



**GRUPO LIBERTAS 7**  
**DECLARACIÓN INTERMEDIA**  
**PRIMER TRIMESTRE 2017**

**GRUPO LIBERTAS 7**  
**DECLARACIÓN INTERMEDIA**  
**PRIMER TRIMESTRE 2017**

---

- La cifra de negocios del Grupo asciende a 869 miles de euros.
  - El Resultado de explotación ajustado acumulado a marzo es positivo en 45 miles de euros.
  - Las compañías asociadas aportan 268 miles de euros de beneficio al resultado del Grupo.
  - El Beneficio Neto atribuido es positivo en 141 miles de euros.
- 

#### **1. ENTORNO ECONÓMICO**

El primer trimestre de 2017 se salda con un crecimiento global al alza y con una aceleración en los indicadores adelantados que están llevando a las principales casas de análisis e instituciones a revisar las perspectivas de crecimiento para el año. El entorno sigue marcado por unas políticas monetarias todavía acomodaticias en los principales países avanzados, pese a las recientes subidas de tipos en Estados Unidos, mientras en Europa, el mayor ritmo de crecimiento contribuye a aliviar la presión sobre la deuda. Las principales bolsas recogen en sus índices estas mejoras en las expectativas de resultados saldando el trimestre con importantes subidas con el Ibex a la cabeza.

En Europa, la confianza ha seguido aumentando en prácticamente todos los sectores y en los principales países. Algunos indicadores se encuentran en máximos desde 2011, gracias entre otros, al impulso en el crecimiento mundial y a una mayor debilidad del euro. Alemania y España, los dos países que han visto más impulsado su sector industrial, siguen creciendo a mayor ritmo que Italia y Francia, más afectados por el panorama político. La inflación a nivel general repunta, pero a un ritmo moderado. Mientras la inflación subyacente se mantenga por debajo del 1%, las expectativas para 2018 del índice general seguirán por debajo del objetivo del BCE del 2%. Este mayor optimismo en torno al crecimiento se ve empañado por la incertidumbre en el plano político dadas las numerosas citas electorales previstas en Europa a lo largo del año. Los comicios holandeses, la primera gran cita electoral en marzo, se ha saldado con un Gobierno continuista lo que está contribuyendo a aliviar las tensiones. No obstante, las grandes citas siguen siendo las elecciones en Francia, con la amenaza de varios partidos en contra del formato de Eurozona que conocemos, Italia e incluso Alemania. A estos acontecimientos se suma el hecho de que marzo será recordado por ser el mes en el que el Reino Unido activó formalmente el proceso de separación de la UE, dando paso a dos años de duras negociaciones entre los bloques económicos.

En Estados Unidos, sigue el crecimiento sólido y al margen de las dificultades que parece estar atravesando la Administración de Donald Trump para implementar sus políticas. Con una economía en pleno empleo, la Reserva Federal sigue con su plan de suaves subidas de tipos de interés a la espera de que la política fiscal se consolide.

El mayor crecimiento mundial también reposa sobre los países emergentes, aliviados por la recuperación del precio del crudo, por la normalización en los tipos de interés en Estados Unidos y el mantenimiento en el ritmo de crecimiento del comercio mundial. Este escenario no está, sin embargo, exento de riesgos. Por ejemplo, los desequilibrios económicos que la economía China sigue manteniendo y que podrían volver a aflorar en cualquier momento.

## 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.

	31/12/2016	31/03/2017	Compras	Ventas	Dif. Valor	Dividendos	Rentabilidad
ASOCIADAS	7.457	9.185	0	0	1.728	0	23,2%
CAPITAL PRIVADO	155	155	0	0	0	0	0,0%
INVERSIÓN PERMANENTE	2.541	2.541	0	0	0	0	0,0%
CARTERA BOLSA	38.637	40.299	1.703	-2.598	1.662	104	6,6%
<b>TOTAL CARTERA</b>	<b>48.790</b>	<b>52.179</b>	<b>1.703</b>	<b>-2.598</b>	<b>3.390</b>	<b>104</b>	<b>8,7%</b>

El valor de mercado del conjunto de la cartera asciende a 52,2 Millones de euros. En el ejercicio se acumulan compras por importe de 1,7 millones y ventas por importe de 2,6 millones de euros. Durante el período se han cobrado 0,1 millones de euros en concepto de dividendos. La rentabilidad acumulada de la cartera en los tres primeros meses de 2017 ha sido del 8,7%.

Por lo que respecta a la cartera de asociadas, durante el primer trimestre mostró un comportamiento positivo, con Adolfo Domínguez registrando una rentabilidad del 65,9%, mientras que Prisa registró una rentabilidad negativa del -17,1%. En su conjunto, la rentabilidad de la cartera de asociadas en el trimestre fue de un 23,2%.

En cuanto a la cartera de bolsa, la rentabilidad en el primer trimestre ha sido del 6,6%, superando ligeramente la rentabilidad de la bolsa europea recogida a través del índice Eurostoxx 600 con un 5,5%, o Stoxx50 con un 6,4%.

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.

## RESULTADOS A 31 DE MARZO DE 2017 DEL ÁREA DE INVERSIONES DE LIBERTAS 7

El siguiente cuadro recoge el resumen de los resultados obtenidos por el Área de Inversiones en los primeros tres meses del año.

Se han cobrado dividendos por importe de 0,1 millones de euros y generado plusvalías por la venta de activos financieros por importe de 0,5 millones de euros. Los resultados aportados por las empresas asociadas son positivos por importe de 0,3 millones de euros.

El resultado de explotación se sitúa en 0,7 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 0,6 millones de euros, mientras que el Beneficio después de impuestos es de 423 miles de euros.

### CUENTA DE RESULTADOS ÁREA DE INVERSIONES

	- Miles de Euros -	Marzo 2017	Marzo 2016	Diferencia	%
Ingresos por dividendos		121	164	-43	-26%
Ingresos por plusvalías netas por enajenación de activos financieros		456	511	-55	-11%
Rdos. Sdes. Valoradas por el Método de la Participación		268	-583	851	NA
Otros ingresos de explotación		1	10	-9	-90%
<b>TOTAL INGRESOS EXPLOTACIÓN:</b>		<b>846</b>	<b>102</b>	<b>744</b>	<b>729%</b>
Otros Gastos de Explotación		-187	-161	-26	16%
Amortizaciones		-4	-5	1	-20%
Provisiones por deterioro del Activos Financieros		-3	0	-3	
<b>TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN:</b>		<b>-194</b>	<b>-166</b>	<b>-28</b>	<b>17%</b>
<b>Resultados de la Explotación:</b>		<b>652</b>	<b>-64</b>	<b>716</b>	<b>NA</b>
<b>Resultados de la Explotación Ajustado (*):</b>		<b>387</b>	<b>519</b>	<b>-132</b>	<b>-25%</b>
Resultado Financiero:		-52	17	-69	-406%
<b>Resultados Antes de Impuestos</b>		<b>600</b>	<b>-47</b>	<b>647</b>	<b>NA</b>
<b>Resultados Antes de Impuestos Ajustado (**)</b>		<b>332</b>	<b>536</b>	<b>-204</b>	<b>-38%</b>
Impuesto Sobre Sociedades		-177	-111	-66	59%
<b>Resultado después de Impuestos</b>		<b>423</b>	<b>-158</b>	<b>581</b>	<b>NA</b>
<b>Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante:</b>		<b>423</b>	<b>-158</b>	<b>581</b>	<b>NA</b>

(\*) Excluye resultados de asociadas

(\*\*) Excluye resultado de asociadas (sin efecto fiscal)

### 3. ÁREA INMOBILIARIA.

Los datos del INE y Ministerio de Fomento, continúan confirmando crecimientos en tasas anuales (precio) y número total de transacciones inmobiliarias de viviendas (volumen), que sitúan el mercado residencial en un nuevo ciclo de expansión.

La demanda de viviendas en el mercado residencial, ha continuado impulsada en este primer trimestre del ejercicio 2017 por el crecimiento del empleo, la renta disponible de los hogares, unos bajos tipos de interés, el paulatino retorno del crédito hipotecario y la mejora en el índice de confianza de los consumidores.

Este mayor dinamismo del mercado inmobiliario en grandes ciudades como Madrid y Barcelona comienza a extenderse paulatinamente a otras grandes ciudades, a las zonas periféricas de dichas ciudades y a determinadas localidades de la Costa Mediterránea, que absorben el exceso de stock sobrevenido durante la crisis.

La reactivación de las nuevas promociones en este contexto, se concentra en localidades que están agotando el stock o donde el existente no responde a las nuevas necesidades de los potenciales clientes.

La reactivación se consolida igualmente en el mercado de alquiler de apartamentos turísticos, que continúa creciendo con la vuelta de los clientes españoles y cifras record de visitantes extranjeros.

Por su parte el mercado de alquiler de oficinas y locales comerciales, continúa su importante reactivación en Madrid y Barcelona, mientras que Valencia capital, acelera la absorbiendo de su excedente, especialmente en la zona centro y distrito de negocios.

Con todo ello, la cifra de negocio al cierre de este primer trimestre del ejercicio 2017 del Área Inmobiliaria de Libertas 7 alcanzó los 293 mil Euros, con el siguiente desglose:

#### PARAMETROS DE ACTIVIDAD – Primer Trimestre 2017 (miles de euros)

<b>Cifra de Negocios Área Inmobiliaria</b>	<b>293</b>
Cifra de Negocios Promoción	112
Cifra de Negocios Arrendamientos	181

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

La confirmación del cambio de ciclo, conlleva que la sociedad haya acometido durante este primer trimestre del ejercicio el relanzamiento de cuatro solares de su stock de suelo e iniciado la comercialización de una promoción de unifamiliares en Paiporta, dos promociones en la ciudad de Valencia y una promoción en la ciudad de Peñíscola.

La significativa reducción del stock de viviendas pendientes de venta llevada a cabo por la sociedad en los últimos ejercicios, ha reducido muy significativamente el stock de viviendas pendiente de venta. No obstante, durante el primer trimestre del ejercicio 2017, la Compañía ha continuado la comercialización de viviendas del stock con la consiguiente generación de margen bruto y el desapalancamiento asociado.

En este sentido, Libertas 7 escrituró a clientes durante este primer trimestre del ejercicio 1 vivienda, 1 garaje y 1 garaje con trastero. La cifra de negocio por la escrituración de estas 3 unidades alcanza los 112 mil euros y generaron un margen bruto del 10,63%.

#### **PATRIMONIO EN EXPLOTACIÓN - ARRENDAMIENTOS:**

La cartera de activos en alquiler aportó al cierre del tercer trimestre del ejercicio 2017 una cifra total de ingresos de 181 mil euros, que compara muy positivamente con los 169 mil euros a la misma fecha del ejercicio anterior (más 7,5%), considerando que las fiestas de Pascua del ejercicio 2017, saltan al segundo trimestre.

La actividad patrimonial, en consonancia con el mercado, mejora tanto por el mayor dinamismo de los arrendamientos turísticos apoyados en la vuelta del cliente nacional y el incremento en el número de turistas y se reflejan ya en el número de reservas recibidas para la temporada estival, como en el mercado de oficinas y locales comerciales en Valencia capital que continúa absorbiendo el stock de unidades pendiente de alquiler.

La Sociedad ha realizado durante este primer trimestre del ejercicio inversiones de modernización y mejora de la competitividad en su división de apartamentos turísticos en Port Saplaya, con lo que su oferta a partir de ahora contará con un edificio completo de categoría superior.

Adicionalmente, y de acuerdo con la política de rotación de activos del Departamento 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.

## RESULTADOS A 31 DE MARZO DE 2017 DEL ÁREA INMOBILIARIA DE LIBERTAS 7

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

<b>CUENTA DE RESULTADOS ÁREA INMOBILIARIA</b>					
	- Miles de Euros -				
	<b>Marzo 2017</b>	<b>Marzo 2016</b>	<b>Diferencia</b>	<b>%</b>	
<b>Cifra de negocios</b>	<b>293</b>	<b>579</b>	<b>-286</b>	<b>-49%</b>	
Variación de existencias	-100	-348	248	-71%	
<b>Margen Bruto</b>	<b>193</b>	<b>231</b>	<b>-38</b>	<b>-16%</b>	
Otros ingresos de explotación	2	1	1	100%	
Otros Gastos de Explotación	-466	-389	-77	20%	
Deterioro y Rdo. Venta Inmovilizado	2	0	2	100%	
<b>EBITDA</b>	<b>-269</b>	<b>-157</b>	<b>-112</b>	<b>71%</b>	
Amortizaciones	-73	-74	1	-1%	
<b>Resultados de la Explotación</b>	<b>-342</b>	<b>-231</b>	<b>-111</b>	<b>48%</b>	
Resultado Financiero	-75	-85	10	-12%	
<b>Resultados Antes de Impuestos</b>	<b>-417</b>	<b>-316</b>	<b>-101</b>	<b>32%</b>	
Impuesto Sobre Sociedades	135	78	57	73%	
<b>Resultado después de Impuestos</b>	<b>-282</b>	<b>-238</b>	<b>-44</b>	<b>18%</b>	

La sociedad cierra un primer trimestre del ejercicio, como siempre marcado por la estacionalidad de los ingresos turísticos y en línea con los resultados del primer trimestre de ejercicios anteriores.

Es de esperar que la mejora continúe, en el segundo trimestre que abordamos, en la división de arrendamientos con la materialización de reservas en Port Saplaya, así como en la escrituración de viviendas en stock y la comercialización de las nuevas promociones.

#### 4. SITUACIÓN PATRIMONIAL A 31 DE MARZO DE 2017

Las principales magnitudes del Estado de Situación Financiera del Grupo Libertas 7, a 31 de marzo de 2017, reflejan los siguientes importes:

	31/03/2017	31/12/2016	Difer.	Variac %.
<b>ACTIVO</b>				
Fondo de Comercio	5.554	5.554	0	0,00%
Activos financieros	49.988	48.254	1.734	3,59%
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	14.475	16.961	-2.486	-14,66%
Existencias	11.852	11.950	-98	-0,82%
Activos por impuestos diferidos	35.226	34.792	434	1,25%
Otros activos	26.754	26.928	-174	-0,65%
Efectivo y medios equivalentes	2.815	3.331	-516	-15,49%
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>146.664</b>	<b>147.770</b>	<b>-1.106</b>	<b>-0,75%</b>
<b>PASIVO</b>				
Fondos Propios	94.602	95.670	-1.068	-1,12%
Deuda Financiera	40.905	41.200	-295	-0,72%
Pasivos por impuestos diferidos	10.176	9.226	950	10,30%
Otros pasivos	981	1.674	-693	-41,40%
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>146.664</b>	<b>147.770</b>	<b>-1.106</b>	<b>-0,75%</b>

Cifras en miles de euros

Las principales variaciones en el activo del balance del Grupo se observan en las partidas de Activos financieros, como consecuencia de la revalorización de la cartera de bolsa en el trimestre; en la reducción del valor de las compañías asociadas por las variaciones producidas en sus fondos propios y la reducción de la liquidez disponible derivada de los pagos realizados.

Por lo que respecta al pasivo, la deuda financiera se ha mantenido estable en este primer trimestre tanto a largo como a corto plazo.

La partida de otros pasivos se reduce significativamente por el pago de la principal deuda con las Administraciones Públicas que mantenía el Grupo.

## 5. RESULTADOS A 31 DE MARZO DE 2017

Las principales magnitudes de la cuenta de pérdidas y ganancias del Grupo Libertas 7, a 31 de marzo de 2017, han sido las siguientes:

CONCEPTO	INMOBILIARIA	INVERSIONES	TOTAL 31 03 2017	TOTAL 31 03 2016	% Variac.
Cifra Negocios	293	576	869	1.254	-31%
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	-	268	268	-583	146%
Otros Ingresos / Gastos Explotación	-635	-192	-827	-965	14%
Resultados por enajenación de inmovilizado y deterioros	-	-	-	-	-
Deterioro de activos financieros	-	-	-	-	-
<b>Resultado Explotación Ajustado (*)</b>	<b>-342</b>	<b>387</b>	<b>45</b>	<b>289</b>	<b>-84%</b>
<b>Resultado Explotación</b>	<b>-342</b>	<b>652</b>	<b>310</b>	<b>-294</b>	<b>205%</b>
Ingresos Financieros	-	-	-	-	-
Gastos Financieros	-75	-39	-114	-166	-31%
Diferencias de cambio y otros resultados financieros	-	-13	-13	98	-113%
<b>BAI</b>	<b>-417</b>	<b>600</b>	<b>183</b>	<b>-362</b>	<b>151%</b>
Impuesto sociedades	135	-177	-42	-33	27%
<b>BDI</b>	<b>-282</b>	<b>423</b>	<b>141</b>	<b>-395</b>	<b>136%</b>

(\*) 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 112 miles de euros, mientras que las rentas de alquileres y otros servicios han aportado 181 miles de euros. En cuanto al área de inversiones los resultados por ventas de valores han ascendido a 456 miles de euros, mientras que los ingresos por dividendos han alcanzado los 121 miles de euros. Las compañías asociadas aportan un resultado positivo de 268 miles de euros.

El resultado de explotación en este primer trimestre del ejercicio es positivo en 310 miles de euros, comparando favorablemente con el ejercicio anterior. Ajustado con la eliminación de aportaciones de empresas asociadas, sería positivo en 45 miles de euros, inferior en este caso, al del mismo período del ejercicio anterior.

El resultado financiero de -127 miles de euros sitúa el BAI en 183 miles de euros, siendo el BDI de 141 miles euros al cierre del primer trimestre, mientras que en el ejercicio anterior era negativo.