

**GRUPO LIBERTAS 7
DECLARACIÓN INTERMEDIA
TERCER TRIMESTRE 2020**

- * El Área de Inversiones ha obtenido plusvalías por venta de valores e ingresos por dividendos por importe de 0,9 millones de euros.
- * Ficsa (Área Inmobiliaria) aborda las fases finales de dos de sus promociones en Valencia. Continúa a buen ritmo la construcción de sus dos nuevas promociones también en la ciudad de Valencia.
- * Sea You Hotels (Área Turística) reabrió en julio sus establecimientos con el objetivo de minimizar el impacto de la crisis provocada por la Covid 19, buscando el relanzamiento del negocio a medio/largo plazo.
- * El Resultado Neto asciende a -2.335 miles de euros, si bien el Beneficio Proforma, que incorpora los resultados por enajenación de activos financieros, es de -1.619 miles de euros.

1. ENTORNO ECONÓMICO

La coyuntura económica sigue marcada por el impacto que la pandemia de la Covid-19 está teniendo a nivel global. España está siendo uno de los países más negativamente afectados tanto en materia sanitaria como económica, lo que se traduce en la evolución de las principales variables macroeconómicas. En sus últimas previsiones de octubre el FMI proyecta para 2020 una caída del PIB en España del -12,8%, con una recuperación del 7,2% para 2021. A nivel mundial el FMI ha revisado al alza su estimación de caída desde el -5,2% previsto en junio al -4,4% estimado en octubre. La ligera mejora en la estimación de caída del PIB realizada en octubre de las principales economías no ha tenido su reflejo en la revisión de proyecciones para la economía española. Dichas previsiones quedan condicionadas a la capacidad de control de la pandemia a través de la aparición de fármacos o vacunas efectivas y al conjunto de medidas tomadas en términos de control de los contagios.

La evolución de los mercados ha sido fuertemente dispar entre los principales mercados financieros. Mientras los índices de la bolsa americana se encuentran a niveles cercanos a los de principios de ejercicio, algunas bolsas europeas como la francesa (-19,7%) o especialmente la española (-29,7%) han experimentado caídas muy significativas. La composición sectorial de los índices y la evolución de la economía de los diferentes países justifican en gran modo dichos diferenciales.

Previsiblemente, además de la evolución de la pandemia, una de las variables que en gran medida determinará la evolución de los mercados en los próximos meses será el conjunto de medidas de estímulo adoptadas por los bancos centrales en términos de política monetaria y el conjunto de políticas fiscales implementadas. Desde el punto de vista geopolítico, las elecciones presidenciales de los EEUU y la resolución del Brexit pueden condicionar también el comportamiento de los inversores. La comunidad de analistas espera que las empresas cotizadas publiquen en general resultados fuertemente lastrados por el impacto de la Covid-19 y la crisis económica derivada de la misma, habiéndose revisado a la baja las previsiones de beneficios y reparto de dividendos.

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.

	31/12/2019	30/09/2020	Compras	Ventas	Dif. Valor	Dividendos / Retornos	Rentabilidad
ASOCIADAS	8.522	5.239	0	0	-3.283	0	-38,5%
CAPITAL PRIVADO	5.706	5.127	371	0	178	1.129	2,9%
INVERSIÓN PERMANENTE	2.319	2.319	0	0	0	0	0,0%
CARTERA BOLSA	38.006	28.661	7.945	-6.985	-9.346	599	-21,1%
TOTAL CARTERA	54.554	41.346	8.316	-6.985	-12.450	1.727	-20,4%

El valor de mercado de la cartera asciende a 41,3 millones de Euros. En el ejercicio se acumulan compras por importe de 8,3 millones y ventas por importe de 6,9 millones de euros. Durante el período se han cobrado 0,6 millones de euros en concepto de dividendos de la cartera de bolsa y retornos de 1,1 millones de euros en retornos de la cartera de capital privado. La rentabilidad acumulada de la cartera en términos globales durante los nueve primeros meses del año 2020 ha sido del -20,4%.

La cartera de asociadas, que incluye las inversiones en Adolfo Domínguez y Finanzas e Inversiones Valencianas, ha registrado una rentabilidad del -38,5%.

En cuanto a la cartera de bolsa la rentabilidad acumulada ha sido del -21,1%, caída significativamente menor que la evolución del IGBM (-30,4%). 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 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.

Los ingresos del área corresponden a los dividendos cobrados por importe de 0,6 millones de euros. Las asociadas aportan un resultado negativo de 1,3 millones de euros, habiéndose obtenido otros ingresos por importe de 65 miles de euros. Los gastos de explotación arrojan una cifra de 704 miles de euros. Con ello se alcanza un resultado de explotación de -1,1 millones de euros. Descontando el impacto negativo de los resultados de las empresas participadas el resultado de explotación asciende a 0,2 millones de euros.

El resultado antes de impuestos asciende a -1,4 millones de euros, que una vez descontados los impuestos sobre sociedades, arrojan un resultado de -1,4 millones de euros.

	IX-19	IX-20	IX-20 Proforma
Dividendos	942	562	562
Enajenación activos financieros		296	1.157
Rdos. sdes. valoradas método part.	139	-1.337	-1.337
Otros ingresos de explotación	29	65	65
Total ingresos	1.110	-414	447
Otros gastos de explotación	-659	-704	-704
Amortizaciones	-7	-1	-1
Rdos. enajenaciones y otros	2	-21	-21
Total gastos	-664	-726	-726
Resultado de explotación	446	-1.140	-279
Resultado de explotación ajustado*	307	197	1.058
Resultado Financiero	-82	-312	-312
Resultados Antes de Impuestos	364	-1.452	-591
Impuesto sobre sociedades	-180	2	-214
Resultado después de impuestos	184	-1.450	-805

*Excluye resultado de asociadas

3. ÁREA DE PROMOCIÓN Y ARRENDAMIENTOS

EVOLUCION DEL MERCADO

Al cierre del tercer trimestre y tras la crisis por la Covid 19, el mercado de Promoción Residencial de obra nueva recupera fuerzas. De acuerdo el Informe del Consejo General de Notariado, así como los datos de solicitudes de valoraciones hipotecarias que ofrece Uve Valoraciones, señalan una recuperación notable en el tercer trimestre del año en cuanto a número de transacciones de viviendas y aun no percibe incidencia directa de los datos PIB sobre los precios de Vivienda de Obra nueva.

No obstante, las perspectivas del sector siguen siendo inciertas y dependen de la recuperación de la economía y la situación sanitaria.

Al cierre del tercer trimestre, los precios de obra nueva se resisten a bajar, si bien, continúa la tendencia de moderación que ya había iniciado desde finales de 2018. Ralentización que ya se puede observar en el inicio de nuevos proyectos, de acuerdo con la caída de visados solicitados, según los últimos datos facilitados por el Ministerio de Fomento.

La pandemia abre incertidumbres sobre la velocidad de recuperación de la economía y un mayor impacto en un mercado inmobiliario, que ya acumula retrasos en la entrega de las promociones y comienza aflorar cancelaciones en ventas de clientes afectados por la crisis económica de la Covid 19.

No obstante, existen algunos otros elementos, específicos del sector, que continuarán apuntalando su desarrollo: El Banco Central Europeo continua inyectando liquidez y mantiene los tipos de interés en cotas muy bajas, la escasez de suelo finalista que tensiona los precios al alza y la inversión en vivienda en momentos de alta liquidez y volatilidad donde recupera su condición de valor refugio.

El alquiler de locales comerciales y oficinas. Aunque en menor medida tampoco ha sido ajeno a la crisis del coronavirus. El mayor impacto ha sido en el comercio, especialmente en los ubicados en Centros Comerciales y en locales dirigidos a la hostelería, ocio o educación, mientras que ha tenido una mínima incidencia en el mercado de oficinas y logística.

EVOLUCION DEL NEGOCIO

Hasta el cierre de este tercer trimestre del ejercicio 2020 Libertas 7 escrituró a clientes de su stock de producto terminado 5 viviendas, 12 garajes y 2 trasteros por importe de 701 mil euros. Importe inferior al alcanzado en el mismo periodo del ejercicio anterior y que recoge el impacto de la crisis sanitaria.

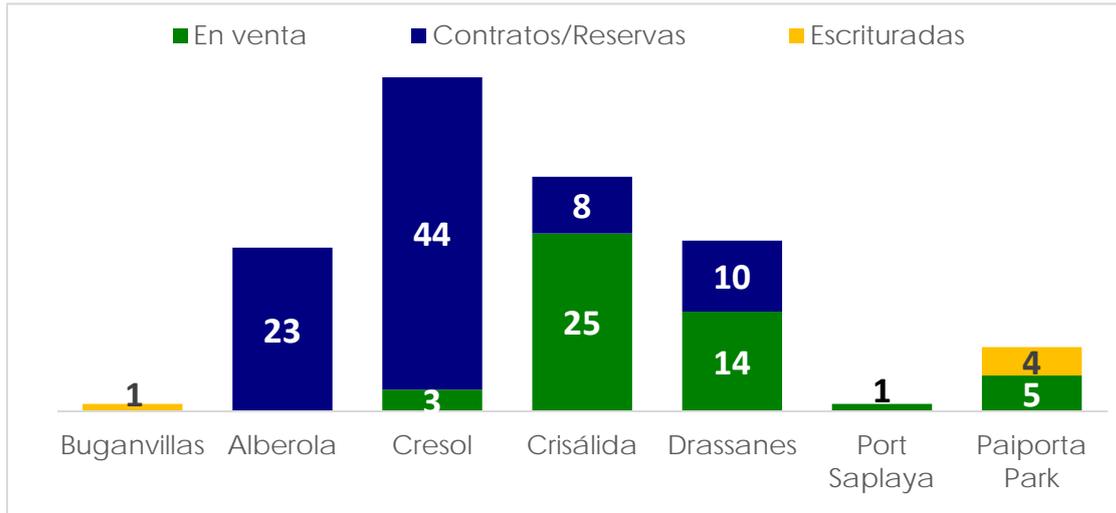
La incertidumbre generada por el coronavirus continúa posponiendo la comercialización de los proyectos cuya salida al mercado coincidió con la irrupción de la crisis sanitaria. El área inmobiliaria de Libertas 7 tampoco fue ajena a este impacto y continua posponiendo la comercialización de sus promociones más expuestas a segunda residencia.

En este contexto, no obstante, Ficsa ha continuado la construcción de sus promociones en Valencia, Residencial Cresol de 47 viviendas y el Edificio Alberola de 23 viviendas que ya alcanzan muy altos porcentajes de ejecución y continúan a buen ritmo la construcción de dos nuevas promociones en la ciudad de Valencia, el Edificio Drassanes de 24 viviendas en la zona del Grao y el Edificio Crisálida de 33 viviendas en el barrio de Jesús.

Asimismo, proseguimos la venta y escrituración de las dos promociones ya terminadas. Buganvillas (Paiporta) donde la sociedad escrituró durante el segundo trimestre el último unifamiliar de la promoción y Paiporta Park que ya acumula durante el ejercicio la escrituración y venta de 4 viviendas, 6 garajes y 2 trasteros.

Todo ello, supone que a la fecha de emisión del presente informe la cartera de ventas de contratos y reservas firmes alcance los 16,9 millones de euros. La compañía contaba al cierre de este tercer trimestre con producto en comercialización por otros 11,2 millones de euros, al haber decidido posponer la comercialización de la promoción Los Pomelos en Denia.

La situación al cierre del tercer trimestre del ejercicio 2020 de las promociones ubicadas en la ciudad de Valencia y en su área metropolitana es la siguiente:



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 364 mil euros, por debajo de los 431 mil euros alcanzados a la misma fecha del ejercicio anterior.

RESULTADOS

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

	IX-19	IX-20
Cifra de negocios	1.592	852
Variación de existencias	-522	-439
Margen Bruto	1.070	413
Otros ingresos de explotación	6	30
Otros Gastos de Explotación	-1.124	-790
Otros Resultados	43	17
EBITDA	-5	-330
Depreciaciones y Provisiones	0	0
Amortizaciones	-31	-30
Resultados de la Explotación	-36	-360
Resultado Financiero	-256	-270
Resultados Antes de Impuestos	-292	-630
Impuesto Sobre Sociedades	86	169
Resultado después de Impuestos	-207	-461

La cuenta de explotación continúa soportando al igual que en el ejercicio anterior, los costes de arranque y comercialización de las 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 que la compañía tiene previsto entregar en el cuarto trimestre de este ejercicio y el primer trimestre de 2021, respectivamente.

4. ÁREA TURÍSTICA

EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

La actual crisis ha cambiado drásticamente todos los escenarios previsibles. Tras cuatro ejercicios consecutivos de importantes crecimientos y un buen inicio del ejercicio 2020, la pandemia por la COVID-19 ha causado un impacto sin precedentes en el sector turístico.

España, declaró el 14 de marzo el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el Covid-19, el Ministerio de Sanidad con fecha 19 de marzo declaró la suspensión de apertura al público de establecimientos de alojamiento turístico, de acuerdo con el artículo 10.6 del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, estableciendo la obligatoriedad de su cierre a partir del 26 de marzo de 2020.

Con el levantamiento del estado de alarma el 21 de junio de 2020, se autorizó la apertura de los establecimientos turísticos, comenzando una difícil recuperación. Los meses de verano, tan fructíferos en ejercicios anteriores, han supuesto un leve alivio de la situación.

No obstante, la segunda oleada de la pandemia en septiembre con nuevas restricciones a la movilidad, nacional e internacional, con nuevas medidas establecidas por gobiernos de los países de origen de los turistas internacionales y con la aparición de recomendaciones negativas de viajar a España, supusieron, en la práctica una muy importante merma de los clientes, tanto a nivel individual como de los grandes operadores turísticos.

Adicionalmente, consecuencia de esta pandemia y de la gran incertidumbre creada, la actividad turística ha experimentado niveles históricamente altos de cancelaciones de estancias.

En este contexto, el Grupo reactivó la implementación del plan de contingencias al objeto de adaptar los establecimientos a esta segunda oleada, continuar garantizando la seguridad de nuestro personal y clientes, la sostenibilidad del negocio, la minimización de costes y la preservación de liquidez.

Dada la significativa disminución de los ingresos y la ocupación en nuestros establecimientos hasta la fecha y al previsible impacto de esta segunda oleada nos enfrentamos a seis meses muy difíciles a la espera de que normalice la situación.

La reapertura de nuestros establecimientos, que efectuamos en el mes de julio, convivirá con el plan de contingencias, en función de la demanda, con el objetivo último de minimizar el impacto de la crisis económica generada por la Covid 19.

RESULTADOS

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

	IX-19	IX-20
Cifra de negocios	1.853	529
Variación de existencias	-75	-11
Margen Bruto	1.777	518
Otros ingresos de explotación	9	35
Otros Gastos de Explotación	-1.363	-761
Otros Resultados	1.859	41
EBITDA	2.283	-167
Depreciaciones y Provisiones	0	0
Amortizaciones	-203	-195
Resultados de la Explotación	2.080	-362
Resultado Financiero	-53	-56
Resultados Antes de Impuestos	2.028	-418
Impuesto Sobre Sociedades	-478	95
Resultado después de Impuestos	1.549	-323

Como consecuencia de lo anteriormente comentado, la cifra de ingresos al cierre del tercer trimestre 2020 cae un 71%, respecto a la facturación alcanzada al cierre de septiembre de 2019.

A pesar del buen inicio del ejercicio y la implantación del plan de contingencia, la cuenta de resultados del Área Turística, no soporta el cierre de más de tres meses de los establecimientos, así como la pérdida de clientes consecuencia de esta segunda oleada y alcanza unas pérdidas después de impuestos de 323 mil euros.

5. SITUACIÓN PATRIMONIAL

Las principales magnitudes del estado de situación financiera del Grupo a 30 de septiembre de 2020, reflejan los siguientes importes:

	30/09/2020	31/12/2019	Difer.	Variac %.
ACTIVO				
Fondo de Comercio	595	595	0	0,00%
Derechos de uso por arrendamientos	2.173	1.923	250	-
Activos financieros	39.459	43.752	-4.293	-9,81%
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	8.490	9.828	-1.338	-13,61%
Existencias	20.098	15.497	4.601	29,69%
Activos por impuestos diferidos	37.780	35.266	2.514	7,13%
Otros activos	40.473	39.839	634	1,59%
Efectivo y medios equivalentes	7.343	9.507	-2.164	-22,76%
TOTAL ACTIVO	156.411	156.207	204	0,13%
PASIVO				
Fondos Propios	89.858	96.095	-6.237	-6,49%
Deuda Financiera	43.972	40.799	3.173	7,78%
Pasivos por impuestos diferidos	14.028	13.160	868	6,60%
Otros pasivos	8.553	6.153	2.400	39,01%
TOTAL PASIVO	156.411	156.207	204	0,13%

La situación generada por la alerta sanitaria de la Covid-19 se refleja en los mercados financieros y, por consiguiente, en el valor de mercado de los activos financieros del Grupo. Por lo que respecta a las existencias, su incremento se debe a la activación de los costes de construcción de las promociones de viviendas en curso.

Las principales variaciones del pasivo se corresponden con la actividad de promoción inmobiliaria, el incremento de deuda financiera por la disposición de préstamos promotor y nuevos préstamos con garantía del ICO y el mayor importe de Otros pasivos por certificaciones pendientes de pago a constructores y por los anticipos de clientes recibidos.

6. RESULTADOS DEL GRUPO

Las principales magnitudes de la cuenta de pérdidas y ganancias a 30 de septiembre de 2020, han sido las siguientes:

	INMOB.	TURÍST.	INVERS.	30 09 2020	30 09 2019	% Variac.	30 09 2020 Proforma	30 09 2019 Proforma
Cifra Negocios	853	529	858	2.240	4.386	-49%	3.101	7.342
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	-	-	-1.337	-1.337	139	-1062%	-1.337	139
Otros Ingresos / Gastos Explotación	-1.229	-932	-640	-2.801	-3.893	-28%	-2.831	-3.893
Resultados por enajenación de inmovilizado y deterioros	16	41	-21	36	1.859	-	36	1.859
Deterioro de activos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Explotación Ajustado (*)	-360	-362	197	-525	2.352	-122%	306	5.308
Resultado Explotación	-360	-362	-1.140	-1.862	2.491	-175%	-1.031	5.447
Ingresos Financieros	-	-	1	1	-	-	1	-
Gastos Financieros	-270	-56	-184	-510	-487	5%	-510	-487
Diferencias de cambio y otros resultados financieros	-	-	-129	-129	95	-236%	-129	95
BAI	-630	-418	-1.452	-2.500	2.099	-219%	-1.669	5.055
Impuesto sociedades	169	95	1	265	-573	-146%	50	-1.312
BDI	-461	-323	-1.451	-2.235	1.526	-246%	-1.619	3.743

(*) 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 ejercicio 2020, como no puede ser de otra manera, está marcado por la pandemia a nivel global de la Covid-19. El cierre temporal de nuestros establecimientos turísticos y la escasa actividad una vez reabiertos marcan los resultados de la actividad turística.

La cifra de negocios del Grupo Libertas 7 se reparte entre las tres principales áreas de negocio: inmobiliaria, turismo e inversiones. En el Área de Promoción Inmobiliaria y Arrendamientos, las entregas de viviendas han generado una cifra de 488 miles de euros, mientras que las rentas de alquileres han ascendido a 364 miles de euros. Los ingresos por servicios turísticos han alcanzado los 529 miles de euros, con una caída de un 71% respecto al mismo período 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 septiembre asciende a 1.157 miles de euros, mientras que los ingresos por dividendos han alcanzado los 562 miles de euros. Las compañías asociadas aportan un resultado negativo de 1.337 miles de euros frente a los 139 mil euros a la misma fecha del ejercicio anterior.

El resultado de explotación al cierre del tercer trimestre es negativo en 1.862 miles, muy marcado por la aportación de las compañías asociadas. Ajustado por el efecto de la aplicación de la NIIF 9, el resultado sería positivo en 337 miles de euros, inferior al del mismo período del ejercicio anterior.

El resultado financiero de -638 miles de euros sitúa el BAI en -2.500 miles de euros, siendo el BDI de -2.235 miles euros al cierre del período. Nuevamente sin la aplicación de la NIIF 9, el

Beneficio Neto sería de -251 mil euros, inferior a los 3.604 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 constituyó su Comité de dirección como Comité de crisis. Además ha mantenido el sistema de teletrabajo para las personas en riesgo y mantiene a disposición de todos los trabajadores medidas de protección e higiene. También ha solicitado de las entidades financieras con carácter preventivo los préstamos para circulante y carencias en el pago de préstamos que nos corresponden, entre otras medidas.

Finalmente, Libertas 7 donó del 10% de los dividendos percibidos en el primer trimestre para la compra colectiva de material sanitario.

Nos congratulamos que la afectación de la pandemia en las personas y familias de nuestro entorno ha sido mínimo.