



GRUPO LIBERTAS 7
DECLARACIÓN INTERMEDIA
TERCER TRIMESTRE 2013

GRUPO LIBERTAS 7
DECLARACIÓN INTERMEDIA
TERCER TRIMESTRE 2013

- La cifra de negocios de la actividad financiera del Grupo asciende a 2,4 Millones de euros.
 - El área inmobiliaria cierra el tercer trimestre del año con una cifra de negocios de 7,6 Millones de euros.
 - El Ebitda ajustado acumulado a septiembre 2013 es positivo en 79 mil euros.
 - El Resultado Consolidado Neto atribuido a la Sociedad Dominante, a 30 de septiembre de 2013, asciende a 6,9 Millones de euros de pérdida.
-

1. ENTORNO ECONÓMICO

Si en el informe del primer semestre destacábamos la importancia de las economías emergentes en el crecimiento mundial, los datos conocidos en este tercer trimestre del año indican un cambio de tendencia ya que, por primera vez desde el inicio de la crisis, han sido las economías desarrolladas las que han aportado mayor crecimiento al PIB mundial. Además de esta mejoría tanto en Estados Unidos como especialmente en la Eurozona, persiste el beneplácito de sus Bancos Centrales en las actuales políticas monetarias, habiéndose logrado una cierta estabilidad en materia político-económica en cuestiones como la sucesión de Bernanke, las incertidumbres políticas en Italia, el resultado electoral en Alemania, o las negociaciones por el techo de deuda en Estados Unidos.

A nivel macro, la principal decepción la encontramos en la evolución de las economías emergentes al continuar la desaceleración en China junto con la incapacidad de Brasil para reactivar su economía. Por su parte, en Estados Unidos gran parte del interés se está centrado en el final de las políticas monetarias no convencionales de la Reserva Federal y, más recientemente, en la evolución de las negociaciones del presupuesto, que implicó un cierre temporal de su Gobierno hasta que alcanzaron un acuerdo para elevar el techo de deuda, posponiendo el problema hasta el próximo mes de febrero.

El Área Euro ha sido la sorpresa positiva, al reportar un crecimiento en el PIB del segundo trimestre del 0,3% gracias a la evolución de la demanda interna y del consumo público, que se prevé continúe en su tendencia positiva atendiendo al indicador adelantado del PMI, que después de muchos meses se ha situado en zona de expansión. Si desglosamos por países, se observa una recuperación en Alemania, y en menor medida, en Francia, y una estabilización en el deterioro de los países de la periferia. Por lo que respecta al BCE, mantiene sus previsiones de crecimiento para el Área Euro (-0,4% en 2013 y +1% en 2014) y anticipa tipos bajos durante mucho tiempo.

España, por su parte, ha cerrado el trimestre con un crecimiento testimonial en el PIB del 0,1% (-1,2% interanual) al beneficiarse de una mayor flexibilidad en los objetivos de déficit, que han derivado en una aportación menos negativa del consumo público, y de la recuperación de la inversión empresarial que sigue impulsada por el fuerte dinamismo en las exportaciones.

2. ÁREA DE INVERSIONES

En este contexto, de mejora de las previsiones y menor aversión al riesgo, se mantiene la positiva evolución de la renta variable, con rentabilidades de doble dígito en los índices de las principales economías desarrolladas que en el caso del Ibex 35 se traduce en una revalorización del 12,5% en el ejercicio 2013 y 18% en el trimestre.

La gestión de nuestra cartera ha sido especialmente prudente en la primera parte del ejercicio, al entender que en ese entorno no era aconsejable asumir más riesgos, habiendo estado muy centrados en la generación de liquidez. La mejora en las previsiones y una considerable reducción de las incertidumbres nos permiten adoptar un perfil más favorable para la inversión en renta variable, siempre dentro de un criterio de prudencia, intentando aprovechar la volatilidad de los mercados para reducir nuestra posición en los valores que presentan menor recorrido alcista e incrementar la misma en aquellas compañías que mejor potencial y perspectivas ofrecen.

El siguiente cuadro resume la situación de la cartera de inversiones financieras de Libertas 7 y la evolución de la misma en el año, así como el volumen de compras y ventas realizadas, los dividendos cobrados y la rentabilidad obtenida en el año 2013.

VALOR	VALOR MERCADO 30/09/2013	VALOR MERCADO 31/12/2012	Compras	Ventas	Reval. 13	Dividendo 13	Rentab. 13
ASOCIADAS	12.452.354	10.049.527	0	0	2.402.827	5.574	24,0%
INV. PERMANENTES	1.736.862	1.581.862	155.000	0	0	722	0,0%
NO ASOCIADAS	14.787.024	12.784.894	0	-389.609	2.391.739	0	18,7%
CARTERA BOLSA	36.843.821	33.074.677	2.723.146	-5.743.110	6.789.108	797.914	21,2%
TOTAL CARTERA LIBERTAS 7	65.820.061	57.490.960	2.878.146	-6.132.718	11.583.674	804.210	20,5%

(*) En euros.

El valor de mercado de la cartera asciende a 65,8 millones de euros. La rentabilidad acumulada de la cartera en términos globales durante los primeros nueve meses del ejercicio 2013 ha sido del 20,5%.

La cartera de asociadas, que incluye las inversiones en el Grupo Prisa, Adolfo Domínguez, Cleop, y Finanzas e Inversiones Valencianas ha registrado una rentabilidad positiva del 24%.

Dentro del grupo de No Asociadas se incluyen las inversiones en Banco de Valencia y Barón de Ley, que en conjunto han tenido una rentabilidad positiva del 18,7%.

En cuanto a la cartera de bolsa, la rentabilidad acumulada en el año ha sido del 21,2%, que continúa siendo significativamente mejor que la evolución del Ibex35 (+12,5%) o el Índice General de la Bolsa de Madrid (+13,2%).

RESULTADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013 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 tres trimestres del año.

Los principales ingresos del área corresponden a los dividendos cobrados y las plusvalías obtenidas por la venta de activos financieros disponibles para la venta por importe de 0,8 y 1,6 millones de euros respectivamente.

Los resultados aportados por las empresas asociadas suponen una aportación de -4,6 millones de euros, lo que explica que el resultado de explotación se sitúe en -3,7 millones de euros. Excluyendo los resultados aportados por las empresas asociadas, y las provisiones por deterioro, el resultado de explotación es positivo por importe de 1,9 millones de euros.

Con todo ello, el resultado después de impuestos arroja una cifra de -4,2 millones de euros.

CUENTA DE RESULTADOS ÁREA DE INVERSIONES

- Miles de Euros - 30 09 2013

Ingresos por dividendos	839
Ingresos por plusvalías netas por enajenación de activos financieros	1.592
Rdos. Sdes. Valoradas por el Método de la Participación	-4.563
Otros ingresos de explotación	36
TOTAL INGRESOS EXPLOTACIÓN:	-2.096
Otros Gastos de Explotación	-494
Amortizaciones	-25
Provisiones por deterioro del Activos Financieros	-1.042
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN:	-1.561
Resultados de la Explotación Ajustado (*):	1.948
Resultados de la Explotación:	-3.657
Resultado Financiero:	-423
Resultados Antes de Impuestos	-4.080
Impuesto Sobre Sociedades	-87
Resultado después de Impuestos	-4.167

(*) Excluye resultados de asociadas y provisiones por deterioro

3. ÁREA INMOBILIARIA.

Las primeras bajadas del paro, si bien marcadas por factores estacionales, y los primeros rebotes en los precios de las viviendas en este último trimestre parecen marcar una evolución distinta a la observada en el primer semestre del ejercicio y muestran de manera significativa una desaceleración de la caída.

Ya no se observa, en términos trimestrales, una caída generalizada del precio en todas las comunidades autónomas, sino que en un total de nueve comunidades, incluida la Comunidad Valenciana, el precio ha crecido en términos trimestrales, de acuerdo con el informe de IESE Fotocasa.

No obstante, la presión en precios de un mercado residencial, que continúa incorporando al sector nuevos actores de referencia, sigue empujando a las empresas ligadas al sector a continuar avanzando en un obligado proceso de desapalancamiento.

En esta coyuntura de mercado, la cifra de negocio al cierre del tercer trimestre del ejercicio 2013 del área inmobiliaria del grupo Libertas 7 alcanzó los 7,59 millones de euros, bajo las siguientes premisas:

Actividad de Promoción: Si bien muy presionados por el mercado y continuando con la política de reducción de deuda del Grupo, la compañía escrituró a clientes, hasta el cierre del tercer trimestre del ejercicio, 51 viviendas, reduciendo con ello muy significativamente su stock de viviendas terminadas y reduciendo la deuda bancaria

Actividad de Suelo Finalista y promociones en curso: no se registran movimientos durante estos primeros nueve meses del ejercicio.

Patrimonio en Explotación: Buenos resultados de la campaña de verano del mercado vacacional, que permiten recuperar el gap creado durante el primer semestre en esta actividad, si bien, sobre la actividad de alquiler de oficinas continúa pesando la situación de deterioro de la economía en general.

PARAMETROS DE ACTIVIDAD - Tercer Trimestre 2013

Cifra de Negocios Área Inmobiliaria (M €)		7,59
Cifra de Negocios Promoción (M €)		6,91
Viviendas y locales escriturados (unidades)	51 v.	
Total Ingresos Alquiler (M €)		0,68

Situación del stock a 30 de septiembre de 2013

Viviendas Terminadas con licencia 1ª ocupación	97 v.
Viviendas en Ejecución (unidades)	23 v.
Solares Finalistas no iniciados (número de viviendas)	201 v.

El área inmobiliaria de Libertas 7 (FICSA) continúa perseverando en su política de potenciar la comercialización de las viviendas en stock, la ocupación e ingresos de nuestros activos en explotación de alquiler, la optimización de los gastos de explotación y estructura, la generación de ingresos por servicios -tanto de comercialización como de promoción- y el desarrollo muy selectivo de proyectos. Adicionalmente, continúa valorando la entrada en proyectos internacionales en mercados menos afectados por la actual crisis económica.

ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN - ENTREGA DE VIVIENDAS.

La actividad de promoción del Grupo Libertas 7 (FICSA), se dirige fundamentalmente hacia la promoción residencial de viviendas de primera residencia, sobre suelos finalistas. Siguiendo con la política de reducción de deuda del Grupo, durante estos primeros nueve meses del ejercicio 2013, en la actividad de promoción, se escrituraron 105 unidades a clientes: 51 viviendas, 33 garajes, 14 garajes con trastero vinculado y 5 trasteros.

Con todo ello, la sociedad ha reducido un 34,46% su stock de viviendas terminadas durante el primer semestre del ejercicio, pasando de las 148 viviendas terminadas al cierre del ejercicio 2012 a las 97 viviendas terminadas al 30 de Septiembre del ejercicio 2013.

Adicionalmente, la actividad de promoción residencial continuaba contando con 23 viviendas en curso y solares que potencialmente le permitirían la promoción de unas 201 viviendas.

Los ingresos a 30 de septiembre de 2013 correspondientes a la actividad inmobiliaria del Grupo Libertas 7 han ascendido a 7,59 millones de euros, de los cuales la actividad de promoción residencial aporta 6,9 millones.

PATRIMONIO EN EXPLOTACIÓN - ARRENDAMIENTOS:

Por su parte, la cartera de activos en alquiler compuesta por apartamentos turísticos, locales comerciales, oficinas, viviendas y garajes alcanza al cierre del tercer trimestre del ejercicio 2013 una cifra total de ingresos de 681 mil euros.

RESULTADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013 DEL ÁREA INMOBILIARIA DE LIBERTAS 7

La cifra de negocios consolidada al 30 de septiembre de 2013 alcanza los 7.591 miles de euros.

El resumen de la cuenta de resultados en miles de euros del área inmobiliaria, es el siguiente:

Actividad Inmobiliaria (N IIF)	
(Cifras en miles de euros)	30 09 2013
Cifra de Negocios	7.591,49
EBITDA (Beneficio Explotación + Amortizaciones)	-1.633,13
Beneficio de Explotación	-1.868,36
Beneficio antes de Impuestos	-2.753,66
Beneficio despues de Impuestos	-2.732,08
CASH FLOW (BDI + Amortizaciones)	-2.496,85

El área inmobiliaria cierra el tercer trimestre del ejercicio con un EBITDA y un Beneficio de Explotación negativos de -1.633 y -1.868 miles de euros respectivamente, si bien tras gastos financieros e impuestos, el Beneficio neto se sitúa en -2,754 miles de euros.

En síntesis, el área inmobiliaria del Grupo Libertas 7, continúa compitiendo en un mercado muy adverso y trabajando para establecer una sólida base como punto de partida que nos permita competir en las mejores condiciones en el medio y largo plazo.

4. SITUACIÓN PATRIMONIAL A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013

Las principales magnitudes del Estado de Situación Financiera del Grupo Libertas 7, a 30 de septiembre de 2013, reflejan los siguientes importes:

	30/09/2013	31/12/2012	Difer.	Variac %.
ACTIVO				
Fondo de Comercio	5.554	5.554	0	0,00%
Activos financieros	61.254	54.985	6.269	11,40%
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	46.110	52.208	-6.098	-11,68%
Existencias	29.250	36.710	-7.460	-20,32%
Otros activos	77.168	75.165	2.003	2,66%
Efectivo y medios equivalentes	2.264	1.389	875	62,99%
TOTAL ACTIVO	221.600	226.011	-4.411	-1,95%
PASIVO				
Fondos Propios	138.307	141.015	-2.708	-1,92%
Deuda Financiera	65.193	71.169	-5.976	-8,40%
Otros pasivos	18.100	13.827	4.273	30,90%
TOTAL PASIVO	221.600	226.011	-4.411	-1,95%

Cifras en miles de euros

En lo que llevamos de ejercicio el valor de los activos financieros se ha incrementado un 11,40 %. No así el valor de la participación en compañías asociadas, que se ha reducido en un 11,68 %. Por otra parte, la reducción de existencias por las entregas realizadas en estos nueve meses, han posibilitado reducir la deuda en 6 Millones de euros.

El ratio de endeudamiento neto sobre activo se sitúa en un 29,85%. Un 21,36% del endeudamiento financiero se encuentra garantizado por hipotecas subrogables a clientes.

5. RESULTADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013

Las principales magnitudes de la cuenta de pérdidas y ganancias del Grupo Libertas 7, a 30 de septiembre de 2013, han sido las siguientes:

CONCEPTO	INMOBILIARIA	INVERSIONES	TOTAL 30 09 2013	TOTAL 30 09 2012	% Variac.
Cifra Negocios	7.591	2.432	10.023	37.571	-73%
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	-	-4.563	-4.563	-1.639	-178%
Otros Ingresos / Gastos Explotación	-9.460	-484	-9.944	-57.127	83%
Resultados por enajenación de inmovilizado y deterioros	-	-1.042	-1.042	12.898	-108%
Resultado Explotación Ajustado (*)	-1.869	1.948	79	4.460	-98%
Resultado Explotación	-1.869	-3.657	-5.526	-8.297	-33%
Ingresos Financieros	1	4	5	-	100%
Gastos Financieros	-886	-662	-1.548	-2.269	-32%
Diferencias de cambio y otros resultados financieros	-	235	235	-696	134%
BAI	-2.754	-4.080	-6.834	-11.262	39%
Impuesto sociedades	22	-87	-65	2.913	-102%
BDI	-2.732	-4.167	-6.899	-8.349	17%

(*) Excluye resultados de asociadas y provisiones por deterioro

Cifras en miles de euros

A pesar de tener una cifra de negocios inferior a la del mismo período del ejercicio anterior, principalmente en el área inmobiliaria, los márgenes brutos han sido superiores. El ahorro en gastos generales así como en gastos financieros mejoran las cifras del ejercicio anterior.

De esta forma, tanto el BAI como el BDI a septiembre, aunque son negativos en 6.834 mil y 6.899 mil euros, respectivamente, siguen siendo mejores a los del mismo período del ejercicio anterior.