



GRUPO LIBERTAS 7
DECLARACIÓN INTERMEDIA
TERCER TRIMESTRE 2017

-
- El área de inversiones obtiene una rentabilidad acumulada al cierre de septiembre del 12%.
 - FICSA continúa con el lanzamiento de tres nuevas promociones inmobiliarias.
 - La actividad de arrendamientos turísticos cierra la temporada alta con unos ingresos de 1.213 miles de euros, un 18% superiores al ejercicio anterior.
 - La cifra de negocios del Grupo asciende a 5.181 miles de euros, con un beneficio neto de 1.435 miles de euros.
-

1. ENTORNO ECONÓMICO

En el tercer trimestre hemos asistido a una progresiva mejoría del entorno macroeconómico y a la consolidación del crecimiento en la mayoría de las economías occidentales. El buen tono cíclico ha favorecido la recuperación de los resultados empresariales y la mejora de perspectivas para los próximos meses.

Al contrario de lo sucedido en los anteriores ejercicios, durante los meses de verano los mercados de capitales han gozado de una relativa tranquilidad, que ha llevado a una consolidación de niveles de los principales índices bursátiles, que gozan de unos registros inusualmente bajos de volatilidad.

Por lo que respecta a nuestro entorno más próximo, la economía española sigue mostrando un crecimiento robusto, con buenos datos en el mercado laboral, y favorecido por una recuperación del consumo de las familias. No obstante, existen ciertas inquietudes derivadas de la situación de Cataluña y su impacto en las previsiones económicas tanto de España como europeas.

En el horizonte siguen existiendo importantes incertidumbres, derivadas en buena parte de las políticas monetarias ultraexpansivas llevadas a cabo por los bancos centrales de las principales economías desarrolladas. La progresiva y ordenada retirada de los estímulos es un factor que tendrá un efecto directo en la evolución de las economías y especialmente en 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.

	31/12/2016	30/09/2017	Compras	Ventas	Dif. Valor	Dividendos	Rentabilidad
ASOCIADAS	7.457	8.469	0	0	1.012	0	13,6%
CAPITAL PRIVADO	155	155	0	0	0	0	0,0%
INVERSIÓN PERMANENTE	2.541	2.541	0	0	0	0	0,0%
CARTERA BOLSA	38.637	41.603	6.563	-8.361	2.966	942	12,6%
TOTAL CARTERA	48.790	52.768	6.563	-8.361	3.978	942	12,1%

El valor de mercado de la cartera asciende a 52,8 millones de Euros. En el ejercicio se acumulan compras por importe de 6,6 millones y ventas por importe de 8,4 millones de euros. Durante el período se ha 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 2017 ha sido del 12,1%.

La cartera de asociadas, que incluye las inversiones en el Grupo Prisa, Adolfo Domínguez y Finanzas e Inversiones Valencianas, ha registrado una rentabilidad del 13,6%.

La cartera de capital privado no ha registrado cambios en su valoración.

En cuanto a la cartera de bolsa la rentabilidad acumulada ha sido del 12,6%, lo que contrasta muy positivamente con la evolución del Ibex-35 (11%) o del IGBM (11,1%). 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.

RESULTADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2017 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 2,6 millones de euros respectivamente. Las asociadas aportan un resultado negativo de 0,4 millones de euros, habiéndose obtenido otros ingresos por importe de 18 miles de euros.

Los gastos de explotación suman 679 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 4 miles de euros que se han provisionado por el deterioro de activos, el Resultado de explotación ajustado alcanza la cifra de 2,8 millones de euros.

Una vez deducido el resultado financiero, el Beneficio antes de impuestos alcanza un importe de 2,1 millones de Euros.

Para una mejor comprensión del comparativo con el ejercicio anterior hay que recordar que en 2016 se contabilizaron gastos por intereses derivados de la desestimación por el Tribunal Supremo de un procedimiento contencioso, por importe de 644 miles de euros. Así mismo, en la cifra de impuesto de sociedades se incluyó el impuesto correspondiente a dichas contingencias que ascendió a 1.227 miles de euros.

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

	Sept 2016	Sept 2017	Diferencia	%
Dividendos	1.017	907	-110	-11%
Plusvalías netas enajenación de activos financieros	1.990	2.584	594	30%
Rdo. sociedades valoradas método participación	-1.257	-409	848	-67%
Otros ingresos de explotación	31	18	-13	-42%
Total Ingresos de Explotación	1.781	3.100	1.319	74%
Otros Gastos de Explotación	-594	-679	-85	14%
Amortizaciones	-14	-13	1	-7%
Exceso de Provisiones	834	0	-834	-100%
Provisiones por Deterioro	-127	-4	123	-97%
Total Gastos de Explotación	99	-696	-795	-803%
Resultado de Explotación	1.880	2.404	524	28%
Resultado de Explotación Ajustados (*)	2.430	2.817	387	16%
Resultado Financiero	-917	-256	661	-72%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	963	2.148	1.185	123%
Impuesto sobre Sociedades	-1.839	-765	1.074	58%
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	-876	1.383	2.259	258%

(*) Excluye resultados método de participación y provisiones

3. ÁREA INMOBILIARIA.

De acuerdo con los datos del Ministerio de Fomento y del Instituto Nacional de Estadística, el sector de promoción inmobiliaria español continúa encadenando trimestres de crecimiento en términos de demanda y precios. Las proyecciones de los principales analistas sugieren que, en el medio plazo, esta tendencia positiva iniciada en las grandes capitales de provincia y mercado de costa, proseguirá impregnando un mercado inmobiliario que continúa presentando una distribución muy heterogénea, evolucionando, a nivel local, a muy distintas velocidades. No obstante, el tono positivo de la demanda no termina de trasladarse al precio de la vivienda, que sigue siendo moderada a excepción de vivienda nueva en grandes ciudades y mercado de costa.

Este mayor dinamismo del mercado que potencian los clientes más solventes, con menor dependencia del crédito hipotecario y que buscan mejorar su vivienda en localización, tamaño y/o servicios anexos, está impulsando la vivienda de reposición y las transacciones de viviendas de segunda mano, allí donde la vivienda nueva ha agotado su stock. Incremento de la demanda que está impulsando un fuerte incremento de visados de proyectos, anticipando su recuperación en los próximos años.

En cuanto al mercado turístico, los datos de los primeros meses de 2017 señalan que se volverá a batir todos los récords, animado por el visitante extranjero, pero sobre todo por el español. La fuerte demanda de alquiler vacacional está permitiendo incrementar ocupaciones y precios.

Finalmente, el mercado de alquiler de oficinas y locales comerciales comienza a notar la recuperación del sector inmobiliario en la ciudad de Valencia, acelerando la tendencia positiva en demanda y precios.

Con todo ello, la cifra de negocio de los tres primeros trimestres del ejercicio 2017 del Área Inmobiliaria de Libertas 7 alcanzó 1.690 mil euros, con el siguiente desglose:

PARAMETROS DE ACTIVIDAD – Tercer Trimestre 2017 (miles de euros)

	<u>3T 2016</u>	<u>3T 2017</u>
Cifra de Negocios Área Inmobiliaria	2.206	1.690
Cifra de Negocios Promoción	891	122
Cifra de Negocios Alquiler	1.315	1.568

ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN - ENTREGA DE VIVIENDAS.

Durante estos nueve meses de 2017 el Área Inmobiliaria de Libertas 7, FICSA, ha iniciado la comercialización de tres nuevas promociones – dos en Valencia y una en Paiporta- que suponen un total de setenta y cinco viviendas.

A la fecha de redacción del presente informe, ya se ha obtenido la licencia e iniciado la obra de la promoción de Paiporta y se han solicitado las licencias de obras de las dos restantes. Adicionalmente, contamos ya con reservas firmes en las tres promociones por un importe de 5,26 millones de euros.

Continuamos igualmente con la comercialización de viviendas terminadas, de las que a inicio de 2017 únicamente quedaban 12 unidades en stock más un local comercial. En el ejercicio se escrituró una unidad y contamos con la reserva de otra.

En la medida en que la demanda de vivienda sigue creciendo de manera constante en Valencia capital, la Sociedad, durante este tercer trimestre del ejercicio, ha adquirido un nuevo solar. Se está trabajando en el proyecto de demolición del antiguo edificio, con el objetivo de iniciar lo más rápidamente posible la comercialización y promoción.

Finalmente, señalar que la compañía cuenta con dos solares más pendientes de promoción en Peñíscola y Denia. La Compañía tiene previsto iniciar su comercialización.

Así mismo, continuamos analizando gran número de oportunidades de compra de solares finalistas, principalmente en la ciudad de Valencia, con el fin de seleccionar los más adecuados para futuras promociones.

PATRIMONIO EN EXPLOTACIÓN - ARRENDAMIENTOS

La actividad de Apartamentos Valencia Port Saplaya en el tercer trimestre de 2017 mejora sustancialmente la de ejercicios anteriores. Las inversiones realizadas durante los ejercicios 2016 y 2017 han permitido ofrecer a nuestros clientes un producto de mayor calidad.

A cierre de septiembre de 2017, los ingresos suman 1.213 miles de euros, mejorando significativamente, un 18,4%, los ingresos conseguidos en el mismo periodo del ejercicio anterior. La cartera de reservas de apartamentos turísticos para el cuarto trimestre del ejercicio hace prever que superaremos los niveles de ingresos pre-crisis e importantes mejoras en la cuenta de explotación al cierre de este ejercicio 2017.

En cuanto al alquiler de oficinas y locales comerciales en la ciudad de Valencia, mejoramos igualmente en un 20,3% los ingresos del mismo periodo del ejercicio anterior.

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 realizado operaciones en su cartera de activos en rentabilidad que aportan un resultado por enajenación de activos de 516 mil euros. La sociedad continuará la comercialización de determinados activos no estratégicos, durante el cuarto trimestre.

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

	3 ^{er} Trimestre 2016	3 ^{er} Trimestre 2017	Diferencia	%
Cifra de negocios	2.206	1.690	-516	
Variación de existencias	-812	-122	690	
Margen Bruto	1.395	1.569	174	12%
Otros ingresos de explotación	3	6	3	
Otros Gastos de Explotación	-1.536	-1.592	-56	
Deterioro y Rdo. Venta Inmovilizado	1.402	518	-884	
EBITDA	1.263	500	-763	-60%
Exceso de Provisiones	834	0	-834	
Amortizaciones	-224	-221	3	
Resultados de la Explotación	1.874	280	-1.594	-85%
Resultado Financiero	-997	-272	726	
Resultados Antes de Impuestos	877	8	-869	-99%
Impuesto Sobre Sociedades	-1.261	44	1.305	
Resultado después de Impuestos	-384	53	437	114%

La cifra de negocios al cierre de septiembre alcanza 1.690 miles euros y cierra con un resultado de explotación positivo de 280 mil euros una vez aplicados los gastos generales y amortizaciones. Debe señalarse que la comparación con 2016 resulta distorsionada por la provisión que se revirtió en el ejercicio anterior por importe de 834 mil euros. Así y todo, el Área Inmobiliaria de Libertas 7 cierra el tercer trimestre del ejercicio con un beneficio neto de 53 mil euros, al mismo tiempo que reinicia el desarrollo de nuevas promociones.

SITUACIÓN PATRIMONIAL A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2017

Las principales magnitudes del Estado de Situación Financiera del Grupo Libertas 7, a 30 de septiembre de 2017, reflejan los siguientes importes:

	30/09/2017	31/12/2016	Difer.	Variac %.
ACTIVO				
Fondo de Comercio	5.554	5.554	0	0,00%
Activos financieros	51.124	48.254	2.870	5,95%
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	13.798	16.961	-3.163	-18,65%
Existencias	12.911	11.950	961	8,04%
Activos por impuestos diferidos	34.981	34.792	189	0,54%
Otros activos	26.989	26.928	61	0,23%
Efectivo y medios equivalentes	2.619	3.331	-712	-21,37%
TOTAL ACTIVO	147.976	147.770	206	0,14%
PASIVO				
Fondos Propios	95.502	95.670	-168	-0,18%
Deuda Financiera	40.926	41.200	-274	-0,67%
Pasivos por impuestos diferidos	10.611	9.226	1.385	15,01%
Otros pasivos	937	1.674	-737	-44,03%
TOTAL PASIVO	147.976	147.770	206	0,14%

Cifras en miles de euros

Las principales variaciones en el activo del balance del Grupo se observan en las partidas de Activos financieros, como consecuencia de la revalorización de la cartera de bolsa; en la reducción del valor de las compañías asociadas por las variaciones producidas en sus fondos propios y en el incremento de las existencias por la compra del solar para promocionar comentado anteriormente.

Por lo que respecta al pasivo, la deuda financiera se ha mantenido estable en su conjunto, con un ligero incremento de la deuda a largo plazo dispuesta para hacer frente a vencimientos a corto.

La partida de otros pasivos se reduce significativamente por el pago de la principal deuda con las Administraciones Públicas que mantenía el Grupo.

4. RESULTADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2017

Las principales magnitudes de la cuenta de pérdidas y ganancias del Grupo Libertas 7, a 30 de septiembre de 2017, han sido las siguientes:

CONCEPTO	INMOBILIARIA	INVERSIONES	TOTAL 30 09 2017	TOTAL 30 09 2016	% Variac.
Cifra Negocios	1.690	3.491	5.181	5.212	-1%
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	-	-409	-409	-1.257	67%
Otros Ingresos / Gastos Explotación	-1.926	-678	-2.604	-2.310	-13%
Resultados por enajenación de inmovilizado y deterioros	516	-	516	2.236	-77%
Deterioro de activos financieros	-	-	-	-127	100%
Resultado Explotación Ajustado (*)	280	2.816	3.096	4.304	-28%
Resultado Explotación	280	2.404	2.684	3.754	-29%
Ingresos Financieros	-	-	-	-	-
Gastos Financieros	-272	-217	-489	-1.894	-74%
Diferencias de cambio y otros resultados financieros	-	-39	-39	-21	86%
BAI	8	2.148	2.156	1.839	17%
Impuesto sociedades	44	-765	-721	-3.100	-77%
BDI	52	1.383	1.435	-1.261	214%

(*) Excluye resultados de asociadas y provisiones por deterioro

Cifras en miles de euros

La cifra de negocios del Grupo Libertas 7 se reparte entre las dos principales áreas de negocio: inmobiliaria e inversiones. La cifra del área inmobiliaria se compone del importe de entregas de viviendas, que asciende a 122 miles de euros, y los ingresos por rentas de alquileres y otros servicios que aportan 1.568 miles de euros. En cuanto al área de inversiones los resultados por ventas de valores han ascendido a 2.584 miles de euros, mientras que los ingresos por dividendos han alcanzado los 907 miles de euros. Las compañías asociadas aportan un resultado negativo de 409 miles de euros.

El resultado de explotación a septiembre es positivo en 2.684 miles de euros y ajustado con la eliminación de aportaciones de empresas asociadas se sitúa en 3.096 miles de euros, en ambos casos por debajo del obtenido en el mismo período del ejercicio anterior.

El resultado financiero de -528 miles de euros sitúa el BAI en 2.156 miles de euros, siendo el BDI de 1.435 miles euros al cierre de septiembre, mientras que en el ejercicio anterior era negativo.

Para una mejor comparativa con el ejercicio anterior, habría que recordar que en 2016 las cuentas del Grupo registraron el efecto de una sentencia del Tribunal Supremo por un importe negativo neto de 2.075 miles de euros. Sin este efecto, tanto el resultado de explotación como el Beneficio después de impuestos a septiembre de 2017 estarían por encima del obtenido en el mismo período del ejercicio anterior.