



GRUPO LIBERTAS 7
INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO
PRIMER SEMESTRE 2017

GRUPO LIBERTAS 7
INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CORRESPONDIENTE
AL PRIMER SEMESTRE DEL EJERCICIO 2017

- La rentabilidad de la cartera de Inversiones se sitúa en el 9,8%.
- FICSA relanza la actividad inmobiliaria con tres nuevas promociones.
- Los ingresos de arrendamientos turísticos mejoran un 27% respecto a los obtenidos en el primer semestre de 2016.
- El semestre se salda con una cifra de negocios de 3.487 mil euros y un beneficio neto de 1.314 mil euros, mejorando significativamente el cierre de junio de 2016.

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA GRUPO LIBERTAS 7						
- Miles de Euros -	30/06/2017	%	30/06/2016	%	Variacion	%
Ventas Promoción	122	3,03%	465	10,85%	-343	-73,76%
Ingresos por Rentas Alquiler	645	16,02%	523	12,21%	122	23,33%
Ingresos de la Actividad Financiera	2.720	67,58%	1.952	45,55%	768	39,34%
Rdos. Sdes. Valoradas por el Metodo de la Participacion	17	0,42%	-1.117	-26,07%	1.134	101,52%
Resultados por enajenación del Inmovilizado:	516	12,82%	783	18,27%	-267	-34,10%
Otros Ingresos de Explotación	5	0,12%	11	0,26%	-6	-54,55%
Excesos de provisiones	0	0,00%	1.668	38,93%	-1.668	-100,00%
TOTAL INGRESOS EXPLOTACION:	4.025	100,00%	4.285	100,00%	-260	-6,07%
Coste de las Ventas	110	2,73%	435	10,15%	-325	-74,71%
Gastos de Personal	798	19,83%	753	17,57%	45	5,98%
Otros Gastos de Explotación	629	15,63%	568	13,26%	61	10,74%
Amortizaciones	156	3,88%	158	3,69%	-2	-1,27%
Provisiones por deterioro del Activos Financieros	0	0,00%	0	0,00%	0	#¡DIV/0!
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACION:	1.693	42,06%	1.914	44,67%	-221	-11,55%
Resultados de la Explotación:	2.332	57,94%	2.371	55,33%	-39	-1,64%
Resultado Financiero:	-404	10,04%	-1.695	39,56%	1.291	-76,17%
Resultados Antes de Impuestos	1.928	47,90%	676	15,78%	1.252	185,21%
Impuesto Sobre Sociedades	-614	-15,25%	-2.755	-64,29%	2.141	-77,71%
Resultado despues de Impuestos	1.314	32,65%	-2.079	-48,52%	3.393	163,20%
EBITDA AJUSTADO *	2.411	59,90%	3.025	70,60%	-614	-20,30%
EBITDA (Rdo de Explotación + Amort. + Prov.)	2.428	60,32%	1.908	44,53%	520	27,25%
Resultado Atribuido a los Intereses Minoritarios:	0	0,00%	0	0,00%	0	#¡DIV/0!
Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante:	1.314	32,65%	-2.079	-48,52%	3.393	163,20%
Beneficio por Acción Basico:	0,06		-0,09		0,16	167,06%
Beneficio por Acción Diluido:	0,06		-0,09		0,16	167,06%

* Excluye resultados aportados por asociadas

BALANCE CONSOLIDADO GRUPO LIBERTAS 7							
ACTIVO	- Miles de Euros -	30/06/2017	%	31/12/2016	%	Variacion	%
Inmovilizado Intangible		5.619	3,83%	5.620	3,80%	-1	-0,02%
Inmovilizado Material		620	0,42%	650	0,44%	-30	-4,62%
Inversiones Inmobiliarias		25.215	17,17%	25.313	17,13%	-98	-0,39%
Inversiones Sdes. Valoradas por el Metodo de la Participacion		14.224	9,69%	16.961	11,48%	-2.737	-16,14%
Inversiones Financieras a largo plazo		3.223	2,19%	3.185	2,16%	38	1,19%
Activo por Impuestos diferidos		35.001	23,83%	34.792	23,54%	209	0,60%
ACTIVO NO CORRIENTE:		83.902	57,13%	86.521	58,55%	-2.619	-3,03%
Existencias		12.089	8,23%	11.950	8,09%	139	1,16%
Deudores y otras cuentas a cobrar		866	0,59%	899	0,61%	-33	-3,67%
Inversiones Financieras a corto plazo		46.662	31,77%	45.069	30,50%	1.593	3,53%
Efectivo y otros activos liquidos equivalente:		3.346	2,28%	3.331	2,25%	15	0,45%
ACTIVO CORRIENTE:		62.963	42,87%	61.249	41,45%	1.714	2,80%
TOTAL ACTIVO:		146.865	100,00%	147.770	100,00%	-905	-0,61%

BALANCE CONSOLIDADO GRUPO LIBERTAS 7							
PASIVO	- Miles de Euros -	30/06/2017	%	31/12/2016	%	Variacion	%
Capital		10.957	7,46%	10.957	7,41%	0	0,00%
Reservas		83.121	56,60%	83.788	56,70%	-667	-0,80%
Resultado del ejercicio		1.314	0,89%	924	0,63%	390	42,21%
Patrimonio Neto Atribuible a la Sociedad Dominante		95.392	64,95%	95.669	64,74%	-277	-0,29%
Intereses Minoritarios		0	0,00%	0	0,00%	0	#¡DIV/0!
PATRIMONIO NETO		95.392	64,95%	95.669	64,74%	-277	-0,29%
Provisiones a largo plazo		3	0,00%	3	0,00%	0	0,00%
Deudas con Entidades de Crédito		29.328	19,97%	30.307	20,51%	-979	-3,23%
Otros pasivos financieros		80	0,05%	78	0,05%	2	2,56%
Pasivos por Impuesto Diferido		10.463	7,12%	9.226	6,24%	1.237	13,41%
PASIVO NO CORRIENTE:		39.874	27,15%	39.614	26,81%	260	0,66%
Provisiones a corto plazo		61	0,04%	134	0,09%	-73	-54,48%
Deudas con Entidades de Crédito		10.309	7,02%	10.778	7,29%	-469	-4,35%
Otros pasivos financieros a corto plazo		217	0,15%	37	0,03%	180	486,49%
Proveedores y Acreedores varios		559	0,38%	441	0,30%	118	26,76%
Otras deudas con Administraciones Publicas		157	0,11%	1.045	0,71%	-888	-84,98%
Anticipos de Clientes		296	0,20%	52	0,04%	244	469,23%
PASIVO CORRIENTE:		11.599	7,90%	12.487	8,45%	-888	-7,11%
TOTAL PASIVO:		146.865	100,00%	147.770	100,00%	-905	-0,61%

1. ENTORNO ECONÓMICO

La primera parte de 2017 se ha caracterizado por una consolidación en el crecimiento mundial en un entorno con menores tensiones geopolíticas en comparación con el primer semestre del año anterior. Con la volatilidad de los mercados en niveles muy bajos, los buenos datos de crecimiento y confianza han dado alas a la mayoría de los mercados de renta variable, sin que la renta fija haya sufrido en exceso, gracias a las todavía acomodaticias políticas monetarias. Las divisas, más estables que de costumbre, y el crudo en niveles cercanos a los 50 dólares, han sembrado un entorno muy propicio para la menor aversión al riesgo.

En Europa ha sido especialmente trascendental, por un lado, la victoria por mayoría absoluta de Emmanuel Macron en la Asamblea francesa, lo que le va a permitir llevar a cabo su agenda de reformas e impulsar el proyecto europeísta, y por otro, el resultado de las elecciones en los Países Bajos, contribuyendo a aliviar la presión política generada tras el resultado del Referéndum británico sobre su salida de la Unión Europea. En este sentido también ha sido destacable el resultado de las elecciones británicas adelantadas que le han arrebatado la mayoría absoluta al partido conservador de Theresa May, aumentando así las posibilidades de un Brexit "suave". Durante la primera parte del año, el PIB de la Zona Euro se ha ido consolidando y a la fortaleza de la economía alemana y española se suma ahora la de Francia. Los indicadores de confianza mantienen una tendencia al alza por encima de los umbrales que marcan expansión de las economías europeas. El consumo por su parte, se mantiene como uno de los pilares del crecimiento gracias a la mejora del mercado laboral. El aumento del empleo en el conjunto de la zona euro ha sido generalizado, destacando las mejoras de Italia, España y Alemania. Sin embargo, los costes laborales sólo han crecido con firmeza en Alemania, Francia y Portugal. La inflación vuelve, no obstante, a preocupar, al no incrementarse al ritmo esperado. En el segundo trimestre la caída de las materias primas se ha acentuado. Los intentos de los países de la OPEP por extender los recortes hasta 2018 no han conseguido impedir que el barril Brent vuelva situarse por debajo de los 50\$. Como consecuencia, la inflación de la Zona Euro a nivel general volvía a retroceder mientras que la subyacente se mantiene en niveles relativamente bajos. La evolución del IPC armonizado está provocando que el mensaje de la autoridad monetaria europea sea todavía ambiguo.

En Estados Unidos, el protagonismo inicial que tuvo el nombramiento de Donald Trump ha ido dando paso al de la Reserva Federal. La autoridad monetaria llevaba a cabo en marzo y junio subidas de tipos de interés de un cuarto de punto, al tiempo que anunciaba la reducción gradual de las reinversiones en deuda pública y corporativa en los próximos meses. Ambas medidas han marcado más la evolución de los mercados financieros que las actuaciones en materia de política fiscal del presidente, todavía sin materializar. La economía americana está creciendo, pero empiezan a surgir voces que anticipan un techo en el ciclo económico, sin que los datos terminen de confirmar esta teoría. La inflación moderada, no anticipa movimientos bruscos en las políticas monetarias mientras el mercado sigue confiando en que la política expansiva de D. Trump terminará por implantarse. De momento, lo que sí parece claro es que los datos publicados hasta la fecha, apuntan a una aceleración en el crecimiento del segundo trimestre tras un modesto primero y buenas perspectivas en términos macroeconómicos para la segunda parte del año.

En cuanto a los mercados emergentes, también se aprecia una mejoría en el contexto macroeconómico en general gracias a la salida de la recesión de algunos países clave como Brasil, no sin problemas políticos como el último escándalo que afectó a su actual Presidente M. Temer, pero que, de momento, no parece haber trascendido demasiado, si bien ha arrojado cierta debilidad en la bolsa y en su divisa. India, tras la sorpresa del proceso de desmonetización, que muchos han interpretado como algo positivo para el desarrollo de su economía, sigue en la senda de fuerte crecimiento, mientras China que se mantiene en un segundo plano, busca medidas para fortalecer su mercado financiero y controlar la formación de burbujas en el mercado inmobiliario. Por suerte la confianza de los consumidores chinos se mantiene en máximos y no hace presagiar el temido aterrizaje brusco. Esta mejoría a nivel mundial está creando, para cada vez más inversores, un entorno bursátil marcado por cierta complacencia.

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 el primer semestre del valor de mercado de la cartera, el volumen de compras y ventas efectuadas, dividendos cobrados y la rentabilidad obtenida.

	31/12/2016	30/06/2017	Compras	Ventas	Dif. Valor	Dividendos	Rentabilidad
ASOCIADAS	7.457	8.099	0	0	642	9	8,6%
CAPITAL PRIVADO	155	155	0	0	0	0	0,0%
INVERSIÓN PERMANENTE	2.541	2.541	0	0	0	0	0,0%
CARTERA BOLSA	38.637	39.190	3.215	-6.401	553	704	10,6%
TOTAL CARTERA	48.790	49.985	3.215	-6.401	1.195	713	9,8%

El valor de mercado de la cartera asciende a 49,9 millones de euros. En el ejercicio se acumulan compras por importe de 3,2 millones y ventas por importe de 6,4 millones de euros.

Durante el período se han cobrado 0,7 millones de euros en concepto de dividendos. La rentabilidad acumulada de la cartera en términos globales en los seis primeros meses de 2017 ha sido de 9,8%.

La cartera de asociadas, que incluye principalmente las inversiones en el Grupo Prisa y Adolfo Domínguez, ha registrado una rentabilidad del 8,6%.

En cuanto a la cartera de bolsa, la rentabilidad en el primer semestre ha sido del 10,6%, superando ampliamente la evolución de la bolsa europea (Stoxx 600: 4,97%). Durante el período, ha primado la prudencia en la gestión en un entorno poco volátil y en el que algunos de los valores mantenidos en cartera han alcanzado sus valoraciones objetivo de acuerdo a nuestros análisis, lo que ha provocado la desinversión en los mismos.

RESULTADOS A 30 DE JUNIO DE 2017 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 seis meses del año y su comparativo con el mismo período del ejercicio anterior. Los ingresos del área corresponden a los dividendos cobrados y las plusvalías obtenidas por la venta de activos financieros por importe de 0,7 y 2 millones de euros respectivamente. Las asociadas aportan un resultado positivo de 0,02 millones de euros, habiéndose obtenido otros ingresos por importe de 2 miles de euros.

Los gastos de explotación arrojan una cifra de 508 miles de euros. Con ello se alcanza un resultado de explotación de 2,2 millones de euros.

Descontando el efecto del resultado aportado por las sociedades participadas así como los importes correspondientes a excesos de provisiones, el resultado de explotación alcanza 2,2 millones de euros.

El resultado antes de impuestos alcanza los 2 millones de euros, que una vez descontados los impuestos sobre sociedades, arrojan un resultado positivo de 1,2 millones de euros.

CUENTA DE RESULTADOS ÁREA DE INVERSIONES

	- Miles de Euros - Junio 2016 Junio 2017		Var. % 17-16
Ingresos por dividendos	817	722	-11,6%
Ingresos por plusvalías netas por enajenación de activos financieros	1.134	1.998	76,2%
Rdos. Sdes. Valoradas por el Método de la Participación	-997	17	-
Otros ingresos de explotación	10	2	-
Total Ingresos de Explotación	964	2.739	184,1%
Otros Gastos de Explotación	-428	-495	15,7%
Amortizaciones	-10	-9	-
Exceso de provisiones	834	0	-
Provisiones por deterioro	-9	-4	-
Total Gastos de Explotación	387	-508	--
Resultados de Explotación	1.351	2.231	65,1%
Resultados de la Explotación Ajustado (*)	1.523	2.218	45,6%
Resultado Financiero	-799	-241	-69,8%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	552	1.990	260,5%
Impuesto Sobre Sociedades	-1.653	-691	-58,2%
RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS	-1.101	1.299	--
RDO. ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	-1.101	1.299	--

(*) Excluye resultados de asociadas y provisiones por deterioro

3. ÁREA INMOBILIARIA.

A juzgar por los indicadores económicos, se puede considerar que el mercado inmobiliario consolida su crecimiento. Las proyecciones de los principales analistas sugieren que la tendencia positiva proseguirá, al menos hasta 2019.

La construcción de vivienda nueva se mantiene en niveles inferiores a los de los años 90. Se detecta, no obstante, un fuerte incremento de visados de proyectos, anticipando una recuperación de la producción de vivienda nueva para los próximos años.

La demanda de vivienda sigue creciendo de manera constante, si bien se centra principalmente, en vivienda usada, dada la reducida oferta de producto nuevo. Es significativo, igualmente el hecho de que la demanda se concentra en los mercados más dinámicos, es decir las grandes ciudades y el mercado de costa. Así mismo, se detecta una concentración de venta en producto de reposición. El cliente es más solvente y por tanto, menos dependiente del crédito hipotecario y busca mejorar su vivienda en localización, tamaño y/o servicios anexos.

Sin embargo, la evolución de precios sigue siendo moderada. La tendencia en vivienda nueva en grandes ciudades y mercado de costa es levemente positiva en producto nuevo debido a la escasa oferta y la constante demanda.

Debido a los factores expuestos, el mercado de suelo finalista se encuentra en plena efervescencia animado principalmente por los nuevos actores del mercado: Socimis, entidades financieras, fondos de inversión, cooperativas y promotoras tradicionales.

En cuanto al mercado turístico, 2017 volverá a batir todos los récords, animado por el visitante extranjero, pero sobre todo por el español. La fuerte demanda de alquiler vacacional está permitiendo incrementar precios en la mayoría de mercados a pesar de la nueva competencia que suponen las plataformas digitales para alquiler entre particulares.

Finalmente, el alquiler de oficinas y locales comerciales en la ciudad de Valencia, mantiene la tendencia ligeramente positiva en demanda y precios.

Con todo ello, la cifra de negocio de este primer semestre del ejercicio 2017 del Área Inmobiliaria de Libertas 7 alcanzó los 767 mil euros, con el siguiente desglose:

PARAMETROS DE ACTIVIDAD – Primer Semestre 2017 (miles de euros)

	<u>1S 2016</u>	<u>1S 2017</u>
Cifra de Negocios Área Inmobiliaria	989	767
Cifra de Negocios Promoción	470	122
Cifra de Negocios Alquiler	519	645

PROMOCIÓN INMOBILIARIA

Durante el primer semestre de 2017 el Área Inmobiliaria de Libertas 7, FICSA, ha iniciado la precomercialización de tres nuevas promociones con las siguientes características:

1. **LAS BUGANVILLAS:** se trata de la promoción de cinco viviendas unifamiliares adosadas en zona de expansión de Paiporta, ubicado en una zona con excelentes dotaciones sanitarias, educativas, comerciales y de transporte.
2. **EDIFICIO ALBEROLA:** A tan solo 600 metros del Barrio de Ruzafa y a 15 minutos andando del centro de la ciudad estamos promoviendo un edificio de 23 viviendas de 1,2 y 3 dormitorios, áticos y plantas bajas con espaciosa terrazas, amplios garajes y trasteros.
3. **RESIDENCIAL CRESOL:** Frente a una gran zona ajardinada y rodeado de toda clase de servicios (Colegios, zonas verdes, centros médicos, supermercados, centros comerciales, restaurantes, transportes públicos y buenas comunicaciones) de un barrio consolidado como Benicalap Norte, iniciaremos próximamente la construcción de 47 viviendas de 2 y 3 dormitorios y espaciosos áticos de 1 y 3 dormitorios con amplias terrazas y las mejores vistas de la zona. Este Complejo Residencial cuenta con zonas verdes, piscina, local para parking de bicicletas y dos locales comunitarios para uso exclusivo de los propietarios, en un entorno totalmente consolidado.

A la fecha de redacción del presente informe de gestión contamos ya con reservas firmes en las tres promociones.

En cuanto a la comercialización de viviendas terminadas, de las que a inicio de 2017 únicamente quedaban 12 unidades en stock más un local comercial, en el primer semestre de 2017 se escrituró una unidad en la promoción Palau del Tossal, de Picassent y se reservó un ático en Residencial Paradis en Vila-real.

Finalmente señalar que la compañía cuenta con dos solares más pendientes de promoción situados en Peñíscola y Denia sobre los que está haciendo los estudios pertinentes para iniciar la precomercialización correspondiente.

Así mismo, estamos analizando gran número de oportunidades de compra de solares finalistas, principalmente en la ciudad de Valencia, con el fin de seleccionar los más adecuados para futuras promociones.

PATRIMONIO EN EXPLOTACIÓN – ARRENDAMIENTOS.

La actividad de Apartamentos Valencia Port Saplaya en el primer semestre de 2017 mejora sustancialmente la de ejercicios anteriores. Se trata, no obstante, de un negocio sumamente estacional, centrándose la temporada alta en los meses de julio y agosto. Las reservas se captan fundamentalmente durante los primeros meses del año pero no lucen en resultados hasta el tercer trimestre. Las inversiones realizadas durante los ejercicios 2016 y 2017 nos han permitido ofrecer a nuestros clientes un producto de mayor calidad, incrementándose, consiguientemente, el precio de la estancia.

A cierre de junio de 2017, los ingresos suman 413 mil euros, mejorando significativamente, un 27%, los conseguidos en el mismo periodo del ejercicio anterior. La cartera de reservas de apartamentos turísticos para la temporada estival que hemos iniciado, hacen prever importantes mejoras en la cuenta de explotación del tercer trimestre del área de arrendamientos en este ejercicio 2017.

En cuanto al alquiler de oficinas y locales comerciales en la ciudad de Valencia, mejoramos igualmente en un 17% los ingresos del primer semestre del ejercicio anterior.

En resumen, la cartera de activos en alquiler, compuesta por apartamentos turísticos, locales comerciales, oficinas, viviendas y garajes, aportó al cierre del primer semestre del ejercicio 2017 una cifra total de ingresos de 645 mil euros, que compara muy positivamente con los 519 mil euros a la misma fecha del ejercicio anterior.

Adicionalmente, y de acuerdo con la política de rotación de activos del área de arrendamientos, al objeto de optimizar su ocupación, rentabilidad y apalancamiento, la Sociedad ha realizado operaciones en su cartera de activos en rentabilidad que aportan un resultado por enajenación de activos de 516 mil euros. La sociedad continuará la comercialización de determinados activos no estratégicos, durante el segundo semestre.

RESULTADOS A 30 DE JUNIO DE 2017 DEL ÁREA INMOBILIARIA DE LIBERTAS 7

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

	1 ^{er} Semestre 2016	1 ^{er} Semestre 2017	Diferencia	%
Cifra de negocios	989	767	-222	
Variación de existencias	-435	-110	325	
Margen Bruto	554	657	103	19%
Otros ingresos de explotación	1	3	1	
Otros Gastos de Explotación	-893	-930	-37	
Deterioro y Rdo. Venta Inmovilizado	792	518	-274	
EBITDA	455	248	-207	-46%
Exceso de Provisiones	834	0	-834	
Amortizaciones	-148	-147	1	
Resultados de la Explotación	1.141	100	-1.040	-91%
Resultado Financiero	-896	-162	734	
Resultados Antes de Impuestos	244	-62	-306	-125%
Impuesto Sobre Sociedades	-1.103	77	1.180	
Resultado después de Impuestos	-859	16	874	102%

La cifra de negocios al cierre del primer semestre del presente ejercicio alcanza los 767 mil euros y cierra con un resultado de explotación positivo de 100 mil euros una vez aplicados los gastos generales y amortizaciones. Debe señalarse que la comparación con 2016 resulta distorsionada por la provisión que se revirtió en el ejercicio anterior por importe de 834 mil euros. Así y todo, el Área Inmobiliaria de Libertas 7 cierra el primer semestre del ejercicio con un beneficio neto de 16 mil euros, resultado que mejorara sustancialmente en el segundo trimestre del año, en el que recogeremos los frutos de las reservas de la actividad turística.

4. SITUACIÓN PATRIMONIAL DEL GRUPO LIBERTAS 7 A 30 DE JUNIO DE 2017

Del análisis del Balance de situación del Grupo Libertas 7 correspondiente al primer semestre del ejercicio 2017 comparado con el de 31 de diciembre de 2016, se deducen los siguientes comentarios:

- La principal variación en el activo del balance es la reducción de las Inversiones Financieras valoradas por el método de la participación por 2,7 millones de euros, cuenta que recoge la evolución de los fondos propios de las compañías asociadas.
- Por su parte el valor del resto de activos financieros del Grupo se incrementa en 1,6 millones de euros, recogiendo la evolución positiva de la cartera de bolsa.
- En cuanto al pasivo del Balance, la deuda con entidades de crédito se ha reducido por la menor disposición de crédito a largo plazo y por los pagos periódicos de préstamos.
- Los pasivos por impuestos diferidos se incrementan en 1,2 millones de euros por el efecto impositivo de la mayor valoración de la cartera de activos financieros.
- Por lo que respecta al resto de deuda con acreedores, destacar la reducción de la deuda con Administraciones Públicas por el pago final de una sentencia del Tribunal Supremo notificada el ejercicio anterior.

Por lo que respecta al Patrimonio Neto del Grupo, éste asciende a 95 millones, similar al del cierre del ejercicio anterior. El Patrimonio neto del Grupo Libertas 7 representa el 65% del total valor de los activos del Balance.

	miles de euros			
	<u>31/12/2016</u>	<u>30/06/2017</u>	<u>Variacion</u>	
Patrimonio neto	95.669	95.392	-277	-0,29%
Intereses Minoritarios	0	0	0	0,00%
Patrimonio Neto atribuible Sdad. Dominante	95.669	95.392	-277	-0,29%
Total Activo del Grupo	147.770	146.865		
Patrimonio Neto sobre Total Activo	64,74%	64,95%		

El endeudamiento del Grupo con entidades financieras se sitúa en 39,6 millones de euros, un 3,5% inferior al del cierre del ejercicio anterior, que ascendía a 41 millones. De acuerdo con las NIIF, la deuda corriente con entidades financieras incluye 4,4 millones de euros correspondientes a los préstamos hipotecarios a largo plazo subrogables a clientes del stock antiguo pendiente de venta.

	miles de euros			
	<u>31/12/2016</u>	<u>30/06/2017</u>	<u>Variacion</u>	
Deuda no Corriente con Entidades de Credito	30.307	29.328	-979	-3,23%
Deuda Corriente con Entidades de Credito	10.778	10.309	-469	-4,35%
Total deuda Con Entidades Financieras:	41.085	39.637	-1.448	-3,52%
Tesoreria	3.331	3.346	15	0,45%
Posición Financiera Neta	37.754	36.291	-1.463	-3,88%
Total Activo del Grupo	147.770	146.865		
Endeudamiento Neto sobre Total Activo	25,55%	24,71%		

El ratio de endeudamiento neto sobre el activo de Libertas 7, al cierre del semestre, se sitúa en el 24,71%, inferior al del cierre de 2016. El porcentaje de deuda neta a corto plazo, descontando los préstamos hipotecarios subrogables a clientes, representa un 3,98% del total del activo del Grupo Libertas 7.

5. RESULTADOS A 30 DE JUNIO DE 2017

La cifra de negocios a 30 de junio de 2017 se sitúa en 3,5 millones de euros. Por áreas de negocio, tanto el área de Actividad Financiera, en un 39%, como el área de Arrendamientos, un 23%, mejoran respecto del mismo periodo del ejercicio anterior. Por el contrario, en el Área de Promoción la cifra de negocios se reduce en un 74%.

Los resultados por enajenación de inmovilizado se reducen también por la venta de menos unidades.

Cabe recordar que en el ejercicio 2016 la cuenta de resultados del Grupo sufrió el efecto negativo de una sentencia del Tribunal Supremo por un importe de neto de 2,4 millones de euros.

El Ebitda ajustado al cierre del semestre alcanza los 2,4 millones de euros, un 20% inferior a los 3 millones a junio de 2016.

La participación en el resultado del ejercicio de las sociedades asociadas asciende a 0,2 millones de euros frente a los -1,1 millones aportados en junio de 2016.

El resultado financiero mejora el ejercicio anterior. Sin el efecto la sentencia comentada en el ejercicio 2016, sería similar en ambos periodos.

En suma, el resultado atribuible de la sociedad dominante alcanza al cierre de junio un beneficio de 1,3 millones de euros, un 163% por encima del mismo periodo del ejercicio anterior.

6. PERSPECTIVAS DE FUTURO

Perspectivas en el Área de Inversiones

En un entorno de escasa volatilidad en el que confluyen numerosos elementos generadores de inestabilidad, nuestra gestión en el segundo semestre continuará centrada en la gestión activa de la cartera y en la rotación de la misma, tratando de posicionarnos en los valores con mejores fundamentales y valoraciones más atractivas. Dentro del principio de prudencia, base de las decisiones de inversión, el objetivo seguirá siendo construir valor en la cartera con objetivos en el medio plazo.

Perspectivas en el mercado inmobiliario

Los datos trimestrales del Ministerio de Fomento y del INE, reflejan crecimientos en tasas anuales (precio) y número total de transacciones inmobiliarias de viviendas (volumen), en todos los trimestres de los ejercicios 2016 y 2017. La tendencia se mantiene con signo positivo. La precomercialización de las nuevas promociones ha arrancado con éxito y esperamos poder iniciar la construcción de al menos una de ellas durante el segundo semestre.

Las reservas firmes con las que ya contamos en los apartamentos turísticos de Port Saplaya indican que mejoraremos significativamente los resultados del ejercicio 2017, claramente por encima de la media del sector en la Comunidad Valenciana.

En cuanto a la actividad de arrendamientos, la mejoría de ciclo económico, la reactivación del consumo y la paulatina absorción del stock pendiente de alquilar impulsan la explotación de los locales comerciales y oficinas de la Compañía en Valencia Capital.

7. HECHOS POSTERIORES

Desde el cierre del primer semestre del ejercicio hasta la fecha de formulación de este Informe de Gestión no se han producido acontecimientos importantes a destacar en este documento.

Valencia, 27 de julio de 2017.