



GRUPO LIBERTAS 7
DECLARACIÓN INTERMEDIA
TERCER TRIMESTRE 2019

DECLARACIÓN INTERMEDIA TERCER TRIMESTRE 2019

- El Área de Inversiones ha obtenido plusvalías por venta de valores por importe de 2,9 millones de euros.
 - La actividad inmobiliaria alcanza al cierre del tercer trimestre los 16,6 millones de euros de ventas en contratos y reservas.
 - La incorporación del hotel al Área Turística supone un incremento de ingresos en un 53% respecto al ejercicio anterior.
 - El Resultado Neto atribuido asciende a 1.526 miles de euros. El Resultado Proforma, que incorpora los resultados por enajenación de activos financieros, asciende a 3.743 miles de euros.
-

1. ENTORNO ECONÓMICO

Tras unos meses de verano convulsos y con un significativo repunte de la volatilidad en los mercados financieros, septiembre ha devuelto cierta calma derivada de una disminución de la tensión geopolítica, con el consiguiente reflejo en el repunte de los índices bursátiles.

El principal catalizador de esta reciente recuperación ha sido la disminución en la tensión de la guerra comercial protagonizada por Estados Unidos y China. Durante el mes de agosto se produjeron tres acontecimientos que reflejan la escalada en la tensión entre ambos bloques. El 1 de agosto, EE.UU. ante la ausencia de acuerdo, anunciaba una nueva subida de aranceles sobre los 300.000 millones de dólares de importaciones chinas que todavía no se habían visto afectadas. Pocos días más tarde, acusaba al Gobierno chino de manipular su divisa tras marcar el yuan un mínimo en su cotización en una década. A esta medida se sumaba, el 23 de agosto, el anuncio por parte de China de imponer aranceles sobre 75.000 millones de dólares de importaciones estadounidenses. Sin embargo, a principios de septiembre, un comunicado del Ministerio de Comercio del país asiático anunciaba que ambas potencias se reunirían en octubre para reanudar conversaciones e intentar llegar a un acuerdo comercial. El mercado recibió con alivio esta noticia y coincidiendo con la bajada de tipos de la Reserva Federal en 25 puntos básicos, los principales índices bursátiles iniciaron una recuperación que solo se vio empañada, en la última parte del mes, por la aparición de un nuevo foco de incertidumbre, el ataque con drones a la mayor refinería de Arabia Saudí. Este ataque dañó casi el 50% de la capacidad productiva de la refinería provocando un repunte, aunque breve, del 25% del precio del crudo. La pronta respuesta de Estados Unidos poniendo a disposición sus reservas de crudo, unido a las declaraciones del gobierno saudí asegurando la recuperación de la capacidad productiva de inmediato, favorecieron el repliegue en los precios del crudo a niveles ligeramente por encima de los previos al ataque.

El Banco Central Europeo también dio respuesta a la debilidad de los datos económicos que siguen atenazando el bloque económico y anunciaba, en su reunión de septiembre, un nuevo programa de estímulos monetarios. No solo recortaba los tipos de interés de la facilidad de depósito en 10 puntos básicos (hasta el -0.5%) al tiempo que anunciaba la reanudación de las compras de activos a un ritmo mensual de 20.000 millones de euros, además, la autoridad monetaria mejoraba el atractivo de las inyecciones de liquidez, extendiendo el plazo y reduciendo el coste.

Adicionalmente al débil contexto económico, hay que destacar el efecto generado por la incertidumbre que rodea el Brexit. Los últimos acontecimientos apuntan a una prórroga en el plazo inicialmente fijado para el 31 de octubre. Esta medida aleja la posibilidad de llevar a cabo un Brexit duro en el corto plazo, tal y como llegó a temer el mercado durante el verano.

En cuanto a lo que cabe esperar para los próximos trimestres, atendiendo a las previsiones de la OCDE, destaca la debilidad del crecimiento de las economías europeas para este ejercicio con un 1%, mientras que para Estados Unidos la previsión es del 2,2%. En el caso de China, se espera que se reduzca en dos décimas, pasando del 6,2% esperado a principios de año a un 6%. A nivel global, prevé que el crecimiento económico para este año rondará el 3% su nivel más bajo desde la crisis financiera.

2. ÁREA DE INVERSIONES

En el siguiente cuadro se ofrece un resumen de la situación de la cartera de inversiones financieras, 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.

	31/12/18	31/12/16	Compras	Ventas	Dif. Valor	Dividendos Retornos	Rentabilidad
ASOCIADAS	8.962	8.350	0	0	-612	0	-6,8%
CAPITAL PRIVADO	4.872	5.181	407	0	16	114	0,3%
INVERSIÓN PERMANENTE	2.319	2.319	0	0	0	0	0
CARTERA BOLSA	36.987	36.215	7.988	-11.343	-772	943	7,8%
TOTAL CARTERA	53.140	52.065	8.395	-11.343	-1.368	1.057	4,8%

El valor de mercado de la cartera asciende a 52,1 millones de Euros. En el ejercicio se acumulan compras por importe de 8,4 millones y ventas por importe de 11,3 millones de euros. Durante el período se han cobrado 1,1 millones de euros en concepto de dividendos. La rentabilidad acumulada de la cartera en términos globales durante los nueve primeros meses del año 2019 ha sido del 4,8%.

La cartera de asociadas, que incluye las inversiones en Adolfo Domínguez y Finanzas e Inversiones Valencianas, ha registrado una rentabilidad del -6,8%.

En cuanto a la cartera de bolsa la rentabilidad acumulada ha sido del 7,8%, lo que contrasta positivamente con la evolución del IGBM (7%). 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

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 y su comparativo con el mismo periodo del ejercicio anterior. Tras la aplicación de la NIIF 9 en 2018, dentro de los ingresos de

explotación no se incluyen los resultados por ventas de valores de la cartera. A modo de referencia se incluye el detalle de los resultados Proforma, incluyendo los resultados por enajenación de activos financieros.

Los ingresos del área corresponden a los dividendos cobrados por importe de 1 millón de euros. Las asociadas aportan un resultado positivo de 0,14 millones de euros, habiéndose obtenido otros ingresos por importe de 29 miles de euros. Los gastos de explotación arrojan una cifra de 664 miles de euros. Con ello se alcanza un resultado de explotación de 446 miles de euros.

El resultado antes de impuestos asciende a 364 miles de euros, que, una vez descontados los impuestos sobre sociedades, arrojan un resultado de 184 miles de euros.

- Miles de Euros -	Sept. 18	Sept. 19	Sept. 19 Proforma
Ingresos por dividendos	986	942	942
Ingresos por plusv. netas enajenación activos financieros	2.872		2.956
Rdos. Sdes. Valoradas por el Método de la Participación	-1.731	139	139
Otros ingresos de explotación	29	29	29
Total Ingresos de Explotación	2.156	1.110	4.066
Otros Gastos de Explotación	-708	-659	-659
Amortizaciones	-13	-7	-7
Provisiones por deterioro	87	2	2
Total Gastos de Explotación	-634	-664	-664
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1.522	446	3.402
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN AJUSTADO (*)	3.253	307	3.263
Resultado Financiero	-180	-82	-82
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.342	364	3.320
Impuesto Sobre Sociedades	-991	-180	-920
RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS	351	184	2.400
RDO. ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	351	184	2.400

(*) Excluye resultados de asociadas

3. ÁREA DE PROMOCIÓN Y ARRENDAMIENTOS

EVOLUCION DEL MERCADO

Tras un largo periodo de crecimiento en el número de transacciones, la venta de viviendas ha mostrado una cierta ralentización durante el periodo estival. Entre enero y julio de 2019 se vendieron 368 mil viviendas, el 5,4% menos que en el mismo periodo de 2018.

Un periodo con importantes cambios legislativos respecto al Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, Alquiler Residencial y la Ley reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario a los que se une la incertidumbre creada por el Brexit.

No obstante, los determinantes de la demanda se mantienen favorables. Así todo parece apuntar a que el coste de financiación se mantendrá bajo por un largo periodo de tiempo, la economía continuará creando empleo, los afiliados a la Seguridad Social crecieron un 0,5% en el primer semestre, mientras que los salarios pactados registraron un incremento del 2,3%, por lo que crece la renta de los hogares.

EVOLUCION DEL NEGOCIO

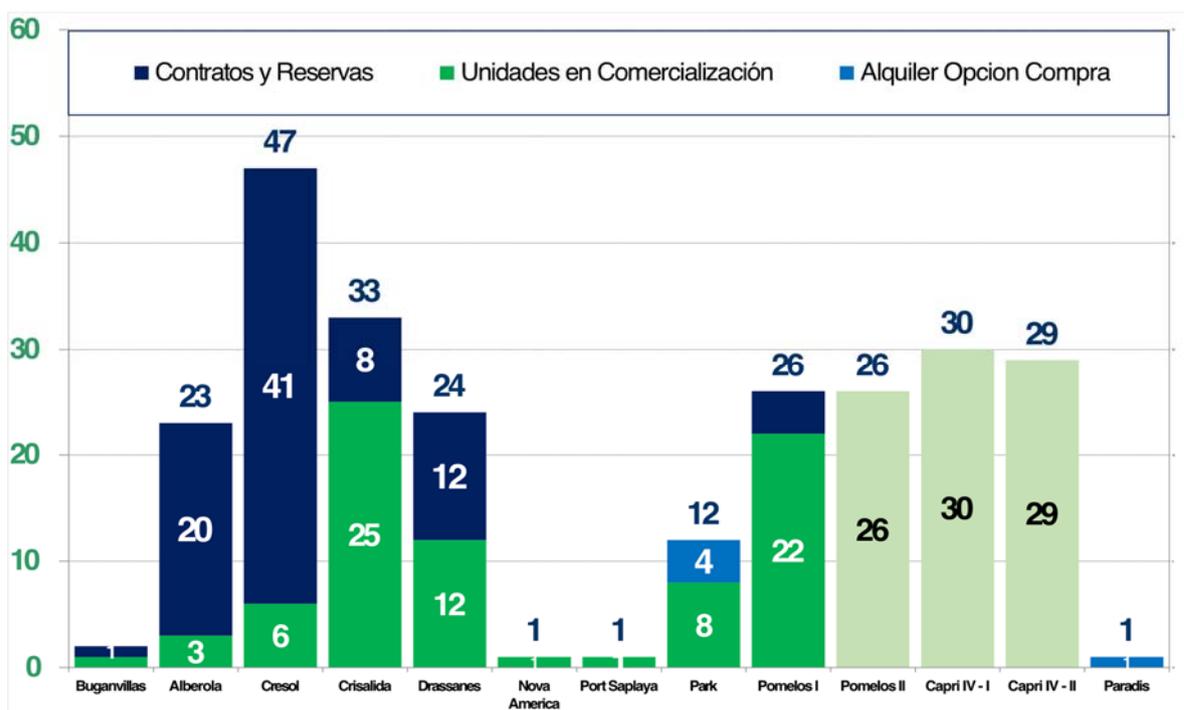
Hasta el cierre del tercer trimestre de este ejercicio 2019 Libertas 7 escrituró a clientes 18 unidades del stock de producto terminado por importe de 1.155 mil euros, que compara muy positivamente con los 560 mil euros alcanzados a la misma fecha del año anterior.

La exitosa comercialización de las seis promociones lanzadas, supone que al cierre del tercer trimestre 2019 el Área de Promoción y Arrendamientos de Libertas 7, contaba con contratos y reservas firmes por un importe de 16,6 millones de euros. Importe que alcanza los 17,4 millones de euros a la fecha de redacción del presente informe.

La compañía contaba al cierre de este tercer trimestre adicionalmente con producto en comercialización por otros 15,7 millones de euros.

Todo ello, impulsa a la compañía a iniciar la pre-comercialización de nuevas promociones y a la adquisición de nuevos solares para su actividad de promoción residencial en la medida que los indicadores económicos superen las incertidumbres aparecidas.

La situación al cierre del tercer trimestre del ejercicio 2019 es la siguiente:



Las unidades recogen el número de viviendas pendientes de entrega o en construcción al cierre del tercer trimestre. De las mismas, un total de 88 contaban con reservas o contratos.

Actividad de Arrendamientos: La cartera de activos en alquiler, locales comerciales, oficinas, viviendas y garajes, aportó al cierre de este tercer trimestre una cifra total de ingresos de 431 miles de euros, que compara muy positivamente con los 339 miles de euros a la misma fecha del ejercicio anterior.

De acuerdo con la política de rotación de activos de La actividad de arrendamientos, al objeto de optimizar su ocupación, rentabilidad y apalancamiento, la sociedad continuará la comercialización de determinados activos no estratégicos.

RESULTADOS

La cuenta de resultados del Área de Promoción y Arrendamientos se muestra en el siguiente cuadro:

	EJERCICIO 3T 2018	EJERCICIO 3T 2019	Difer.
Cifra de negocios	1.104	1.592	488
Consumos	-342	-522	-180
Margen Bruto	762	1.070	307
Otros ingresos de explotación	22	6	-16
Otros Gastos de Explotación	-1.300	-1.124	176
Otros Resultados	20	43	23
EBITDA	-496	-5	491
Amortizaciones	-67	-31	35
Resultados de la Explotación	-563	-36	526
Resultado Financiero	-197	-256	-60
Resultados Antes de Impuestos	-759	-292	467
Impuesto Sobre Sociedades	270	86	-184
Resultado después de Impuestos	-489	-207	283

La cuenta de explotación continúa soportando al igual que en el ejercicio anterior, los costes de arranque y comercialización de las seis promociones en curso. No obstante, la cifra de negocios al cierre del tercer trimestre crece un 44% euros, mientras que los resultados de los principales epígrafes de la cuenta de explotación mejoran los alcanzados al cierre del tercer trimestre del ejercicio anterior.

4. ÁREA TURÍSTICA

EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS TURÍSTICOS

Los importantes crecimientos tanto de ingresos como de resultados de esta actividad durante los últimos ejercicios impulsaron a la sociedad a potenciar decididamente el desarrollo del Área Turística de la Compañía.

En este sentido, se incorporó en julio de 2018, bajo la modalidad de gestión, el hotel Port Valencia, de 42 habitaciones, que explota bajo la marca **Sea You Hotels**.

El objetivo de Libertas 7 con la incorporación de este nuevo establecimiento es aprovechar sinergias en costes y canales de comercialización con Apartamentos Port Saplaya, así como mejorar la estacionalidad del área turística.

Los ingresos de la actividad turística en este tercer trimestre del ejercicio 2019 que alcanzan los 1,9 millones de euros, mejoran sustancialmente los de ejercicios anteriores, creciendo un 53% respecto de los obtenidos a la misma fecha de 2018.

RESULTADOS

La cuenta de resultados del Área Turística se muestra en el siguiente cuadro:

	EJERCICIO 3T 2018	EJERCICIO 3T 2019	Difer.
Cifra de negocios	1.212	1.853	641
Consumos	0	-75	-75
Margen Bruto	1.212	1.777	565
Otros ingresos de explotación	8	9	1
Otros Gastos de Explotación	-675	-1.363	-688
Otros Resultados	0	1.859	1.859
EBITDA	546	2.283	1.737
Amortizaciones	-20	-203	-183
Resultados de la Explotación	526	2.080	1.554
Resultado Financiero	-33	-53	-19
Resultados Antes de Impuestos	493	2.028	1.535
Impuesto Sobre Sociedades	-123	-478	-355
Resultado después de Impuestos	370	1.549	1.180

La cifra de negocios al cierre del tercer trimestre del presente ejercicio crece hasta los 1.853 miles de euros (+53%), mientras que los resultados de los principales epígrafes de la cuenta de explotación mejoran sustancialmente, impulsados por los ingresos del periodo estival y las plusvalías generadas por la revalorización de inmuebles de Port Saplaya.

5. SITUACIÓN PATRIMONIAL

Las principales magnitudes del estado de situación financiera del Grupo a 30 de septiembre de 2019, reflejan los siguientes importes:

	30/09/2019	31/12/2018	Difer.	Variac %.
ACTIVO				
Fondo de Comercio	595	595	0	0,00%
Derechos de uso por arrendamientos	1.979	0	1.979	-
Activos financieros	41.619	42.705	-1.086	-2,54%
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	9.905	9.771	134	1,37%
Existencias	15.295	13.680	1.615	11,81%
Activos por impuestos diferidos	35.352	35.384	-32	-0,09%
Otros activos	39.745	38.068	1.677	4,41%
Efectivo y medios equivalentes	9.150	5.405	3.745	69,29%
TOTAL ACTIVO	153.640	145.608	8.032	5,52%
PASIVO				
Fondos Propios	94.100	91.872	2.228	2,43%
Deuda Financiera	40.448	39.939	509	1,27%
Pasivos por impuestos diferidos	13.101	11.617	1.484	12,77%
Otros pasivos	5.991	2.180	3.811	174,82%
TOTAL PASIVO	153.640	145.608	8.032	5,52%

La entrada en vigor de la NIIF 16 Arrendamientos el 1 de enero de 2019, que introduce un modelo de arrendamiento contable único para los arrendatarios, supone el registro en el activo del estado de situación financiera del Grupo, en la partida Derechos de uso por arrendamientos, de un importe de 2.1 millones de euros. Los costes de construcción de las promociones de viviendas en curso incrementan el importe de las existencias. La variación de la partida Otros activos incluye el efecto de la revalorización de las inversiones inmobiliarias. Las ventas de activos financieros han generado en gran medida el incremento del Efectivo del Grupo.

Por lo que respecta al pasivo, la variación más relevante se observa en Otros pasivos, que incluye la deuda no financiera y que se incrementa, en gran parte, por la deuda asociada al contrato de arrendamiento a largo plazo registrado por aplicación de la NIIF 16, así como por el incremento de anticipos recibidos de clientes de promoción. La Deuda financiera apenas tiene variación.

6. RESULTADOS DEL GRUPO

Las principales magnitudes de la cuenta de pérdidas y ganancias a 30 de septiembre de 2019, han sido las siguientes:

CONCEPTO	INMOB.	TURÍST.	INVERS.	TOTAL 30 09 2019	TOTAL 30 09 2018	% Variac.	TOTAL 30 09 2019 Proforma	TOTAL 30 09 2018 Proforma
Cifra Negocios	1.592	1.852	942	4.386	3.302	33%	7.342	6.174
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	-	-	139	139	-1.731	-108%	139	-1.731
Otros Ingresos / Gastos Explotación	-1.628	-1.631	-634	-3.893	-3.063	27%	-3.893	-3.063
Resultados por enajenación de inmovilizado y deterioros	-	1.859	-	1.859	107	1637%	1.859	107
Deterioro de activos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Explotación Ajustado (*)	-36	2.080	308	2.352	744	216%	5.308	3.616
Resultado Explotación	-36	2.080	447	2.491	-1.385	-280%	5.447	1.487
Ingresos Financieros	-	-	-	-	4	-	-	4
Gastos Financieros	-256	-53	-178	-487	-494	-7%	-487	-494
Diferencias de cambio y otros resultados financieros	-	-	95	95	80	19%	95	80
BAI	-292	2.027	364	2.099	-1.795	-217%	5.055	1.077
Impuesto sociedades	85	-478	-180	-573	-126	355%	-1.312	-844
BDI	-207	1.549	184	1.526	-1.921	-179%	3.743	233

(*) Excluye resultados de asociadas y provisiones por deterioro

Tras la aplicación de la NIIF 9 en 2018, dentro de los ingresos de explotación no se incluyen los resultados por ventas de valores de la cartera. A modo informativo se incluye el detalle de los resultados Proforma, que incorpora estas plusvalías realizadas.

La cifra de negocios del Grupo Libertas 7 se reparte entre las tres principales áreas de negocio: inmobiliaria, actividad turística e inversiones. En el Área de Promoción y Arrendamientos, las entregas de viviendas han generado una cifra de 1.156 miles de euros, mientras que las rentas de alquileres han ascendido a 436 miles de euros. Los ingresos por servicios turísticos han alcanzado los 1.853 miles de euros, incrementándose un 32% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. En cuanto al área de inversiones, la aplicación de la NIIF 9 desde el ejercicio 2018 supone el dejar de incluir como cifra de negocios los resultados por ventas de valores, que al cierre de septiembre asciende a 2.956 miles de euros, mientras que los ingresos por dividendos han alcanzado los 942 miles de euros. Las compañías asociadas aportan un resultado positivo de 139 miles de euros.

El resultado de explotación al cierre del tercer trimestre es positivo en 2.491 miles de euros gracias, principalmente, al área turística y al incremento de valor de sus inversiones inmobiliarias por importe de 1,9 millones de euros. Ajustado por el efecto de la aplicación de la NIIF 9, el resultado positivo se incrementaría hasta los 5.447 miles de euros, muy superior al del mismo periodo del ejercicio anterior.

El resultado financiero de -392 miles de euros sitúa el BAI en 2.099 miles de euros, siendo el BDI de 1.526 miles euros al cierre del periodo. Nuevamente sin la aplicación de la NIIF 9, el Beneficio Neto sería de 3.743 mil euros, superior a los 233 mil euros del ejercicio anterior también sin la aplicación de la NIIF 9.