



**GRUPO LIBERTAS 7
DECLARACIÓN INTERMEDIA
PRIMER TRIMESTRE 2021**

- El Área de Inversiones ha obtenido una rentabilidad de su cartera de bolsa del 12,1%.
- La Actividad de promoción residencial continua la entrega de las promociones terminadas, multiplica por seis su cifra de negocio que aporta un 18,8% de margen a su cuenta de explotación.
- La tercera ola de contagios impacta directamente sobre la actividad turística y pospone la esperada normalización.
- El Resultado Neto asciende a -283 miles de euros, si bien el Beneficio Proforma, que incorpora los resultados por enajenación de activos financieros, es de 15 mil euros.
- La acción de Libertas 7 empezó a cotizar en el mercado continuo el 2 de febrero.

1. ENTORNO ECONÓMICO

El primer trimestre de 2021 cierra con fuertes subidas en los activos de riesgo en un clima de expectativas de recuperación económica impulsado por las vacunas, que permiten dibujar un futuro sin restricciones el cual se va acercando o alejando según crece el número de personas inmunizadas o contagiadas. En esta ocasión las bolsas europeas se han visto más beneficiadas por su menor subida previa respecto a sus homólogos americanos, y se han visto favorecidos también por la rotación cíclica derivada de las perspectivas de recuperación. Así, los inversores que se lanzaron a comprar valores más tecnológicos y de crecimiento con las primeras noticias positivas sobre la aparición de las vacunas, están buscando en la actualidad una rotación hacia sectores más cíclicos cuyo peso es mayor en los principales índices europeos. De este modo el Eurostoxx 50 se anota una subida ligeramente superior al 10% en el primer trimestre, seguido del índice de referencia del mercado bursátil alemán, el DAX con algo más de un 9%, mientras que el selectivo español, el Ibex 35, algo más rezagado, cierra el trimestre con un +6.7%. Por sectores destaca la buena evolución del sector bancario, cuyo referente sectorial europeo obtiene un +20,3%, impulsado por las bajas valoraciones de sus componentes y el repunte en el tramo largo de la curva de tipos de interés. En Estados Unidos el S&P se anota un +6%, mientras que el sector tecnológico sube un tímido +3%.

Por lo que respecta a la política monetaria y fiscal, la intención de los gobiernos y de los bancos centrales en general es seguir con políticas monetarias laxas pese a los repuntes esperados en inflación. Las autoridades monetarias insisten en que no estarán incómodas ante repuntes transitorios de la inflación por encima de sus límites. En Europa, la recuperación económica sigue retrasada dado el menor ritmo de inmunización de su población, y por el aparente descontrol sobre dicho proceso de vacunación. El mercado confía que la recuperación económica tome cierto impulso cuando finalmente empiecen a llegar las ayudas del Fondo de Recuperación y se alcance cierto nivel de vacunación que permita dejar de paralizar la actividad de ciertos sectores. En cualquier caso, los datos macroeconómicos sí parecen haber dibujado un suelo, mientras que los indicadores adelantados de sentimiento tanto empresarial como de los consumidores europeos están

repuntando de manera sólida, dibujando esa ansiada recuperación económica que se espera venga de la mano de un repunte de inflación y de los tipos de interés.

Cerramos pues un trimestre cuyo ritmo de vacunación ha ido alentado el escenario de recuperación y cuyos resultados empresariales deberían empezar a arrojar mejoras en sus beneficios de acuerdo a la reactivación de las distintas economías, con gobiernos y bancos centrales asegurando la liquidez necesaria para no obstaculizar dicho proceso de recuperación económica, eso sí, con algunos índices bursátiles, sobre todo norteamericanos, habiendo alcanzado niveles pre-pandemia y algunos incluso en máximos históricos.

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.

	31/12/2020	31/03/2021	Compras	Ventas	Dif. Valor	Dividendos / Retornos	Rentabilidad
ASOCIADAS	6.098	5.869	0	0	-229	0	-3,8%
CAPITAL PRIVADO	5.801	6.206	405	0	0	0	0,0%
INVERSIÓN PERMANENTE	2.459	2.459	0	0	0	0	0,0%
CARTERA BOLSA	31.166	33.259	1.102	-2.821	2.093	95	12,1%
TOTAL CARTERA	45.524	47.793	1.507	-2.821	1.864	95	7,8%

El valor de mercado del conjunto de la cartera asciende a 47,8 Millones de euros. En el ejercicio se acumulan compras por importe de 1,5 millones y ventas por importe de 2,8 millones de euros. Durante el período se han cobrado 95 miles de euros en concepto de dividendos. La rentabilidad acumulada de la cartera en los tres primeros meses de 2021 ha sido del 7,8%.

Por lo que respecta a la cartera de asociadas, durante el primer trimestre mostró un comportamiento negativo, con Adolfo Domínguez registrando una caída del -5,3%. En su conjunto, la rentabilidad de la cartera de asociadas en el trimestre fue de un -3,8%.

En cuanto a la cartera de bolsa, la rentabilidad en el primer trimestre ha sido del 12,1%, mejorando nuevamente la rentabilidad de la bolsa española recogida a través del índice Ibex 35 con un 6,3%, o IGBM con un 6,2%, así como a nuestro benchmark, con una rentabilidad del 7,9%.

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 durante el trimestre, reinvertiendo recursos en valores que se han quedado más rezagados y sobre los que esperamos mayores revalorizaciones a futuro.

En estos momentos de incertidumbre nuestra gestión está siendo especialmente prudente, tratando de minimizar riesgos y adaptándonos a las nuevas circunstancias de mercado.

RESULTADOS

El siguiente cuadro recoge el resumen de los resultados obtenidos por el Área de Inversiones en los primeros tres meses del año. Tras la aplicación de la NIIF 9 en 2018, dentro de los ingresos de explotación no se incluyen los resultados por ventas de valores de la cartera. A modo de referencia se incluye en el siguiente cuadro el detalle de los resultados Proforma, incluyendo los resultados por enajenación de activos financieros.

Se han cobrado dividendos por importe de 0,1 millones de euros. Los resultados aportados por las empresas asociadas son negativos por importe de -0,4 millones de euros.

El resultado de explotación se sitúa en -0,3 millones de euros (0,1 millones pro forma). Por su parte, el resultado después de impuestos alcanza los -0,1 millones de euros (0,3 millones pro forma).

	2020	2021	2021 pro forma
Ingresos netos de la actv. financiera	92	80	80
Ingr. Plusvalías enajenación activos financieros	136	137	544
Rdos. Sdes. valoradas por el Método de la Participación	140	-410	-410
Otros ingresos de explotación	1	0	0
Total ingresos de explotación	369	-193	214
Gastos de Explotación	-183	-177	-177
Amortizaciones	0	-1	-1
Deterioro y rdos. ventas inmovilizado	-1	82	82
Total gastos de explotación	-184	-96	-96
Resultado de la Explotación ajustado*	46	39	446
Resultados de la Explotación	185	-289	118
Resultado financiero	-77	140	140
Resultados antes de Impuestos	108	-149	258
Impuesto Sobre Sociedades	32	98	-4
Resultado después de Impuestos	140	-51	254

3. ÁREA DE PROMOCIÓN Y ARRENDAMIENTOS

EVOLUCION DEL MERCADO

Mercado Inmobiliario Residencial.

Transcurrido el primer trimestre de 2021, nos encontramos, según analistas, cerca de alcanzar el pico de la denominada cuarta ola pandémica donde convergen por una

parte el empeoramiento de los datos de transmisión ocasionados en los períodos de Semana Santa con la mayor efectividad de los procesos de vacunación. Si bien es cierto que los datos de la Comunidad Valenciana son mejores a la media nacional la cautela sigue siendo la base de la desescalada. Los datos de incidencia a 7 y 14 días por segmentos de edad nos indican que la vacuna está siendo efectiva pese a la mayor lentitud sobre los escenarios previstos. A medida que se vaya extendiendo la vacunación a mayores segmentos de población estaremos más cerca de la esperada normalidad.

Los principales indicadores del sector inmobiliario (transacciones, precios, hipotecas) están volviendo a la tendencia anterior al covid, dentro del ciclo inmobiliario y sin que la pandemia haya tenido un gran impacto en los precios.

En términos de precios, en la ciudad de Valencia el indicador de precios de idealista muestra un precio medio de venta de 1824 €/m²c, lo que va en línea con el mes anterior y un aumento del 1,6% interanual.

Con el análisis de los datos anteriores se puede observar una dinámica del mercado residencial en recuperación progresiva con tendencias positivas similares al segundo semestre de 2020, con una confianza creciente proporcional al avance en los procesos de vacunación y apoyados en unos fundamentales sólidos del sector: ratios de accesibilidad estables, tipos de interés atractivos, relación oferta/demanda, etc.

Mercado Arrendamiento de Oficinas Valencia.

El mercado de oficinas está aguantando los efectos de la pandemia, con unos niveles de contratación más contenidos. Sin embargo, la zona centro de Valencia mantiene la tasa de disponibilidad por zonas, más baja de Valencia con un 1,5% por debajo del 7,6% de media.

Las perspectivas para el 2021 vienen marcadas por un previsible control de la pandemia que hará reactivar la demanda latente de oficinas, tal y como ya se ha percibido a lo largo de este primer trimestre 2021.

Objetivos del ejercicio

Los objetivos del Área Inmobiliaria de Grupo Libertas 7 (FICSA) para el ejercicio 2021 se basan en reforzar el equipo inmobiliario, acabar de escriturar las promociones de Alberola y Cresol, avanzar en las ventas y la construcción de las promociones de Drassanes y Crislida, así como dinamizar la explotación de los activos en arrendamiento. Otro de los principales objetivos del Grupo es la compra de suelo finalista para continuar con la expansión del grupo así como la desinversión de los activos no estratégicos.

EVOLUCION DEL NEGOCIO

Promoción Inmobiliaria

Durante el primer trimestre de 2021 se ha continuado con la escrituración del Edificio Alberola y se ha comenzado a escriturar el Residencial Cresol.

En cuanto a las obras en curso de Drassanes y Crisálida continúan los ritmos de ventas según lo previsto. El Edificio Drassanes se encuentra en un 30% de avance de obra y con un 66% de preventas.

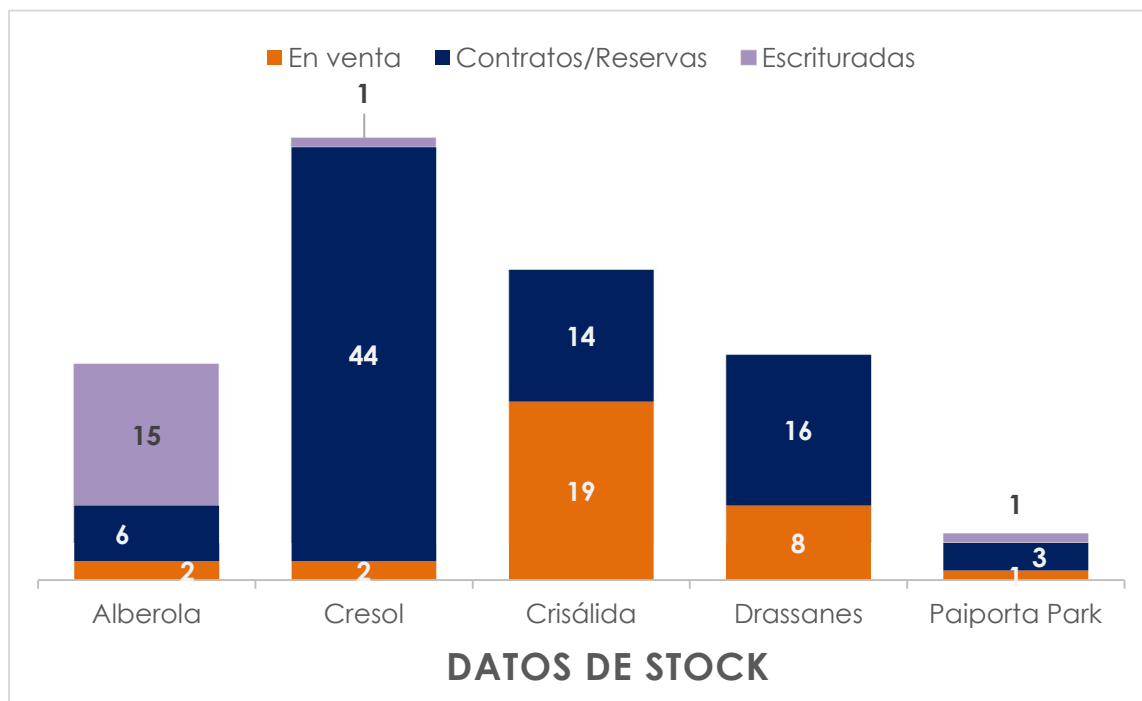
El esfuerzo comercial realizado en el edificio Crisálida se ha visto cristalizado en las ventas del último mes. Actualmente, con más de un 40% de preventas, se está en vías de solicitar la financiación bancaria.

Con todo ello, la cartera de preventas de estas 4 promociones del grupo alcanza los 16 millones de euros (95% son con contrato y el 5% con reserva). El 61,4 % está previsto escriturarlos durante el próximo trimestre.

El Grupo cuenta, al cierre de este primer trimestre, con producto en comercialización por otros 8,9 millones de euros. Adicionalmente se cuenta con una cartera de suelo de 11.354 m² en dos activos en Denia y Peñíscola, en espera de mejora de las expectativas del mercado de segunda residencia.

La cifra de negocios por la escrituración de las 15 viviendas terminadas alcanza, al cierre del primer trimestre, los 2,75 millones de euros, superior a los 0,39 millones de euros alcanzados en el mismo trimestre de 2020 y aporta un margen positivo del 18,8%.

El siguiente cuadro muestra la evolución de las promociones en curso y los nuevos desarrollos inmobiliarios en marcha al cierre del primer trimestre de 2021:



RESULTADOS

La cuenta de resultados del Área Inmobiliaria de Libertas 7, al cierre del primer trimestre 2021, se muestra a continuación: (Cifras expresadas en miles de euros).

	03 2021	03 2020	%
Cifra de negocios	2.754	390	607%
Variación de existencias	-2.237	-250	795%
Margen Bruto	518	140	270%
Otros ingresos de explotación	0	0	0%
Otros gastos de explotación	-440	-318	38%
Otros resultados	42	0	0%
EBITDA	120	-179	167%
Depreciación y Provisiones	0	-1	-100%
Amortizaciones	-4	-4	4%
Resultados de la explotación	115	-183	163%
Resultado Financiero	-97	-80	21%
Resultados antes de Impuestos	18	-264	107%

La cifra de negocios se ha visto mermada por el retraso en las escrituraciones de Alberola y Cresol. Retraso que se espera recuperar en los meses de abril y mayo.

Destacar el margen del 18,8% sobre la cifra de ventas hasta alcanzar los 518 mil euros, que compara muy favorablemente con los 140 mil euros alcanzados al cierre del primer trimestre del ejercicio anterior.

Todo ello nos lleva a cerrar este primer trimestre con un resultado de explotación positivo de 115 mil euros y un resultado antes de impuestos positivo de 18 mil euros y nos alejan de las pérdidas alcanzadas al cierre del primer trimestre del pasado ejercicio.

4. ÁREA TURÍSTICA

EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

Con la cuarta ola de los contagios creciendo por toda Europa, nos enfrentamos al peor de los escenarios contemplados para este primer trimestre de 2021. En el mes de febrero llegaron a España un 93% menos de turistas extranjeros que el año anterior. España recibió en febrero apenas 284.311 turistas internacionales, según el último informe sobre Movimientos Turísticos en Fronteras publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

Más localmente y de acuerdo con los datos ofrecidos por la Agencia Valenciana de Turismo, el volumen de viajeros en la provincia de Valencia durante el mes de febrero de 2021 se redujo en un 78% y las pernoctaciones 81,7% respecto al 2020.

Pero el impacto no ha sido solo en pernoctaciones. El ADR medio baja un 30% respecto

2020 y las pernoctaciones de extranjeros un -92% como consecuencia del impacto del Covid y los cierres perimetrales

En resumen, el cierre de fronteras externas y las limitaciones de movilidad internas han continuado provocado un efecto devastador para la industria turística en este inicio del ejercicio 2021.

Objetivos de actividad

Los objetivos del Área Turística se han centrado en este inicio del ejercicio 2021 en afrontar la compleja situación a la que continuamos enfrentándonos con una actividad bajo mínimos, reduciendo los gastos drásticamente y procurando mantener la moral del equipo. Hemos aprovechado la menor actividad para avanzar decididamente en nuestro proceso de transformación digital.

Desarrollo del ejercicio 2021

En la Comunitat Valenciana el 70% de la planta hotelera permaneció cerrada y la ocupación media de los negocios que abrieron sus puertas esta Semana Santa alcanzó el 50%.

Con todo ello, el Área Turística busca la flexibilización de sus costes y activó nuevamente el plan de contingencia al objeto de garantizar su sostenibilidad y posicionarse óptimamente para el relanzamiento de la actividad una vez alcancemos la nueva normalidad.

RESULTADOS

La cuenta de resultados del Área Turística de Libertas 7 se muestra en el siguiente cuadro: (cifras expresadas en miles de euros).

	03 2021	03 2020	%
Cifra de negocios	32	196	-84%
Variación de existencias	0	-6	-96%
Margen Bruto	32	190	-83%
Otros ingresos de explotación	9	2	253%
Otros gastos de explotación	-198	-270	-27%
Otros resultados	0	0	0%
EBITDA	-158	-77	-105%
Depreciación y Provisiones	0	0	-100%
Amortizaciones	-67	-58	15%
Resultados de la explotación	-224	-135	-66%
Resultado Financiero	-19	-17	11%
Resultados antes de Impuestos	-244	-153	-60%

El impacto de la tercera ola en la Comunidad Valenciana ha supuesto una caída del 84% de los ingresos respecto a la cifra de negocios alcanzada al cierre del primer trimestre del ejercicio anterior.

Como consecuencia de la pandemia, la actividad turística ha estado trabajando bajo mínimos. A pesar del enorme esfuerzo en eficiencia y control de costes el EBITDA cae hasta los -158 mil euros frente a los -77 euros a la misma fecha del ejercicio anterior.

A pesar de la reactivación del plan de contingencias, la cuenta de resultados del Área Turística, no soporta los largos periodos de cierre de los establecimientos, así como la pérdida de clientes consecuencia de esta tercera oleada y alcanza unas pérdidas antes de impuestos de 244 mil euros.

5. SITUACIÓN PATRIMONIAL

Las principales magnitudes del estado de situación financiera del Grupo a 31 de marzo de 2021, reflejan los siguientes importes:

	31/03/2021	31/12/2020	Difer.	Variac %.
ACTIVO				
Fondo de Comercio	595	595	0	0,00%
Derechos de uso por arrendamientos	2.137	2.187	-50	-2,29%
Activos financieros	39.186	36.433	2.753	7,56%
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	6.491	6.901	-410	-5,94%
Existencias	19.429	20.920	-1.491	-7,13%
Activos por impuestos diferidos	36.751	36.765	-14	-0,04%
Otros activos	39.054	39.162	-108	-0,28%
Efectivo y medios equivalentes	11.886	10.095	1.791	17,74%
TOTAL ACTIVO	155.529	153.058	2471	1,61%
PASIVO				
Fondos Propios	91.116	87.868	3.248	3,70%
Deuda Financiera	46.385	46.478	-93	-0,20%
Pasivos por impuestos diferidos	13.084	13.073	11	0,08%
Otros pasivos	4.944	5.639	-695	-12,32%
TOTAL PASIVO	155.529	153.058	2471	1,61%

La buena evolución de los mercados bursátiles en este primer trimestre ha aumentado el valor de nuestros activos financieros. Por lo que respecta a las existencias, el inicio de la entrega de las promociones finalizadas en los últimos meses ha reducido el importe del stock. Las ventas realizadas, tanto de activos financieros como de viviendas incrementan la liquidez disponible.

En cuanto al pasivo, las mayores plusvalías tácitas de activos financieros en cartera aumentan los fondos propios. Por otra parte, la deuda financiera se ha mantenido estable en el trimestre, haciendo frente a los pagos corrientes con la liquidez generada.

6. RESULTADOS DEL GRUPO

Las principales magnitudes de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de marzo de 2021, han sido las siguientes:

	INMOB.	TURÍST.	INVERS.	31 03 2021	31 03 2020	% Variac.	31 03 2021 Proforma	31 03 2020 Proforma
Cifra Negocios	2.754	32	217	3.003	814	269%	3.410	1.809
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	0	0	-410	-410	140	-393%	-410	140
Otros Ingresos / Gastos Explotación	-2.681	-257	-178	-3.116	-1.088	186%	-3.122	-1.088
Resultados por enajenación de inmovilizado y deterioros	42	0	82	124	0	-	124	0
Deterioro de activos financieros	0	0	0	0	0	-	0	0
Resultado Explotación Ajustado (*)	115	-225	121	11	-274	-104%	412	721
Resultado Explotación	115	-225	-289	-399	-134	198%	2	861
Ingresos Financieros	0	0	0	0	1	-100%	0	1
Gastos Financieros	-97	-19	-43	-159	-159	0%	-159	-159
Diferencias de cambio y otros resultados financieros	0	0	184	184	-17	-1182%	184	-17
BAI	18	-244	-148	-374	-309	21%	27	686
Impuesto sociedades	-17	10	98	91	137	-34%	-12	-112
BDI	1	-234	-50	-283	-172	65%	15	574

(*) Excluye resultados de asociadas y provisiones por deterioro

Tras la aplicación de la NIIF 9 en 2018, dentro de los ingresos de explotación no se incluyen los resultados por ventas de valores de la cartera. A modo informativo se incluye el detalle de los resultados Proforma, que incorpora estas plusvalías realizadas.

Los primeros meses del ejercicio 2021 sigue marcado por la pandemia a nivel global de la Covid-19. La actividad turística es la más afectada, lo que genera, en gran medida, la pérdida con la cerramos el trimestre.

En la cifra de negocios del Grupo Libertas 7 en este período destaca la obtenida por el área inmobiliaria al haber empezado con la entrega de promociones finalizadas a finales del ejercicio 2020 y principios de éste. El importe de escrituraciones realizadas asciende a 2.635 miles de euros. Las rentas de alquileres han ascendido a 119 miles de euros. Los ingresos por servicios turísticos han alcanzado los 32 miles de euros, con una caída de un 84% respecto al mismo período del ejercicio anterior. 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 (a excepción de la operativa calificada como *trading*) que al cierre de marzo asciende a 407 miles de euros, mientras que los ingresos por dividendos han alcanzado los 80 miles de euros. Las compañías asociadas aportan un resultado negativo de 410 miles de euros frente a los 140 mil euros positivos a la misma fecha del ejercicio anterior.

El resultado de explotación al cierre del primer trimestre es negativo en 399 miles de euros, muy marcado por la aportación de las compañías asociadas. Ajustado por el efecto de la aplicación de la NIIF 9, el resultado sería positivo en 2 mil euros, inferior al del mismo período del ejercicio anterior.

El resultado financiero de 25 miles de euros sitúa el BAI en -374 miles de euros, siendo el BDI de -283 miles euros al cierre del período. Nuevamente sin la aplicación de la NIIF 9, el Beneficio Neto sería de 15 mil euros positivos, inferior a los 574 mil euros del ejercicio anterior también sin la aplicación de la NIIF 9.

Medidas especiales con ocasión del Covid-19

En relación con las medidas adoptadas como consecuencia del estado de alarma el Grupo LIBERTAS 7 ha mantenido a disposición de sus trabajadores en riesgo el sistema de teletrabajo, así como para la totalidad de su plantilla en épocas de mayor incidencia de contagios, además de mantener a disposición de todos los trabajadores medidas de protección e higiene. También ha solicitado de las entidades financieras con carácter preventivo los préstamos para circulante y carencias en el pago de préstamos que nos corresponden, entre otras medidas.

Nos congratulamos que la afectación de la pandemia en las personas y familias de nuestro entorno ha sido mínimo.

Salida al mercado continuo

El día 2 de febrero las acciones de la Sociedad comenzaron a cotizar en el mercado continuo. Hasta el 31 de marzo la acción ha cotizado en un 93 % de las sesiones, incrementando su valor en un 114% hasta alcanzar los 3,00 euros.

Celebración 75 Aniversario

El 16 de mayo celebraremos el 75 aniversario de la fundación de Libertas 7, en 1946. Para festejar la mencionada efeméride, hemos inaugurado una exposición conmemorativa en la sede de la Fundación Libertas 7. Adicionalmente, tenemos intención de celebrar diversos eventos y publicar un libro. Toda la información relativa a las citadas actividades están publicadas en la página web de la compañía www.libertas7.es