



GRUPO LIBERTAS 7
DECLARACIÓN INTERMEDIA
TERCER TRIMESTRE 2016

GRUPO LIBERTAS 7
DECLARACIÓN INTERMEDIA
TERCER TRIMESTRE 2016

- La cifra de negocios del Grupo asciende a 5,2 Millones de euros.
 - El Resultado de explotación ajustado acumulado a septiembre es positivo en 3,4 Millones de euros.
 - Las compañías asociadas aportan 1,3 Millones de pérdidas al resultado del Grupo.
 - El Beneficio Neto atribuido se sitúa en una pérdida de 1,3 Millones de euros.
-

1. ENTORNO ECONÓMICO

Durante el tercer trimestre el entorno económico ha seguido mostrando un tono de progresiva recuperación en las principales variables macroeconómicas en la mayoría de los países occidentales. Esta recuperación, liderada por Estados Unidos y por algunas economías del bloque europeo sigue siendo débil y sujeta a incertidumbres.

Al contrario de lo sucedido en los últimos ejercicios, durante los meses de verano los mercados de capitales han gozado de una relativa tranquilidad, traducida en unos bajos niveles de volatilidad, que han favorecido la progresiva recuperación de los principales índices bursátiles, sacudidos tras conocerse la resolución del referéndum sobre la permanencia del Reino Unido en la Unión Europea el pasado mes de Junio.

Por lo que respecta a nuestro entorno más próximo, la economía española sigue mostrando un crecimiento robusto, con buenos datos en el mercado laboral, favorecido por una recuperación del consumo de las familias.

En el horizonte siguen existiendo importantes incertidumbres, derivadas en buena parte de las políticas monetarias ultraexpansivas llevadas a cabo por los bancos centrales de las principales economías desarrolladas. La progresiva y ordenada retirada de los estímulos es un factor que tendrá un efecto directo en la evolución de las economías y especialmente en los mercados.

2. ÁREA DE INVERSIONES

En el siguiente cuadro se ofrece un resumen de la situación de la cartera de inversiones financieras de Libertas 7, recogiendo la evolución durante los nueve primeros meses del año del valor de mercado de la cartera, el volumen de compras y ventas efectuadas, dividendos cobrados y la rentabilidad obtenida.

	31/12/2015	30/09/2016	Compras	Ventas	Dif. Valor	Dividendos	Rentabilidad
ASOCIADAS	7.615	7.596	0	0	-19	0	-0,2%
CAPITAL PRIVADO	155	155	0	0	0	0	0,0%
INVERSIÓN PERMANENTE	2.541	2.541	0	0	0	0	0,0%
CARTERA BOLSA	42.227	39.212	4.925	-8.052	-3.015	1.019	2,4%
TOTAL CARTERA	52.538	49.504	4.925	-8.052	-3.034	1.019	1,9%

El valor de mercado de la cartera asciende a 49,5 millones de Euros. En el ejercicio se acumulan compras por importe de 4,9 millones y ventas por importe de 8,1 millones de euros. Durante el período se han cobrado un millón de euros en concepto de dividendos. La rentabilidad acumulada de la cartera en términos globales durante los nueve primeros meses del año 2016 ha sido del 1,9%.

La cartera de asociadas, que incluye las inversiones en el Grupo Prisa, Adolfo Domínguez y Finanzas e Inversiones Valencianas, ha registrado una rentabilidad negativa del -0,2%.

La cartera de capital privado no ha registrado cambios en su valoración.

En cuanto a la cartera de bolsa la rentabilidad acumulada ha sido del 2,4%, lo que contrasta muy positivamente con la caída del Ibex-35 (-8%) o del IGBM (-8,4%). Dentro de una estrategia en la cual el objetivo es mantener posiciones en la cartera con vistas al largo plazo, hemos tratado de aprovechar los momentos de mayor volatilidad para realizar compras, y los momentos de mayor complacencia para deshacer posiciones y realizar plusvalías.

RESULTADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 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 nueve meses del año. Los ingresos del área corresponden a los dividendos cobrados y las plusvalías obtenidas por la venta de activos financieros por importe de 1 y 2 millones de Euros respectivamente. Las asociadas aportan un resultado negativo de 1,3 millones de Euros, habiéndose obtenido otros ingresos por importe de 31 miles de Euros.

Los gastos de explotación suman 594 miles de Euros. Excluyendo el impacto derivado de la aportación negativa de resultados de las sociedades valoradas por el método de la participación, los 127 miles de Euros que se han provisionado por el deterioro de activos y descontando los excesos de provisiones, el Resultado de explotación ajustado alcanza la cifra de 2,4 millones de Euros.

Una vez deducido el resultado financiero, el Beneficio antes de impuestos alcanza un importe de 0,96 millones de Euros.

Durante el periodo se contabilizan gastos por intereses derivados de la desestimación por el Tribunal Supremo de un procedimiento contencioso que se detalla ulteriormente, por importe de 644 miles de euros. Así mismo, en la cifra de impuesto de sociedades se incluye el impuesto correspondiente a dichas contingencias que asciende a 1.227 miles de euros.

CUENTA DE RESULTADOS ÁREA DE INVERSIONES

- Miles de Euros -	Sept. 2015	Sept. 2016	Diferencia	%
Ingresos por dividendos	1.083	1.017	-66	-6,1%
Ingresos por plusv. net as enajenación activos financieros	1.655	1.990	335	20%
Rdos. Sdes. Valoradas por el Método de la Participación	-1.182	-1.257	-75	6%
Otros ingresos de explotación	33	31	-2	-6%
Total Ingresos de Explotación	1.589	1.781	192	12%
Otros Gastos de Explotación	-602	-594	8	-1%
Amortizaciones	-15	-14	1	-7%
Excesos de Provisiones	0	834	834	100%
Provisiones por deterioro	-266	-127	139	-
Total Gastos de Explotación	-883	99	982	-111%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	706	1.880	1.174	166%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN AJUSTADO (*)	2.154	2.430	276	13%
Resultado Financiero	-184	-917	-733	398%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	522	963	441	84%
Impuesto Sobre Sociedades	-539	-1.839	-1.300	241%
RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS	-17	-876	-859	5053%
RDO. ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	-17	-876	-859	5053%

(*) Excluye resultados de asociadas y provisiones por deterioro

3. ÁREA INMOBILIARIA.

Tal y como reflejan la mayoría de medios de comunicación, el sector turístico español ha batido en la temporada estival, todos los records conocidos hasta la fecha. No solo se incrementan las entradas de turistas extranjeros sino que también, el turismo español recupera su pulso con fuerza. Los destinos tradicionales de sol y playa se han visto sin duda beneficiados por la coyuntura internacional, principalmente los diversos conflictos del área mediterránea.

Los últimos datos publicados por la Agencia Valenciana de Turismo cerrados a agosto 2016 indican que el número de viajeros que pernoctaron en apartamentos turísticos en la Comunidad Valenciana se ha incrementado en un 12%, de los cuales un 14% son españoles, principalmente madrileños (+20%) y un 11% extranjeros. La Comunidad se consolida como segundo destino español en apartamentos turísticos.

En cuanto al mercado de alquiler de oficinas y locales comerciales, mantiene una tendencia al alza, en la estela de Madrid y Barcelona, si bien la situación en la ciudad de Valencia no se encuentra todavía normalizada. El mercado sigue dominado por la oferta.

Por otra parte, los datos de la evolución del mercado de promoción inmobiliaria muestran mejoras tanto en volumen de operaciones como en incremento de precios. El aumento de las compraventas de viviendas está favoreciendo la reducción del stock y ello la reactivación de la iniciación de viviendas, consolidando lo que parece ser un cambio de ciclo, en el que los precios comienzan a crecer timidamente en nuestra zona de influencia.

Este mayor dinamismo impulsado por la creación de empleo, el descenso del esfuerzo para adquirir una vivienda y la mejora de las condiciones financieras, anima la indispensable concesión de financiación hipotecaria a los posibles clientes.

La reactivación de la demanda y el descenso en el stock de viviendas por vender, se configuran como los dos factores clave del nuevo ciclo inmobiliario del mercado residencial, que no obstante presenta una distribución irregular: cada mercado local evoluciona a ritmos muy dispares. Así, las ciudades de Valencia y Alicante y gran parte de la costa, agotan la oferta de vivienda nueva, mientras Castellón y su área de influencia continua absorbiendo el stock acumulado.

Con todo ello, la cifra de negocio de este tercer trimestre del ejercicio 2016 del Área Inmobiliaria de Libertas 7 alcanzó los 2.206 mil euros, con el siguiente desglose:

PARAMETROS DE ACTIVIDAD – Tercer Trimestre 2016(miles de euros)

	<u>3T 2015</u>	<u>3T 2016</u>
Cifra de Negocios Área Inmobiliaria	2.667	2.206
Cifra de Negocios Promoción	1.594	891
Cifra de Negocios Arrendamientos	1.073	1.315

PATRIMONIO EN EXPLOTACIÓN - ARRENDAMIENTOS:

La actividad de arrendamientos de apartamentos turísticos del Grupo Libertas 7 se focaliza en la explotación de un complejo de tres edificios situados en la Urbanización Port Saplaya, a escasos 4,5 kilómetros del centro de Valencia y en primera línea de playa.

Si la coyuntura turística ha sido favorable a esta actividad, la gestión de Libertas 7 ha batido sin duda las estadísticas generales ya que a cierre del tercer trimestre, las pernoctaciones han crecido un 18% y los ingresos un 24,5% respecto del mismo periodo del ejercicio anterior, sobrepasando el millón de euros. Por tanto, las mejoras se consiguen tanto en volumen como en precio.

En cuanto a la actividad de arrendamiento de locales comerciales y oficinas, los ingresos a 30 de septiembre de 2016 se incrementan en un 26% respecto de la misma fecha del ejercicio 2015 y suponen 308 mil euros.

En conjunto, la cartera de activos en alquiler, compuesta por apartamentos turísticos, locales comerciales, oficinas, viviendas y garajes, aportó al cierre del tercer trimestre del ejercicio 2016 una cifra total de ingresos de 1.315 mil euros, que compara muy positivamente con los 1.073 mil euros a la misma fecha del ejercicio anterior.

La cartera de reservas de alquiler de apartamentos turísticos para el cuarto trimestre presagia importantes mejoras en la cuenta de explotación del área de arrendamientos para el ejercicio 2016.

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 ha realizado operaciones en su cartera de activos en rentabilidad que aportan un resultado por rotación y enajenación de activos de 1.395 mil euros. Libertas 7 continuará la comercialización de determinados activos no estratégicos, durante el cuarto trimestre.

ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN - ENTREGA DE VIVIENDAS.

Durante los tres primeros trimestres de este ejercicio 2016, FICSA, el área de promoción de Libertas 7, ha continuado potenciando la comercialización de viviendas del stock y el consiguiente desapalancamiento, a la vez que ha invertido en los nuevos desarrollos comercializables. En este sentido, Libertas 7 escrituró a clientes durante los tres primeros trimestres de este ejercicio 28 unidades (14 viviendas, 10 Garajes y 4 trasteros).

Por tanto, el stock de viviendas de promociones iniciadas antes de la crisis inmobiliaria se reduce a 6 unidades más un local comercial. En cuanto a la promoción Palau del Tossal II sita en Picassent (Valencia) que fue reactivada en 2015, al cierre del tercer trimestre de 2016, quedaban a la venta 17 viviendas de las cuales 11 estaban reservadas.

La reactivación de la demanda y la disminución del stock, propicia la puesta en marcha de proyectos sobre suelo finalista en cartera. La Compañía posee solares sobre los que pueden promocionarse unas 200 nuevas viviendas, así como el estudio de nuevos suelos o edificios para rehabilitar sobre los que actualmente continúa trabajando.

RESULTADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 DEL ÁREA INMOBILIARIA DE LIBERTAS 7

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

- Miles de Euros -	3 ^{er} Trimestre 2015	3 ^{er} Trimestre 2016	Diferencia	%
Cifra de negocios	2.667	2.206	-461	
Variación de existencias	-1.549	-812	738	
Margen Bruto	1.118	1.395	277	25%
Otros ingresos de explotación	12	3	-9	
Otros Gastos de Explotación	-1.462	-1.536	-74	
Rotación/Venta Inmovilizado - Deterioro	384	2.236	1.852	
EBITDA	53	2.098	2.045	3888%
Amortizaciones	-204	-224	-19	
Resultados de la Explotación	-152	1.874	2.026	1335%
Resultado Financiero	-335	-997	-662	
Resultados Antes de Impuestos	-487	877	1.364	280%
Impuesto Sobre Sociedades	115	-1.261	-1.376	
Resultado después de Impuestos	-372	-384	-13	-3%

Al cierre del tercer trimestre del presente ejercicio, la cifra de negocios alcanza los 2.206 mil euros y el Área arroja un resultado de explotación positivo de 2.045 miles euros una vez aplicados los gastos generales, desdotaciones y amortizaciones. La aplicación de unos no recurrentes gastos financieros e impuesto sobre sociedades, nos lleva a un resultado neto después de impuestos negativo de 384 mil euros.

El tercer trimestre del ejercicio, mejora sustancialmente los resultados del primer semestre y comienza a aportar margen bruto y EBITDA positivos. Es de esperar que esta mejora continúe en un entorno más favorable del mercado inmobiliario.

En síntesis, ante un mercado inmobiliario, que comienza un nuevo ciclo y donde el negocio del arrendamiento comienza a ocupar un puesto clave en los nuevos modelos del Sector, el Área Inmobiliaria de Libertas 7 reactiva sus obras en curso, busca sinergias en otros proyectos con nuevos agentes de este mercado y potencia sus activos pendientes de alquiler con el objetivo de que su cuenta de explotación comience a aportar resultados positivos recurrentes.

4. SITUACIÓN PATRIMONIAL A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016

Las principales magnitudes del Estado de Situación Financiera del Grupo Libertas 7, a 30 de septiembre de 2016, reflejan los siguientes importes:

	30/09/2016	31/12/2015	Difer.	Variac %.
ACTIVO				
Fondo de Comercio	5.554	5.554	0	0,00%
Activos financieros	46.635	49.074	-2.439	-4,97%
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	16.400	17.657	-1.257	-7,12%
Existencias	13.015	14.175	-1.160	-8,18%
Activos por impuestos diferidos	35.484	35.752	-268	-0,75%
Otros activos	27.216	27.053	163	0,60%
Efectivo y medios equivalentes	4.289	1.604	2.685	167,39%
TOTAL ACTIVO	148.593	150.869	-2.276	-1,51%
PASIVO				
Fondos Propios	91.931	95.755	-3.824	-3,99%
Deuda Financiera	42.463	42.412	51	0,12%
Pasivos por impuestos diferidos	9.732	9.602	130	1,35%
Otros pasivos	4.467	3.100	1.367	44,10%
TOTAL PASIVO	148.593	150.869	-2.276	-1,51%

Cifras en miles de euros

Las principales variaciones producidas en los primeros nueve meses del ejercicio en el activo del balance del Grupo se observan, por un lado, en la reducción de los Activos financieros, como consecuencia de la reducción de la cartera por ventas realizadas, y en el incremento de la liquidez disponible derivado de ellas, y por otro lado en la reducción de existencias por las entregas de viviendas realizadas.

Por lo que respecta al pasivo, la deuda financiera se ha mantenido al cierre de este tercer trimestre al mismo nivel que al final del ejercicio 2015.

Por otra parte, a la Sociedad le ha sido notificada sentencia del Tribunal Supremo por la que se desestima un contencioso generado por una operación de fusión realizada en el ejercicio 2001, cuyos efectos en el pasivo se traducen en la eliminación de la provisión a largo plazo registrada por 1,7 millones de euros y el incremento de las deudas con las Administraciones Públicas por importe de 3,7 millones de euros.

5. RESULTADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016

Las principales magnitudes de la cuenta de pérdidas y ganancias del Grupo Libertas 7, a 30 de septiembre de 2016, han sido las siguientes:

CONCEPTO	INMOBILIARIA	INVERSIONES	TOTAL 30 09 2016	TOTAL 30 09 2015	% Variac.
Cifra Negocios	2.206	3.006	5.212	5.405	-4%
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	-	-1.257	-1.257	-1.183	-6%
Otros Ingresos / Gastos Explotación	-2.568	258	-2.310	-3.801	39%
Resultados por enajenación de inmovilizado y deterioros	2.236	-	2.236	384	-
Deterioro de activos financieros	-	-127	-127	-252	-
Resultado Explotación Ajustado (*)	1.874	2.430	4.304	1.988	116%
Resultado Explotación	1.874	1.880	3.754	553	579%
Ingresos Financieros	-	-	-	1	-
Gastos Financieros	-998	-896	-1.894	-553	242%
Diferencias de cambio y otros resultados financieros	-	-21	-21	34	162%
BAI	876	963	1.839	35	5154%
Impuesto sociedades	-1.261	-1.839	-3.100	-424	631%
BDI	-385	-876	-1.261	-389	224%

(*) Excluye resultados de asociadas y provisiones por deterioro

Cifras en miles de euros

La cifra de negocios del Grupo Libertas 7 alcanza los 5.212 miles de euros. De estos, 3.006 mil los aporta el área de inversiones, 1.017 mil por dividendos cobrados y 1.990 mil por resultados por ventas de valores. Por su parte, en el área inmobiliaria, las rentas de alquileres y otros servicios han aportado 1.344 miles de euros, mientras que las entregas de viviendas han generado una cifra de 862 miles de euros. Las compañías asociadas aportan unas pérdidas de 1.257 miles de euros. El efecto de la sentencia comentada anteriormente, genera unos ingresos de explotación de 1.668 mil euros. Adicionalmente se han obtenido resultados positivos por enajenación de inmovilizado de 1.395 mil euros.

El resultado de explotación es positivo en 3.754 miles de euros, y ajustado con la eliminación de aportaciones de empresas asociadas, sería positivo en 4.304 miles de euros, muy por encima del obtenido en el mismo período del ejercicio anterior.

El resultado financiero también se ve afectado por los efectos de la sentencia indicada, lo que hace que se sitúe en -1.915 miles de euros y sitúe el BAI en 1.839 miles de euros. El registro del gasto por impuesto derivado de la sentencia hace que el BDI sea de -1.261 miles de euros al cierre del tercer trimestre.