



GRUPO LIBERTAS 7
DECLARACIÓN INTERMEDIA
TERCER TRIMESTRE 2014

GRUPO LIBERTAS 7
DECLARACIÓN INTERMEDIA
TERCER TRIMESTRE 2014

- La deuda bancaria del Grupo Libertas 7 se ha reducido en 14,5 Millones de euros, un 23,00% respecto al cierre del ejercicio anterior.
 - El Grupo ha obtenido una plusvalía de 6,8 Millones de euros por la venta de la participación en Barón de Ley, S.A.
 - La cifra de negocios del Grupo asciende a 14,5 Millones de euros.
 - El Ebitda ajustado acumulado a septiembre 2014 es positivo en 10,7 Millones de euros.
 - El Resultado Consolidado Neto atribuido a la Sociedad Dominante, a 30 de septiembre de 2014, asciende a un beneficio de 4,2 Millones de euros.
-

1. ENTORNO ECONÓMICO

Despedimos el tercer trimestre del año con una importante activación de los diferentes focos de riesgo, los cuales han tenido un reflejo directo en la reciente evolución de los mercados. Buena parte de los datos conocidos a nivel macroeconómico muestran un nivel de crecimiento por debajo del estimado, especialmente en la zona Euro.

Recientemente, el FMI revisaba ligeramente a la baja sus previsiones para la economía mundial, con un crecimiento esperado del 3,3% en 2014 y del 3,8% en 2015. Dicho organismo espera que las economías emergentes continúen creciendo por encima de la media (4,4% en 2014 y 5% en 2015) y que los países desarrollados sigan reforzando su crecimiento hasta el 1,8% en 2014 y el 2,3% en 2015, aunque muy lastrados por la evolución de la zona Euro y Japón. Sobre España, tras un crecimiento del 0,6% del PIB en el segundo trimestre favorecido por la positiva aportación del consumo, el FMI ha mejorado sus previsiones de crecimiento en una décima, hasta el 1,3% en 2014 y el 1,7% en 2015.

Por otro lado los Bancos Centrales ganan nuevamente protagonismo, en un momento de divergencia en las políticas monetarias de los dos grandes bloques que debería condicionar la evolución de los tipos de cambio, favoreciendo una depreciación del euro. Así, mientras la Reserva Federal prosigue con su gradual reducción de compra mensual de bonos y con sus discusiones sobre la próxima subida de tipos de interés, el BCE recortaba el tipo Repo e iniciaba un programa de recompra de bonos con el objetivo de activar el anémico crecimiento de esta zona y disipar los riesgos desinflacionistas existentes. Sin embargo, como su presidente, Mario Draghi apuntaba en su última intervención, esta política sólo será efectiva si países como Francia o Italia emprenden una serie de reformas estructurales para mejorar la competitividad de sus economías.

Por último, no nos podemos olvidar de los diferentes factores de inestabilidad geopolítica que puntualmente han ido captando la atención de 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.

VALOR	VALOR MERCADO 30/09/2014	VALOR MERCADO 31/12/2013	Compras	Ventas	Reval. 14	Dividendo 14	Rentab. 14
ASOCIADAS	10.928.473	13.486.969	0	-7.531	-2.550.966	4.825	-18,9%
CAPITAL PRIVADO	317.338	470.436	19.904	0	-173.002	0	-35,3%
INV. PERMANENTES	1.266.426	1.266.426	0	0	0	0	0,0%
NO ASOCIADAS	0	14.871.186	0	-14.997.213	126.027	0	0,8%
CARTERA BOLSA	46.115.156	41.196.606	10.235.067	-7.046.254	1.729.737	892.916	5,1%
TOTAL CARTERA LIBERTAS 7	58.627.393	71.291.624	10.254.971	-22.050.997	-868.204	897.741	0,0%

(*) En euros.

El valor de mercado de la cartera asciende a 58,6 Millones de Euros. En el ejercicio se acumulan compras por importe de 10,3 Millones y ventas por importe de 22,1 Millones de euros. Durante el periodo se han cobrado 0,9 Millones de euros en concepto de dividendos. La rentabilidad acumulada de la cartera en términos globales durante los nueve primeros meses del año 2014 ha sido del 0%.

La cartera de asociadas, que incluye las inversiones en el Grupo Prisa, Adolfo Domínguez y Cleop, ha registrado una rentabilidad negativa del -18,9%.

La cartera de capital privado registra una rentabilidad del -35,3%, derivada de la menor valoración de la inversión en Valentia Biopharma. Durante este ejercicio hemos incrementado la inversión en esta compañía.

A 31 de Diciembre de 2013 la cartera de No Asociadas contenía únicamente la inversión en Barón de Ley, compañía de la que se procedió a vender la totalidad de las acciones en cartera tal y como se recogió en correspondiente Hecho Relevante publicado en Enero. Mediante esta operación, se obtuvieron ingresos por desinversiones por importe de 15 Millones de euros generando un beneficio de 6,8 Millones de euros.

En cuanto a la cartera de bolsa la rentabilidad acumulada ha sido del 5,1%, mejorando la evolución de los principales índices bursátiles internacionales, pero sitióndose por debajo del +9,2% reportado tanto por el IGBM como por el Ibex-35. Dentro de una estrategia en la cual el objetivo es incrementar posiciones en la cartera con vistas al largo plazo, hemos tratado de aprovechar los momentos de mayor volatilidad para realizar compras, habiendo incrementado nuestra posición de cartera de bolsa en 3,2 Millones de euros en el año (2,5 Millones de euros en el trimestre).

RESULTADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014 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 0,9 y 9,3 Millones de Euros respectivamente, de los cuales corresponden a la venta de Barón de Ley realizada en Enero un importe total de 6,8 Millones. Las asociadas aportan un resultado negativo de 1,5 Millones de Euros, habiéndose obtenido otros ingresos por importe de 27 miles de Euros.

Los gastos de explotación suman 554 miles de Euros. Excluyendo el impacto derivado de la aportación negativa de resultados de las sociedades valoradas por el método de la participación y los 974 miles de Euros que se han provisionado por el deterioro de activos, el Resultado de explotación ajustado alcanza la cifra de 9,6 Millones de Euros.

Una vez deducido el resultado financiero y el impuesto correspondiente, el Beneficio Neto alcanza un importe de 3,8 Millones de Euros.

CUENTA DE RESULTADOS ÁREA DE INVERSIONES

- Miles de Euros - 30 09 2014

Ingresos por dividendos	842
Ingresos por plusvalías netas por enajenación de activos financieros	9.284
Rdos. Sdes. Valoradas por el Método de la Participación	-1.511
Otros ingresos de explotación	27
TOTAL INGRESOS EXPLOTACIÓN:	8.642
Otros Gastos de Explotación	-554
Amortizaciones	-14
Provisiones por deterioro del Activos Financieros	-974
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN:	-1.542
Resultados de la Explotación Ajustado (*):	9.585
Resultados de la Explotación:	7.100
Resultado Financiero:	-858
Resultados Antes de Impuestos	6.242
Impuesto Sobre Sociedades	-2.430
Resultado después de Impuestos	3.812

(*) Excluye resultados de asociadas y provisiones por deterioro

3. ÁREA INMOBILIARIA.

Si bien las estadísticas de seguimiento del Mercado Inmobiliario nos van confirmando de una manera cada vez más palpablemente, una incipiente recuperación del mercado, también nos confirman que la recuperación va a ser a muy distintas velocidades en cada una de las diferentes localidades.

Los inversores internacionales principalmente británicos, franceses y rusos, vuelven a mostrar su confianza en el mercado residencial, donde aumentan su porcentaje de compras desde un 6,04% del total de viviendas escrituradas en 2011, al 11,15% al cierre de 2013, según datos del Colegio de Registradores de la propiedad. A pesar de que este porcentaje que ha continuado subiendo a lo largo de 2014, representa una parte minoritaria del mercado y se dirige hacia localidades donde históricamente se han concentrado la adquisición de viviendas de estos inversores, está contribuyendo significativamente a devolver la confianza perdida en el conjunto del mercado.

Continuamos en un mercado inmobiliario con el crédito muy restringido por parte de las entidades financieras, donde mayoritariamente las compraventas se realizan con un muy bajo porcentaje de apalancamiento o sin hipoteca y la financiación de nuevos proyectos inmobiliarios se restringe preferentemente hacia suelos e inmuebles de las propias entidades.

Asistimos pues a un mercado inmobiliario, donde el principal motivo de compra es la vivienda para vivir, frente a la inversión, aun cuando ésta aumenta para ser rentabilizada a través del alquiler. En cuanto al perfil de comprador se está incrementando su edad, aporta una parte importante del valor de la vivienda en ahorros y la selección, el tiempo de decisión y la negociación de las condiciones se alargan.

Con todo ello, la cifra de negocio de este primer semestre del ejercicio 2014 del Área Inmobiliaria de Libertas 7 alcanzó los 4.392 miles de euros, con el siguiente desglose:

PARAMETROS DE ACTIVIDAD – Tercer Trimestre 2014 (miles de euros)

Cifra de Negocios Área Inmobiliaria	4.392
Cifra de Negocios Promoción	3.608
Cifra de Negocios Alquiler	784

El Área Inmobiliaria de Libertas 7 (FICSA) continúa potenciando la comercialización de las viviendas en stock, la ocupación e ingresos de nuestros activos en explotación de alquiler, la optimización de los gastos de explotación y estructura, la generación de ingresos por servicios tanto de comercialización como de promoción y el desarrollo muy selectivo de proyectos.

ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN - ENTREGA DE VIVIENDAS.

Durante los tres primeros trimestres de este ejercicio 2014, prosiguiendo la política de reducción de deuda, la Compañía ha potenciado la comercialización de viviendas del stock y el consiguiente desapalancamiento financiero. En este sentido, Libertas 7 escrituró a clientes durante los primeros nueve meses de este ejercicio un total de 69 unidades, alcanzando una cifra de negocios de 3,61 Millones de euros. De éstas, 32 unidades son viviendas, 24 garajes, 11 garajes con trastero y 2 trasteros, reduciendo con ello a 56 el stock de viviendas terminadas no vendidas (-36,36%).

Suelo finalista y promociones en curso: A pesar de que las escrituraciones llevadas a cabo durante estos primeros nueve meses del ejercicio han reducido significativamente el stock de viviendas terminadas que Libertas 7 aún mantiene en cartera, la Sociedad ha decidido no relanzar ni iniciar ningún proyecto durante este ejercicio 2014. Libertas 7 cierra el tercer trimestre sin movimientos en su stock de solares, con 23 viviendas en construcción (Picassent II) y una cartera de suelo finalista que le permitiría la promoción en el entorno de las 201 nuevas viviendas en Valencia ciudad, Paiporta, Denia y Peñíscola.

Cabe destacar igualmente, dentro de la política reducción de deuda, la cancelación de diversas deudas (pólizas y préstamos con entidades financieras, retenciones de industriales y avales a particulares) llevadas a cabo a lo largo del primer trimestre del ejercicio que han permitido a la sociedad reducir su endeudamiento inmobiliario y contribuyen substancialmente a los resultados acumulados al 30 de septiembre, tal y como se informó en el correspondiente informe.

PATRIMONIO EN EXPLOTACIÓN - ARRENDAMIENTOS:

La actividad patrimonial, en consonancia con el mercado, mejora tanto por el mayor dinamismo de los arrendamientos turísticos apoyados en una climatología excepcional, como en el mercado de oficinas y locales comerciales en Valencia capital que continua absorbiendo el stock de unidades pendiente de alquiler.

La cartera de activos en alquiler, compuesta por apartamentos turísticos, locales comerciales, oficinas, viviendas y garajes, aportó al cierre del tercer trimestre del ejercicio 2014 una cifra total de ingresos de 784 miles de euros, que compara positivamente con los 681 mil euros a la misma fecha del ejercicio anterior.

RESULTADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014 DEL ÁREA INMOBILIARIA DE LIBERTAS 7

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

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL ÁREA DE INMOBILIARIA (miles de euros)	
	3T 2014
Cifra de negocios	4.393
Variación de existencias	-4.243
Otros ingresos de explotación	2.239
Otros Gastos de Explotación	-2.022
Amortizaciones	-206
Deterioro	946
Resultados de la Explotación	1.107
Resultado Financiero	-598
Resultados Antes de Impuestos	509
Impuesto Sobre Sociedades	-158
Resultado después de Impuestos	351

La cifra de negocios al cierre del tercer trimestre del presente ejercicio alcanza los 4.393 miles de euros. Los resultados positivos obtenidos con la cancelación de deudas y avales, obtenidos principalmente durante el primer trimestre del ejercicio, permiten cerrar este tercer trimestre con un resultado de explotación de 1.107 miles de euros y un Beneficio antes de impuestos de 509 miles de euros.

La aplicación del impuesto sobre sociedades, nos lleva a un resultado neto positivo de

351 mil euros que compara muy positivamente con las pérdidas obtenidas en el mismo periodo del ejercicio anterior, de -2.732 mil euros.

En síntesis, ante un exigente mercado inmobiliario, que continúa la absorción del stock de viviendas no vendidas y donde continúa primando la liquidez sobre los resultados, el Área Inmobiliaria de Libertas 7 continúa trabajando para establecer una sólida base, como punto de partida.

4. SITUACIÓN PATRIMONIAL A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014

Las principales magnitudes del Estado de Situación Financiera del Grupo Libertas 7, a 30 de septiembre de 2014, reflejan los siguientes importes:

	30/09/2014	31/12/2013	Difer.	Variac %.
ACTIVO				
Fondo de Comercio	5.554	5.554	0	0,00%
Activos financieros	53.873	64.378	-10.505	-16,32%
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	15.564	17.974	-2.410	-13,41%
Existencias	17.934	21.239	-3.305	-15,56%
Activos por impuestos diferidos	41.728	44.143	-2.415	-5,47%
Otros activos	26.698	27.697	-999	-3,61%
Efectivo y medios equivalentes	1.876	1.052	824	78,33%
TOTAL ACTIVO	163.227	182.037	-18.810	-10,33%
PASIVO				
Fondos Propios	98.738	101.247	-2.509	-2,48%
Deuda Financiera	48.703	63.251	-14.548	-23,00%
Pasivos por impuestos diferidos	13.722	14.097	-375	-2,66%
Otros pasivos	2.064	3.442	-1.378	-40,03%
TOTAL PASIVO	163.227	182.037	-18.810	-10,33%

Cifras en miles de euros

Las principales variaciones producidas en el activo en estos nueve meses de ejercicio se observan en la reducción de los activos financieros, principalmente por la venta de la participación de Barón de Ley, S.A. y por la valoración de las compañías asociadas. Las existencias se han reducido por las entregas de viviendas realizadas.

La liquidez obtenida con estas ventas de existencias y activos financieros -15 M por la venta de Barón de Ley, S.A.- se ha destinado a la cancelación de deuda financiera en 14.548 miles de euros, lo que ha supuesto una reducción de un 23,00% respecto al cierre del ejercicio anterior.

De esta manera, el ratio de endeudamiento neto sobre activo se sitúa en un 28,42%. Un 10,73% del endeudamiento financiero se encuentra garantizado por hipotecas subrogables a clientes.

5. RESULTADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014

Las principales magnitudes de la cuenta de pérdidas y ganancias del Grupo Libertas 7, a 30 de septiembre de 2014, han sido las siguientes:

CONCEPTO	INMOBILIARIA	INVERSIONES	TOTAL 30 09 2014	TOTAL 30 09 2013	% Variac.
Cifra Negocios	4.393	10.126	14.519	10.023	45%
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	-	-1.511	-1.511	-4.563	67%
Otros Ingresos / Gastos Explotación	-3.286	-541	-3.827	-9.944	62%
Resultados por enajenación de inmovilizado y deterioros	-	-974	-974	-1.042	-7%
Resultado Explotación Ajustado (*)	1.107	9.585	10.692	79	13434%
Resultado Explotación	1.107	7.100	8.207	-5.526	-249%
Ingresos Financieros	-	9	9	5	100%
Gastos Financieros	-598	-410	-1.008	-1.548	-35%
Diferencias de cambio y otros resultados financieros	-	-457	-457	235	294%
BAI	509	6.242	6.751	-6.834	199%
Impuesto sociedades	-158	-2.430	-2.588	-65	3882%
BDI	351	3.812	4.163	-6.899	160%

(*) Excluye resultados de asociadas y provisiones por deterioro

Cifras en miles de euros

El beneficio obtenido en la venta de la participación que Libertas 7 poseía de la sociedad Barón de Ley, S.A., que ha ascendido a 6,8 Millones de euros, sitúa la cifra de negocios aportada por el área de inversiones del Grupo en 10.126 miles de euros. La cifra de negocios del área inmobiliaria ha ascendido a 4.393 miles de euros en estos primeros nueve meses del ejercicio. Como se observa, ambos segmentos de actividad del Grupo han generado un resultado de explotación positivo, alcanzando los 8.207 miles de euros en el conjunto, muy por encima del resultado obtenido en el mismo periodo del ejercicio anterior.

Tanto el BAI como el BDI a septiembre, 6.751 mil y 4.163 mil euros, respectivamente, siguen siendo mejores a los del mismo periodo del ejercicio anterior.