
Variación de existencias	-129	-100	-29	29%	
Margen Bruto	248	193	55	28%	
Otros ingresos de explotación	2	2	0	0%	
Otros Gastos de Explotación	-368	-466	98	-21%	
Deterioro y Rdo. Venta Inmovilizado	20	2	18	900%	
EBITDA	-98	-269	171	-64%	
Amortizaciones	-73	-73	0	0%	
Resultados de la Explotación	-171	-342	171	50%	
Resultado Financiero	-95	-75	-20	27%	
Resultados Antes de Impuestos	-266	-417	151	36%	
Impuesto Sobre Sociedades	82	135	-53	-39%	
Resultado después de Impuestos	-184	-282	98	35%	
BDI + Amortizaciones (Cash Flow*)	-111	-209	-45	22%	

La cifra de negocios al cierre del primer trimestre del presente ejercicio alcanza los 377 mil euros, mientras que los resultados de los principales epígrafes de la cuenta de explotación mejoran ligeramente los resultados obtenidos en ejercicios anteriores, en un siempre atípico resultado de un primer trimestre marcado por la estacionalidad del arrendamiento turístico.

4. SITUACIÓN PATRIMONIAL A 31 DE MARZO DE 2018

Las principales magnitudes del Estado de Situación Financiera del Grupo Libertas 7, a 31 de marzo de 2018, reflejan los siguientes importes:

	31/03/2018	31/12/2017	Difer.	Variac %.
ACTIVO				
Fondo de Comercio	5.554	5.554	0	0,00%
Activos financieros	47.315	47.977	-662	-1,38%
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	10.545	12.817	-2.272	-17,73%
Existencias	12.498	12.543	-45	-0,36%
Activos por impuestos diferidos	35.167	34.386	781	2,27%
Otros activos	26.721	26.683	38	0,14%
Efectivo y medios equivalentes	3.899	5.740	-1.841	-32,07%
TOTAL ACTIVO	141.699	145.700	-4.001	-2,75%
PASIVO				
Fondos Propios	90.844	93.685	-2.841	-3,03%
Deuda Financiera	38.900	41.074	-2.174	-5,29%
Pasivos por impuestos diferidos	10.628	10.063	565	5,61%
Otros pasivos	1.327	878	449	51,14%
TOTAL PASIVO	141.699	145.700	-4.001	-2,75%

Cifras en miles de euros

En el balance se observa una reducción del importe de las Inversiones contabilizadas por el método de la participación que se corresponde, en mayor medida, con el efecto de la dilución en la participación en el Grupo PRISA comentado anteriormente. En cuanto al Efectivo se ha destinado en parte a la reducción del dispuesto en pólizas de crédito, reduciendo así la Deuda Financiera. En cuanto a la partida de Otros pasivos, que recoge los pagos pendientes a proveedores y acreedores, su incremento se explica por el aumento de la actividad del área de promoción inmobiliaria.

Declaración Intermedia (Primer Trimestre 2018) – Libertas 7, S.A.

5. RESULTADOS A 31 DE MARZO DE 2018

Las principales magnitudes de la cuenta de pérdidas y ganancias del Grupo Libertas 7, a 31 de marzo de 2018, han sido las siguientes:

CONCEPTO	INMOBILIARIA	INVERSIONES	TOTAL 31 03 2018	TOTAL 31 03 2017	% Variac.
Cifra Negocios	377	108	485	869	-44%
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	-	-1.636	-1.636	268	-710%
Otros Ingresos / Gastos Explotación	-568	-213	-781	-827	-6%
Resultados por enajenación de inmovilizado y deterioros	20	485	505	0	100%
Deterioro de activos financieros	-	-	-	-	-
Resultado Explotación Ajustado (*)	-171	380	209	45	364%
Resultado Explotación	-171	-1.256	-1.427	310	-560%
Ingresos Financieros	-	-	-	-	-
Gastos Financieros	-95	-98	-193	-114	69%
Diferencias de cambio y otros resultados financieros	-	-43	-43	-13	231%
BAI	-266	-1.397	-1.663	183	-1009%
Impuesto sociedades	82	-60	22	-42	-152%
BDI	-184	-1.457	-1.641	141	-1264%

(*) Excluye resultados de asociadas y provisiones por deterioro

Cifras en miles de euros

La cifra de negocios del Grupo Libertas 7 se reparte entre las dos principales áreas de negocio: inmobiliaria e inversiones. En el área inmobiliaria, las entregas de viviendas han generado una cifra de 157 miles de euros, mientras que las rentas de alquileres y otros servicios han aportado 220 miles de euros. En cuanto al área de inversiones, la aplicación de la NIIF 9 supone el dejar de incluir como cifra de negocios los resultados por ventas de valores, que en este trimestre han ascendido a 547 miles de euros, mientras que los ingresos por dividendos han alcanzado los 108 miles de euros. Las compañías asociadas aportan un resultado negativo de -1.636 miles de euros.

El resultado de explotación en este primer trimestre del ejercicio es negativo en 1.427 miles de euros, debido a la aportación de compañías asociadas. Ajustado con la

eliminación de aportaciones de empresas asociadas y por el efecto de la aplicación de la NIIF 9, sería positivo en 619 miles de euros, muy superior al del mismo periodo del ejercicio anterior.

El resultado financiero de -236 miles de euros sitúa el BAI en -1.663 miles de euros, siendo el BDI de -1.641 miles euros al cierre del primer trimestre. Nuevamente sin la pérdida aportada por las compañías asociadas y sin la aplicación de la NIIF 9, el Beneficio Neto sería positivo en 405 mil euros, superior a los -127 mil euros del ejercicio anterior también sin las compañías asociadas.