



GRUPO LIBERTAS 7
DECLARACIÓN INTERMEDIA
TERCER TRIMESTRE 2018

GRUPO LIBERTAS 7
DECLARACIÓN INTERMEDIA
TERCER TRIMESTRE 2018

- **El Grupo ha adquirido una participación en la mercantil Vía Nature Juices & Beverages, S.L., primera inversión del proyecto Amaltheia.**
 - **La rentabilidad acumulada de la cartera de bolsa es del +3,8%.**
 - **FICSA: inicia la comercialización de tres nuevas promociones.**
 - **Los ingresos de la actividad turística se han incrementado un 15,7%.**
 - **El Resultado Neto al cierre del trimestre asciende a -1.923 miles de euros.**
-

1. ENTORNO ECONÓMICO

El verano ha estado marcado por turbulencias a nivel político que han afectado a los mercados financieros, aunque no de la misma manera en todas las plazas. Mientras la renta variable emergente y europea ha mantenido un tono errático, los índices bursátiles americanos han seguido batiendo máximos históricos, no exentos de cierto escepticismo por parte de los inversores. Por su parte, la bolsa española ha experimentado correcciones en el tercer trimestre que han llevado a los índices españoles a acumular caídas de cerca del 6%.

Uno de los principales detonantes del incremento de la volatilidad y de la aversión al riesgo, ha sido la guerra comercial, la gran protagonista de todo este año.

Ajena al incremento de la tensión en los mercados, la Reserva Federal en su reunión de septiembre confirmaba la esperada subida de tipos de interés, la tercera en lo que va de año y situaba el intervalo de referencia en el 2.00%-2.25%. En las actas de la reunión, la autoridad monetaria fundamenta la decisión en el dinamismo de la economía norteamericana de acuerdo con los datos de crecimiento, empleo e inflación. A su vez, la Fed reafirma su intención de seguir endureciendo su política de manera gradual.

El Banco Central Europeo por su parte también hace alarde de continuismo en su discurso: retirada paulatina de los estímulos monetarios de la Eurozona y no espera subir los tipos de interés hasta después del verano del año que viene. Sin embargo, la inestabilidad que está provocando la actitud del Gobierno Italiano presentando unos planes de gastos que triplican el déficit pactado anteriormente con la Unión Europea, puede llegar a alterar los planes del Banco Central Europeo. De hecho, los fuertes incrementos en la prima de riesgo y en la rentabilidad de los bonos italianos están siendo uno de los grandes azotes de las bolsas europeas. A este foco de tensión en los mercados europeos, se suma la recta final en las negociaciones del Brexit entre la UE y Londres. En el ambiente sigue pesando el temor a que se rompan las líneas del diálogo, y el Brexit se produzca sin trato, lo que implicaría un escenario más caótico si cabe. España, que también acusa cierto agotamiento en el ritmo de crecimiento y de creación de empleo, está viendo como las autoridades internacionales revisan a la baja ligeramente las expectativas de crecimiento para este año, en un entorno en el

que los presupuestos tienen que ser aprobados con el visto bueno de la Unión Europea. En cierto modo está sufriendo el contagio de los problemas de Italia dado el foco de atención que se le está poniendo a todo lo relacionado con el déficit.

La guerra comercial desatada por la administración norteamericana está pesando en las economías emergentes por una mayor inestabilidad y aversión al riesgo en general.

2. ÁREA DE INVERSIONES

En el siguiente cuadro se ofrece un resumen de la situación de la cartera de inversiones financieras de Libertas 7, que recoge 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.

	31/12/2017	30/09/2018	Compras	Ventas	Dif. Valor	Dividendos/Retornos	Rentabilidad
ASOCIADAS	7.426	10.145	0	0	2.720	0	55,7%
CAPITAL PRIVADO	2.490	3.663	1.307	0	-134	62	-1,9%
INVERSIÓN PERMANENTE	2.541	2.541	0	0	0	0	0,0%
CARTERA BOLSA	40.558	40.520	9.450	-10.379	453	992	3,8%
TOTAL CARTERA	53.015	56.870	10.758	-10.379	3.039	1.054	7,1%

El valor de mercado de la cartera asciende a 56,9 millones de Euros. En el ejercicio se acumulan compras por importe de 10,8 millones y ventas por importe de 10,4 millones de euros. Durante el período se han cobrado 1,1 millones de euros en concepto de dividendos. La rentabilidad acumulada de la cartera en términos globales durante los nueve primeros meses del año 2018 ha sido del 7,1%.

La cartera de asociadas, que incluye las inversiones en Adolfo Domínguez y Finanzas e Inversiones Valencianas, ha registrado una rentabilidad del 55,7%.

En cuanto a la cartera de bolsa la rentabilidad acumulada ha sido del 3,8%, lo que contrasta muy positivamente con la evolución del Ibex-35 (-6,6%) o del IGBM (-6,3%). 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.

En el tercer trimestre se ha realizado la toma de una participación del 7,5% en la empresa de zumos refrigerados, innovadores y saludables Vía Nature Juices & Beverages, S.L., a través de la filial Amaltheia Nature, S.L., vehículo inversor especializado en capital privado de Libertas 7.

RESULTADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018 DEL ÁREA DE INVERSIONES DE LIBERTAS 7

El resultado de los nueve primeros meses del ejercicio 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 como cifra de negocios. 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, en este informe de gestión mostramos 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 los nueve primeros meses 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.

CUENTA DE RESULTADOS ÁREA DE INVERSIONES

- Miles de Euros -	Sept. 2017	Sept. 2018	Sept. 2018 pro forma
Ingresos por dividendos	907	986	936
Ingresos por plusv. netas enajenación activos financieros	2.584		2.872
Rdos. Sdes. Valoradas por el Método de la Participación	-409	-1.731	-1.731
Otros ingresos de explotación	18	29	29
Total Ingresos de Explotación	3.100	-716	2.156
Otros Gastos de Explotación	-679	-708	-738
Amortizaciones	-13	-13	-13
Provisiones por deterioro	-4	87	97
Total Gastos de Explotación	-696	-634	-634
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	2.404	-1.350	1.522
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN AJUSTADO (*)	2.817	381	3.253
Resultado financiero	-256	-180	-130
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	2.148	-1.530	1.342
Impuesto Sobre Sociedades	-765	-273	-991
RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS	1.383	-1.803	351
RDO. ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	1.383	-1.803	351

(*) Excluye resultados de asociadas

Los ingresos suman 986 miles de euros frente a los 3.491 mil (dividendos + plusvalías) obtenidos en el mismo período del ejercicio 2017 (3.858 miles de euros en 2018 sin efecto de NIIF 9). Las plusvalías netas generadas por enajenación de activos financieros en 2018 ascienden a 2.872 miles de euros. Bajo NIIF 9, los Ingresos netos de la actividad financiera recogen únicamente los ingresos por dividendos.

Las asociadas aportan un resultado negativo de 1,7 millones de Euros, habiéndose obtenido otros ingresos por importe de 29 miles de Euros.

Los gastos de explotación suman 708 miles de Euros. Excluyendo el impacto derivado de la aportación negativa de resultados de las sociedades valoradas por el método de la participación, el Resultado de explotación ajustado alcanza la cifra de 0,4 millones de Euros.

Una vez deducido el resultado financiero, el Beneficio antes de impuestos alcanza un importe de -1,5 millones de Euros, que tras deducir los impuestos correspondientes arroja un beneficio de -1,8 millones de Euros.

3. ÁREA INMOBILIARIA.

El mercado residencial continúa encadenando trimestres consecutivos de recuperación en términos de demanda y precios. Estos factores impulsan la creación de empleo, el ciclo favorable de la economía española, el fácil acceso a la financiación, la rentabilidad de la vivienda como inversión y la fortaleza de la demanda extranjera.

Continúa el proceso de mejora del mercado de alquiler de oficinas y locales, impulsada a su vez por la mejora de los indicadores económicos de la economía valenciana.

La recuperación de destinos competidores del Mediterráneo oriental desacelera el crecimiento del sector turístico, que prevé cerrar el ejercicio con un crecimiento de alrededor del 2%.

Con todo ello, la cifra de negocio del Área Inmobiliaria de Libertas 7 al cierre de este tercer trimestre 2018 alcanzó los 2,3 millones euros, con el siguiente desglose:

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

	<u>3T 2018</u>	<u>3T 2017</u>
Cifra de Negocios Área Inmobiliaria	2.316	1.689
Cifra de Negocios Promoción	560	122
Cifra de Negocios Alquiler	1.756	1.567

ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

Al cierre del tercer trimestre del ejercicio 2018, el área inmobiliaria de Libertas 7 cuenta con reservas firmes en las promociones en comercialización por un importe de 8,5 millones de euros.



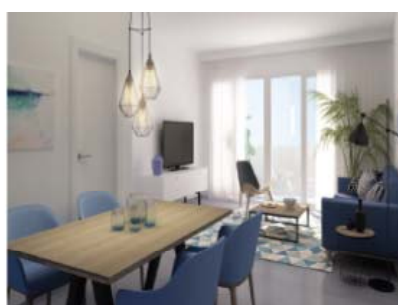
EDIFICIO ALBEROLA

RESIDENCIAL CRESOL

UNIFAMILIARES LAS BUGANVILLAS

Ubicación	C/Alberola – Quatre Carreres	Camino Moncada- Nou Benicalap	Paiporta – zona nuevo Auditorio
Viviendas	23	47	5
Tipología	1,2 y 3 dormitorios	2 y 3 dormitorios, con piscina	3 y 4 dormitorios, terrazas y jardín

Asimismo, iniciamos la comercialización de tres nuevas promociones, dos de ellas en la ciudad de València y la tercera en Denia. Oferta de costa que la sociedad completará con la primera fase de Peñíscola en el primer trimestre de 2019.



	EDIFICIO CRISÁLIDA	EDIFICIO DRASSANES	RESIDENCIAL LOS POMELOS
Ubicación	C/Micer Rabasa - Jesús	C/ Vicente Brull- Grao	Denia- Parque Torrequemada
Viviendas	33	24	26
Tipología	2 y 3 dormitorios	2, 3 y 4 dormitorios	2 y 3 dormitorios, con piscina

Al cierre del tercer trimestre, El área inmobiliaria ha escriturado a clientes 14 unidades del stock de producto terminado por importe de 560 mil euros.

Ficsa, el área inmobiliaria de Libertas 7 prevé la adquisición de nuevos solares a medida que la comercialización de las promociones en curso mantenga un buen ritmo de ventas.

ACTIVIDAD TURÍSTICA

La Sociedad ha creado una nueva división de negocio turístico, dedicada a la gestión de apartamentos turísticos y de hoteles. A la explotación de 76 apartamentos en la urbanización Port Saplaya, se une la gestión de un hotel en la ciudad de València.

Los ingresos de la actividad turística crecen un 15,7% y alcanzan al cierre de este tercer trimestre los 1,4 millones de euros.

RESULTADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018 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 -	3er trimestre 2018	3er trimestre 2017	Diferencia
Cifra de negocios	2.316	1.690	626
Variación de existencias	-342	-122	-220
Margen Bruto	1.974	1.568	406
Otros ingresos de explotación	30	6	24
Otros Gastos de Explotación	-1.975	-1.592	-383
Deterioro y Rdo. Venta Inmovilizado	20	518	-498
EBITDA	49	500	-451
Amortizaciones	-86	-86	0
Resultados de la Explotación	-37	414	-451
Resultado Financiero	-230	-272	42
Resultados Antes de Impuestos	-267	142	-409
Impuesto Sobre Sociedades	147	44	103
Resultado después de Impuestos	-120	186	-306

La cifra de negocios al cierre del tercer trimestre del presente ejercicio crece un 37% y alcanza los 2,3 millones euros, mientras que los resultados de los principales epígrafes de la cuenta de explotación empeoran ligeramente los resultados obtenidos en el ejercicio anterior, al haber realizado menores resultados por venta del inmovilizado así como por los gastos ocasionados por la puesta en marcha del hotel.

4. SITUACIÓN PATRIMONIAL A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018

Las principales magnitudes del Estado de Situación Financiera del Grupo Libertas 7, a 30 de septiembre de 2018, reflejan los siguientes importes:

	30/09/2018	31/12/2017	Difer.	Variac %.
ACTIVO				
Fondo de Comercio	595	595	0	0,00%
Activos financieros	46.323	47.977	-1.654	-3,45%
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	9.772	12.817	-3.045	-23,76%
Existencias	14.142	12.543	1.599	12,75%
Activos por impuestos diferidos	34.966	34.387	579	1,68%
Otros activos	37.264	35.205	2.059	5,85%
Efectivo y medios equivalentes	5.809	5.740	69	1,20%
TOTAL ACTIVO	148.871	149.264	-393	-0,26%
PASIVO				
Fondos Propios	93.007	96.401	-3.394	-3,52%
Deuda Financiera	40.503	41.074	-571	-1,39%
Pasivos por impuestos diferidos	11.875	10.911	964	8,84%
Otros pasivos	3.486	878	2.608	297,04%
TOTAL PASIVO	148.871	149.264	-393	-0,26%

Cifras en miles de euros

Con efecto 1 de abril de 2018, el Grupo Libertas 7 decidió modificar la política referente a inversiones inmobiliarias, valorándolas de acuerdo al modelo de valor razonable en vez del modelo de coste. La NIC 40 permite ambas opciones. Tras realizar una comparación con las políticas contables aplicadas por las empresas del sector, se consideró que este cambio de política contable permite una mayor comparabilidad y proporciona una información más relevante y fiable sobre la situación financiera del Grupo. Tal y como establece la NIC 8: "Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores", se ha re-expresado la información comparativa del periodo anterior.

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 producido en el primer trimestre del año. Esta reducción se ha compensado en parte con la adquisición, a finales del mes de septiembre, de una participación del 7,5% de la compañía Vía Nature, a través de la filial Amaltheia Nature, que se ha clasificado como compañía asociada.

En este tercer trimestre se ha iniciado la gestión de un establecimiento hotelero de la ciudad de València. La partida de Otros Activos se incrementa, en parte, por las inversiones realizadas en éste.

El incremento de Existencias se debe a la activación de los costes de construcción de las promociones puestas en marcha.

Precisamente, la firma de contratos de venta de estas promociones ha incrementado los anticipos de clientes, incluidos en la partida Otros Pasivos del balance.

5. RESULTADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018

Las principales magnitudes de la cuenta de pérdidas y ganancias del Grupo Libertas 7, a 30 de septiembre de 2018, han sido las siguientes:

CONCEPTO	INMOBILIARIA	INVERSIONES	TOTAL 30 09 2018	TOTAL 30 09 2017	% Variac.
Cifra Negocios	2.316	986	3.302	5.181	-36%
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	-	-1.731	-1.731	-409	323%
Otros Ingresos / Gastos Explotación	-2.373	-692	-3.065	-2.469	24%
Resultados por enajenación de inmovilizado y deterioros	20	87	107	516	100%
Deterioro de activos financieros	-	-	-	-	-
Resultado Explotación Ajustado (*)	-37	381	344	3.228	-89%
Resultado Explotación	-37	-1.350	-1.387	2.819	-149%
Ingresos Financieros	4	-	4	-	-
Gastos Financieros	-234	-260	-494	-489	1%
Diferencias de cambio y otros resultados financieros	-	80	80	-39	-305%
BAI	-267	-1.530	-1.797	2.291	-178%
Impuesto sociedades	147	-273	-126	-721	-83%
BDI	-120	-1.803	-1.923	1.570	-222%

(*) Excluye resultados de asociadas y provisiones por deterioro

Cifras en miles de euros

La cifra de negocios del Grupo Libertas 7 supera ya los 3 Millones de euros en el ejercicio, impulsada en gran medida por los ingresos de la actividad inmobiliaria. Las entregas de viviendas han generado una cifra de 560 miles de euros, mientras que las rentas de alquileres y otros servicios han aportado 1.756 miles de euros, entre los que se incluyen 191 mil de ingresos del nuevo hotel gestionado por el área de arrendamientos. En cuanto al área de inversiones, bajo NIIF 9, los Ingresos netos de la actividad financiera recogen únicamente los ingresos por dividendos que han alcanzado los 986 miles de euros. Por su parte, Las plusvalías netas generadas por enajenación de activos financieros al cierre del tercer trimestre ascienden a 2.872 miles de euros. Las compañías asociadas aportan un resultado negativo de -1.731 miles de euros.

El Ebitda al cierre del tercer trimestre del ejercicio es negativo en 976 miles de euros. Si lo ajustamos con la eliminación de aportaciones de empresas asociadas y por el efecto de la aplicación de la NIIF 9, sería positivo en 3.627 miles de euros.

El resultado financiero de -410 miles de euros sitúa el BAI en -1.797 miles de euros, siendo el BDI de -1.923 miles euros al cierre del trimestre. Nuevamente sin la pérdida aportada por las compañías asociadas y sin la aplicación de la NIIF 9, el Beneficio Neto sería positivo en 1.964 mil euros.