



**GRUPO LIBERTAS 7**  
**DECLARACIÓN INTERMEDIA**  
**TERCER TRIMESTRE 2015**

**GRUPO LIBERTAS 7**  
**DECLARACIÓN INTERMEDIA**  
**TERCER TRIMESTRE 2015**

---

- La cifra de negocios del Grupo asciende a 5,4 Millones de euros.
  - El Resultado de explotación ajustado acumulado a septiembre 2015 es positivo en 2 Millones de euros.
  - Las compañías asociadas aportan 1,2 Millones de pérdidas al resultado del Grupo.
  - El Resultado Consolidado antes de impuestos atribuido a la Sociedad Dominante, asciende a 35 mil euros.
  - Tras los ajustes fiscales el Beneficio Neto atribuido se sitúa en una pérdida de 0,4 Millones de euros.
  - La deuda del Grupo continúa reduciéndose en el ejercicio en 3 Millones de euros (-6%).
- 

#### **1. ENTORNO ECONÓMICO**

El protagonismo que han ido cobrando en estos últimos dos meses los países emergentes aumenta la presión en los dos bloques de economías desarrolladas que han tomado claramente el relevo en el crecimiento: Estados Unidos y Europa. En cuanto al primero, la publicación del Beige Book ha puesto de manifiesto un ritmo de expansión positivo pero más moderado en comparación con los últimos meses. Dicho informe destacaba el efecto negativo de la apreciación del dólar sobre la demanda manufacturera, mientras que calificaba el crecimiento del consumo como moderado, resaltando la mejora del mercado inmobiliario, favorecido por un mercado laboral fuerte, y sin presiones inflacionistas.

En Europa, los indicadores de confianza se han mantenido más o menos estables a lo largo del tercer trimestre tras dos periodos de fuertes subidas, aunque con disparidades por países. Mientras en Alemania, Italia, España y Holanda se aprecian niveles de confianza más elevados, en Finlandia y sobre todo Grecia, las perspectivas siguen siendo menos optimistas. El consumo ha vuelto a repuntar en Europa, mientras que la producción industrial se ha mantenido plana, afectada por la disminución de los pedidos procedentes del exterior como consecuencia de la desaceleración de los emergentes. Pese a la debilidad y el deterioro en las expectativas, la demanda exterior se mantiene en niveles del 7% muy por encima de los niveles de hace un año gracias a la depreciación del euro, que de momento compensa la desaceleración en la demanda global. En cuanto al mercado laboral, se aprecia una gradual recuperación aunque de nuevo, con diferencias entre países. Mientras se observan nuevos mínimos históricos en Alemania y en Austria, en Francia y Bélgica la tasa de paro sigue aumentando, en Italia se confirma el cambio de tendencia a la baja y en Holanda y España la reducción del empleo se consolida.

En España la recuperación se afianza, si bien se aprecia una cierta desaceleración en el ritmo. En relación con la demanda doméstica privada, los indicadores sugieren que el consumo y la inversión en maquinaria y equipo podrían seguir a la cabeza del crecimiento aunque moderando su expansión, mientras que los datos sobre demanda exterior indican que las exportaciones no turísticas continúan mejorando a pesar del deterioro del entorno global que sigue apuntando a una pérdida gradual del dinamismo a lo largo del cuarto trimestre.

## 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.

<i>(Miles de Euros)</i>	31/12/2014	30/09/2015	Compras	Ventas	Dif. Valor	Dividendos	Rentabilidad
ASOCIADAS	9.936	7.239	0	0	-2.697	0	-27,1%
CAPITAL PRIVADO	317	155	0	0	-162	0	-51,2%
INVERSIÓN PERMANENTE	2.541	2.541	0	0	0	0	0,0%
CARTERA BOLSA	46.009	44.659	6.320	-5.510	-1.351	1.054	-2,1%
<b>TOTAL CARTERA</b>	<b>58.804</b>	<b>54.594</b>	<b>6.320</b>	<b>-5.510</b>	<b>-4.210</b>	<b>1.054</b>	<b>-6,1%</b>

El valor de mercado de la cartera asciende a 54,6 millones de Euros. En el ejercicio se acumulan compras por importe de 6,3 millones y ventas por importe de 5,5 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 2014 ha sido del -6,1%.

La cartera de asociadas, que incluye las inversiones en el Grupo Prisa, Adolfo Domínguez y Finanzas e Inversiones Valencianas, ha registrado una rentabilidad negativa del -27,1%.

La cartera de capital privado registra una rentabilidad del -51,2%, derivada de la pérdida de valor de la inversión en Valentia Biopharma.

En cuanto a la cartera de bolsa la rentabilidad acumulada ha sido del -2,1%, lo que representa una pérdida sensiblemente inferior a la caída del Ibex-35 (-7%) o del IGBM (-7,3%). Dentro de una estrategia en la cual el objetivo es incrementar posiciones en la cartera con vistas al largo plazo, hemos tratado de aprovechar los momentos de mayor volatilidad para realizar compras, habiendo incrementado nuestra inversión en la cartera de bolsa en 0,8 millones de euros en el año.

### RESULTADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015 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 1,1 y 1,7 millones de Euros respectivamente. Las asociadas aportan un resultado negativo de 1,2 millones de Euros, habiéndose obtenido otros ingresos por importe de 33 miles de Euros.

Los gastos de explotación suman 602 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 266 miles de Euros que se han provisionado por el deterioro de activos, el Resultado de explotación ajustado alcanza la cifra de 2,1 millones de Euros.

Una vez deducido el resultado financiero, el Beneficio antes de impuestos alcanza un importe de 0,5 millones de Euros.

## CUENTA DE RESULTADOS ÁREA DE INVERSIONES

	Sept. 2015
	- Miles de Euros -
Ingresos por dividendos	1.083
Ingresos por plusvalías netas por enajenación de activos financieros	1.655
Rdos. Sdes. Valoradas por el Método de la Participación	-1.182
Otros ingresos de explotación	33
<b>TOTAL INGRESOS EXPLOTACIÓN:</b>	<b>1.589</b>
Otros Gastos de Explotación	-602
Amortizaciones	-15
Provisiones por deterioro del Activos Financieros	-266
<b>TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN:</b>	<b>-883</b>
<b>Resultados de la Explotación Ajustado (*):</b>	<b>2.154</b>
<b>Resultados de la Explotación:</b>	<b>706</b>
Resultado Financiero:	-184
<b>Resultados Antes de Impuestos</b>	<b>522</b>
<b>Resultados Antes de Impuestos Ajustado (**)</b>	<b>1.704</b>
Impuesto Sobre Sociedades	-539
<b>Resultado después de Impuestos</b>	<b>-17</b>

(\*) Excluye resultados de asociadas y provisiones por deterioro

(\*\*) Excluye resultado de asociadas (sin efecto fiscal)

### 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 de la mano de la recuperación económica, las condiciones financieras y especialmente de los buenos datos de empleo, factor con el que el mercado inmobiliario residencial guarda una muy alta correlación comienza a traducirse en mejoras en el volumen de demanda y en las primeras subidas de precios.

Con ello, el mercado residencial ataca decididamente su principal problema, un stock de vivienda por vender, ya muy marcado por el agotamiento de la vivienda nueva en numerosas localidades.

El irregular reparto geográfico de este stock está creando adicionalmente tres grupos que evolucionan a muy distinto ritmo, con localidades que crecen muy por encima de la media al presentar una importante demanda contenida durante varios años y que han agotado su stock de vivienda nueva, un segundo grupo que evoluciona de acuerdo con la media del mercado y un tercer grupo que continúa absorbiendo lentamente el stock menos atractivo.

La reactivación se consolida igualmente en el mercado de alquiler de apartamentos turísticos, con la vuelta de los clientes españoles que crecen apoyados por las mejoras en los datos de crecimiento económico, empleo y el importante crecimiento de visitantes extranjeros, donde la apreciación de la Libra ha impulsado seriamente el mercado británico.

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, mientras que la periferia continúa luchando en un mercado de precio.

Con todo ello, la cifra de negocio al cierre de este tercer trimestre del ejercicio 2015 del Área Inmobiliaria de Libertas 7 alcanzó los 2,66 millones de Euros, con el siguiente desglose:

**PARÁMETROS DE ACTIVIDAD – Tercer Trimestre 2015 (miles de euros)**

<b>Cifra de Negocios Área Inmobiliaria</b>	<b>2.668</b>
Cifra de Negocios Promoción	1.594
Cifra de Negocios Alquiler	1.074

**ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN - ENTREGA DE VIVIENDAS.**

Durante estos tres primeros trimestres del ejercicio 2015, prosiguiendo la política de reducción de deuda, la Compañía ha potenciado la comercialización de viviendas del stock y el consiguiente desapalancamiento. En este sentido, Libertas 7 escrituró a clientes durante estos primeros tres trimestres del ejercicio 18 viviendas, 17 garajes, 2 garajes con trastero y 4 trasteros. El importe de venta de estas 41 unidades alcanza 2.106 miles de euros (de los que 512 mil corresponden a ventas de inversiones inmobiliarias).

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 las 23 viviendas de la segunda fase de su promoción en Picassent. Esta obra ya finalizada comenzara la escrituración a clientes en el cuarto trimestre de este ejercicio, conforme al objetivo previsto.

La confirmación de la reactivación del mercado impulsa a la Sociedad a poner 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 2015 una cifra total de ingresos de 1,07 millones de euros, que compara muy positivamente con los 784 mil euros a la misma fecha del ejercicio anterior.

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 una climatología excepcional, 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 ha vendido seis unidades que aportan un resultado de 400 mil euros. La Sociedad continuará la comercialización de determinados activos no estratégicos, durante el cuarto trimestre.

#### **RESULTADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015 DEL ÁREA INMOBILIARIA DE LIBERTAS 7**

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

Cifras en miles de euros.	1 <sup>er</sup> Trimestre	2 <sup>o</sup> Trimestre	3 <sup>o</sup> Trimestre	Total 2015
	2015	2015	2015	AI 30 09 2015
<b>Cifra de negocios</b>	<b>314</b>	<b>1.286</b>	<b>1.068</b>	<b>2.668</b>
Variación de existencias	-201	-952	-396	-1.549
<b>Margen Bruto</b>	<b>113</b>	<b>334</b>	<b>672</b>	<b>1.119</b>
Otros ingresos de explotación	2	8	2	12
Otros Gastos de Explotación	-352	-572	-538	-1.462
Deterioro y Rdo. Venta Inmovilizado	-2	240	146	384
<b>EBITDA</b>	<b>-239</b>	<b>10</b>	<b>282</b>	<b>53</b>
Amortizaciones	-68	-68	-68	-204
<b>Resultados de la Explotación</b>	<b>-307</b>	<b>-58</b>	<b>214</b>	<b>-151</b>
Resultado Financiero	-117	-97	-121	-335
<b>Resultados Antes de Impuestos</b>	<b>-424</b>	<b>-155</b>	<b>93</b>	<b>-486</b>
Impuesto Sobre Sociedades	106	37	-29	114
<b>Resultado después de Impuestos</b>	<b>-318</b>	<b>-118</b>	<b>64</b>	<b>-372</b>
<b>BDI + Amortizaciones (Cash Flow)</b>	<b>-250</b>	<b>-50</b>	<b>132</b>	<b>-168</b>

La sociedad cierra un buen tercer trimestre del ejercicio en consonancia con la reactivación del mercado. Si bien el segundo trimestre del ejercicio, ya presentaba margen bruto y EBITDA positivos, la cuenta de explotación de este tercer trimestre presenta resultados positivos en todos sus epígrafes.

Es de esperar que dicha mejora continúe en el cuarto 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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015

Las principales magnitudes del Estado de Situación Financiera del Grupo Libertas 7, a 30 de septiembre de 2015, reflejan los siguientes importes:

	30/09/2015	31/12/2014	Difer.	Variac %.
<b>ACTIVO</b>				
Fondo de Comercio	5.554	5.554	0	0,00%
Activos financieros	49.928	53.804	-3.876	-7,20%
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	14.793	16.231	-1.438	-8,86%
Existencias	15.835	16.529	-694	-4,20%
Activos por impuestos diferidos	37.010	36.330	680	1,87%
Otros activos	26.403	26.327	76	0,29%
Efectivo y medios equivalentes	899	1.751	-852	-48,66%
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>150.422</b>	<b>156.526</b>	<b>-6.104</b>	<b>-3,90%</b>
<b>PASIVO</b>				
Fondos Propios	91.292	95.097	-3.805	-4,00%
Deuda Financiera	44.768	47.836	-3.068	-6,41%
Pasivos por impuestos diferidos	11.773	11.409	364	3,19%
Otros pasivos	2.589	2.184	405	18,54%
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>150.422</b>	<b>156.526</b>	<b>-6.104</b>	<b>-3,90%</b>

Cifras en miles de euros

La principal variación en el activo del balance del Grupo se observa en la partida de Activos financieros, con una reducción del 7,20% con su correspondiente efecto en Fondos Propios y activos por impuestos diferidos. Las pérdidas aportadas por las compañías asociadas tienen su efecto también en la partida Inversiones contabilizadas por el método de la participación.

En cuanto al pasivo, destacamos la reducción de la deuda financiera en 3 Millones de euros en lo que llevamos de ejercicio (-6%).

## 5. RESULTADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015

Las principales magnitudes de la cuenta de pérdidas y ganancias del Grupo Libertas 7, a 30 de septiembre de 2015, han sido las siguientes:

CONCEPTO	INMOBILIARIA	INVERSIONES	TOTAL 30 09 2015	TOTAL 30 09 2014	% Variac.
Cifra Negocios	2.668	2.737	5.405	14.519	-63%
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	-	-1.183	-1.183	-1.511	22%
Otros Ingresos / Gastos Explotación	-3.204	-597	-3.801	-3.827	1%
Resultados por enajenación de inmovilizado y deterioros	384	-	384	-974	139%
Deterioro de activos financieros	-	-252	-252	-	-100%
<b>Resultado Explotación Ajustado (*)</b>	<b>-152</b>	<b>2.140</b>	<b>1.988</b>	<b>10.692</b>	<b>-81%</b>
<b>Resultado Explotación</b>	<b>-152</b>	<b>705</b>	<b>553</b>	<b>8.207</b>	<b>-93%</b>
Ingresos Financieros	1	-	1	9	-89%
Gastos Financieros	-336	-217	-553	-1.008	-45%
Diferencias de cambio y otros resultados financieros	-	34	34	-457	107%
<b>BAI</b>	<b>-487</b>	<b>522</b>	<b>35</b>	<b>6.751</b>	<b>-99%</b>
Impuesto sociedades	115	-539	-424	-2.588	-84%
<b>BDI</b>	<b>-372</b>	<b>-17</b>	<b>-389</b>	<b>4.163</b>	<b>-109%</b>

(\*) 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 1.594 miles de euros, mientras que las rentas de alquileres y otros servicios han aportado 1.074 miles de euros. En cuanto al área de inversiones los ingresos por dividendos y ventas de valores han ascendido a 1.083 mil y 1.654 miles de euros, respectivamente. Las compañías asociadas aportan unas pérdidas de 1.183 mil euros.

El resultado de explotación es positivo en 553 miles de euros que, ajustado con la eliminación de aportaciones de empresas asociadas, se sitúa en 1.988 miles de euros frente a los 10.692 miles de euros ajustados del tercer trimestre del ejercicio anterior. En el comparativo con el ejercicio 2014 hay que tener en cuenta que en se produjeron resultados positivos extraordinarios por importe de 8.244 miles de euros lo que dejaría el resultado de explotación recurrente comparable en -37 mil euros.

El resultado financiero de -518 mil euros, sitúan el BAI en 35 mil euros de euros, siendo el BDI de -389 mil euros al cierre del tercer trimestre.