



LIBERTAS 7

**GRUPO LIBERTAS 7
DECLARACIÓN INTERMEDIA
PRIMER TRIMESTRE 2016**

GRUPO LIBERTAS 7
DECLARACIÓN INTERMEDIA
PRIMER TRIMESTRE 2016

- La cifra de negocios del Grupo asciende a 1,3 Millones de euros.
 - El Resultado de explotación ajustado acumulado a marzo es positivo en 0,3 Millones de euros.
 - Las compañías asociadas aportan 0,5 Millones de pérdidas al resultado del Grupo.
 - El Beneficio Neto atribuido se sitúa en una pérdida de 0,4 Millones de euros.
-

1. ENTORNO ECONÓMICO

Las principales bolsas comenzaron el año en un contexto de mayor volatilidad y con la misma tendencia marcada por las caídas registradas a finales del año, cuyo detonante había sido el mal comportamiento de la bolsa China y los temores a un aterrizaje brusco. Estos temores se fueron trasladando a otros países emergentes y por efecto contagio, al resto de países desarrollados. El mercado temió una desaceleración del comercio mundial, guerra de divisas, y un menor crecimiento global, todo ello agravado por el shock provocado por la caída en la cotización del petróleo, y su impacto en algunas economías fuertemente vinculadas a la misma.

A este escenario se sumaba el giro, prematuro para algunos, tardío para otros, en la política monetaria de la Reserva Federal. Apenas 15 días antes, a mediados de diciembre, la FED iniciaba la normalización de su política con una subida de 25 pbs atendiendo a la madurez de su ciclo de crecimiento, aunque pronto se ha visto obligada a incluir la inestabilidad de los mercados financieros como variable a tener en cuenta en su calendario de próximas subidas de tipos de interés. En marzo, el Banco Central Europeo por su parte, además de recortar los tipos de interés, aumentaba sustancialmente el tamaño de su programa de recompra a la vez que abría el abanico de activos susceptibles de ser adquiridos, incluyendo bonos corporativos de grado inversión. Una decisión sin precedentes y no exenta de críticas.

Este contexto de mayor volatilidad en los mercados se ha visto atenuado por la publicación de unos datos mejores de lo previsto en China y por la recuperación del precio del crudo. Adicionalmente, los datos de crecimiento económico publicados en Estados Unidos siguen registrando un crecimiento cercano al 2% con una tasa de desempleo por debajo del 5%. Europa evoluciona de forma positiva aunque a distintas velocidades, y sigue sin mostrar una mejora en el potencial de crecimiento, lo que compromete su capacidad de crear valor a largo plazo. España, por su parte, pese a la incertidumbre política, sigue siendo una de las economías que más va a crecer aunque los indicadores apuntan a que será a un menor ritmo, probablemente mejorando la calidad del mismo, al incrementarse la aportación positiva del sector exterior y continuar la mejora del mercado laboral.

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.

	31/12/2015	31/03/2016	Compras	Ventas	Dif. Valor	Dividendos	Rentabilidad
ASOCIADAS	7.615	8.387	0	0	772	0	10,1%
CAPITAL PRIVADO	155	155	0	0	0	0	0,0%
INVERSIÓN PERMANENTE	2.541	2.541	0	0	0	0	0,0%
CARTERA BOLSA	42.190	40.537	1.958	-1.898	-1.653	163	-3,5%
TOTAL CARTERA	52.501	51.620	1.958	-1.898	-881	163	-1,4%

El valor de mercado del conjunto de la cartera asciende a 51,6 Millones de euros. En el ejercicio se acumulan compras por importe de 2 millones y ventas por importe de 1,9 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 2016 ha sido del -1,4%.

Por lo que respecta a la cartera de asociadas, durante el primer trimestre mostró un comportamiento positivo, con Adolfo Domínguez registrando una rentabilidad del 17,1%, mientras que Prisa registró una rentabilidad del 10,8%. En su conjunto, la rentabilidad de la cartera de asociadas en el trimestre fue de un 10,1%.

En cuanto a la cartera de bolsa, la rentabilidad en el primer trimestre ha sido del -3,5%, significativamente menos negativa que la evolución del Ibex 35 o el IGBM, que registraron caídas del -8,6% y -8,9%, 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 2016 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 0,5 millones de euros. Los resultados aportados por las empresas asociadas son negativos por importe de 0,6 millones de euros.

El resultado de explotación se sitúa en -64 miles de euros. Excluyendo el resultado aportado por las empresas asociadas, el resultado de explotación alcanza 0,5 millones. Por su parte, el Beneficio antes de impuestos alcanza los -47 miles de euros, mientras que el Beneficio después de impuestos es de -158 miles de euros.

CUENTA DE RESULTADOS ÁREA DE INVERSIONES

	- Miles de Euros -	Marzo 2016	Marzo 2015	Diferencia	%
Ingresos por dividendos		164	192	-29	-15.0%
Ingresos por el div. neto en asociación de valores financieros		511	1.172	-661	-56%
Rdos. Soc. Va. erodidos por el Método de la Participación		-582	155	-738	-474%
Otros ingresos de explotación		10	11	-1	-9%
Total Ingresos de Explotación		102	1.531	-1.429	-93%
Otros Gastos de Explotación		-161	-194	33	-17%
Amortizaciones		-5	-5	0	0%
Provisiones por deterioro		0	0	0	-
Total Gastos de Explotación		-166	-199	33	-17%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		-64	1.332	-1.396	-103%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN AJUSTADO (*)		519	1.177	-658	-56%
Resultado Financiero		17	-40	57	-143%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		-47	1.292	-1.339	-104%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS AJUSTADO (**)		534	1.137	-603	-53%
Impuesto Sobre Sociedades		-111	-204	93	-46%
RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS		-158	934	-1.144	-116%
RDO. ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE		-158	934	-1.144	-116%

* Efectos de las variaciones de valoración de activos

** Efectos de las variaciones de valoración de activos financieros

3. ÁREA INMOBILIARIA.

Los datos del INE y Ministerio de Fomento, continúan confirmando crecimientos en tasas anuales (precio) y número total de transacciones inmobiliarias de viviendas (volumen), que situarían el mercado residencial en un nuevo ciclo de expansión, por primera vez desde el inicio de la crisis.

Este mayor dinamismo del mercado inmobiliario está liderado por las grandes ciudades Madrid y Barcelona, a las que siguen Santander, Ávila, Málaga, Girona y Valencia, donde ya empiezan a aparecer los primeros incrementos significativos en precios. Con ello, el mercado residencial continúa atacando su principal problema, un stock de vivienda por vender, ya muy marcado por el agotamiento de la vivienda nueva en las citadas localidades.

El irregular reparto geográfico de este stock, continúa marcando un sector inmobiliario con grupos que evolucionan a muy distinto ritmo. Con una visión más local, la Comunidad Valenciana continúa su proceso de normalización.

Esta normalización sigue avanzando decididamente en la provincia de Alicante, espoleada por el mercado extranjero y, si bien los precios han secedido un 2,2%, el número de meses necesarios para vender una vivienda caen hasta 8,8 meses, de acuerdo con los datos facilitados por Tinsa. Por su parte las provincias de Valencia y Castellón avanzan en su proceso de normalización y se apuntan una subida en precios entorno al 1%.

La reactivación se consolida igualmente en el mercado de alquiler de apartamentos turísticos, que continúa creciendo con la vuelta de los clientes españoles y el

incremento de visitantes extranjeros.

Por su parte el mercado de alquiler de oficinas y locales comerciales, continúa su importante reactivación en Madrid y Barcelona, mientras que Valencia capital, continúa acelerando la absorción de su excedente, especialmente en la zona centro y distrito de negocios.

Con todo ello, la cifra de negocio al cierre de este primer trimestre del ejercicio 2016 del Área Inmobiliaria de Libertas 7 alcanzó los 579 miles de Euros, con el siguiente desglose:

PARAMETROS DE ACTIVIDAD – Primer Trimestre 2016 (miles de euros)

Cifra de Negocios Área Inmobiliaria	579
Cifra de Negocios Promoción	409
Cifra de Negocios Arrendamientos	170

ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN - ENTREGA DE VIVIENDAS.

Durante el primer trimestre del ejercicio 2016, la Compañía ha potenciado la comercialización de viviendas del stock con la consiguiente generación de margen bruto y el desapalancamiento asociado. En este sentido, Libertas 7 escrituró a clientes durante este primer trimestre del ejercicio 4 viviendas, 2 garajes, 1 garaje con trastero y 2 trasteros. La cifra de negocios por la escrituración de estas 9 unidades alcanza los 409 miles de euros con un margen bruto del 15,16%.

La significativa reducción del stock de viviendas pendientes de venta llevada a cabo por la sociedad en los últimos ejercicios y los primeros síntomas de reactivación del mercado inmobiliario, propiciaron la decisión del Departamento de Promoción (FICSA) de finalizar en el pasado ejercicio la segunda fase de su promoción en Picassent. En la medida en que se confirme dicha reactivación del mercado, la Sociedad pondrá paulatinamente en marcha la promoción de las 201 nuevas viviendas de su cartera de suelo finalista en Valencia ciudad, Paiporta, Denia y Peñíscola, así como la promoción de suelos de terceros, sobre los que actualmente está llevando a cabo los correspondientes estudios de viabilidad.

PATRIMONIO EN EXPLOTACIÓN - ARRENDAMIENTOS:

La cartera de activos en alquiler aportó al cierre del tercer trimestre del ejercicio 2016 una cifra total de ingresos de 170 miles de euros, que compara muy positivamente con los 110 miles de euros a la misma fecha del ejercicio anterior (más 53,4%).

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 y el incremento en el número de turistas que se reflejan ya en el número de reservas recibidas para la temporada estival, como en el mercado de oficinas y locales comerciales en Valencia capital que continúa absorbiendo el stock de unidades pendiente de alquiler.

Adicionalmente, y de acuerdo con la política de rotación de activos del Departamento de arrendamientos, al objeto de optimizar su ocupación, rentabilidad y apalancamiento, la Sociedad continuará la comercialización de determinados activos no estratégicos, durante el presente ejercicio.

RESULTADOS A 31 DE MARZO DE 2016 DEL ÁREA INMOBILIARIA DE LIBERTAS 7

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

	1 ^{er} Trimestre 2015	1 ^o Trimestre 2016	Diferencia	%
Cifra de negocios	313.595	579.466	265.871	
Variación de existencias	-201.327	-348.501	-147.174	
Margen Bruto	112.268	230.965	118.697	106%
Otros ingresos de explotación	2.381	1.489	-892	
Otros Gastos de Explotación	-351.602	-389.692	-38.090	
Deterioro y Rdo. Venta Inmovilizado	-2.412	0	2.412	
EBITDA	-239.365	-157.238	82.127	34%
Amortizaciones	-67.883	-73.537	-5.654	
Resultados de la Explotación	-307.248	-230.775	76.473	25%
Resultado Financiero	-117.270	-85.105	32.165	
Resultados Antes de Impuestos	-424.518	-315.880	108.638	26%
Impuesto Sobre Sociedades	106.129	78.450	-27.679	
Resultado después de Impuestos	-318.388	-237.430	80.958	25%

La sociedad cierra un primer trimestre del ejercicio, como siempre, marcado por la estacionalidad de los ingresos turísticos, que mejora en todos sus principales epígrafes los resultados alcanzados en el primer trimestre del ejercicio 2015, en consonancia con la reactivación del mercado.

Es de esperar que dicha mejora continúe en el segundo trimestre que abordamos con la materialización de reservas en Port Saplaya, la escrituración de viviendas en stock y la comercialización de la nueva promoción.

4. SITUACIÓN PATRIMONIAL A 31 DE MARZO DE 2016

Las principales magnitudes del Estado de Situación Financiera del Grupo Libertas 7, a 31 de marzo de 2016, reflejan los siguientes importes:

	31/03/2016	31/12/2015	Difer.	Variac %.
ACTIVO				
Fondo de Comercio	5.554	5.554	0	0,00%
Activos financieros	47.067	49.074	-2.007	-4,09%
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	17.325	17.657	-332	-1,88%
Existencias	13.456	14.175	-719	-5,07%
Activos por impuestos diferidos	35.958	35.752	206	0,58%
Otros activos	27.388	27.053	335	1,24%
Efectivo y medios equivalentes	2.748	1.604	1.144	71,32%
TOTAL ACTIVO	149.496	150.869	-1.373	-0,91%
PASIVO				
Fondos Propios	93.454	95.755	-2.301	-2,40%
Deuda Financiera	44.116	42.412	1.704	4,02%
Pasivos por impuestos diferidos	9.474	9.602	-128	-1,33%
Otros pasivos	2.452	3.100	-648	-20,90%
TOTAL PASIVO	149.496	150.869	-1.373	-0,91%

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 reducción de la cartera por ventas realizadas en el trimestre, y en el incremento de la liquidez disponible derivado de ellas. En menor medida, las existencias se reducen por las entregas de viviendas realizadas.

Por lo que respecta al pasivo, la deuda financiera se ha incrementado por la disposición de pólizas de crédito con vencimiento a largo plazo.

5. RESULTADOS A 31 DE MARZO DE 2016

Las principales magnitudes de la cuenta de pérdidas y ganancias del Grupo Libertas 7, a 31 de marzo de 2016, han sido las siguientes:

CONCEPTO	INMOBILIARIA	INVERSIONES	TOTAL 31 03 2016	TOTAL 31 03 2015	% Variac.
Cifra Negocios	579	675	1.254	1.679	-25%
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	-	-583	-583	155	476%
Otros Ingresos / Gastos Explotación	-809	-156	-965	-809	-19%
Resultados por enajenación de inmovilizado y deterioros	-	-	-	-	-
Deterioro de activos financieros	-	-	-	-	-
Resultado Explotación Ajustado (*)	-230	519	289	859	-66%
Resultado Explotación	-230	-64	-294	1.025	-129%
Ingresos Financieros	-	-	-	-	-
Gastos Financieros	-85	-81	-166	-163	2%
Diferencias de cambio y otros resultados financieros	-	98	98	6	-1533%
BAI	-315	-47	-362	868	-142%
Impuesto sociedades	78	-111	-33	-200	-84%
BDI	-237	-158	-395	668	-159%

(*) 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. En el área inmobiliaria, las entregas de viviendas han generado una cifra de 409 miles de euros, mientras que las rentas de alquileres y otros servicios han aportado 170 miles de euros. En cuanto al área de inversiones los ingresos por dividendos y los resultados por ventas de valores han ascendido a 164 y 511 miles de euros, respectivamente. Las compañías asociadas aportan unas pérdidas de 583 miles de euros.

El resultado de explotación en este primer trimestre del ejercicio es negativo en 294 miles de euros aunque, ajustado con la eliminación de aportaciones de empresas asociadas, sería positivo en 289 miles de euros, un 34% del obtenido en el mismo periodo del ejercicio anterior.

El resultado financiero de -68 miles de euros, mejora el obtenido en el ejercicio anterior y sitúa el BAI en -362 miles euros de euros, siendo el BDI de -395 miles euros al cierre del primer trimestre.