



GRUPO LIBERTAS 7
DECLARACIÓN INTERMEDIA
TERCER TRIMESTRE 2012

GRUPO LIBERTAS 7
DECLARACIÓN INTERMEDIA
TERCER TRIMESTRE 2012

- El Resultado Consolidado Neto atribuido a la Sociedad Dominante, a 30 de septiembre de 2012, asciende a 8,3 Millones de euros de pérdida.
 - La cifra de negocios de la actividad financiera del Grupo asciende a 1,7 Millones de euros.
 - El área inmobiliaria al cierre del tercer trimestre del año obtiene una cifra de negocios de 35,8 Millones de euros.
-

1. ENTORNO ECONÓMICO

En los últimos tres meses el conjunto de medidas político-económicas anunciadas han permitido una relajación de los diferenciales de deuda, al tiempo que han posibilitado un respiro a los mercados, en un entorno macroeconómico en el que se van acumulando claros indicios de ralentización económica global, afectando tanto a los países sometidos a un esfuerzo de consolidación fiscal como al resto de países desarrollados y emergentes.

En Junio asistimos finalmente a la formación de un gobierno de coalición en Grecia con perfil pro-europeo y con objetivo de permanencia en la UE, mientras que la cumbre de ministros de la UE fijó las bases hacia una futura unión bancaria europea acordándose a su vez la recapitalización directa de los bancos con problemas.

A principios de Julio, el BCE bajó un cuarto de punto los tipos de interés hasta el 0,75%, mínimo histórico, dentro de una acción aparentemente concertada entre los bancos centrales para hacer frente a la crisis económica -China hizo lo propio y el Banco de Inglaterra inyectó 50.000 M de libras-. Poco después el Eurogrupo aprobó un plan de ayuda al sector financiero español por importe de 100.000M€. Posteriormente, ya en Septiembre, llegó la tan esperada noticia del BCE anunciando la compra ilimitada de deuda de los países que soliciten el rescate -a cambio de fuertes medidas de ajuste-, que más tarde sería aprobada por el Constitucional Alemán.

Todo ello ha facilitado una importante reducción de la prima de riesgo española e italiana que ha minorado considerablemente los costes de refinanciación, imprescindible para alcanzar los objetivos de déficit; y ha aportado estabilidad sobre el futuro de la moneda única.

En cualquier caso, resultando altamente improbable un cambio en las políticas fiscales -especialmente en los países con mayores niveles de déficit-, la clave para eludir las amenazas de depresión económica se centra en que los bancos centrales sigan aplicando estímulos adicionales, compensando los efectos negativos que tienen sobre el crecimiento económico las actuales políticas de control del gasto.

2. ÁREA DE INVERSIONES

La mayor apetencia por los activos de riesgo por parte de los gestores tras las últimas medidas de política económica anunciadas ha permitido un rebote de los mercados desde niveles no vistos en casi una década -en el caso del Ibex35-. De este modo, el Ibex35 acumulaba una caída del -10% en los nueve primeros meses del año, evolución significativamente más negativa que la del resto de principales índices internacionales (Dax 22%, EuroStoxx 6%, Dow Jones 10%).

En este contexto, la gestión de nuestra cartera ha seguido siendo especialmente prudente en un momento en el que no creemos aconsejable la asunción de más riesgo. La estrategia se ha basado principalmente en la preservación del valor de los activos, la generación de liquidez y el control del riesgo. Aprovechamos el buen tono de las bolsas durante primer trimestre del ejercicio para realizar un volumen importante de plusvalías y liquidez, desprendiéndonos de ciertos valores ya provisionados y en los cuales no veíamos claros recorridos alcistas en el medio plazo. Ello nos ha llevado a una posición claramente vendedora en lo que llevamos de ejercicio, habiendo sobreponderado fuertemente la posición en liquidez y protegiéndonos, en la medida de lo posible, ante caídas en los mercados.

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.

VALOR	VALOR MERCADO 30/09/2012	VALOR MERCADO 01/01/2012	Compras	Ventas	Reval. 12	Dividendo 12	Rentab. 12
TOTAL ASOCIADAS	11.749.537	27.544.296	0	-3.411.695	-12.383.065	72.088	-44,7%
TOTAL INV. PERMANENTES	3.256.606	5.250.237	0	0	-1.993.631	1.445	-37,9%
NO ASOCIADAS	16.300.379	27.922.659	0	-745.500	-10.876.780	0	-39,0%
TOTAL CARTERA BOLSA	31.790.242	41.295.572	426.890	-8.980.347	-951.874	1.309.969	0,9%
TOTAL CARTERA LIBERTAS 7	63.096.763	102.012.765	426.890	-13.137.541	-26.205.350	1.383.502	-24,2%

El valor de mercado del conjunto de la cartera asciende a 63,1 millones de euros. En el ejercicio, se acumulan compras por importe de 0,4 millones y ventas por importe de 13,1 millones de Euros. Se han cobrado 1,3 millones de euros en concepto de dividendos. La rentabilidad acumulada de la cartera en los nueve primeros meses de 2012 ha sido del -24,2%.

Por lo que respecta a la cartera de asociadas, ésta se ha visto afectada principalmente por la negativa evolución de Prisa, que acumula una rentabilidad de -60%, mientras que Cleop y Adolfo Domínguez acumulan una rentabilidad del -45% y -20% respectivamente. En su conjunto, la rentabilidad de la cartera de asociadas es del -44,7%.

Dentro de la estrategia de gestión de nuestras inversiones en el sector del vino, hemos procedido a la venta de la participación que Luxury Liberty S. A., filial de Libertas 7, mantenía en Bodegas Riojanas, por un importe de 3,2 millones de Euros.

En cuanto a la cartera de bolsa, la rentabilidad en los nueve primeros meses del año ha sido del +0,9%, lo que contrasta fuertemente con la evolución negativa de la bolsa española (Ibex35: -10%). Desde el punto de vista sectorial, los sectores con un mejor comportamiento relativo han sido los de banca, consumo no cíclico y lujo, mientras que ecología y construcción han sido los sectores con peor comportamiento de la cartera.

RESULTADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012 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 tres trimestres del año.

Los principales ingresos del área corresponden a los dividendos cobrados y las plusvalías obtenidas por la venta de activos financieros disponibles para la venta por importe de 1,5 y 0,3 millones de euros respectivamente.

Los resultados aportados por las empresas asociadas suponen una aportación de -1,6 millones de Euros.

El resultado de explotación se sitúa en -0,4 millones de euros, incluyendo el resultado derivado de las enajenaciones de otros activos financieros así como de las provisiones por deterioro de activos realizadas en el primer semestre de 2012. El resultado financiero durante los nueve primeros meses del ejercicio ascienden a -1,8 millones de euros.

Con todo ello, el resultado después de impuestos arroja una cifra de -2,1 millones de euros.

CUENTA DE RESULTADOS ÁREA DE INVERSIONES

- Miles de Euros - **Sept. 2012**

Ingresos por dividendos	1.455
Ingresos por plusvalías netas por enajenación de activos financieros	265
Rdos. Sdes. Valoradas por el Método de la Participación	-1.639
Otros ingresos de explotación	49
TOTAL INGRESOS EXPLOTACIÓN:	130
Otros Gastos de Explotación	-635
Amortizaciones	-47
Rdos por enajenación inmovilizado y deterioros	129
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN:	553
Resultados de la Explotación:	-423
Resultado Financiero:	-1.106
Var. Valor razonable inst. financieros	-725
Dif. Cambio	29
Resultados Antes de Impuestos	-2.225
Impuesto Sobre Sociedades	160
Resultado después de Impuestos	-2.065
Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante:	-2.065

3. ÁREA INMOBILIARIA.

Las incertidumbres entorno a la economía de la zona euro, la falta de crédito, las dificultades para disminuir el stock de viviendas terminadas y las dudas respecto a las entidades financieras españolas, han tenido un fuerte impacto sobre el sector inmobiliario en España.

En este entorno, el mercado residencial de venta directa a clientes finalistas, continua mostrándose como el más activo del sector inmobiliario, si bien con clientes muy exigentes tanto en calidad como en precio.

Dentro de las medidas de ajuste aprobadas por el gobierno, el mantenimiento del tipo del IVA para la adquisición de vivienda nueva al 4%, hasta el 31 de diciembre de 2012, ha impreso un mayor dinamismo en el mercado residencial, que continúa luchando contra la caída en la concesión de créditos para la adquisición de vivienda nueva y la presión a la baja en precios, muy desigual según la ubicación y la oferta.

Respecto al Área Inmobiliaria de Libertas 7, la cifra de negocio de la actividad inmobiliaria mejora sensiblemente respecto a los ingresos alcanzados en los primeros nueve meses del ejercicio anterior, si bien con fuerte erosión en precios como consecuencia de la dureza del mercado inmobiliario al que nos enfrentamos.

Actividad de Promoción: Si bien muy presionados por el mercado al que nos enfrentamos, la compañía ha escriturado 126 viviendas y 5 locales comerciales, superando substancialmente la cifra de escrituraciones al cierre del tercer trimestre del ejercicio 2011.

Actividad de Suelo Finalista: El alto stock de viviendas terminadas y las dificultades para financiar la construcción de nuevas promociones, han llevado a la sociedad a deshacer posiciones en la cartera de suelo, asumiendo pérdidas.

Patrimonio en Explotación: La actividad patrimonial continúa mostrando una buena evolución con importantes incrementos tanto de ingresos como de ocupación, si bien, el cierre parcial de la actividad de apartamentos turísticos para abordar trabajos de mejora y puesta a punto, sigue pesando sobre la cifra de negocios de esta actividad. Por ello, la sociedad durante este tercer trimestre ha deshecho posiciones en activos en explotación de alquiler, adquiriendo una dimensión más acorde a la situación de los mercados.

PARAMETROS DE ACTIVIDAD - Tercer Trimestre 2012

Cifra de Negocios Área Inmobiliaria (M €)		35,85
Cifra de Negocios Promoción (M €)		34,97
Viviendas y locales escriturados (unidades)	131 v.	
Total Ingresos Alquiler (M €)		0,88

Situación del stock a 30 de septiembre de 2012

Viviendas Terminadas con licencia 1ª ocupación	230 v.
Viviendas en Ejecución (unidades)	23 v.
Solares Finalistas no iniciados (número de viviendas)	227 v.

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.

ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN - ENTREGA DE VIVIENDAS.

La actividad de promoción del Grupo Libertas 7 (FICSA), se dirige fundamentalmente hacia la promoción residencial de viviendas de primera residencia, sobre suelos finalistas financiados con recursos propios.

Durante los tres primeros trimestres del ejercicio 2012 en la actividad de promoción de las sociedades del grupo Libertas 7, se escrituraron 46 viviendas, 5 locales comerciales, 33 garajes y 12 trasteros, por un importe de 6,75 millones de euros.

Adicionalmente, en el mismo periodo, la UTE de Alfara, donde la Sociedad participa en un 50%, escrituró 80 viviendas, 26 garajes y 108 garajes con trasteros, por un importe de 10,8 millones de euros.

Con todo ello, al cierre del primer trimestre, la sociedad contaba con una cartera de 230 viviendas terminadas, todas ellas con su licencia de primera ocupación, 4 locales comerciales y 23 viviendas en curso.

Todas estas escrituraciones y entregas han permitido, reducir substancialmente el endeudamiento de la sociedad. Adicionalmente y en la misma línea la sociedad ha escriturado 22,8 Millones de euros de su cartera de suelo.

PATRIMONIO EN EXPLOTACIÓN - ARRENDAMIENTOS:

Por su parte, la cartera de activos en alquiler -compuesta por apartamentos turísticos, locales comerciales, oficinas, viviendas y garajes- aportó, al cierre del tercer trimestre del ejercicio 2012, una cifra total de ingresos de 879 mil euros.

Adicionalmente y en la misma línea que en el área de promoción, la sociedad ha escriturado 17,95 Millones de euros de su cartera de inmuebles para arrendamiento, ajustando su dimensión y endeudamiento a la situación del mercado inmobiliario.

RESULTADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012 DEL AREA INMOBILIARIA DE LIBERTAS 7

La cifra de negocios consolidada al 30 de Septiembre de 2012 alcanza los 35.851 miles de euros.

La fuerte presión en precios continúa afectando negativamente tanto al EBITDA como al Resultado de Explotación de la actividad de promoción.

Los resultados más significativos de la cuenta de pérdidas y ganancias al cierre del tercer trimestre son los siguientes:

Actividad Inmobiliaria (NIIF)	TOTAL
(Cifras en miles de euros)	30 09 2012
Cifra de Negocios	35.851,40
EBITDA	-8.717,96
Beneficio de Explotación	-7.873,56
Beneficio después de Impuestos	-6.283,97
CASH FLOW	-7.128,37

4. SITUACIÓN PATRIMONIAL A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012

Las principales magnitudes del Estado de Situación Financiera del Grupo Libertas 7, a 30 de septiembre de 2012, reflejan los siguientes importes:

	30/09/2012	31/12/2011	Difer.	Variac %.
ACTIVO				
Fondo de Comercio	5.554	6.362	-808	-12,70%
Activos financieros	58.652	76.169	-17.517	-23,00%
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	64.640	68.361	-3.721	-5,44%
Existencias	59.027	113.139	-54.112	-47,83%
Otros activos	78.314	71.440	6.874	9,62%
Efectivo y medios equivalentes	6.893	4.527	2.366	52,26%
TOTAL ACTIVO	273.080	339.998	-66.918	-19,68%
PASIVO				
Fondos Propios	164.207	165.450	-1.243	-0,75%
Deuda Financiera	91.116	161.068	-69.952	-43,43%
Otros pasivos	17.757	13.480	4.277	31,73%
TOTAL PASIVO	273.080	339.998	-66.918	-19,68%

Cifras en miles de euros

Las principales diferencias en el activo del Estado de Situación Financiera del Grupo son reflejo de las variaciones producidas durante el tercer trimestre tanto en el Área de Inversiones como en el Área Inmobiliaria, que ya han sido expuestas, respectivamente, en los apartados 2 y 3 del presente informe.

El ratio de endeudamiento neto sobre activo se sitúa en un 30,54%. Un 35,93% del endeudamiento financiero se encuentra garantizado por hipotecas subrogables a clientes.

5. RESULTADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012

Las principales magnitudes de la cuenta de pérdidas y ganancias del Grupo Libertas 7, a 30 de septiembre de 2012, han sido las siguientes:

CONCEPTO	INMOBILIARIA	INVERSIONES	TOTAL 30 09 2012	TOTAL 30 09 2011	% Variac.
Cifra Negocios	35.851	1.720	37.571	8.763	329%
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	-	-1.639	-1.639	-2.647	38%
Otros Ingresos / Gastos Explotación	-56.494	-633	-57.127	-7.187	695%
Resultados por enajenación de inmovilizado y deterioros	12.769	129	12.898	-2.136	704%
Resultado Explotación	-7.874	-423	-8.297	-3.207	-159%
Ingresos Financieros	-	-	-	1	-100%
Gastos Financieros	-1.163	-1.106	-2.269	-3.353	-32%
Diferencias de cambio y otros resultados financieros	-	-696	-696	61	-1241%
BAI	-9.037	-2.225	-11.262	-6.498	-73%
Impuesto sociedades	2.753	160	2.913	1.125	159%
BDI	-6.284	-2.065	-8.349	-5.373	-55%

Cifras en miles de euros

Los resultados al cierre del tercer trimestre, como se ha explicado en los apartados 2 y 3 del presente informe, vienen marcados por las citadas operaciones sobre activos financieros e inmobiliarios.

El BAI a septiembre se sitúa en -11,3 M de euros y el BDI en - 8,4 M de euros.