



LIBERTAS 7

**INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO
GRUPO LIBERTAS 7**

PRIMER SEMESTRE 2022



INFORME DE GESTIÓN PRIMER SEMESTRE DE 2022

Los ingresos y reservas del Área Turística, Sea You Hotels, por 1,9 millones de euros superan ampliamente los obtenidos 2019

Ficsa, el Área Inmobiliaria de Libertas 7, ha iniciado la escrituración del Edificio Drassanes y continua su desarrollo con la adquisición de dos nuevos solares

La rentabilidad de la cartera de Libertas 7 mejora sustancialmente los índices europeos y americanos

El semestre se salda con una cifra de negocios de 3,4 millones de euros y un beneficio de 0,4 millones de euros con una real perspectiva de mejora para el tercer trimestre

BALANCE CONSOLIDADO

(miles de euros)

ACTIVO	30/06/22		31/12/21	%	Variación	%
Inmovilizado Intangible	2.447	2%	2.564	2%	-117	-5%
Inmovilizado Material	350	0%	328	0%	22	7%
Inversiones Inmobiliarias	36.440	25%	38.110	25%	-1.670	-4%
Sdes. valoradas método participación	4.188	3%	4.178	3%	10	0%
Inversiones Financieras a largo plazo	1.466	1%	1.480	1%	-14	-1%
Activo por Impuestos diferidos	36.487	25%	36.130	24%	357	1%
Otros activos no corrientes	0	0%	1	0%	-1	-100%
ACTIVO NO CORRIENTE	81.378	55%	82.791	54%	-1.413	-2%
Existencias	14.982	10%	13.964	9%	1.018	7%
Deudores y otras cuentas a cobrar	1.365	1%	1.589	1%	-224	-14%
Inversiones Financieras a corto plazo	40.322	27%	46.347	30%	-6.025	-13%
Efectivo y otros activos líquidos equivalente	8.744	6%	7.515	5%	1.229	16%
ACTIVO CORRIENTE	65.413	45%	69.415	46%	-4.002	-6%
TOTAL ACTIVO	146.791		152.206		-5.415	-4%
PASIVO	30/06/22		31/12/21	%	Variación	%
Capital	10.957	7%	10.957	7%	0	0%
Prima de emisión	108.114	74%	108.114	71%	0	0%
Reservas	-26.212	-18%	-23.598	-16%	-2.614	11%
Resultado neto atribuible a la soc. dominante	431	0%	1.214	1%	-783	-64%
Acciones Propias	-5.040	-3%	-5.150	-3%	110	-2%
Patrimonio Neto Atribuible a la Soc. Dominante	88.250	60%	91.537	60%	-3.287	-4%
PATRIMONIO NETO	88.250	60%	91.537	60%	-3.287	-4%
Provisiones a largo plazo	67	0%	213	0%	-146	-69%
Deudas con Entidades de Crédito	24.278	17%	25.493	17%	-1.215	-5%
Otros pasivos financieros	1.840	1%	1.854	1%	-14	-1%
Pasivos por Impuesto Diferido	13.433	9%	13.648	9%	-215	-2%
PASIVO NO CORRIENTE	39.618	27%	41.208	27%	-1.590	-4%
Provisiones a corto plazo	97	0%	65	0%	32	49%
Deudas con Entidades de Crédito	13.798	9%	14.861	10%	-1.063	-7%
Otros pasivos financieros a corto plazo	140	0%	0	0%	140	0%
0%Acreeedores comerciales	4.888	3%	4.535	3%	353	8%
PASIVO CORRIENTE	18.923	13%	19.461	13%	-538	-3%
TOTAL PASIVO	146.791		152.206		-5.415	-4%

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA

(miles de euros)

	30/06/22		30/06/21		Variación	%
Ventas promoción	1.295	34%	11.087	80%	-9.792	-756%
Ingresos por rentas alquiler	1.164	30%	471	3%	693	60%
Ingresos de la actividad financiera	938	24%	739	5%	199	21%
Sdes. valoradas por método participación	4	0%	-423	-3%	427	10675%
Variaciones de valor y resultados del inmovilizado	407	11%	1.861	14%	-1.454	-357%
Otros ingresos de explotación	35	1%	42	0%	-7	-20%
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACION	3.843	100%	13.777	100%	-9.934	-258%
Variación de existencias	968	-32%	-8.443	71%	-9.411	-972%
Aprovisionamientos	-1.973	65%	-1.687	14%	286	-14%
Gastos de personal	-1.130	37%	-881	7%	249	-22%
Otros gastos de explotación	-776	25%	-674	6%	102	-13%
Amortizaciones	-143	5%	-143	1%	0	0%
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACION	-3.054	100%	-11.828	100%	-8.774	287%
Resultados de explotación	789		1.949		-1.160	-147%
Resultado financiero	-135		-274		139	-103%
Resultados antes de impuestos	654		1.675		-1.021	-156%
Impuesto sobre sociedades	-223		-357		134	-60%
Resultado después de impuestos	431		1.318		-887	-206%
Resultado atribuido a la sociedad dominante	431		1.318		-887	-206%
Beneficio por acción básico/diluido	0,02		0,06		-0,04	-200%

1. ENTORNO ECONÓMICO

Cerramos un semestre histórico para los mercados financieros en muchos aspectos. Varios factores han coincidido para generar uno de los peores semestres del mercado de valores desde 1970, convergiendo todos ellos en uno, la inflación.

El inicio de año parecía tranquilo, aunque con ciertos problemas persistentes en las cadenas de suministros, que a su vez empezaban a provocar ciertos repuntes en los precios. No obstante, la temida invasión de Rusia a Ucrania de la que alertaba Estados Unidos y sus aliados en 2021 se confirmaba el 24 de febrero, y fue lo que terminó de desatar los desajustes en los precios y el deterioro en las expectativas de crecimiento para los sucesivos trimestres. La intrusión de tropas rusas en territorio ucraniano y las explosiones en distintas ciudades, incluida su capital Kiev, provocaba que Ucrania denunciase una "invasión a gran escala" y advirtiese de que se defenderá hasta el último aliento. La guerra entre Ucrania y Rusia, dos proveedores clave en los mercados mundiales de productos básicos como petróleo, gas, carbón o trigo y cereales ha acelerado algunas tendencias que ya se apuntaban en el orden económico y geopolítico internacional, en especial en el ámbito de las materias primas y la energía.

A estos efectos de primera ronda le han seguido unas políticas monetarias más restrictivas, con las consecuentes subidas de tipos de interés y el encarecimiento de los costes de financiación, en un entorno en el que los principales bancos centrales buscan la forma de ir drenando liquidez en el sistema para combatir la inflación, que ya no se considera transitoria. Así, en junio, la Reserva Federal (Fed) anunciaba una subida de 75 puntos básicos, el mayor aumento en 28 años para luchar contra una inflación calificada como desbocada. Este incremento, el tercero desde que la Fed empezase a subir los tipos en marzo, se unía a la confirmación de que seguirá reduciendo su cartera de deuda pública, al tiempo que se revisaban las expectativas de crecimiento económico situándolas en línea con un *aterrizaje suave*. En Europa, el Banco Central Europeo anunciaba en junio su intención de subir los tipos de interés de referencia (al menos), 25 puntos básicos en la reunión del mes de julio y prevé seguir subiendo el precio del dinero de forma gradual según se vayan conociendo los datos de subidas salariales e inflación.

A nivel de mercados bursátiles, el índice de referencia de la evolución de las acciones a nivel mundial, el MSCI, que agrupa la evolución de estos activos financieros en 47 países, ha sufrido la mayor caída desde su creación en 1990, con un -19,6%. En Estados Unidos, el índice de referencia S&P 500 cerró los primeros seis meses con una caída del 20,6%, su mayor pérdida en un primer semestre desde 1970. El Nasdaq, índice tecnológico de referencia, retrocede en el semestre un 29,5% y el Dow Jones un 15,9%. Podemos decir que Wall Street ha cerrado la primera mitad del año con la peor caída en más de 50 años. En Europa, el Eurostoxx cierra el semestre con una pérdida de casi el 20%, en línea con las caídas del mercado bursátil alemán. Le sigue Francia, con un retroceso del 17,2% y España, que se anota un menos negativo -7%.

La confianza de los mercados en la capacidad de las políticas monetarias y fiscales para controlar la inflación sin generar una profunda recesión se está cuestionando prácticamente con cada dato de confianza, crecimiento o inflación que vamos conociendo en las principales economías del mundo, por lo que la volatilidad en los mercados en los próximos meses será previsiblemente elevada.

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.

	31/12/2021	30/06/2022	Compras	Ventas	Dif. Valor	Dividendos / Retornos	Rentabilidad
CARTERA BOLSA	37.906	33.287	1.784	-2.766	-4.619	698	-7,4%
CAPITAL PRIVADO	8.114	7.866	212	0	-1.033	1.244	9,4%
INVERSIÓN PERMANENTE	1.185	1.185	0	0	0	0	0,0%
OTRAS INVERSIONES	6.667	6.800	0	0	134	0	2,0%
TOTAL CARTERA	53.872	49.138	1.995	-2.766	-5.518	1.942	-3,6%

El valor de mercado de la cartera asciende a 49,1 millones de euros. En el ejercicio se acumulan compras por importe de 2 millones y ventas por importe de 2,8 millones de euros.

Durante el período se han cobrado 0,7 millones de euros en concepto de dividendos y obtenido retornos de capital privado por importe de 1,2 millones. La rentabilidad acumulada de la cartera en términos globales en los seis primeros meses de 2022 ha sido de -3,6%.

En un entorno especialmente volátil, la gestión ha estado enfocada en la preservación de la liquidez y la prudencia, habiendo generado liquidez por valor de 2,7 millones de euros.

En cuanto a la cartera de bolsa, los mercados de renta variable han experimentado significativas caídas. En este contexto la cartera de bolsa de Libertas 7 mostró una gran capacidad de resistencia anotándose una corrección del -7,4%, caída significativamente inferior a la de los principales índices europeos (Stoxx600 -16,5%) y en línea con la caída del Ibex 35 (-7,1%).

Las inversiones en la cartera de capital privado han registrado una evolución favorable, permitiendo registrar importantes ganancias de valor durante el primer semestre de 2022 en buena parte de las empresas participadas y proporcionando retornos netos por valor de 1 millón de euros en el semestre.

En cuanto al epígrafe de Otras inversiones, en el que principalmente se engloba la participación en Adolfo Domínguez, la rentabilidad en el primer semestre ha sido del 2%.

Resultados del Área de Inversiones

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 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 principalmente a los dividendos cobrados por importe de 0,7 millones de euros. Los gastos de explotación arrojan una cifra de 0,5 millones de euros. Con ello se alcanza un resultado de explotación de 403 miles de euros.

El resultado antes de impuestos alcanza los 446 miles de euros (610 miles de euros Proforma), que, una vez descontado el impuesto de sociedades, arroja un resultado de 273 miles de euros (396 miles de euros Proforma).

	VI-21	VI-22	VI-22 Proformc
Dividendos	471	705	705
Dividendos plusvalías enajenación activos	269	233	397
Sdes. valoradas por método participación	-423	4	4
Otros ingresos de explotación	14	8	8
Total ingresos explotación	331	950	1.114
Otros gastos de explotación	-506	-479	-479
Amortizaciones	-1	-1	-1
Resultados enajenaciones y otros	899	-67	-67
Total gastos explotación	392	-547	-547
Resultados de explotación	723	403	567
Resultados de explotación ajustado	1.146	399	563
Resultado financiero	-29	43	43
Resultados antes de impuestos	694	446	610
Impuesto sobre sociedades	-111	-173	-214
Resultado después de impuestos	583	273	396

3. ÁREA DE PROMOCIÓN Y ARRENDAMIENTOS

Mercado Inmobiliario Residencial.

2022 estaba destinado a consolidar un nuevo ciclo expansivo una vez superadas todas las restricciones a la movilidad, en una fase avanzada de vacunación y las inversiones derivadas de los fondos Next Generation. Sin embargo, el inicio del conflicto bélico en Ucrania, la crisis energética y de suministros, ha desencadenado una espiral inflacionista inédita desde los años 80.

Los datos del primer semestre de 2022 confirman que el sector está en auge a juzgar por el número de transacciones; no vistas desde 2007; y por incrementos de precios entre el 6% -9% anual, estando, no obstante, todavía lejos de máximos vistos en aquella época. La variación interanual de precios de la vivienda para la ciudad de Valencia se ha disparado con un 8,6% en el segundo trimestre de 2022, encadenando tres trimestres por encima del 6%.

La tendencia alcista se apoya fundamentalmente en el desajuste entre la oferta y la demanda existente en las grandes ciudades que no va a resolverse a corto plazo a tenor de la disminución de visados de obra nueva, la inviabilidad de determinados proyectos ante la escalada de precios de la construcción y, sobre todo, la carencia de suelo edificable, especialmente en la ciudad de València. Por otra parte, la incertidumbre económica no resta atractivo al sector inmobiliario en las preferencias del inversor particular, antes al contrario: actúa como valor refugio.

El sector cuenta con todos los ingredientes para afrontar la nueva situación, demostrando ser resiliente, con unas empresas solventes, saneadas y con alto grado de profesionalización.

Mercado Arrendamiento de Oficinas Valencia.

El mercado de oficinas de Valencia ha recuperado la normalidad con la vuelta gradual a los espacios de trabajo de las empresas. A pesar de todo lo hablado y escrito sobre el final de la oficina, la tendencia generalizada en las empresas ha sido el regreso a la presencia física en sus instalaciones, con mayor flexibilidad de ocupación. Las actualizaciones de rentas en 2022 reflejan las altas tasas de IPC.

Objetivos del ejercicio

Los objetivos del Área Inmobiliaria de Grupo Libertas 7 (FICSA) para el ejercicio 2022 se basan en la escrituración del Edificio Drassanes (ya iniciada) y del Edificio Crisálida (cuyo inicio está previsto para el último trimestre de 2022), inicio de la obra de Paseo al Mar, avance en ventas, proyecto y consecución de licencia de Residencial Zaïda, así como el lanzamiento comercial de los dos nuevos solares de reciente adquisición en la Avenida del Primado Reig (València) y en Puerto de Sagunto. Se mantiene como objetivo principal del ejercicio la adquisición de suelo finalista en el que ubicar nuevas promociones para continuar con la expansión de FICSA.

Promoción Inmobiliaria

Los datos de cierre del primer semestre de 2022 reflejan las escrituraciones de stock de promociones terminadas en ejercicios anteriores por 1,3 millones de euros.

Las escrituraciones del Edificio Drassanes han dado comienzo a principios de julio de 2022, estando todas las viviendas vendidas. El resultado de dichas escrituraciones se reflejará en la cuenta de resultados del tercer trimestre de 2022.

Así mismo, está previsto iniciar la escrituración de la promoción Crisálida en el cuarto trimestre de 2022. La totalidad de las viviendas del edificio están vendidas y la obra muestra un avance del 75% a 30 de junio.

La promoción de Paseo Al Mar, situada en València, al final de la Avenida Blasco Ibáñez, junto a la estación del Cabanyal, está en fase de contratación de obra y obtención de licencia. Cuenta con un 40% de preventas, es decir, 12 de las 30 unidades previstas.

Finalmente, el Residencial Zaïda, ubicado en la Avenida de Burjassot de València, se encuentra en fase de proyecto de ejecución y obtención de licencia. El nivel de preventas de esta promoción es del 17% de las 23 unidades proyectadas.

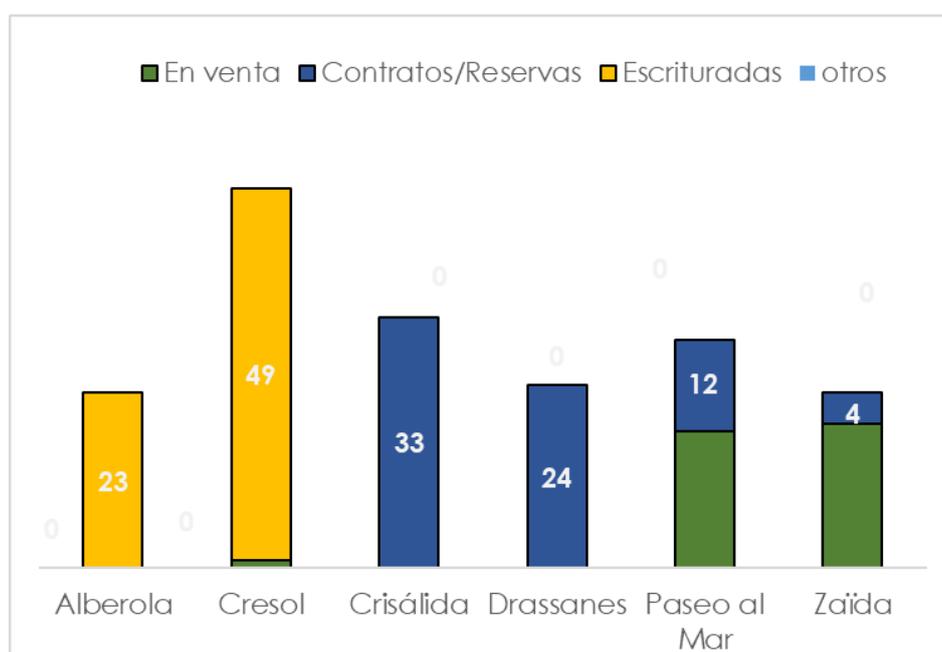
En el segundo trimestre de 2022 se ha cerrado la compra de dos suelos: el primero situado en la Avenida del Primado Reig (València) para 18 viviendas y el segundo en la calle Luis Cadau (Puerto de Sagunto) igualmente para 18 viviendas. Dos suelos que añaden 3.685 metros cuadrados de techo a la cartera de la compañía.

Adicionalmente contamos con una cartera de suelo de 11.354 metros cuadrados más en dos activos en Denia y Peñíscola, en espera de mejora de las expectativas del mercado de segunda residencia.

El total de escrituraciones realizadas durante el primer semestre de este ejercicio 2022, alcanza los 1.296 miles de euros.

	Viviendas	Locales	Garajes	Gr+TR	Trasteros	Total, m€
Alberola	1	0	0	0	0	159
Cresol	1	2	2	1	0	674
Paiporta Park	1	0	1	1	0	137,5
Palau I y 74 Aptos	0	1	0	0	0	180
Pinos XIX	0	0	0	0	2	8,8
Jardines del Montgó	0	0	21	0	0	136,5

El siguiente cuadro muestra la evolución de las promociones en curso y los nuevos desarrollos inmobiliarios en marcha, al cierre del primer semestre de 2022:



ARRENDAMIENTOS

La cartera de activos en alquiler, locales comerciales, oficinas, aportó al cierre del primer semestre de 2022 una cifra total de ingresos de 241 mil euros, que compara con los 253 mil euros alcanzados a la misma fecha del ejercicio anterior. Hay que tener en cuenta que, en abril de 2022 de acuerdo con la estrategia aprobada, se ha procedido a la desinversión de las oficinas situadas en el Paseo de la Alameda (València), habiendo obtenido un beneficio de 213 mil euros.

Resultados del Área Inmobiliaria

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

	VI-21	VI-22
Cifra de negocios	11.340	1.535
Variación de existencias	-10.130	-1.005
Margen Bruto	1.210	530
Otros ingresos de explotación	0	24
Otros Gastos de Explotación	-675	-607
Otros Resultados	0	476
EBITDA	535	423
Depreciaciones y Provisiones	825	0
Amortizaciones	-8	-9
Resultados de la Explotación	1.351	414
Resultado Financiero	-210	-144
Resultados Antes de Impuestos	1.141	270
Impuesto Sobre Sociedades	-329	-65
Resultado después de Impuestos	812	205

La escrituración de las dos promociones de obra nueva que entregaremos en el segundo semestre de este ejercicio 2022, mejoraran muy sustancialmente los resultados alcanzados al cierre de este primer semestre.

4. ÁREA TURÍSTICA

Tras un nuevo revés en el primer trimestre debido a la nueva variante Ómicron, el turismo ha mantenido una alentadora senda de recuperación en el segundo trimestre de este ejercicio 2022.

De acuerdo con los datos ofrecidos por la Agencia Valenciana de Turismo, el volumen de viajeros en la provincia de Valencia entre enero y mayo de 2022 se incrementaron en un 287% respecto al año anterior y las pernoctaciones un 261%.

La reactivación de las reservas para el periodo estival, viene a reflejar una clara tendencia alcista. La mejora mes a mes de la demanda y de los ingresos turísticos, nos lleva a acumular un alto número de reservas que auguran unos ingresos de la temporada alta superiores a los del ejercicio 2019, es decir, un retorno a la normalidad.

No obstante, las crecientes tensiones inflacionarias a raíz de la invasión de Ucrania, enfrentan al sector turístico a un incremento de los costes operativos, con impacto en márgenes y resultados.

Objetivos de actividad

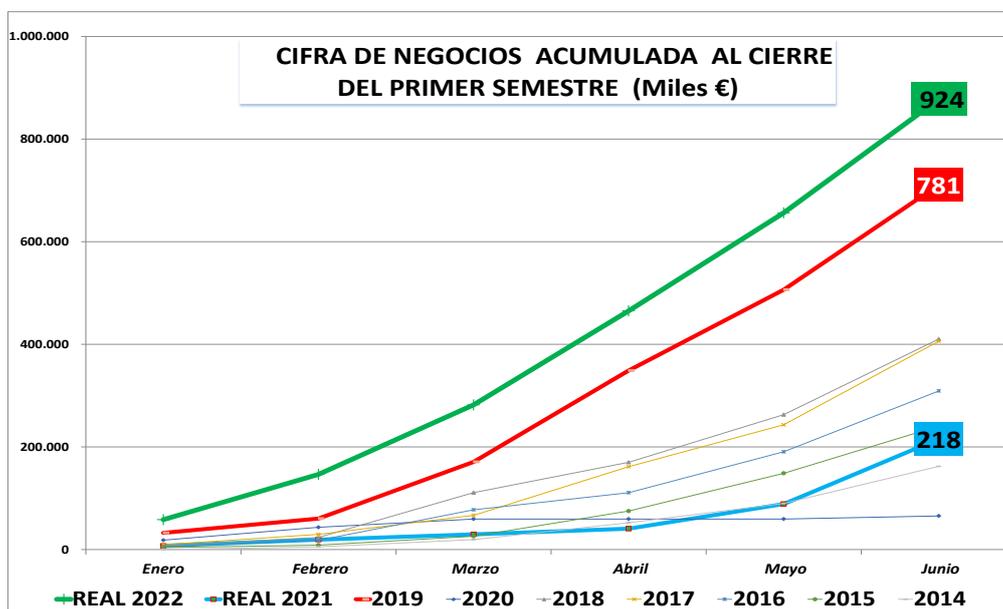
Los objetivos del Área Turística de Libertas 7, Sea You Hotels, para el ejercicio 2022 se centran en alcanzar e incluso superar la cifra de ventas del ejercicio 2019, tanto en pernoctaciones como en precio medio por noche en ambos establecimientos.

Así mismo, durante este primer semestre del ejercicio hemos retomado el programa de inversiones tanto en el Hotel como en los Apartamentos, con el fin de aportar a nuestros clientes un valor añadido que justifique la necesaria subida de precios que nos imponen las tensiones inflacionistas que estamos soportando.

Adicionalmente, el Área Turística ha continuado y va a continuar avanzando decididamente tanto en sostenibilidad, como en nuestro proceso de transformación digital.

Desarrollo del primer semestre ejercicio 2022

El impacto de la recuperación del sector turístico y en base al importante crecimiento de los apartamentos turísticos, nos lleva a alcanzar la mayor cifra de negocios al cierre del primer semestre, superando ampliamente los ingresos alcanzados en 2019.



La vuelta a la normalidad se experimenta desde la segunda quincena de marzo, con mayor incidencia en los Apartamentos, que han cubierto sus reservas mayoritariamente con turismo doméstico, apreciándose el retorno de turistas extranjeros de cara a la temporada alta.

Resultados del Área Turística

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

	VI-21	VI-22
Cifra de negocios	218	924
Margen Bruto	218	924
Otros ingresos de explotación	28	3
Otros Gastos de explotación	-374	-833
Otros Resultados	138	-2
EBITDA	10	93
Amortizaciones	-133	-133
Resultados de la Explotación	-123	-40
Resultado Financiero	-35	-33
Resultados Antes de Impuestos	-158	-74

Como consecuencia de lo anteriormente comentado, la cifra de ingresos al cierre del primer semestre del ejercicio 2022, se dispara hasta los 924 miles de euros y supera ampliamente la facturación alcanzada al cierre del primer semestre del ejercicio 2019 781 miles de euros.

Cerramos el primer semestre con un EBITDA positivo de 93 mil euros mejorando muy ampliamente los conseguidos durante los ejercicios marcados por la pandemia.

Las tensiones inflacionistas y el incremento del coste de la energía nos impiden superar ya al cierre de este primer semestre el punto muerto de explotación.

5. SITUACIÓN PATRIMONIAL

Del análisis del Balance de situación del Grupo Libertas 7 correspondiente al primer semestre del ejercicio 2022 comparado con el de 31 de diciembre de 2021, se deducen los siguientes comentarios:

- En este primer semestre del ejercicio, en base a tasaciones realizadas por expertos independientes, se han revalorizado las inversiones inmobiliarias del Grupo por un importe de 254 mil euros.
- Hemos procedido a la venta de una de las propiedades del Grupo obteniendo un beneficio de 213 mil euros.

- El avance de las promociones en construcción aumenta las existencias en 1 Millón de euros.
- La gestión de la cartera de bolsa y la evolución de los mercados financieros reducen el valor de las inversiones financieras en 6.025 euros.
- El efectivo se incrementa gracias a las ventas de inversiones financieras, principalmente.
- En cuanto al pasivo del Balance, la deuda total con entidades financieras se reduce en 2.278 miles de euros por las cancelaciones de hipotecas de las viviendas entregadas, así como por la cancelación de la deuda del inmueble vendido.

Por lo que respecta al Patrimonio Neto del Grupo, éste asciende a 88 millones, reduciéndose en un 3,59% respecto al cierre del ejercicio anterior. El Patrimonio neto del Grupo Libertas 7 representa el 60% del total valor de los activos del Balance.

	dic-21	jun-22	Variación
Patrimonio Neto	91.537	88.250	-3,59%
Patrimonio Neto Sdad. Dominante	91.537	88.250	-3,59%
Total Activo	152.206	146.791	
Patrimonio Neto/Activo	60,14%	60,12%	

El endeudamiento del Grupo con entidades financieras se sitúa en 38,1 millones de euros, un 5,65% inferior al del cierre del ejercicio anterior, que ascendía a 40,3 millones. De acuerdo con las NIIF, la deuda corriente con entidades financieras incluye 5,6 millones de euros correspondientes a los préstamos hipotecarios a largo plazo subrogables a clientes del stock pendiente de venta.

	dic-21	jun-22	Variación
Deuda no corriente con entidades de crédito	25.493	24.278	-4,77%
Deuda corriente con entidades de crédito	14.861	13.798	-7,15%
Total Deuda con entidades de crédito	40.354	38.076	-5,65%
Tesorería	7.515	8.744	16,35%
Posición financiera neta	32.839	29.332	-10,68%
Total Activo	152.206	146.791	
Endeudamiento Neto/Activo	21,58%	19,98%	

La ratio de endeudamiento neto sobre el activo de Libertas 7, al cierre del semestre, se sitúa en el 19,98%, un punto y medio por debajo del cierre de 2021. El porcentaje de deuda a corto plazo, descontando los préstamos hipotecarios subrogables a clientes, representa un 5,58% del total del activo del Grupo Libertas 7.

6. RESULTADOS A 30 DE JUNIO DE 2022

La cifra de negocios a 30 de junio de 2022 se sitúa en 3,4 millones de euros. Respecto al mismo período del ejercicio anterior tanto la cifra de la actividad turística como de la actividad financiera son superiores. Por su parte la cifra de entrega de viviendas de la actividad de promoción se reduce, ya que aún no se han escriturado las promociones cuya obra se está finalizando durante este ejercicio.

Como se ha comentado anteriormente, la revalorización de las inversiones inmobiliarias ha generado un ingreso contable de 254 mil euros. Volver a comentar también el beneficio obtenido por la venta realizada y que asciende a 213 mil euros.

El Ebitda ajustado, por la aportación de las compañías asociadas, al cierre del semestre es positivo en 929 miles de euros, mientras que ascendió a 1.607 miles de euros a junio de 2021.

El resultado financiero sitúa el BAI en 0,6 millones de euros.

El resultado atribuible de la sociedad dominante alcanza al cierre de junio un beneficio de 0,4 millones de euros, mientras que a la misma fecha del ejercicio anterior se obtuvo un beneficio de 1,3 millones de euros. El resultado ajustado proforma, es decir, el beneficio de gestión, de este primer semestre del ejercicio 2022, es de 0,5 millones de euros (1,8 millones de euros en el mismo período del ejercicio anterior) debido a la menor actividad del Área de Inversiones dada la situación de los mercados bursátiles.

7. PERSPECTIVAS DE FUTURO

Área de Inversiones

La evolución de la coyuntura va a estar marcada por los datos de inflación, crecimiento económico y resultados empresariales a publicar en los próximos meses, y muy especialmente por la respuesta proporcionada por los bancos centrales. La variable geopolítica, la guerra entre Rusia y Ucrania y la evolución del precio de las materias primas y la energía serán también variables a vigilar de cerca.

Las revisiones a la baja en las previsiones de crecimiento, los incrementos en precios y las retiradas de estímulos conforman un escenario que incrementa las probabilidades de una alta volatilidad de los mercados.

En el contexto actual de mercado la gestión de la cartera primará la prudencia y seguirá fundamentada en la generación de valor y plusvalías en el largo plazo.

Área Inmobiliaria

Desde el Área inmobiliaria afrontamos el segundo semestre de 2022 con un optimismo moderado, dada la situación actual condicionada principalmente por la inflación y las subidas de tipos.

Según las previsiones de CaixaBank Research, el dinamismo de la vivienda en España se mantendrá con las 550.000 compraventas previstas para el ejercicio 2022. Pronostica un

umento de precio de la vivienda del 6% para el 2022, con una moderación hasta el 2,2% para el 2023.

Por tanto, estimamos una continuidad alcista en los precios de venta en nuestro ámbito de actuación, con moderación en las subidas, donde será muy importante las actualizaciones de tipos de interés y la accesibilidad de las familias a la vivienda. Tendencia alcista que también vendrá apoyada por el desajuste entre oferta y demanda, ante la escasez de oferta actual y la falta de suelo.

En cuanto al Edificio Drassanes, durante el mes de julio de 2022 escrituraremos 14 del total de 24 viviendas, con unos ingresos de 3,3 millones de euros. El resto está planificado para agosto y septiembre. Por tanto, los beneficios de esta promoción lucirán al cierre del tercer trimestre de 2022.

Área Turística

A la fecha de redacción del presente informe, la cifra de ingresos ya realizados y de reservas confirmadas supera el millón novecientos mil euros. El mencionado dato hace prever importantes beneficios en la cuenta de explotación del próximo trimestre y ello a pesar de la crisis bélica y la espiral inflacionista por la escalada de los precios de la energía, que continuara impactando, aunque en menor medida tras la intervención del BCE, tanto en márgenes como en resultados.

8. 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 apartado.

Valencia, 28 de julio de 2022



GRUPO LIBERTAS 7

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Correspondientes al Primer Semestre del ejercicio 2022, elaboradas según la NIC 34

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Correspondientes al Primer Semestre del ejercicio 2022

1. ACTIVIDAD DEL GRUPO

La Sociedad Dominante LIBERTAS 7, S.A. es una sociedad constituida el día 15 de mayo de 1946, en España de conformidad con la Ley de Sociedades Anónimas, siendo su objeto social, tal y como disponen sus Estatutos Sociales, el siguiente:

- La adquisición, administración, gestión, promoción, financiación, afianzamiento, explotación en arrendamiento o en cualquier otra forma admitida en derecho, así como la venta, de toda clase de bienes inmuebles, de toda clase de empresas y negocios, así como de concesiones administrativas.
- La contratación, gestión y ejecución de todo tipo de obras y construcciones.
- El asesoramiento y prestación de servicios mediante profesionales con la cualificación adecuada en cada caso, respecto de las operaciones anteriores.
- La adquisición, tenencia, disfrute, administración, gestión y enajenación de toda clase de bienes muebles, especialmente valores mobiliarios y participaciones en negocios, por cuenta propia.
- Las actividades integrantes del objeto social se entienden con exclusión de todas aquellas sujetas a legislación especial, y podrán ser desarrolladas total o parcialmente, de modo directo o indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en Sociedades o cualquier tipo de negocios con idéntico o análogo, tanto en España como en el extranjero.

Durante el primer semestre del ejercicio 2022, las actividades principales del Grupo han consistido fundamentalmente en la administración, gestión y tenencia de valores mobiliarios y participaciones en negocios, así como en la actividad de promoción inmobiliaria, de gestión de arrendamientos y la explotación hotelera.

Su domicilio social se encuentra en Valencia, Calle Caballeros, 36.

Adicionalmente a las operaciones que lleva a cabo directamente, LIBERTAS 7, S.A. es cabecera de un grupo de entidades dependientes, que se dedican a actividades diversas y que constituyen, junto con ella, el Grupo LIBERTAS 7 (en adelante, el Grupo). Consecuentemente, LIBERTAS 7, S.A. está obligada a elaborar, además de sus propias cuentas anuales, cuentas anuales consolidadas del Grupo que incluyen asimismo las participaciones en negocios conjuntos e inversiones en asociadas.

Dada la actividad de las Sociedades integrantes del Grupo, éstas no han identificado responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con su patrimonio, situación financiera y resultados. Por esta razón, en esta información financiera intermedia del Grupo correspondiente al primer semestre del ejercicio 2022 no se desglosa ninguna información relativa a esta materia.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA Y POLÍTICAS Y MÉTODOS CONTABLES

Bases de presentación

La Información Financiera Intermedia del Grupo LIBERTAS 7 correspondiente al primer semestre del ejercicio 2022 ha sido formulada:

- Por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 28 de julio de 2022.
- Conforme a la NIC 34, norma internacional de contabilidad aplicable a la información intermedia.
- De forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera consolidada del Grupo al 30 de junio de 2022 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, consolidados, que se han producido en el Grupo en el periodo terminado en esa fecha.
- A partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad y por las restantes entidades integradas en el Grupo.
- En el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar los principios y criterios utilizados por las entidades integradas en el Grupo Libertas 7 (normativa contable española), adecuándolos a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas en Europa.

Para la elaboración de esta Información Financiera Intermedia se han seguido las mismas políticas y métodos contables, así como principios y normas de valoración, que los usados en los estados financieros anuales correspondientes al ejercicio 2021, último ejercicio cerrado.

Responsabilidad de la información

La información contenida en esta información financiera es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

En la elaboración de esta Información Financiera Intermedia se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y refrendadas posteriormente por los Administradores de la Sociedad Dominante para cuantificar algunos activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones realizadas lo han sido en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estos estados financieros consolidados sobre los hechos analizados. Es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo cual se haría, conforme a lo establecido en las NIIF, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas.

Estacionalidad o carácter cíclico de las transacciones

La actividad desarrollada por las distintas sociedades del Grupo Libertas 7, para el período al que hace referencia esta información financiera, no está sujeta a estacionalidad o carácter cíclico.

3. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado durante el primer semestre del ejercicio 2022 ha sido el siguiente:

	Euros
Coste	
Saldos a 31 de diciembre de 2021	3.203.637
Altas/bajas por aplicación NIIF 16	-
Adiciones / retiros (netos)	-
Saldos a 30 de junio de 2022	3.203.637

Amortización Acumulada	
Saldos a 31 de diciembre de 2021	(639.757)
Altas/bajas por aplicación NIIF 16	(110.082)
Adiciones / retiros (netos)	(6.706)
Saldos a 30 de junio de 2022	(756.546)

Activo intangible neto	
Saldos a 31 de diciembre de 2021	2.563.880
Saldos a 30 de junio de 2022	2.447.092

4. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado durante el primer semestre del ejercicio 2022 ha sido el siguiente:

	Euros
	Inversiones Inmobiliarias
Valor razonable	
Saldos al 31 de diciembre de 2021	38.109.870
Adiciones	351.932
(Retiros)	(2.021.955)
Saldos al 30 de junio de 2022	36.439.848

Los retiros del semestre se deben, principalmente, a la venta de una oficina situada en la ciudad de Valencia, por la que se ha obtenido un beneficio de 213 mil euros.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente al coste, incluidos los costes de transacción. Después del reconocimiento inicial, la entidad valora sus inversiones inmobiliarias siguiendo el modelo de valor razonable. Por tanto, las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del periodo y no son objeto de amortización. El Grupo ha registrado en el primer semestre del ejercicio 2022 un incremento del valor razonable de estos activos por importe de 254.317 euros (incremento de 793.797 euros en el mismo periodo del ejercicio anterior).

Una parte de estos inmuebles, por un valor razonable de 22,9 millones de euros, se encuentran hipotecados en garantía de préstamos concedidos al Grupo.

5. PARTICIPACIONES EN EMPRESAS ASOCIADAS Y ACUERDOS CONJUNTOS

Empresas asociadas

A 30 de junio de 2022 el valor de las participaciones más significativas en entidades asociadas al Grupo era:

Miles de Euros	30-06-22	31-12-21
Moira Capital Desarrollo XI, FCRE, S.A.	1.181	1.175
El Portal de Valldigna, S.A.	1.202	1.203
Finanzas e Inversiones Valencianas, S.A.	858	860
Via Nature Juices & Beverages, S.L.	947	940
Total bruto	4.188	4.178

Los movimientos brutos que han tenido lugar durante el primer semestre del ejercicio 2022 en este epígrafe del balance de situación consolidado han sido los siguientes:

Miles de Euros	
Saldo inicial a 1 de enero de 2022	4.178
Entradas / salidas netas del ejercicio	6
Participación en el resultado de Sociedades asociadas	4
Saldo final a 30 de junio de 2022	4.188

Incluido en el detalle de las participaciones en empresas asociadas se incorporan los fondos de comercio. El movimiento en este primer semestre ha sido el siguiente:

Miles de Euros	
Saldo inicial a 1 de enero de 2022	2.190
Entradas / salidas netas del ejercicio	-
Saldo final a 30 de junio de 2022	2.190

6. INVERSIONES FINANCIERAS

El desglose de los principales epígrafes que integran los activos financieros del balance de situación consolidado, atendiendo a la naturaleza de las operaciones que subyacen a los mismos es el siguiente:

Euros	30/06/2022		31/12/2021	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Activos financieros	1.465.025	40.322.052	1.479.587	46.346.746

No corrientes

A continuación se detallan las inversiones no corrientes comprendidas en el cuadro anterior:

Activos financieros no corrientes	30/06/2022	30/06/2021
Inversiones en empresas del Grupo y Asociadas		
Mesdalt, S.L.	39.319	39.319
Compañía Levantina de Edificaciones y Obras Públicas, S.L.	1.319.064	1.319.064
Inversiones financieras a largo plazo	1.358.382	1.358.382
Otros activos financieros	106.642	121.204
Total Instrumentos financieros a largo plazo	1.465.025	1.479.587

Estos activos se valoran por su valor razonable con cambios en otro resultado integral entendido éste bien como su cotización o en su defecto, a coste.

Por lo que respecta a las inversiones financieras a largo plazo, para la valoración de Compañía Levantina de Edificaciones y Obras Públicas, S.A., anteriormente sociedad asociada, el Grupo ha considerado como mejor estimación de su valor razonable, hasta que dicha participada vuelva a cotizar, el valor en libros registrado en la fecha de su salida del perímetro de consolidación. En este sentido, aunque el patrimonio de dicha entidad haya mejorado en los últimos años, las incertidumbres que mantiene, de acuerdo con lo indicado en sus cuentas anuales, no nos permite determinar con fiabilidad la evolución de su patrimonio y, por tanto, su valor razonable.

Por otra parte, Mesdalt, S.A. (sociedad no cotizada) se ha valorado a coste, entendiendo la Dirección que es el valor que mejor refleja su valor de mercado, ya que su precio de mercado no puede ser estimado de manera objetiva y fiable, sin un coste excesivo.

Corrientes

Las inversiones clasificadas como "corrientes" corresponden principalmente a valores admitidos a cotización en mercados secundarios que forman parte de la cartera del Grupo, y por tanto su valor razonable se calcula en base a su cotización. El movimiento del ejercicio se corresponde con la gestión de la propia cartera. Los resultados netos derivados de las operaciones de compra-venta durante el ejercicio por estas participaciones que, por aplicación de la NIIF 9 son recogidos en el epígrafe "Otras reservas" del Estado de Situación Financiera Consolidado, han ascendido a 164.579 euros. Por su parte, la operativa trading con activos designados como de negociación ha generado un resultado neto de 232.884 euros que se recoge en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios - Ingresos de la Actividad Financiera" del estado de resultado consolidado adjunto (Nota 12.3 y 16). Las posiciones de trading abiertas al cierre del período han generado una pérdida neta por diferencias de valoración de 67.281 euros.

El Grupo ha registrado en este primer semestre del ejercicio, incluyendo tanto las inversiones a largo como a corto plazo, una disminución neta del valor razonable de sus inversiones financieras derivado de la gestión de las mismas de 6.039.256 euros.

Instrumentos financieros derivados

A 30 de junio de 2022 el grupo no posee instrumentos financieros derivados de cuantía significativa.

7. EXISTENCIAS

El movimiento habido en este primer semestre del ejercicio 2022, en las diferentes cuentas que integran el epígrafe de "Existencias" del balance de situación consolidado, ha sido el siguiente:

	Euros				Saldo 30/06/2022
	Saldo 31/12/2021	Adiciones	Trasposos	Retiros	
Terrenos y solares	10.559.542	23.378	43.972	-	10.626.892
Obras en curso de ciclo largo	709.330	-	-	-	709.330
Obras en curso de ciclo corto	7.108.571	2.074.457	(4.531.271)	-	4.651.757
Edificios construidos	1.789.003	-	4.442.379	(1.145.510)	5.085.872
Total	20.166.447	2.097.835	(44.920)	(1.145.510)	21.073.851

Provisión depreciación solares	(5.953.284)	-	-	-	(5.953.284)
Provisión depreciación obras en curso	-	-	-	-	-
Provisión depreciación edificios construidos	(248.781)	-	-	64.872	(183.909)
Anticipos	-	-	44.920	-	44.920
Total	13.964.381	2.097.835	(0)	(1.080.639)	14.981.578

Las adiciones de obras en curso recogen los costes de construcción activados en el período. Los trasposos se corresponden con la terminación de la obra de una de las promociones.

A 30 de junio de 2022 el Grupo tenía compromisos de ventas con clientes por un importe de 2.409 mil euros (2.028 mil euros a diciembre de 2021), incluyendo dentro de este importe, los anticipos recibidos de clientes a corto y a largo plazo materializados en cobros y efectos a cobrar recogidos en contratos de compraventa.

De las existencias del grupo a 30 de junio de 2022, un importe de 13.240 mil euros (12.151 mil euros en diciembre de 2021) se encuentra hipotecado en garantía de préstamos a promotor (ver nota 9).

La tipología de las existencias registradas en los epígrafes de "Terrenos y solares" en el balance consolidado del Grupo a 30 de junio de 2022 corresponden a solares finalistas, con proyectos que se pondrán en marcha en función de la evolución del mercado inmobiliario, sin que sea intención del Grupo el desprenderse de ellos. En el primer semestre del ejercicio 2022 el Grupo no ha dotado deterioro por pérdida de valor de sus existencias.

A 30 de junio de 2022 hay firmados compromisos de compra de solares por importe de 970 mil euros.

En cuanto a las existencias de "Obras en curso" y "Edificios construidos", se trata de viviendas destinadas, principalmente, a convertirse en la primera vivienda de los clientes del Grupo, por lo que existe una menor exposición al riesgo de crédito, existente en la actualidad en el sector inmobiliario.

8. PATRIMONIO NETO**8.1 Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante**

La aportación de cada una de las entidades incluidas en el perímetro de consolidación al resultado atribuible a la Sociedad dominante ha sido el siguiente:

Miles de Euros	30/06/2022	30/06/2021
Libertas 7, S.A.	(117)	10
Integración global y proporcional:		
Avan Plus, S.A.U.	29	13
Ficsa Vivienda Segura, S.A.	(42)	(58)
Libertas Novo, S.L.	417	489
Liberty Park, S.A.U.	19	17
Liberty Lux, S.A.	(42)	(92)
Luxury Liberty, S.A.	165	947
Amaltheia Nature, S.L.	-	-
Amaltheia Gestión, S.A.	(1)	(1)
Selección Lux, S.A.	-	(1)
Al Mukhabir, S.A.	(1)	(1)
Foro Inmobiliario Civitas, S.A.U.	-	418
SUMA	544	1.731
Puesta en equivalencia		
Adolfo Domínguez, S.A.	-	(418)
Finanzas e Inversiones Valencianas, S.A.	(2)	(4)
El Portal de Valldigna, S.A.	(2)	(1)
Via Nature Juices & Beverages, S.L.	8	-
Moira Capital Desarrollo XI, FCRE, S.A.	-	-
SUMA	4	(423)
TOTAL	431	1.318
Intereses minoritarios	-	-
Resultado atribuible	431	1.318

8.2 Acciones propias

Los movimientos habidos durante el primer semestre del ejercicio 2022 han sido los siguientes:

	Número de acciones	%	Euros
Saldo a 31/12/2021	823.628	3,76%	5.150.290
Altas	86.950	0,00%	125.835
Bajas	-57.010	0,00%	(236.077)
Saldo a 30/06/2022	853.568	3,76%	5.040.048

Las altas y bajas corresponden a la operativa realizada durante el período por la sociedad matriz.

8.3 Pago de dividendos

La Junta General ordinaria de accionistas de Libertas 7, S.A., celebrada el día 26 de mayo de 2022, aprobó el pago de un dividendo complementario de 0,01 euros brutos y 0,008 euros netos por acción, equivalente al 2% del nominal, por un importe de 210.946 euros. El pago se hizo efectivo a partir del día 9 de junio de 2022.

8.4 Prima de emisión

La prima de emisión a 30 de junio de 2022 ascendía a 108.113.906 euros, mismo importe que a 31 de diciembre de 2021.

9. PASIVOS FINANCIEROS

Deudas con entidades de crédito

Los saldos de deudas con entidades de crédito a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 por áreas de actividad, son los siguientes:

Euros	30/06/2022	31/12/2021
Deudas con entidades de crédito		
- Área Inmobiliaria	16.504.471	17.946.341
- Área Turística	1.731.402	2.369.211
- Área inversiones	19.840.148	19.797.795
Total	38.076.021	40.113.346

El endeudamiento con entidades de crédito del Área Inmobiliaria y Turística corresponde a préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias (ver Nota 4) por un importe de 6.135.667 euros de límite (6.930.099 euros en diciembre de 2021), de los cuales quedan pendientes de amortizar 6.135.667 euros (6.930.099 euros en diciembre de 2021); y a préstamos hipotecarios sobre las promociones por un límite total de 5.943.455 euros (5.807.098 euros en diciembre de 2021), estando pendiente de pago 5.943.455 euros (5.807.098 euros en diciembre de 2021). De este importe, un total de 1.815.613 euros corresponden a préstamos hipotecarios asociados a obras en curso de ciclo largo (1.520.719 euros en diciembre de 2021), 1.865.016 euros a obras en curso de ciclo corto (3.809.372 euros en 2021) y 2.262.825 euros a préstamos hipotecarios sobre existencias de edificios construidos (477.007 euros en diciembre de 2021), con vencimientos hasta el año 2051.

Adicionalmente el área inmobiliaria cuenta con líneas de crédito con un límite total de 4,2 Millones de euros y dispuestas en 2,9 Millones; y otros préstamos pendientes de amortizar por importe de 3,3 millones de euros.

El tipo de interés medio del resto de deudas con entidades de crédito del Área Inmobiliaria durante el primer semestre del ejercicio 2022, ha sido el referenciado al Euribor anual más un diferencial entre el 0,50% y el 3,50%. El grupo también tiene concedidos préstamos a un tipo fijo entre el 0,5% y el 3,00%.

En el Área de Inversiones, al 30 de junio de 2022, el Grupo cuenta con líneas de crédito por un total de 23.921.198 euros (21.239.487 euros en diciembre 2021), de los cuales 4.087.011 euros permanecen no dispuestos (1.444.352 euros en diciembre 2021).

Los tipos de interés correspondientes a estas deudas durante el primer semestre del

ejercicio 2022 han sido referenciados al Euribor trimestral con un diferencial entre el 1,10% y el 1,60%.

Los gastos financieros correspondientes a los préstamos y créditos citados anteriormente se recogen en su totalidad en el epígrafe "Gastos financieros" del estado de Resultado Global Consolidado (nota 21).

Otros pasivos financieros no corrientes

La aplicación de la NIIF 16 supone el registro de los pagos a realizar en los próximos ejercicios por los contratos de arrendamiento. El importe reflejado en la partida "Otros pasivos no corrientes" por este concepto asciende a 1.740.627 euros (1.740.627 euros a 31 de diciembre de 2021).

10. INGRESOS Y GASTOS

10.1 INGRESOS

El análisis de los ingresos del Grupo se desglosa a continuación:

Euros	30/06/2022	30/06/2021
Ventas de bienes	1.295.504	11.086.917
Ingresos por arrendamientos	1.163.930	471.401
Ingresos actividad financiera	937.855	739.469
- Ingresos de participaciones en capital	704.971	470.888
- Resultados por ventas	232.884	268.581
Participación en el resultado de sociedades asociadas	3.950	(423.334)
Otros ingresos de explotación	34.838	41.594
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	254.317	793.797
Resultado por la enajenación del inmovilizado	220.815	168.496
Total	3.911.209	12.878.341

El importe por "Ventas de bienes" corresponde a la venta de edificios de viviendas en el ámbito geográfico de la Comunidad Valenciana.

El importe de los Ingresos de la actividad financiera hace referencia a los ingresos obtenidos por el Grupo por dividendos cobrados al considerarse la sociedad matriz como sociedad holding, así como a los resultados obtenidos en la operativa de trading.

El importe desglosado en "Otros ingresos de explotación" corresponde, principalmente, a ingresos accesorios de la actividad promotora del grupo.

Las variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias se han registrado en base a tasaciones realizadas por expertos independientes.

El resultado por la enajenación de inmovilizado se ha obtenido, principalmente, por la venta de la oficina comentada en la nota 4.

10.2. GASTOS

El análisis de los gastos del Grupo se desglosa a continuación:

Euros	30/06/2022	30/06/2021
Aprovisionamientos	(1.973.658)	(1.686.551)
Variación provisión de existencias	968.343	(8.443.410)
- Reducción de existencias de productos terminados	(1.080.639)	(10.002.745)
- Aumento de productos term. y en curso de fabricación	2.048.982	1.559.335
Gastos de personal	(1.129.799)	(881.019)
Dotación amortización	(143.305)	(142.734)
Otros gastos	(775.612)	(674.447)
Deterioros y resultados actividad financiera	(68.003)	898.749
Total	(3.122.033)	(10.929.413)

11. RESULTADO DE EXPLOTACIÓN

El desglose del saldo de este capítulo de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas, en función del origen de las partidas que lo conforman es:

	Euros	
	30/06/2022	30/06/2021
Ingresos ordinarios	3.397.289	12.297.788
Otros ingresos	34.838	41.594
Participación en el resultado de sociedades asociadas	3.950	(423.334)
Total Ingresos ordinarios	3.436.078	11.916.047
Aprovisionamientos y Variación de existencias	(1.005.315)	(10.129.961)
Resultado Bruto	2.430.763	1.786.086
Gastos de personal	(1.129.799)	(881.019)
Dotación amortización	(143.305)	(142.734)
Otros ingresos y gastos	(775.612)	(674.447)
Variaciones de valor y resultados inmovilizado	407.129	1.861.043
Resultado de explotación	789.176	1.948.929

12. INGRESOS PROCEDENTES DE INVERSIONES

El desglose del saldo de este capítulo de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas, en función del origen de las partidas que lo conforman es:

	Euros	
	30/06/2022	30/06/2021
Ingresos de participaciones en capital	704.971	470.888
Ganancias netas por enajenación de inversiones financieras	232.884	268.581
Otros intereses e ingresos financieros	12	49
Participación en el resultado de sociedades asociadas	3.950	(423.334)
Total	941.817	316.185

La participación en las empresas asociadas está detallada en la nota 8.1.

13. GASTOS FINANCIEROS

El saldo de este capítulo de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas, incluye los intereses de préstamos bancarios.

14. BENEFICIO POR ACCIÓN**14.1. Beneficio básico por acción**

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo en un ejercicio entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo. De acuerdo con ello:

	30/06/2022	30/06/2021	Variación
Resultado neto del ejercicio (Euros)	430.590	1.318.291	(887.702)
Número medio ponderado de acciones en circulación	21.088.725	20.933.681	155.044
Beneficio Básico por acción (Euros)	0,02	0,06	(0,04)

14.2 Beneficio diluido por acción

	30/06/2022	30/06/2021	Variación
Resultado neto del ejercicio (Euros)	430.590	1.318.291	(887.702)
Número medio ponderado de acciones emitidas	21.914.438	21.914.438	-
Menos: número medio ponderado de acciones propias	(825.713)	(980.757)	155.044
Número medio ajustado de acciones para el cálculo del beneficio por acción diluido	21.088.725	20.933.681	155.044
Beneficio Diluido por acción (Euros)	0,02	0,06	(0,04)

A efectos informativos se indica que, si tenemos en cuenta el número total de acciones de Libertas 7, S.A. a 30 de junio de 2022 – 21.914.438 acciones -, tanto el beneficio básico como el beneficio diluido por acción correspondiente a esa fecha, se situaría en 0,02 euros por acción frente a los 0,06 euros por acción a 30 de junio de 2021.

15. HECHOS POSTERIORES

Entre el 30 de junio de 2022 y la fecha de formulación de estos estados financieros consolidados no se ha producido ningún suceso que los afecte de manera significativa.

16. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las operaciones entre la Sociedad dominante y sus sociedades dependientes, que son partes vinculadas, han sido eliminadas en el proceso de consolidación y no se desglosan en esta nota.

17. RETRIBUCIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN**17.1 Retribuciones al Consejo de Administración**

Los miembros del Consejo de Administración de la sociedad devengaron durante el primer semestre de los ejercicios 2022 y 2021 los siguientes importes brutos:

	Miles de Euros	
	30/06/2022	30/06/2021
Dietas de asistencia	89	105
Sueldos	132	97
Total	221	202

17.2. Retribuciones de la Alta Dirección

La remuneración de los Directores Generales del Grupo y personas que desempeñan funciones asimiladas – excluidos quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente) – durante el primer semestre del ejercicio 2022 ascienden a 199 mil euros (159 mil euros en el primer semestre de 2021).

Al cierre del semestre la alta dirección del Grupo estaba formada por cuatro personas, los cuales eran tres hombres y una mujer (misma composición que en el ejercicio 2021) y un Consejera Delegada, mujer, también perteneciente al Consejo de Administración de la Sociedad dominante y que ejerce funciones de Alta Dirección.

18. RIESGOS E INCERTIDUMBRES SEGUNDO SEMESTRE

Tras dos años marcados por la pandemia de la Covid-19 y un comienzo de ejercicio en el que se auguraba un crecimiento sostenido de la economía, aunque a un ritmo inferior a lo previsto debido al incremento en los precios de la energía y la crisis en las cadenas de suministros, la invasión de Ucrania por parte de Rusia, ha acelerado algunas tendencias que ya se apuntaban en el orden económico y geopolítico internacional, en especial en el ámbito de las materias primas y la energía.

A la espiral inflacionista generada, le han seguido unas políticas monetarias más restrictivas, con las consecuentes subidas de tipos de interés y el encarecimiento de los costes de financiación.

Incertidumbres significativas y riesgos asociados con las condiciones económicas y políticas: Guerra de Ucrania y covid-19.

Los principales riesgos e incertidumbres derivan del nuevo entorno económico y geopolítico internacional (conflicto bélico en Ucrania, la crisis energética y la crisis de suministros) y son comunes a cualquier actividad, se traducen en: Volatilidad de los mercados financieros, incertidumbre, inflación en coste de la energía y materias primas, incremento de los tipos de interés.

Principales incertidumbres que podrían afectar a las estimaciones realizadas a 30 de junio de 2022:

- Las revisiones a la baja en las previsiones de crecimiento, los incrementos en precios y las retiradas de estímulos conforman un escenario que incrementa las probabilidades de una alta volatilidad de los mercados, lo que afectará a la coyuntura de las compañías y a su información financiera. En el contexto actual de mercado la gestión de la cartera primará la prudencia y seguirá fundamentada en la generación de valor y plusvalías en el largo plazo.
- La variable geopolítica, la guerra de Rusia y Ucrania y la evolución del precio de las materias primas y la energía serán también variables a vigilar de cerca.
- En el mercado inmobiliario, la situación ha desencadenado una espiral de subida de costes. A pesar de todo, el sector inmobiliario se sigue percibiendo como un valor refugio. Se espera una continuidad alcista, con aumentos de precio más moderados por la subida de tipos y el deterioro de la accesibilidad a la vivienda. Tendencia alcista que también vendrá apoyada por el desajuste entre oferta y demanda que existe en las grandes ciudades.
- En cuanto a Turismo, con un primer trimestre marcado por la nueva variante Ómicron, el mercado ha mantenido la senda de recuperación en el segundo trimestre de este ejercicio 2022. Las crecientes tensiones inflacionarias y la invasión de Ucrania, enfrentan al sector turístico a un incremento de los costes operativos, con impacto en márgenes y resultados.

19. PAGO DE DIVIDENDOS

La Junta General ordinaria de accionistas de Libertas 7, S.A., celebrada el día 26 de mayo de 2022, aprobó el pago de un dividendo complementario de 0,01 euros brutos y 0,008 euros netos por acción, equivalente al 2% del nominal, por un importe de 210.946 euros. El pago se hizo efectivo a partir del día 9 de junio de 2022.

20. SEGMENTOS DE NEGOCIO Y GEOGRÁFICOS

Criterios de segmentación -

La información por segmentos se estructura en función de las distintas áreas de negocio del Grupo. La sociedad entiende que no es significativo el desglose de la segmentación geográfica, ya que el lugar de origen de la cifra de negocios es el territorio nacional.

SEGMENTOS PRINCIPALES – DE NEGOCIO

Las áreas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa, en vigor durante el primer semestre del ejercicio 2018, del Grupo LIBERTAS 7 teniendo en cuenta la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos.

GRUPO LIBERTAS 7 - ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS PRIMER SEMESTRE 2022

En este periodo, el Grupo LIBERTAS 7 centró sus actividades en las siguientes grandes áreas de negocio:

- Actividad Inmobiliaria
- Actividad Turística
- Actividad de Inversión

Los ingresos procedentes de las participaciones en las asociadas se asignan al Área de Participaciones por ser precisamente ésta su actividad.

A continuación se presenta la información por segmentos de estas actividades:

Miles de Euros	Área Inmobiliaria		Área Turística		Área Inversiones		Total	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Balance de situación								
ACTIVO								
Activos por segmentos	49.180	50.887	22.186	22.269	29.297	26.912	100.663	100.068
Fondo de Comercio	-	-	-	-	595	595	595	595
Participaciones en empresas asociadas	-	-	-	-	4.188	4.178	4.188	4.178
Activos financieros	-	-	-	-	41.344	47.365	41.344	47.365
TOTAL ACTIVO	49.180	50.887	22.186	22.269	75.424	79.050	146.790	152.206
PASIVO								
Pasivos por segmentos	9.109	9.263	5.176	4.997	6.180	6.296	20.465	20.556
Deudas con entidades de crédito	16.504	17.946	1.731	2.369	19.840	19.798	38.075	40.113
TOTAL PASIVO	25.613	27.209	6.907	7.366	26.020	26.094	58.540	60.669

GRUPO LIBERTAS 7 - ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS PRIMER SEMESTRE 2022

Miles de Euros	Área Inmobiliaria		Área Turística		Área Inversiones		Total	
	Debe / (Haber)							
	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021
Operaciones continuadas								
Importe neto de la cifra de negocios	1.535	11.339	924	218	938	739	3.397	12.296
Variación de exist. de productos terminados o en curso	968	(8.443)	-	-	-	-	968	(8.443)
Aprovisionamientos	(1.974)	(1.686)	-	-	-	-	(1.974)	(1.686)
MARGEN BRUTO	529	1.210	924	218	938	739	2.391	2.167
Otros ingresos de explotación	24	-	3	28	8	14	35	42
Gastos de personal	(364)	(319)	(409)	(226)	(356)	(336)	(1.129)	(881)
Dotación a la amortización	(9)	(8)	(133)	(133)	(2)	(1)	(144)	(142)
Otros gastos de explotación	(242)	(356)	(410)	(148)	(123)	(170)	(775)	(674)
Otros ingresos y gastos	476	824	(2)	138	(67)	898	407	1.860
BENEFICIO DE EXPLOTACION	414	1.351	(27)	(123)	398	1.144	785	2.372
Participación en el resultado de sociedades asociadas	-	-	-	-	4	(423)	4	(423)
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos financieros	(144)	(210)	(33)	(35)	(136)	(123)	(313)	(368)
Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable	-	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias de cambio	-	-	-	-	178	94	178	94
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	270	1.141	(60)	(158)	444	692	654	1.675
Impuestos sobre las ganancias	(65)	(329)	14	83	(172)	(111)	(223)	(357)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	205	812	(46)	(75)	272	581	431	1.318
RESULTADO DEL EJERCICIO	205	812	(46)	(75)	272	581	431	1.318
Atribuible a:								
Accionistas de la sociedad dominante	205	812	(46)	(75)	272	581	431	1.318
Intereses minoritarios	-	-	-	-	-	-	-	-
BENEFICIO/(PÉRDIDA ATRIBUIBLE A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE	205	812	(46)	(75)	272	581	431	1.318