



GRUPO LIBERTAS 7
DECLARACIÓN INTERMEDIA
PRIMER TRIMESTRE 2020

DECLARACIÓN INTERMEDIA PRIMER TRIMESTRE 2020

- El Área de Inversiones ha obtenido plusvalías por venta de valores e ingresos por dividendos por importe de 1,2 millones de euros.
 - La actividad inmobiliaria alcanza al cierre del Primer trimestre los 19,2 millones de euros de ventas en contratos y reservas.
 - El Área Turística cierra con incremento de ingresos de un 5,3% respecto al ejercicio anterior a pesar del cierre provocado por la crisis de coronavirus.
 - El Resultado Neto asciende a -172 miles de euros, si bien el Beneficio Proforma, que incorpora los resultados por enajenación de activos financieros, asciende a 574 miles de euros.
-

1. ENTORNO ECONÓMICO

Durante el primer trimestre de 2020 hemos sufrido las consecuencias de la primera gran pandemia mundial provocada por el coronavirus bautizado como COVID-19. Un virus que empezó a finales de 2019 de manera muy discreta en algunas regiones de China y que saltó a la luz pública en enero, pero que no fue hasta mediados de marzo cuando la Organización Mundial de la Salud lo declaró como pandemia. En Europa, todo apunta a que el foco de entrada fue el Norte de Italia, convirtiéndose en uno de los epicentros de la enfermedad. A partir de ahí, el virus ha ido propagándose por el resto de países europeos, saltando después al continente americano.

Este trimestre será inolvidable tanto por el coste humano de dicha pandemia, como por las consecuencias económicas que está provocando. Lo que empezó como una emergencia sanitaria ha obligado a tomar medidas de contención del virus sin precedentes, que han paralizado las principales economías del mundo y están provocando una enorme crisis económica, la peor en los últimos 70 años. Una recesión económica mundial única, tanto por la rapidez como por la amplitud y profundidad de la misma. Las principales casas de análisis hablan de caídas del producto interior bruto anual que oscilan entre el 4% y el 9% en las principales economías occidentales, con caídas en términos trimestrales que pueden llegar a superar el 15% en economías como la española. Las últimas perspectivas que baraja el Fondo Monetario Internacional apuntan a un retroceso del PIB Mundial del 3% en 2020, con una recuperación para 2021 del 5,8%. En las economías desarrolladas, las expectativas de crecimiento de este año se sitúan en torno a -6% y, una recuperación para 2021 del orden del +4,5%. Nuestro país, por la dureza del impacto del virus sobre nuestra población y las estrictas y duraderas medidas de confinamiento, nos sitúa, a ojos del organismo internacional como uno de los países más afectados en términos económicos, solo superado por Italia en cuanto a caídas del PIB previsto para este año en curso. Sin duda, el gran peso del sector turístico en nuestra economía, y siendo éste uno de los sectores más afectados por la pandemia, es un factor que agrava el impacto negativo del confinamiento, sobre todo si sus efectos se alargan hasta los meses de verano.

A diferencia de otras crisis, en esta ocasión las respuestas de las autoridades monetarias y fiscales han sido rápidas y en línea con la magnitud de la crisis, también sin precedentes. Se

estima que en general, las medidas de contención de la pandemia suman un total de 12.6 billones de dólares (8 bn en Estados Unidos y 4,6 bn en Europa). Toda una batería de medidas que incluyen desde inyecciones de liquidez para evitar el colapso de las empresas y bancos, pasando por bajadas de tipos de interés en aquellas economías que contaban con cierto margen para hacerlo y programas de recompra de deuda. En cuanto a los paquetes fiscales anunciados, éstos superan las medidas tomadas en el periodo 2008-2009. Por poner un ejemplo, D. Trump ha anunciado un programa fiscal por valor de 2,5 billones de dólares que incluye ayudas directas a los ciudadanos. En Europa, aunque se han aprobado medidas, éstas han sido muy heterogéneas y ponen de manifiesto una clara descoordinación a nivel europeo. Lo que preocupa en este entorno es el impacto en términos de deuda que todas estas medidas van a tener con aumentos de los ratios de deuda sobre el PIB que podrían aumentar entre un 10% y un 25% dependiendo del país.

Esta pandemia de duración todavía incierta y cuya cura y vacuna todavía no existen, se ha convertido en una crisis económica y financiera profunda para la que existen distintas teorías acerca de la recuperación. Teorías que hablan de salida en V de la economía, y por ende los mercados bursátiles, o en U con un prolongamiento mayor en la fase recesiva pero con una salida igual de virulenta, y otros apuntan a una salida más suave en línea con una lenta y progresiva reactivación de las economías. Lo cierto es que el impacto en los mercados financieros ha sido inmediato, con caídas bruscas de los principales índices mundiales sin precedentes. Es destacable que la caída del 30% en el S&P entre febrero y marzo ha sido la más rápida de la historia, en tan solo 22 sesiones bursátiles. En el trimestre, el Eurostoxx se anota una caída de algo más del 25% más o menos en línea con el índice de referencia americano Dow Jones. El Ibex, uno de los más castigados cierra con un retroceso de casi el 29%, su mayor desplome trimestral de la historia, mientras que Francia y Alemania registran caídas del orden del 25%. Los sectores más afectados son todos los relacionados con el sector turismo y aerolíneas, así como la industria, en especial la vinculada al petróleo, cuya caída en el precio de crudo, afectado por las malas perspectivas de crecimiento mundial y la falta de acuerdos entre productores, auguran quiebras empresariales que a su vez están trasladando una importante incertidumbre sobre el sector bancario. Con respecto al mercado de renta fija, éste se ha caracterizado por bajadas en los tipos de interés a nivel general por menores expectativas de inflación y crecimiento, y un aplanamiento en las curvas de tipos de interés promovido por las amplias expectativas de emisión de deuda por parte de los gobiernos para financiar el incremento esperado en su endeudamiento. Hacia finales del mes de marzo hemos visto un cierto alivio en la volatilidad de los mercados y recuperación de algunos índices con claros niveles de sobreventa. Sin embargo, una recuperación sostenida de los mismos, solo puede venir de la mano de una contundente recuperación de la crisis sanitaria.

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.

	31/12/2019	31/03/2020	Compras	Ventas	Dif. Valor	Dividendos / Retornos	Rentabilidad
ASOCIADAS	8.522	6.537	0	0	-1.985	0	-23,3%
CAPITAL PRIVADO	5.569	5.716	70	0	77	0	1,4%
INVERSIÓN PERMANENTE	2.319	2.319	0	0	0	0	0,0%
CARTERA BOLSA	38.006	28.460	5.604	-3.257	-9.546	74	-27,1%
TOTAL CARTERA	54.417	43.033	5.674	-3.257	-11.454	74	-22,8%

El valor de mercado del conjunto de la cartera asciende a 43 Millones de euros. En el ejercicio se acumulan compras por importe de 5,7 millones y ventas por importe de 3,3 millones de euros. Durante el período se han cobrado 74 miles de euros en concepto de dividendos. La rentabilidad acumulada de la cartera en los tres primeros meses de 2020 ha sido del -22,8%.

Por lo que respecta a la cartera de asociadas, durante el primer trimestre mostró un comportamiento negativo, con Adolfo Domínguez registrando una caída del 29,4%. En su conjunto, la rentabilidad de la cartera de asociadas en el trimestre fue de un -23,3%.

En cuanto a la cartera de bolsa, la rentabilidad en el primer trimestre ha sido del -27,1%, mejorando nuevamente la rentabilidad de la bolsa española recogida a través del índice Ibex 35 con un -28,9%, o IGBM con un -29,4%, así como a nuestro benchmark, con una rentabilidad del -28,2%.

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 las primeras semanas de enero. Las desinversiones y liquidez generada en buena parte del ejercicio anterior nos ha permitido afrontar esta nueva etapa de gran volatilidad con un colchón de seguridad importante, que a su vez nos ha facilitado la realización de compras muy selectivas a precios que ofrecen un importante potencial a largo plazo.

En estos momentos de incertidumbre nuestra gestión está siendo especialmente prudente, tratando de minimizar riesgos y adaptándonos a las nuevas circunstancias de mercado.

RESULTADOS

El siguiente cuadro recoge el resumen de los resultados obtenidos por el Área de Inversiones en los primeros tres meses del año. Tras la aplicación de la NIIF9 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 en el siguiente cuadro el detalle de los resultados Proforma, incluyendo los resultados por enajenación de activos financieros.

Se han cobrado dividendos por importe de 0,1 millones de euros. Los resultados aportados por las empresas asociadas son positivos por importe de 0,14 millones de euros.

El resultado de explotación se sitúa en 185 miles de euros (1,2 millones pro forma). Por su parte, el Beneficio antes de impuestos alcanza los 108 miles de euros (1,1 millones pro forma), mientras que el Beneficio después de impuestos es de 140 miles de euros (0,9 millones pro forma).

CUENTA DE RESULTADOS ÁREA DE INVERSIONES

	- Miles de Euros -	Marzo 19	Marzo 20	Marzo 20 Proforma
Ingresos por dividendos		102	92	92
Ingresos por plusv. netas enajenación activos financieros			136	1.131
Rdos. Sdes. Valoradas por el Método de la Participación		160	140	140
Otros ingresos de explotación		10	1	1
Total Ingresos de Explotación		272	369	1.364
Otros Gastos de Explotación		-210	-183	-183
Amortizaciones		-3	0	0
Provisiones por deterioro		0	-1	-1
Total Gastos de Explotación		-213	-184	-184
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		59	185	1.180
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN AJUSTADO (*)		-101	45	1.040
Resultado Financiero		23	-77	-77
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		82	108	1.103
Impuesto Sobre Sociedades		12	32	-217
RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS		94	140	886
RDO. ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE		94	140	886

(*) Excluye resultados de asociadas

3. ÁREA DE PROMOCIÓN Y ARRENDAMIENTOS

EVOLUCION DEL MERCADO

Al cierre del primer trimestre, el mercado inmobiliario mostraba una cierta ralentización en crecimiento, mucho más moderado que en 2019. Los precios en España se incrementaron un 2,5% en términos interanuales, de manera heterogénea. Así, València reportaba un 8,9%, muy por delante de las grandes capitales: Madrid creció un 2,3% y Barcelona ajustaba un 1,6%.

Es evidente que el mercado de promoción residencial va a resultar perturbando por la crisis del coronavirus. Pero a diferencia de 2008, la oferta de vivienda es razonable en relación a la demandan existente, las empresas promotoras se encuentran saneadas a nivel de deuda y las entidades financieras siguen aplicando criterios estrictos y, en consecuencia, evitando incrementos indiscriminados de oferta. Por otra parte, en momentos de alta volatilidad e incertidumbre, la vivienda recupera su condición de valor refugio.

No obstante, el cese de actividad en obras de las promociones en curso, decretado por las Autoridades, así como la pérdida de empleos provocada por la crisis del coronavirus, tendrá efectos tanto en los plazos de entrega de viviendas, como en los ritmos de ventas.

Tampoco será ajeno a la crisis del coronavirus el mercado de alquiler de locales y oficinas, si bien afectará de manera muy diferente la distinta tipología de locales. Es de prever un mayor impacto en el retail y los espacios de coworking o usos compartidos, mientras que permanece insatisfecha la demanda de oficinas en València, en zonas prime, de superficies superiores a 800 metros.

EVOLUCION DEL NEGOCIO

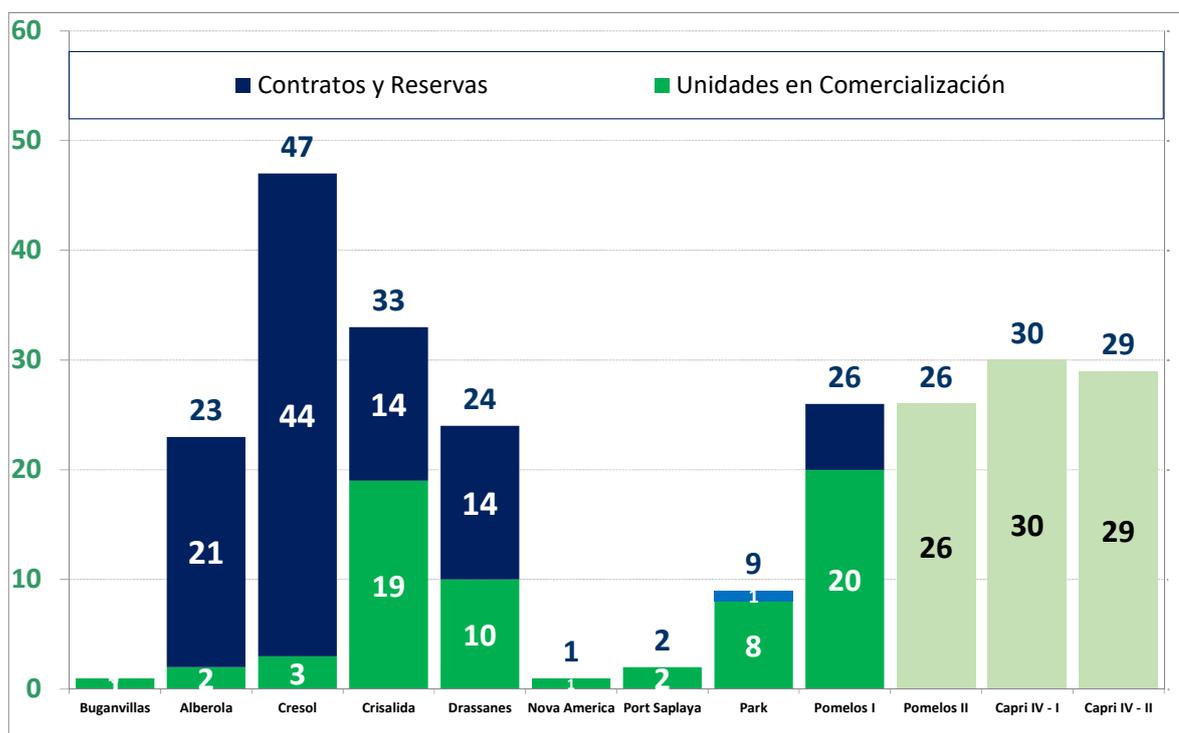
Hasta el cierre de este primer trimestre del ejercicio 2020 Libertas 7 escrituró a clientes 18 unidades del stock de producto terminado por importe de 248 mil euros, importe inferior al

alcanzado en el primer trimestre del ejercicio anterior y que ya recoge el impacto del cierre de las actividades no esenciales decretado por el Gobierno.

En este contexto continúa la exitosa comercialización de las seis promociones lanzadas y supone que, al cierre del trimestre, la actividad de promoción de Ficsa, incrementaba su cartera de ventas de contratos y reservas firmes hasta alcanzar los 19,2 millones de euros. Hasta el momento, todas las reservas cerradas en los meses anteriores permanecen inalteradas.

La Compañía contaba al cierre de este primer trimestre adicionalmente con producto en comercialización por otros 13,8 millones de euros.

La situación al cierre del primer trimestre del ejercicio 2020 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 100 contaban con reservas o contratos.

Las obras de los edificios Alberola y Cresol, ambas en curso, se reanudaron el día 14 de abril.

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 142 mil euros, en línea con el importe de ingresos alcanzado a la misma fecha del ejercicio anterior.

RESULTADOS

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

	EJERCICIO 1T 2019	EJERCICIO 1T 2020
Cifra de negocios	713	390
Variación de existencias	-233	-250
Margen Bruto	480	140
Otros ingresos de explotación	0	0
Otros Gastos de Explotación	-375	-340
Otros Resultados	-5	-1
EBITDA	100	-201
Depreciaciones y Provisiones	0	0
Amortizaciones	-15	-4
Resultados de la Explotación	85	-205
Resultado Financiero	-80	-80
Resultados Antes de Impuestos	4	-285
Impuesto Sobre Sociedades	-2	76
Resultado después de Impuestos	2	-209

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. La entrega de estas promociones generará tanto importantes flujos de caja como resultados, dos de ellas ya en avanzado estado de construcción.

4. ÁREA TURÍSTICA

EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS TURÍSTICOS

El Ministerio de Sanidad en relación con la pandemia del Covid-19, tomó una medida sin precedentes al decretar el cierre de todos los alojamientos turísticos en España a partir del 14 de marzo, afectando totalmente las campañas de Fallas y Semana Santa. A la fecha de emisión del presente informe sigue sin estar claros el momento y las condiciones para la reapertura de los establecimientos.

Abordamos previsiblemente un desconfinamiento gradual, que afectara de modo muy diferente en función de tipo de establecimiento y ubicaciones. Esperamos que se permita la reapertura en las áreas menos afectadas, los apartamentos turísticos en bloques, que no compartan zonas comunes y los hoteles de menor tamaño, como son nuestros establecimientos.

Todo apunta hacia una campaña de verano basada en turismo mayoritariamente nacional debiendo adaptar la oferta a reducir los riesgos que supone la actual pandemia.

El objetivo del Área Turística de Libertas 7, Sea You Hotels, se dirige en estos momentos a minimizar el impacto en la caída de ingresos de esta actividad, a contener sus costes de explotación y a preparar tanto nuestros apartamentos turísticos como nuestro hotel boutique para afrontar este nuevo reto en la vista a la reapertura en los meses estivales para un turismo de sol y playa.

Los ingresos de la actividad turística en este primer trimestre del ejercicio 2020 que alcanzan los 196 mil euros, mejorando ligeramente los ingresos del ejercicio anterior.

Durante el primer trimestre de 2020 finalizó la renovación de 21 apartamentos del edificio Mesana de Port Saplaya. En conjunto, en los últimos meses hemos procedido a la reforma del 70% de los apartamentos en explotación.

RESULTADOS

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

	EJERCICIO 1T 2019	EJERCICIO 1T 2020
Cifra de negocios	186	196
Variación de existencias	-13	-6
Margen Bruto	174	190
Otros ingresos de explotación	3	2
Otros Gastos de Explotación	-326	-284
Otros Resultados	0	0
EBITDA	-149	-91
Depreciaciones y Provisiones	0	0
Amortizaciones	-68	-67
Resultados de la Explotación	-217	-159
Resultado Financiero	-19	-19
Resultados Antes de Impuestos	-236	-177
Impuesto Sobre Sociedades	65	40
Resultado después de Impuestos	-171	-137

La cifra de negocios al cierre del primer trimestre del presente ejercicio crece hasta los 196 miles de euros (+5%), mientras que los resultados de los principales epígrafes de la cuenta de explotación mejoran sustancialmente, a pesar del cierre de los establecimientos en la última quincena de marzo, tras decretarse el estado de alarma.

5. SITUACIÓN PATRIMONIAL

Las principales magnitudes del estado de situación financiera del Grupo a 31 de marzo de 2020, reflejan los siguientes importes:

	31/03/2020	31/12/2019	Difer.	Variac %.
ACTIVO				
Fondo de Comercio	595	595	0	0,00%
Derechos de uso por arrendamientos	1.876	1.923	-47	-
Activos financieros	34.364	43.752	-9.388	-21,46%
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	9.968	9.828	140	1,42%
Existencias	16.552	15.497	1.055	6,81%
Activos por impuestos diferidos	37.760	35.266	2.494	7,07%
Otros activos	39.772	39.839	-67	-0,17%
Efectivo y medios equivalentes	6.885	9.507	-2.622	-27,58%
TOTAL ACTIVO	147.772	156.207	-8.435	-5,40%
PASIVO				
Fondos Propios	86.419	96.095	-9.676	-10,07%
Deuda Financiera	41.536	40.799	737	1,81%
Pasivos por impuestos diferidos	12.961	13.160	-199	-1,51%
Otros pasivos	6.856	6.153	703	11,43%
TOTAL PASIVO	147.772	156.207	-8.435	-5,40%

La situación generada por la alerta sanitaria del Covid-19 ha tenido su reflejo en los mercados financieros y, por consiguiente, en el valor de mercado de los activos financieros del Grupo. Precisamente esta caída de los mercados se ha aprovechado para realizar compras, de ahí la menor liquidez disponible. El valor de las existencias sigue aumentando por los costes de construcción de las promociones de viviendas en curso.

Por lo que respecta al pasivo, la deuda financiera apenas tiene variación. La partida de Otros pasivos se incrementa por certificaciones pendientes de pago a constructores y por los anticipos de clientes recibidos, todo ello relacionado con la actividad de promoción.

6. RESULTADOS DEL GRUPO

Las principales magnitudes de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de marzo de 2020, han sido las siguientes:

CONCEPTO	INMOB.	TURÍST.	INVERS.	TOTAL 31 03 2020	TOTAL 31 03 2019	% Variac.	TOTAL 31 03 2020 Proforma	TOTAL 31 03 2019 Proforma
Cifra Negocios	390	196	228	814	1001	-19%	1809	2.459
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	-	-	140	140	160	-13%	140	160
Otros Ingresos / Gastos Explotación	-574	-331	-183	-1088	-1234	-12%	-1088	-1234
Resultados por enajenación de inmovilizado y deterioros	-	-	-	-	-	-	-	-
Deterioro de activos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Explotación Ajustado (*)	-184	-135	45	-274	-233	18%	721	1.225
Resultado Explotación	-184	-135	185	-134	-73	84%	861	1.385
Ingresos Financieros	-	-	1	1	-	-	1	-
Gastos Financieros	-80	-18	-61	-159	-162	-2%	-159	-162
Diferencias de cambio y otros resultados financieros	-	-	-17	-17	85	-120%	-17	85
BAI	-264	-153	108	-309	-150	106%	686	1.308
Impuesto sociedades	71	34	32	137	75	83%	-112	-290
BDI	-193	-119	140	-172	-75	129%	574	1.018

(*) 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.

El mes de marzo y, por tanto el cierre del primer trimestre, ha estado marcado sin duda por la declaración del estado de alarma con motivo de la propagación a nivel global del Covid-19. La suspensión de actividades no esenciales ha supuesto el cierre de nuestros establecimientos turísticos así como la presentación de los ERTes correspondientes, siendo esta actividad la más afectada por la medida adoptada por las Autoridades.

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 Inmobiliaria y Arrendamientos, las entregas de viviendas han generado una cifra de 248 miles de euros, mientras que las rentas de alquileres han ascendido a 142 miles de euros. Los ingresos por servicios turísticos han alcanzado los 196 miles de euros, incrementándose un 5% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. En cuanto al área de Inversiones, la aplicación de la NIIF 9 supone el dejar de incluir como cifra de negocios los resultados por ventas de valores (a excepción de la operativa calificada como *trading*) que al cierre de marzo asciende a 995 miles de euros, mientras que los ingresos por dividendos han alcanzado los 92 miles de euros. Las compañías asociadas aportan un resultado positivo de 140 miles de euros.

El resultado de explotación al cierre del primer trimestre es negativo en 134 miles, proveniente del área inmobiliaria y turística. Ajustado por el efecto de la aplicación de la NIIF 9, el resultado sería positivo en 861 miles de euros, inferior al del mismo periodo del ejercicio anterior.

El resultado financiero de -175 miles de euros sitúa el BAI en -309 miles de euros, siendo el BDI de -172 miles euros al cierre del periodo. Nuevamente sin la aplicación de la NIIF 9, el Beneficio

Neto sería de 574 mil euros, inferior a los 1.018 mil euros del ejercicio anterior también sin la aplicación de la NIIF 9.

Medidas especiales con ocasión del Covid-19

En relación con las medidas adoptadas como consecuencia del estado de alarma, además de las anteriormente relatadas, Libertas 7 ha constituido su Comité de dirección como Comité de crisis, ha puesto en marcha un sistema de teletrabajo para todas las personas no afectadas por los ERTes, ha puesto a disposición de todos los trabajadores mascarillas FFP2, solicitado de las entidades financieras con carácter preventivo los préstamos para circulante y carencias en el pago de préstamos que nos corresponden entre otras.

El consejo de administración ha acordado posponer la celebración de la Junta General de accionistas que habitualmente se celebra a primeros de mayo, con el fin de intentar reunir físicamente a los accionistas con el fin de mantener al menos el contacto anual tradicional.

Finalmente, Libertas 7 ha puesto a disposición de las Autoridades como alojamientos de emergencia los Apartamentos de Port Saplaya, sin que hayan sido ocupados hasta el momento. Igualmente, se ha hecho donación del 10% de los dividendos percibidos en el primer trimestre para la compra colectiva de material sanitario. Una primera entrega de mascarillas a 25 hospitales valencianos ya ha tenido lugar.

Nos congratulamos de que ninguno de nosotros ni nuestras familias se hayan visto afectados por la pandemia.