



GRUPO LIBERTAS 7
DECLARACIÓN INTERMEDIA
PRIMER TRIMESTRE 2015

GRUPO LIBERTAS 7
DECLARACIÓN INTERMEDIA
PRIMER TRIMESTRE 2015

- La cifra de negocios del Grupo asciende a 1,7 Millones de euros.
 - El Ebitda ajustado acumulado a marzo 2015 es positivo en 0,9 Millones de euros.
 - El Resultado Consolidado Neto atribuido a la Sociedad Dominante, a 31 de marzo de 2015, asciende a un beneficio de 0,7 Millones de euros.
-

1. ENTORNO ECONÓMICO

Diversos factores, más allá de los datos estrictamente macroeconómicos anunciados, han contribuido a la mejora en la percepción general sobre la coyuntura por parte de los distintos agentes económicos durante el primer trimestre del año. Uno de los elementos clave ha sido el anuncio por parte del Banco Central Europeo de la puesta en marcha del agresivo programa de compra de activos por importe de 60.000 millones de euros mensuales hasta Septiembre de 2016, proporcionando una inyección de liquidez sin precedentes, al tiempo que se mantenían los tipos de interés en el mínimo histórico.

Dichas medidas de apoyo anunciadas por el BCE, junto a la evolución del tipo de cambio dólar – euro en los últimos meses y la caída del precio del crudo, han servido para atenuar el riesgo de vuelta a la recesión en la zona Euro y mejorar las previsiones de crecimiento.

En este sentido el ritmo de recuperación en la Eurozona sigue consolidándose aunque con diferencias entre los distintos estados miembros. En el lado positivo destaca la evolución de la economía española, con datos de crecimiento interanual cercanos al 3%, que han llevado al conjunto de analistas macroeconómicos a mejorar sus previsiones para nuestra economía en el año 2015, ejercicio marcado por las diversas citas electorales. Francia e Italia por su parte han presentado indicadores adelantados menos positivos, mientras que Alemania vuelve a reflejar una consolidación de su crecimiento.

La mejora en la percepción de riesgo por parte de la comunidad inversora ha tenido su reflejo en la positiva evolución de los mercados de renta variable europeos. La recuperación de los resultados empresariales publicados, unido a unos múltiplos de valoración que en buena parte de los casos han experimentado una evolución al alza, ha llevado a las bolsas europeas a registrar importantes revalorizaciones, en un contexto en el que el inversor encuentra dificultades para obtener retornos en otras clases de activo. Acontecimientos como la victoria de Syriza en Grecia, o la posibilidad de una subida de tipos de interés por parte de la Reserva Federal en el corto plazo no han impedido un comportamiento fuertemente alcista en las bolsas europeas, si bien genera algunas incertidumbres de futuro.

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.

	31/12/2014	31/03/2015	Compras	Ventas	Dif. Valor	Dividendos	Rentabilidad
ASOCIADAS	9.936	10.192	0	0	256	0	2,6%
CAPITAL PRIVADO	317	317	0	0	0	0	0,0%
INVERSIÓN PERMANENTE	2.541	2.541	0	0	0	0	0,0%
CARTERA BOLSA	46.009	51.969	2.497	-3.309	5.959	186	14,3%
TOTAL CARTERA	58.804	65.019	2.497	-3.309	6.215	186	11,8%

El valor de mercado del conjunto de la cartera asciende a 65 Millones de euros. En el ejercicio se acumulan compras por importe de 2,5 millones y ventas por importe de 3,3 millones de euros. Durante el periodo se han cobrado 0,2 millones de euros en concepto de dividendos. La rentabilidad acumulada de la cartera en los tres primeros meses de 2015 ha sido del 11,8%.

Por lo que respecta a la cartera de asociadas, durante el primer trimestre mostró un comportamiento dispar, con Adolfo Domínguez registrando una rentabilidad del -4,6% al contrario que Prisa, con una rentabilidad positiva de 16,8%. En su conjunto, la rentabilidad de la cartera de asociadas en el trimestre fue de un +2,6%.

En cuanto a la cartera de bolsa, la rentabilidad en el primer trimestre ha sido del 14,3%, superando nuevamente la evolución del Ibx 35 o el IGBM, que registraron revalorizaciones del 12,1% y 12,2%, respectivamente

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 2015 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 0,2 millones de Euros y generado plusvalías por la venta de activos financieros por importe de 1,2 millones de euros. Los resultados aportados por las empresas asociadas son positivos por importe de 0,2 millones de euros. El resultado de explotación se sitúa en 1,3 millones de euros. Por su parte, el Beneficio antes de impuestos alcanza los 1,3 millones, mientras que el Beneficio después de impuestos es de 1 millón de euros.

CUENTA DE RESULTADOS ÁREA DE INVERSIONES	
- Miles de Euros - Marzo 2015	
Ingresos por dividendos	193
Ingresos por plusvalías netas por enajenación de activos financieros	1.172
Rdos. Sdes. Valoradas por el Método de la Participación	155
Otros ingresos de explotación	11
Total Ingresos de Explotación	1.531
Otros Gastos de Explotación	-194
Amortizaciones	-5
Provisiones por deterioro	0
Total Gastos de Explotación	-199
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1.332
Resultado Financiero	-40
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.292
Impuesto Sobre Sociedades	-306
RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS	986
RDO. ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	986

3. ÁREA INMOBILIARIA.

El mercado inmobiliario residencial deja atrás su punto de inflexión, alcanzado en 2014, apuntando hacia una incipiente recuperación en 2015. Este mayor dinamismo de la mano de la recuperación económica, el empleo, las condiciones financieras, el agotamiento de vivienda nueva en numerosas localidades y la actividad inversora de los grandes fondos de inversión extranjeros, se ha traducido en mejoras en el volumen de demanda, mientras que pospone la subida en precios que empieza a subir en capitales y grandes ciudades así como en las poblaciones pertenecientes a la costa mediterránea e islas.

Por su parte el mercado de alquiler de oficinas y locales comerciales, se reactiva en Madrid y Barcelona. La contratación de oficinas en Madrid y Barcelona se situó en 205.000 m2 entre enero y marzo de 2015, de los cuales 125.000 correspondieron a Madrid y 80.000 m2 a Barcelona.

También la reactivación se nota desde el punto de vista de la inversión, el volumen de inversión en oficinas durante este primer trimestre del año ha duplicado al del mismo período del año anterior, al sumar 580 millones de euros frente a los 264 millones que se invirtieron entre enero y marzo de 2014.

Es de esperar que Valencia Capital, que va absorbiendo el excedente poco a poco de la mano de crecimientos de PIB y empleo, siga en el medio plazo la reactivación marcada por Madrid y Barcelona.

La reactivación también llega al mercado de alquiler de apartamentos turísticos con la vuelta de los clientes nacionales que crecen apoyados por las mejoras en los datos de crecimiento económico y empleo.

Con todo ello, la cifra de negocio de este primer trimestre del ejercicio 2015 del Área Inmobiliaria de Libertas 7 alcanzó los 314 mil euros, con el siguiente desglose:

PARAMETROS DE ACTIVIDAD – Primer Trimestre 2015 (miles de euros)

Cifra de Negocios Área Inmobiliaria	314
Cifra de Negocios Promoción	204
Cifra de Negocios Alquiler	110

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 el primer trimestre de este ejercicio 2015, siguiendo con la política de reducción de deuda, la Compañía ha continuado potenciando la comercialización de viviendas en stock y el consiguiente desapalancamiento financiero. En este sentido, Libertas 7 escrituró a clientes durante el primer trimestre de este ejercicio 2 viviendas y 3 garajes.

Considerando las 3 reservas con las que contaba la compañía al cierre de marzo, el stock de viviendas pendientes de venta al cierre del primer trimestre cae hasta las 37 viviendas.

Suelo finalista y promociones en curso: La significativa reducción del stock de viviendas pendientes de venta llevada cabo por la sociedad en los últimos ejercicios y los primeros síntomas de reactivación del mercado inmobiliario, llevaron al área inmobiliaria a reactivar la finalización de las 23 viviendas de la segunda fase de su promoción en Picassent, que tiene previsto acabar en el cuarto trimestre de 2015.

En la medida en que se vaya confirmando la recuperación del mercado, la sociedad reactivará paulatinamente la promoción de las 201 nuevas viviendas de su cartera de suelo finalista en Valencia ciudad, Paiporta, Denia y Peñíscola.

PATRIMONIO EN EXPLOTACIÓN - ARRENDAMIENTOS:

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, como en el mercado de oficinas y locales comerciales en Valencia capital que continua absorbiendo el stock pendiente de alquiler.

La cartera de activos en alquiler, compuesta por apartamentos turísticos, locales comerciales, oficinas, viviendas y garajes, aportó al cierre del primer trimestre del ejercicio 2015 una cifra total de ingresos de 110 mil euros, que compara positivamente con los 75 mil euros a la misma fecha del ejercicio anterior.

La cartera de reservas de alquiler de apartamentos turísticos para la temporada estival que iniciamos, hacen prever importantes mejoras en la cuenta de explotación del área de arrendamientos en el ejercicio 2015.

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 iniciado durante este ejercicio 2015, la comercialización de determinados activos no estratégicos.

RESULTADOS A 31 DE MARZO DE 2015 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)	
	1T 2015
Cifra de negocios	314
Variación de existencias	-201
Margen Bruto	112
Otros ingresos de explotación	2
Otros Gastos de Explotación	-354
Amortizaciones	-68
Deterioro	0
Resultados de la Explotación	-307
Resultado Financiero	-117
Resultados Antes de Impuestos	-425
Impuesto Sobre Sociedades	106
Resultado después de Impuestos	-318

La cifra de negocios al cierre del primer trimestre del presente ejercicio alcanza los 314 mil euros y cierra con un margen de explotación negativo de 307 mil euros una vez aplicados los gastos generales y amortizaciones.

La aplicación de gastos financieros e impuesto sobre sociedades, nos lleva a un resultado neto negativo de 318 mil euros.

En síntesis, ante un mercado inmobiliario, que parece comenzar un nuevo ciclo, el Área Inmobiliaria de Libertas 7 comienza a reactivar sus obras en curso y a potenciar sus activos pendientes de alquiler con el objetivo de que su cuenta de explotación comience a aportar resultados positivos recurrentes en los próximos ejercicios.

4. SITUACIÓN PATRIMONIAL A 31 DE MARZO DE 2015

Las principales magnitudes del Estado de Situación Financiera del Grupo Libertas 7, a 31 de marzo de 2015, reflejan los siguientes importes:

	31/03/2015	31/12/2014	Difer.	Variac %.
ACTIVO				
Fondo de Comercio	5.554	5.554	0	0,00%
Activos financieros	59.143	53.804	5.339	9,92%
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	16.386	16.231	155	0,95%
Existencias	16.507	16.529	-22	-0,13%
Activos por impuestos diferidos	36.241	36.330	-89	-0,24%
Otros activos	26.404	26.327	77	0,29%
Efectivo y medios equivalentes	2.445	1.751	694	39,63%
TOTAL ACTIVO	162.680	156.526	6.154	3,93%
PASIVO				
Fondos Propios	99.170	95.097	4.073	4,28%
Deuda Financiera	47.655	47.836	-181	-0,38%
Pasivos por impuestos diferidos	13.720	11.409	2.311	20,26%
Otros pasivos	2.135	2.184	-49	-2,24%
TOTAL PASIVO	162.680	156.526	6.154	3,93%

Cifras en miles de euros

Durante el primer trimestre del ejercicio 2015 no se han producido grandes variaciones en las partidas de balance del Grupo, a excepción del incremento del valor de la cartera de activos financieros en algo más de 5 M de euros con su correspondiente efecto en Patrimonio neto y pasivos por impuestos diferidos. Las ventas realizadas en el Área de Inversiones han generado también un aumento de la tesorería disponible.

5. RESULTADOS A 31 DE MARZO DE 2015

Las principales magnitudes de la cuenta de pérdidas y ganancias del Grupo Libertas 7, a 31 de marzo de 2015, han sido las siguientes:

CONCEPTO	INMOBILIARIA	INVERSIONES	TOTAL 31 03 2015	TOTAL 31 03 2014	% Variac.
Cifra Negocios	314	1.365	1.679	9.746	-83%
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	-	155	155	-501	131%
Otros Ingresos / Gastos Explotación	-621	-188	-809	172	570%
Resultado Explotación Ajustado (*)	-318	1.177	859	9.918	-91%
Resultado Explotación	-307	1.332	1.025	9.417	-89%
Ingresos Financieros	-	-	-	9	-100%
Gastos Financieros	-117	-46	-163	-504	-68%
Diferencias de cambio y otros resultados financieros	-	6	6	172	-97%
BAI	-424	1.292	868	9.094	-90%
Impuesto sociedades	106	-306	-200	-2.874	-93%
BDI	-318	986	668	6.220	-89%

(*) Excluye resultados de asociadas y provisiones por deterioro

Cifras en miles de euros

La cifra de negocios del área inmobiliaria ha ascendido a 314 mil euros en estos primeros tres meses del ejercicio. En cuanto al área de inversiones los ingresos por dividendos y ventas de valores han ascendido a 193 mil y 1.172 miles de euros, respectivamente.

El resultado de explotación es positivo en 1.025 miles de euros. (En el comparativo con el ejercicio 2014 hay que tener en cuenta que en febrero de ese año se obtuvo un beneficio de 6,8 M de euros por la venta de la participación en Barón de Ley, S.A.)

El resultado financiero de -157 mil euros, sitúan el BAI en 868 mil euros de euros, siendo el BDI de 668 mil euros al cierre del trimestre