



GRUPO LIBERTAS 7
DECLARACIÓN INTERMEDIA
PRIMER TRIMESTRE 2013

GRUPO LIBERTAS 7
DECLARACIÓN INTERMEDIA
PRIMER TRIMESTRE 2013

- La cifra de negocios de la actividad financiera del Grupo asciende a 0,9 Millones de euros.
 - El área inmobiliaria cierra el primer trimestre del año con una cifra de negocios de 3,3 Millones de euros.
 - El Resultado de Explotación ajustado del primer trimestre de 2013 asciende a 0,8 Millones de euros.
 - El Resultado Consolidado Neto atribuido a la Sociedad Dominante, a 31 de marzo de 2013, asciende a 1,1 Millones de euros de pérdida.
-

1. ENTORNO ECONÓMICO

Durante los tres primeros meses del año las medidas de asistencia financiera adoptadas durante 2012 y las políticas monetarias expansivas implementadas por algunos bancos centrales han permitido compensar los efectos negativos derivados de la compleja situación político-económica existente en numerosas economías.

En Europa, la necesidad de controlar el déficit en algunos países ha llevado a la ejecución de políticas aceleradas de fuerte ajuste del gasto público en economías que se encuentran en plena recesión, con elevadas tasas de desempleo y con un sector financiero en proceso de saneamiento y reconversión. Todo ello ha provocado un empeoramiento de los datos macro en el corto plazo y ha retrasado las expectativas de recuperación.

Los últimos datos procedentes de las principales economías de la Zona Euro denotan también una evolución menos positiva, existiendo un cierto efecto contagio desde las economías periféricas, lo cual pone en evidencia la necesidad de desarrollar nuevas políticas más orientadas al crecimiento.

Por su parte, en EEUU, las autoridades monetarias siguen dando muestras de su voluntad de mantener la actual política monetaria fuertemente expansiva, lo que unido a la positiva evolución de algunos indicadores macroeconómicos, impulsados por la recuperación del sector inmobiliario, y a la solidez de los resultados empresariales ha llevado a los principales índices bursátiles americanos hasta sus máximos históricos.

En nuestro entorno más próximo no parecen producirse mejoras constatables, con un incremento constante en la cifra de desempleo en España, y con una continua reducción de la renta disponible de las familias que se traduce en mayores caídas en el consumo. El endurecimiento de la política fiscal, la reducción en el gasto público y las dificultades para acceder a financiación por parte de las empresas conforman un entorno especialmente difícil en la actualidad.

No obstante, las medidas de ajuste y las reformas estructurales que se han iniciado deberían contribuir en el medio plazo a devolver una mayor estabilidad y favorecer una recuperación progresiva. En este sentido, la reestructuración iniciada en el sector financiero, la corrección ya experimentada por los precios de la vivienda, la mejora de competitividad de la economía española y la caída en la prima de riesgo son elementos positivos y necesarios para asentar las bases del crecimiento en el futuro.

2. ÁREA DE INVERSIONES

Ante el actual contexto, en la gestión de nuestra cartera ha seguido prevaleciendo la prudencia, la preservación del valor y la generación de liquidez. Ello se ha reflejado en una posición neta vendedora durante el primer trimestre, protegiéndonos ante posibles correcciones de mercado. A su vez, hemos seguido rotando la cartera hacia valores con mejores perspectivas y mejor relación rentabilidad-riesgo en función de nuestros análisis.

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 31/03/2013	VALOR MERCADO 31/12/2012	Compras	Ventas	Reval. 13	Dividendo 13	Rentab. 13
ASOCIADAS	10.075.303	10.049.527	0	0	25.776	0	0,3%
INVERSIONES PERMANENTES	3.261.862	3.261.862	0	0	0	0	0,0%
NO ASOCIADAS	13.300.622	12.784.894	0	-321.229	836.957	0	6,5%
CARTERA BOLSA	32.456.379	33.102.238	579.756	-2.602.943	1.377.329	120.938	4,4%
TOTAL CARTERA LIBERTAS 7	59.094.166	59.198.521	579.756	-2.924.172	2.240.061	120.938	3,9%

(*) En euros.

El valor de mercado del conjunto de la cartera asciende a 59,1 Millones de euros. En el ejercicio se acumulan compras por importe de 0,6 millones y ventas por importe de 2,9 millones de euros. Durante el periodo se han cobrado 0,1 millones de euros en concepto de dividendos. La rentabilidad acumulada de la cartera en los tres primeros meses de 2013 ha sido del 3,9%.

Por lo que respecta a la cartera de asociadas, durante el primer trimestre mostró un comportamiento dispar, con Adolfo Domínguez registrando una rentabilidad del 3,4% en contraposición a la evolución de Prisa, con una rentabilidad negativa de -3,7%. En su conjunto, la rentabilidad de la cartera de asociadas en el trimestre fue de un +0,3%.

En cuanto a la cartera de bolsa, la rentabilidad en el primer trimestre ha sido del 4,4%, contrastando significativamente con la evolución del Ibex 35 o el IGBM, que obtuvieron rentabilidades negativas del -3,0% y -3,2%, respectivamente.

Desde el punto de vista sectorial, los sectores con un mejor comportamiento relativo han sido los de Consumo no Cíclico, Industria y la cartera de Vinos; mientras que Inmobiliario y Tecnología han sido los sectores con peor comportamiento de la cartera.

RESULTADOS A 31 DE MARZO DE 2013 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 meses del año. Se han cobrado dividendos por importe de 0,12 millones de Euros y generado plusvalías por la venta de activos financieros por importe de 0,8 millones de euros. Los resultados aportados por las empresas asociadas son negativos por importe de -1,4 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 es de 0,8 millones de euros.

CUENTA DE RESULTADOS ÁREA DE INVERSIONES

- Miles de Euros - 31 03 2013

Ingresos por dividendos	119
Ingresos por plusvalías netas por enajenación de activos financieros	797
Rdos. Sdes. Valoradas por el Método de la Participación	-1.420
Otros ingresos de explotación	11
TOTAL INGRESOS EXPLOTACIÓN:	-493
Otros Gastos de Explotación	-153
Amortizaciones	-15
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN:	-168
Resultados de la Explotación Ajustado (*):	759
Resultados de la Explotación:	-661
Resultado Financiero:	-82
Resultados Antes de Impuestos	-743
Impuesto Sobre Sociedades	-189
Resultado después de Impuestos	-932

(*) Excluye resultados de asociadas y provisiones por deterioro

3. ÁREA INMOBILIARIA.

El entorno económico continúa impactando directamente en el sector inmobiliario, con un desempleo que ya supera los seis millones, un IVA incrementado al 10%, con ausencia de ventajas fiscales en la compra de viviendas y con la Sareb en marcha. Ello explica un difícil primer trimestre del ejercicio, que empuja a las empresas ligadas al sector a continuar avanzando en los procesos de reducción de deuda.

En esta coyuntura de mercado, la cifra de negocios del área inmobiliaria del grupo Libertas 7, durante el primer trimestre del ejercicio 2013, alcanzó los 3,35 millones de euros, bajo las siguientes premisas:

Actividad de Promoción: Siguiendo la política de reducción de deuda y a pesar de las presiones del mercado, la compañía escrituró durante el primer trimestre del ejercicio, 23 viviendas superando substancialmente el número de escrituras durante el mismo periodo del ejercicio 2012.

Actividad de Suelo Finalista: Sin movimientos durante este primer trimestre del ejercicio, la sociedad cierra el trimestre, con 23 viviendas en construcción y una cartera de suelo finalista que le permitiría la promoción en el entorno de las 201 nuevas viviendas.

Patrimonio en Explotación: La fuerte estacionalidad del mercado vacacional y la desocupación de algunas oficinas en alquiler marcan un bajo nivel de ingresos por alquiler que irán recuperándose en la medida que el alquiler vacacional se acerque a los meses de verano y se alquilen las oficinas en estos momentos sin inquilino.

PARAMETROS DE ACTIVIDAD - Primer Trimestre 2013

Cifra de Negocios Area Inmobiliaria (Millones €)		3,35
Cifra de Negocios Promoción (Millones €)		3,16
Viviendas y Locales escriturados (unidades)	23	
Total Ingresos Alquiler (Millones €)		0,18

Situación del Stock al 31 de marzo de 2013

Viviendas Terminadas con licencia 1ª ocupación	125
Viviendas en Ejecución (unidades)	23
Solares Finalistas no iniciados (número de viviendas)	201

En un entorno que ha continuado endureciéndose, el área inmobiliaria de Libertas 7 (FICSA) continúa perseverando en su política de potenciar 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. Adicionalmente, se están estudiando proyectos internacionales en mercados menos afectados por la actual crisis económica.

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. Durante el ejercicio 2013, en la actividad de promoción, se escrituraron 23 viviendas, 15 garajes, 11 garajes con trastero vinculado y 2 trasteros. Todas estas escrituraciones y entregas han permitido continuar con la política de reducción de deuda del Grupo.

Con todo, al cierre del período, la sociedad contaba con una cartera de 125 viviendas terminadas, todas ellas con su licencia de primera ocupación, 1 local comercial y 23 viviendas en curso.

PATRIMONIO EN EXPLOTACIÓN - ARRENDAMIENTOS:

Por su parte, la cartera de activos en alquiler -compuesta por apartamentos turísticos, locales comerciales, oficinas, viviendas y garajes- inicia el ejercicio 2013 una cifra total de ingresos de 184 mil euros.

RESULTADOS A 31 DE MARZO DE 2013 DEL AREA INMOBILIARIA DE LIBERTAS 7

De acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), la cifra de negocios consolidada al 31 de marzo de 2013 alcanza los 3.347 miles de euros.

El resumen de la cuenta de resultados en miles de euros del área inmobiliaria, es el siguiente:

Actividad Inmobiliaria (NIIF) (Cifras en miles de euros)	TOTAL 31 03 2013
Cifra de Negocios	3.347,47
EBITDA	141,79
Beneficio de Explotación	62,18
Beneficio despues de Impuestos	-184,56
CASH FLOW (BDI + Amortizaciones)	-104,95

Con ello, el área inmobiliaria cierra con un EBITDA y un Beneficio de Explotación positivos en la actividad de promoción de 141,79 y 62,18 miles de euros, respectivamente, si bien tras gastos financieros e impuestos, el Beneficio neto cae a resultado negativo de 185 mil euros.

En síntesis, el área inmobiliaria del Grupo Libertas 7, continúa compitiendo en un mercado muy adverso y trabajando para establecer una sólida base, como punto de partida que nos permita competir en las mejores condiciones en el medio y largo plazo.

4. SITUACIÓN PATRIMONIAL A 31 DE MARZO DE 2013

Las principales magnitudes del Estado de Situación Financiera del Grupo Libertas 7, a 31 de marzo de 2013, reflejan los siguientes importes:

	31/03/2013	31/12/2012	Difer.	Variac %.
ACTIVO				
Fondo de Comercio	5.554	5.554	0	0,00%
Activos financieros	55.321	54.985	336	0,61%
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	48.744	52.208	-3.464	-6,63%
Existencias	34.033	36.710	-2.677	-7,29%
Otros activos	76.806	75.165	1.641	2,18%
Efectivo y medios equivalentes	2.944	1.389	1.555	111,95%
TOTAL ACTIVO	223.402	226.011	-2.609	-1,15%
PASIVO				
Fondos Propios	138.691	141.015	-2.324	-1,65%
Deuda Financiera	68.412	71.169	-2.757	-3,87%
Otros pasivos	16.299	13.827	2.472	17,88%
TOTAL PASIVO	223.402	226.011	-2.609	-1,15%

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 primer 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 29,31%. Un 24,49% del endeudamiento financiero se encuentra garantizado por hipotecas subrogables a clientes.

5. RESULTADOS A 31 DE MARZO DE 2013

Las principales magnitudes de la cuenta de pérdidas y ganancias del Grupo Libertas 7, a 31 de marzo de 2013, han sido las siguientes:

CONCEPTO	INMOBILIARIA	INVERSIONES	TOTAL 31 03 2013	TOTAL 31 03 2012	% Variac.
Cifra Negocios	3.348	916	4.264	3.217	33%
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	-	-1.420	-1.420	-153	-828%
Otros Ingresos / Gastos Explotación	-3.285	-157	-3.442	-2.852	-21%
Resultados por enajenación de inmovilizado y deterioros	-	-	-	5	-100%
Resultado Explotación Ajustado (*)	63	759	822	365	125%
Resultado Explotación	63	-661	-598	217	-376%
Ingresos Financieros	-	7	7	-	100%
Gastos Financieros	-326	-233	-559	-1.379	-59%
Diferencias de cambio y otros resultados financieros	-	144	144	-760	119%
BAI	-263	-743	-1.006	-1.922	48%
Impuesto sociedades	79	-189	-110	591	-119%
BDI	-184	-932	-1.116	-1.331	16%

(*) Excluye resultados de asociadas y provisiones por deterioro

Cifras en miles de euros

Los resultados al cierre del primer trimestre del ejercicio, como se ha explicado en los apartados 2 y 3 del presente informe, vienen marcados por la situación económica general. A pesar de ello, se ha conseguido mejorar las cifras respecto al mismo período del ejercicio anterior, con una cifra de negocios un 33% superior y un ahorro en gastos financieros del 59%.

Tanto el BAI como el BDI a marzo, aún siendo negativos en 1.006 mil y 1.116 mil euros, respectivamente, también mejoran ligeramente los importes del primer trimestre de 2012.