

GRUPO LIBERTAS 7



LIBERTAS 7

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Correspondientes al Primer Semestre del ejercicio 2019, elaboradas según la NIC 34

Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Correspondientes al Primer Semestre del ejercicio 2019

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 2019, 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 él, 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.

Dadas las actividades a las que se dedican fundamentalmente, las entidades integradas en el Grupo no generan un impacto significativo en el medio ambiente. Por esta razón, en esta información financiera intermedia del Grupo correspondiente al primer semestre del ejercicio 2019 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 2019 ha sido formulada:

- Por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 25 de julio de 2019.
- 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 2019 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.

La entrada en vigor de la NIIF 16 Arrendamientos el 1 de enero de 2019, que introduce un modelo de arrendamiento contable único para los arrendatarios, supone el registro en el activo del Estado de Situación Financiera del Grupo, en la partida Derechos de uso por arrendamientos dentro de Otros Activos Intangibles, de un importe de 2,1 millones de euros, teniendo como contrapartida en el pasivo no corriente el mismo importe en el epígrafe Otros pasivos financieros.

A excepción de lo comentado, 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 2018, último ejercicio cerrado.

Responsabilidad de la información

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

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. ACTIVO INTANGIBLE

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado durante el primer semestre del ejercicio 2019 ha sido el siguiente:

	Euros
Coste	
Saldos a 31 de diciembre de 2018	880.186
Altas por aplicación NIIF 16	2.148.960
Adiciones / retiros (netos)	3.103
Saldos a 30 de junio de 2019	3.032.250

Amortización Acumulada	
Saldos a 31 de diciembre de 2018	(212.037)
Adiciones / retiros (netos)	(116.366)
Saldos a 30 de junio de 2019	(328.403)

Activo intangible neto	
Saldos a 31 de diciembre de 2018	668.149
Saldos a 30 de junio de 2019	2.703.846

El alta por primera aplicación de la NIIF 16 se corresponde con el contrato de arrendamiento de un hotel en la ciudad de Valencia.

4. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado durante el primer semestre del ejercicio 2019 ha sido el siguiente:

	Euros
	Inversiones Inmobiliarias
Valor razonable	
Saldos al 31 de diciembre de 2018	35.821.806
Adiciones	-
Variaciones de valor	1.908.428
(Retiros)	(23.875)
Saldos al 30 de junio de 2019	37.706.358

El Grupo ha registrado en el semestre un incremento del valor razonable de estos activos por importe de 1.909 mil euros en la partida Otros ingresos y gastos.

Los retiros del semestre se deben a la reclasificación de determinados activos como existencias.

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.

Una parte de estos inmuebles, por un valor razonable de 24,7 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 2019 el valor de las participaciones más significativas en entidades asociadas al Grupo era:

Miles de Euros	30-06-19	31-12-18
Adolfo Dominguez, S.A.	6.462	6.300
El Portal de Valldigna, S.A.	1.598	1.599
Finanzas e Inversiones Valencianas, S.A.	871	872
Via Nature Juices & Beverages, S.L.	992	1.000
Total bruto	9.923	9.771

Los movimientos brutos que han tenido lugar durante el primer semestre del ejercicio 2019 en este epígrafe del balance de situación consolidado han sido los siguientes:

Miles de Euros	
Saldo inicial a 1 de enero de 2019	9.771
Entradas / salidas netas del ejercicio	(2)
Participación en el resultado de Sociedades asociadas	157
Ajustes por cambios en el patrimonio de las Sociedades asociadas	(3)
Saldo final a 30 de junio de 2019	9.923

El importe de Entradas/salidas netas se corresponde a la venta de unas acciones de la compañía Finanzas e Inversiones Valencianas, S.A. que no ha supuesto cambios significativos en la participación.

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 2019	3.604
Entradas / salidas netas del ejercicio	(2)
Saldo final a 30 de junio de 2019	3.602

6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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:

GRUPO LIBERTAS 7 - ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS PRIMER SEMESTRE 2019

Euros	30/06/2019		31/12/2018	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Activos financieros	1.640.407	40.019.244	1.629.937	41.075.071

No corrientes

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

Activos financieros no corrientes	30/06/2019	31/12/2018
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	282.025	271.555
Total Instrumentos financieros a largo plazo	1.640.407	1.629.937

Estos activos se valoran por su valor razonable con cambios en otro resultado integral entendido éste bien como su cotización, bien como su valor teórico contable más plusvalías tácitas.

Por lo que respecta a las inversiones financieras a largo plazo, para la valoración de Compañía Levantina de Edificaciones y Obras Públicas, S.A. la Sociedad 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 sociedad haya mejorado en los últimos años, las incertidumbres que mantiene, de acuerdo a 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.

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 este primer semestre del ejercicio por estas participaciones han ascendido a 2.350.858 euros y por aplicación de la NIIF 9 son recogidos en el epígrafe "Otras reservas" del estado de situación financiera consolidado.

Dado que las inversiones están a valor razonable el Grupo no ha registrado correcciones por deterioro de valor en sus instrumentos financieros a corto plazo.

El Grupo ha registrado en este primer semestre del ejercicio, incluyendo tanto las inversiones a largo como a corto plazo, un incremento neto del valor razonable de sus inversiones financieras derivado de la gestión de las mismas de 1.722.170 euros.

Instrumentos financieros derivados

A 30 de junio de 2019 el grupo no posee instrumentos financieros derivados.

7. EXISTENCIAS

El movimiento habido en este primer semestre del ejercicio 2019, en las diferentes cuentas que integran el epígrafe de "Existencias" del balance de situación consolidado, ha sido el siguiente:

	Euros				Saldo 30/06/2019
	Saldo 31/12/2018	Adiciones	Traspasos	Retiros	
Terrenos y solares	11.069.157	415.523	-	-	11.484.680
Obras en curso de ciclo largo	6.465.959	1.151.364	-	-	7.617.323
Obras en curso de ciclo corto	-	-	-	-	-
Edificios construidos	2.698.392	28.829	-	(396.300)	2.330.921
Total	20.233.508	1.595.717	-	(396.300)	21.432.924

Provisión depreciación solares	(5.739.768)	-	-	-	(5.739.768)
Provisión depreciación obras en curso	-	(202.500)	-	-	(202.500)
Provisión depreciación edificios construidos	(813.946)	-	-	50.017	(763.929)
Anticipos	-	-	-	-	-
Total	13.679.794	1.393.217	-	(346.283)	14.726.728

Las adiciones de terrenos y solares recogen la compra de un solar por importe de 370 mil euros.

Se ha registrado un deterioro de obras en curso de 202 mil euros.

A 30 de junio de 2019 el Grupo tenía compromisos de ventas con clientes por un importe de 1.523 mil euros (827 mil euros a diciembre de 2018), 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 2018, un importe de 14.004 mil euros (10.587 mil euros en diciembre de 2018) 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 2019 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 2019 el Grupo no ha dotado deterioro por pérdida de valor de sus existencias.

A 30 de junio de 2019 no existían compromisos de compra de solares.

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	30/06/2019	30/06/2018
Libertas 7, S.A.	1.315	(288)
Integración global y proporcional:		
Avan Plus, S.A.U.	8	64
Ficsa Vivienda Segura, S.A.	(76)	(52)
Libertas Novo, S.L.	123	15
Liberty Park, S.A.U.	17	15
Liberty Lux, S.A.	(123)	(1)
Luxury Liberty, S.A.	154	160
Amaltheia Nature, S.L.	-	-
Amaltheia Gestión, S.A.	1	-
Selección Lux, S.A.	-	-
Al Mukhabir, S.A.	2	-
Foro Inmobiliario Civitas, S.A.U.	(207)	(2)
SUMA	(101)	199
Puesta en equivalencia		
Adolfo Domínguez, S.A.	162	(34)
Promotora de Informaciones, S.A.	-	(1.665)
Finanzas e Inversiones Valencianas, S.A.	3	3
El Portal de Valldigna, S.A.	(2)	-
Via Nature Juices & Beverages, S.L.	(7)	-
SUMA	156	(1.696)
TOTAL	1.370	(1.785)
Intereses minoritarios	-	-
Resultado atribuible	1.370	(1.785)

8.2 Acciones propias

Los movimientos habidos durante el primer semestre del ejercicio 2019 han sido los siguientes:

	Número de acciones	%	Euros
Saldo a 31/12/2018	1.010.852	4,61%	6.351.969
Altas	2.454	0,00%	3.893
Bajas	(10.851)	0,00%	(16.059)
Saldo a 30/06/2019	1.002.455	4,61%	6.339.803

Las altas corresponden a compras realizadas durante el ejercicio por la sociedad filial Selección Lux, S.A.

Las bajas se deben a la entrega de acciones a empleados como pago del Plan de Incentivos del Grupo.

8.3 Pago de dividendos

La Junta General ordinaria de accionistas de Libertas 7, S.A., en la sesión celebrada el día 2 de mayo de 2019, acordó repartir un dividendo con cargo a resultados, por un importe del 4% del nominal. El pago de dicho dividendo se hizo efectivo a partir del día 14 de mayo de 2019.

9. PASIVOS FINANCIEROS

Deudas con entidades de crédito

Los saldos de deudas con entidades de crédito a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 por áreas de actividad, son los siguientes:

Euros	30/06/2019	31/12/2018
Deudas con entidades de crédito		
- Área Inmobiliaria y Turística	21.042.594	20.464.015
- Área inversiones	19.421.711	19.475.577
Total	40.464.305	39.939.592

El endeudamiento con entidades de crédito del Área Inmobiliaria corresponde a préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias (ver Nota 4) por un importe de 9.066.231 euros de límite (9.607.750 euros en diciembre de 2018), de los cuales quedan pendientes de amortizar 9.066.231 euros (9.607.750 euros en diciembre de 2018); y a préstamos hipotecarios sobre las promociones por un límite total de 7.896.233 euros (10.847.990 euros en diciembre de 2018), estando pendiente de pago 7.896.233 euros (10.847.990 euros en diciembre de 2018). De este importe, un total de 6.251.989 euros corresponden a préstamos hipotecarios asociados a obras en curso de ciclo largo (3.540.506 euros en diciembre de 2018), y 1.644.243 euros a préstamos hipotecarios sobre existencias de edificios construidos (3.307.484 euros en diciembre de 2018), con vencimientos hasta el año 2040.

Adicionalmente el área inmobiliaria cuenta con líneas de crédito y préstamos con un límite total de 4,3 Millones de euros y dispuestas en 4 Millones.

El tipo de interés medio de las deudas con entidades de crédito del Área Inmobiliaria durante el primer semestre del ejercicio 2019, ha sido el referenciado al Euribor anual más un diferencial entre el 0,50% y el 3,75%. El grupo también tiene concedidos préstamos a un tipo fijo entre el 0,5% y el 1%.

En el Área de Inversiones, al 30 de junio de 2019, el Grupo cuenta con líneas de crédito por un total de 22.504.891 euros (20.689.088 euros en diciembre 2018), de los cuales 3.098.560 euros permanecen no dispuestos (1.227.153 euros en diciembre 2018).

Los tipos de interés correspondientes a estas deudas durante el primer semestre del ejercicio 2019 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" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

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 1.922.875 euros.

10. INGRESOS Y GASTOS**10.1 INGRESOS**

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

Euros	30/06/2019	30/06/2018
Ventas de bienes	917.379	388.800
Ingresos por arrendamientos	1.071.527	617.441
Ingresos actividad financiera	818.395	797.862
Participación en el resultado de sociedades asociadas	156.632	(1.696.229)
Otros ingresos de explotación	22.316	44.882
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	1.908.428	-
Resultado por la enajenación del inmovilizado	(2.001)	20.000
Total	4.892.676	172.756

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.

El importe desglosado en "Otros ingresos de explotación" corresponde a dietas y primas de asistencia a consejos cobradas por las sociedades del grupo.

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

El resultado por la enajenación de inmovilizado se ha obtenido por la venta de distintos elementos del inmovilizado material.

10.2. GASTOS

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

Euros	30/06/2019	30/06/2018
Aprovisionamientos	(1.691.800)	(1.258.441)
Variación provisión de existencias	1.172.332	1.075.138
- Reducción de existencias de productos terminados	(418.748)	(295.754)
- Aumento de productos term. y en curso de fabricación	1.591.080	1.370.892
Gastos de personal	(986.600)	(783.238)
Dotación amortización	(166.083)	(66.007)
Otros gastos	(1.137.726)	(613.105)
Deterioros y resultados actividad financiera	3.831	147.345
Total	(2.806.046)	(1.498.307)

El incremento respecto al ejercicio anterior de los Gastos de personal y Otros gastos

de explotación se deben a la actividad de explotación hotelera que se empezó a realizar el segundo semestre del ejercicio 2018.

Las amortizaciones también se incrementan por la aplicación de la NIIF 16.

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	
	30/06/2019	30/06/2018
Ingresos ordinarios	2.807.300	1.804.102
Otros ingresos	22.316	44.882
Participación en el resultado de sociedades asociadas	156.632	(1.696.229)
Total Ingresos ordinarios	2.986.249	152.756
Aprovisionamientos y Variación de existencias	(519.469)	(183.302)
Resultado Bruto	2.466.780	(30.546)
Gastos de personal	(986.600)	(783.238)
Dotación amortización	(166.083)	(66.007)
Excesos de provisiones	145.000	-
Otros ingresos y gastos	(1.137.726)	(613.105)
Variaciones de valor y resultados inmovilizado	1.910.257	167.345
Resultado de explotación	2.231.629	(1.325.551)

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	
	30/06/2019	30/06/2018
Ingresos de participaciones en capital	818.395	797.862
Otros intereses e ingresos financieros	132	3.525
Participación en el resultado de sociedades asociadas	156.632	(1.696.229)
Total	975.159	(894.842)

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

GRUPO LIBERTAS 7 - ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS PRIMER SEMESTRE 2019

circulación durante ese ejercicio, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo. De acuerdo con ello:

	30/06/2019	30/06/2018	Variación
Resultado neto del ejercicio (Euros)	1.369.519	(1.785.221)	3.154.740
Número medio ponderado de acciones en circulación	20.902.647	20.898.988	3.660
Beneficio Básico por acción (Euros)	0,07	(0,09)	0,15

14.2 Beneficio diluido por acción

	30/06/2019	30/06/2018	Variación
Resultado neto del ejercicio (Euros)	1.369.519	(1.785.221)	3.154.740
Número medio ponderado de acciones emitidas	21.914.438	21.914.438	-
Menos: número medio ponderado de acciones propias	(1.011.791)	(1.015.450)	3.660
Número medio ajustado de acciones para el cálculo del beneficio por acción diluido	20.902.647	20.898.988	3.660
Beneficio Diluido por acción (Euros)	0,07	(0,09)	0,15

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 2019 – 21.914.438 acciones -, tanto el beneficio básico como el beneficio diluido por acción correspondiente a esa fecha, se situaría en 0,06 euros por acción frente a los -0,08 euros por acción a 30 de junio de 2018.

15. HECHOS POSTERIORES

Entre el 30 de junio de 2019 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 2019 y 2018 los siguientes importes brutos:

	Miles de Euros	
	30/06/2019	30/06/2018
Dietas de asistencia	69	94
Sueldos	33	91
Total	102	185

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 2019 ascienden a 186 mil euros (171 mil euros en el primer semestre de 2018).

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 2017) y un Consejera Delegada, mujer, también perteneciente al Consejo de Administración de la Sociedad dominante y que ejerce funciones de Alta Dirección.

18. PAGO DE DIVIDENDOS

Como se ha indicado en la Nota 8.3 La Junta General de Accionistas celebrada el 2 de mayo de 2019 acordó el reparto de un dividendo del 4% del nominal de la acción, a pagar en efectivo. El importe de dicho pago ascendió a 438.289 euros y se hizo efectivo a partir del día 14 de mayo de 2019.

19. 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.

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:

GRUPO LIBERTAS 7 - ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS PRIMER SEMESTRE 2019

Miles de Euros	Área Inmobiliaria		Área Turística		Área Inversiones		Total	
	30/06/2009	31/12/2018	30/06/2009	31/12/2018	30/06/2009	31/12/2018	30/06/2009	31/12/2018
Balance de situación								
ACTIVO								
Activos por segmentos	47.918	30.572	22.972	34.335	32.521	28.160	103.411	93.067
Fondo de Comercio	291	291	-	-	304	304	595	595
Participaciones en empresas asociadas	-	-	-	-	9.923	9.771	9.923	9.771
Activos financieros	-	-	-	-	41.288	42.175	41.288	42.175
TOTAL ACTIVO	48.209	30.863	22.972	34.335	84.036	80.410	155.217	145.608
PASIVO								
Pasivos por segmentos	7.932	3.265	5.235	5.942	5.704	4.588	18.871	13.795
Deudas con entidades de crédito	18.785	10.856	2.258	9.608	19.422	19.476	40.465	39.940
TOTAL PASIVO	26.717	14.121	7.493	15.550	25.126	24.064	59.336	53.735

Miles de Euros	Área Inmobiliaria		Área Turística		Área Inversiones		Total	
	Debe / (Haber)	Debe / (Haber)	Debe / (Haber)	Debe / (Haber)	Debe / (Haber)	Debe / (Haber)	Debe / (Haber)	Debe / (Haber)
	30/06/2009	30/06/2018	30/06/2009	30/06/2018	30/06/2009	30/06/2018	30/06/2009	30/06/2018
Operaciones continuadas								
Importe neto de la cifra de negocios	1.208	393	781	613	818	798	2.807	1.804
Variación de exist. de productos terminados o en curso	1.172	1.075	-	-	-	-	1.172	1.075
Aprovisionamientos	(1.648)	(1.258)	(44)	-	-	-	(1.692)	(1.258)
MARGEN BRUTO	732	210	737	613	818	798	2.287	1.621
Otros ingresos de explotación	6	22	6	4	11	19	23	45
Gastos de personal	(322)	(368)	(363)	(121)	(302)	(295)	(987)	(784)
Dotación a la amortización	(23)	(22)	(136)	(35)	(7)	(8)	(166)	(65)
Otros gastos de explotación	(365)	(187)	(455)	(243)	(173)	(183)	(993)	(613)
Otros ingresos y gastos	47	-	1.860	20	4	147	1.911	167
BENEFICIO DE EXPLOTACION	75	(345)	1.649	238	351	478	2.075	371
Participación en el resultado de sociedades asociadas	-	-	-	-	157	(1.696)	157	(1.696)
Ingresos financieros	-	3	-	-	-	-	-	3
Gastos financieros	(171)	(115)	(38)	(85)	(114)	(154)	(323)	(354)
Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable	-	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias de cambio	-	-	-	-	(18)	66	(18)	66
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(96)	(457)	1.611	153	376	(1.306)	1.891	(1.610)
Impuestos sobre las ganancias	33	114	(385)	15	(169)	(304)	(521)	(175)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(63)	(343)	1.226	168	207	(1.610)	1.370	(1.785)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(63)	(343)	1.226	168	207	(1.610)	1.370	(1.785)
Atribuible a:								
Accionistas de la sociedad dominante	(63)	(343)	1.226	168	207	(1.610)	1.370	(1.785)
Intereses minoritarios	-	-	-	-	-	-	-	-
BENEFICIO/(PÉRDIDA ATRIBUIBLE A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE	(63)	(343)	1.226	168	207	(1.610)	1.370	(1.785)



GRUPO LIBERTAS 7
INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO
PRIMER SEMESTRE 2019

INFORME DE GESTIÓN PRIMER SEMESTRE DE 2019

- La rentabilidad de la cartera de Inversiones se sitúa en el 8,4%. Las plusvalías realizadas hasta la fecha ascienden a 2,4 millones de euros.
- FICSA, el Área Inmobiliaria de la Compañía, consigue un nivel de ventas y preventas de las promociones situadas en la Comunidad Valenciana de 16 millones de euros.
- El Área turística compuesta por Apartamentos Port Saplanya y Sea You Hotel Port Valencia cuenta con ingresos y reservas por más de 1,7 millones de euros.
- El semestre se salda con una cifra de negocios de 2,8 millones de euros y un resultado después de impuestos de 1,4 millones de euros, 3,1 millones sumando las plusvalías por ventas de valores.

BALANCE CONSOLIDADO

(miles de euros)

ACTIVO	30/06/19		31/12/18	%	Variación	%
Inmovilizado Intangible	2.704	1,76%	668	0,46%	2.036	304,79%
Inmovilizado Material	433	0,28%	437	0,30%	-4	-0,92%
Inversiones Inmobiliarias	37.706	24,29%	35.822	24,60%	1.884	5,26%
Sdes. Valoradas Método Participación	9.923	6,47%	9.771	6,71%	152	1,56%
Inversiones Financieras a largo plazo	1.640	1,07%	1.630	1,12%	10	0,61%
Activo por Impuestos diferidos	35.263	22,72%	35.384	24,30%	-121	-0,34%
Otros activos no corrientes	0	0,00%	37	0,03%	-37	-100,00%
ACTIVO NO CORRIENTE	87.669	56,48%	83.749	57,52%	3.920	4,68%
Existencias	14.727	9,49%	13.680	9,40%	1.047	7,65%
Deudores y otras cuentas a cobrar	1.468	0,96%	1.699	1,17%	-231	-13,60%
Inversiones Financieras a corto plazo	40.019	26,08%	41.075	28,21%	-1.056	-2,57%
Efectivo y otros activos líquidos	11.334	7,39%	5.405	3,71%	5.929	109,69%
ACTIVO CORRIENTE	67.548	43,52%	61.859	42,48%	5.689	9,20%
TOTAL ACTIVO	155.217	100,00%	145.608	100,00%	9.609	6,60%

PASIVO	30/06/19		31/12/18	%	Variación	%
Capital	10.957	7,43%	10.957	7,34%	0	0%
Reservas	83.554	54,44%	80.778	55,48%	2.776	3,44%
Resultado del ejercicio	1.370	0,88%	137	0,09%	1.233	900,00%
<i>Patrimonio Neto Atribuible a la Soc. Dominante</i>	95.881	61,77%	91.872	63,10%	4.009	4,36%
PATRIMONIO NETO	95.881	61,77%	91.872	63,10%	4.009	4,36%
Provisiones a largo plazo	3	0,00%	3	0,00%	0	0,00%
Deudas con entidades de crédito	25.801	16,81%	25.824	17,74%	-23	-0,09%
Otros pasivos financieros	2.035	1,33%	109	0,07%	1.926	1.766,97%
Pasivos por impuesto diferido	13.241	8,53%	11.617	7,98%	1.624	13,98%
PASIVO NO CORRIENTE	41.080	26,47%	37.553	25,79%	3.527	9,39%
Provisiones a corto plazo	78	0,05%	223	0,15%	-145	-65,02%
Deudas con entidades de crédito	14.664	9,55%	14.116	9,69%	548	3,88%
Otros pasivos financieros a corto plazo	155	0,10%	3	0,00%	152	5.066,67%
Acreedores comerciales	1.426	0,93%	792	0,54%	634	80,05%
Deudas con administraciones públicas	171	0,11%	205	0,14%	-34	-16,59%
Anticipos de clientes	1.762	1,15%	844	0,58%	918	108,77%
PASIVO CORRIENTE	18.256	11,76%	16.183	11,11%	2.073	12,81%
TOTAL PASIVO	155.217	100,00%	145.608	100,00%	9.609	6,60%

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA

(miles de euros)

	30/06/19		30/06/18		Variación	%
Ventas promoción	917	30,68%	389	59,12%	528	135,73%
Ingresos por rentas alquiler	1.072	35,86%	617	93,77%	455	73,74%
Ingresos de la actividad financiera	818	27,37%	798	121,28%	20	2,51%
Sdes. valoradas por método participación	157	5,25%	-1.696	-257,75%	1.853	109,26%
Variaciones de valor y Resultados del Inmovilizado	1.910	39,00%	505	76,75%	1.405	278,22%
Otros ingresos de explotación	23	0,77%	45	6,84%	-22	-48,89%
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	4.897	100,00%	658	100,00%	4.239	644,22%
Coste de las ventas	519	10,60%	184	27,96%	335	182,07%
Gastos de personal	987	33,02%	783	119,00%	204	26,05%
Otros gastos de explotación	993	33,22%	613	93,16%	380	61,99%
Amortizaciones	166	5,55%	66	10,03%	100	151,52%
Provisiones deterioro activos financieros	0	0,00%	338	51,37%	-338	-100,00%
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACION	2.665	54,42%	1.984	301,52%	681	34,32%
Resultados de explotación	2.232	45,58%	-1.326	-201,52%	3.558	-268,33%
Resultado financiero	-341	11,41%	-285	43,31%	-56	19,65%
Resultados antes de impuestos	1.891	38,62%	-1.611	-244,83%	3.502	-217,38%
Impuesto sobre sociedades	-521	-10,64%	-175	-26,60%	-346	197,71%
Resultado después de impuestos	1.370	27,98%	-1.786	-271,43%	3.156	176,71%
EBITDA ajustado (excluye resultados de asociadas)	341	6,96%	714	108,51%	-373	-52,24%
EBITDA	498	10,17%	-982	-149,24%	1.480	-150,71%
Resultado atribuido a la sociedad dominante	1.370	27,98%	-1.786	-271,43%	3.156	176,71%
Beneficio por acción Básico/Diluido	0,07		-0,04		0,11	270,06%

La entrada en vigor de la NIIF 16 Arrendamientos el 1 de enero de 2019, que introduce un modelo de arrendamiento contable único para los arrendatarios, supone el registro en el activo del Estado de Situación Financiera del Grupo, en la partida Derechos de uso por arrendamientos dentro de Otros Activos Intangibles, de un importe de 2,1 millones de euros, teniendo como contrapartida en el pasivo no corriente el mismo importe en el epígrafe Otros pasivos financieros.

1. ENTORNO ECONÓMICO

La economía mundial sigue moderando su ritmo de crecimiento en cierto modo por factores esperados, como el cambio de modelo de la economía china y la normalización de su crecimiento hacia tasas más sostenibles, el agotamiento de las medidas fiscales llevadas a cabo por la administración norteamericana y la propia ralentización del ciclo económico. Por otro lado, la incertidumbre generada por el conflicto comercial entre bloques económicos está teniendo consecuencias negativas a nivel global.

En este contexto los principales bancos centrales, que habían iniciado acciones o dado señales que apuntaban hacia una progresiva retirada de estímulos, han cambiado el sesgo a lo largo de este semestre de tal forma que la Reserva Federal ha pasado de hablar de posibles subidas adicionales de tipos, a lo contrario, y el Banco Central Europeo ahora reconoce la necesidad de nuevos estímulos monetarios si no hay indicios de repuntes en la inflación. Los analistas, en general, hablan de bajadas preventivas y así lo entiende el mercado de renta variable, con algunas bolsas superando los máximos históricos como es el caso del índice bursátil Dow Jones. Pese a ciertos episodios de volatilidad y nerviosismo, el semestre se cierra con claras subidas en bolsa en las principales plazas europeas y Estados Unidos, así como un nuevo episodio de mínimos en la renta fija, alcanzando niveles de rentabilidad no vistos desde 2016 en el caso de Estados Unidos, y en mínimos históricos en el de Alemania.

Por lo que respecta a España, los últimos datos macroeconómicos conocidos devuelven cierto optimismo sobre la evolución futura de la economía. Las últimas previsiones del FMI y la OCDE proyectan un crecimiento del PIB de la economía española en el entorno del 2,1% para 2019 y del 1,9% para 2020, con un consumo interno que mantiene tasas de crecimiento cercanas al 2% y un sector exterior que recupera parte de su empuje.

En junio tuvo lugar el esperado G20 en Japón durante los días 28 y 29. Al final de dicha cumbre el secretario del Tesoro estadounidense afirmaba que el acuerdo entre Estados Unidos y China estaba casi cerrado. Con respecto al enfrentamiento entre Estados Unidos y México el pasado 7 de junio la administración norteamericana anunciaba que se había alcanzado un acuerdo respecto al tema migratorio. Como consecuencia, se pospone el arancel del 5% sobre las importaciones mexicanas que debían ponerse en marcha el 10 de ese mismo mes. Además de la guerra comercial, la relación entre Estados Unidos e Irán se ha recrudecido y atrae la atención internacional. Irán derribó un dron estadounidense y la Casa Blanca respondía con nuevas sanciones. Estos enfrentamientos han supuesto para Irán el fin de la diplomacia con la Casa Blanca. El semestre ha estado cargado de tensión geopolítica, en un entorno bursátil que parece confiar en que las nuevas medidas de política monetaria preventivas sigan sirviendo de estímulo.

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.

	XII-18	VI-19	Compras	Ventas	Dif. Valor	Dividendos /Retornos	Rentab.
Asociadas	8.962	9.305	0	0	343	0	3,8%
Capital Privado	4.871	4.921	49	0	9	9	0,2%
Inversión Permanente	2.541	2.541	0	0	0	0	0
Cartera Bolsa	36.987	35.166	2.181	-7.521	-1.821	797	11%
TOTAL CARTERA	53.362	51.933	2.230	-7.521	-1.470	806	8,4%

El valor de mercado de la cartera asciende a 52 millones de euros. En el ejercicio se acumulan compras por importe de 2,2 millones y ventas por importe de 7,5 millones de euros.

Durante el período se han cobrado 0,8 millones de euros en concepto de dividendos y de retornos de los fondos de Capital Privado. La rentabilidad acumulada de la cartera en términos globales en los seis primeros meses de 2018 ha sido de 8,4%.

La cartera de asociadas, incluye principalmente la inversión en Adolfo Domínguez que ha registrado una rentabilidad del 10,6%.

En cuanto a la cartera de bolsa, la rentabilidad en el primer semestre ha sido del 11%, superando ampliamente la evolución de la bolsa española (IBEX 35: 7,7%).

En un mercado con una tendencia alcista generalizada hemos aprovechado los niveles alcanzados por algunos valores para realizar plusvalías, generar liquidez y proteger a la cartera de posibles futuras caídas, acumulando recursos para reinvertir en momentos de mayor volatilidad.

Resultados

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 NIIF 9 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 0,8 millones de euros. Las asociadas aportan un resultado positivo de 0,2 millones de euros, habiéndose obtenido otros ingresos por importe de 11 miles de euros.

Los gastos de explotación arrojan una cifra de 478 miles de euros. Con ello se alcanza un resultado de explotación de 508 miles de euros.

El resultado antes de impuestos alcanza los 376 miles de euros, que, una vez descontados los impuestos sobre sociedades, arrojan un resultado de 207 miles de euros. Dicho resultado se vería incrementado hasta los 1.971 mil euros tomando en cuenta los beneficios obtenidos por la venta de valores de la cartera de Bolsa, no registrados contablemente tras la entrada en vigor de la NIIF 9.

	VI-18	VI-19	VI 2019 proforma
Ingresos por dividendos	798	818	818
Ingresos plusv. netas enajenación activos financieros			2.351
Rdos. Sdes. valoradas por el Método de la Participación	-1.696	157	157
Otros ingresos explotación	19	11	11
Total ingresos explotación	-879	986	3.337
Otros gastos explotación	-478	-475	-475
Amortizaciones	-8	-7	-7
Provisiones por deterioro	147	4	4
Total gastos explotación	-339	-478	-478
RESULTADO EXPLOTACIÓN	-1.218	508	2.859
RESULTADO EXPLOTACIÓN AJUSTADO *	478	351	2.702
Resultado Financiero	-88	-132	-132
Resultados antes de Impuestos	-1.306	376	2.727
Impuesto Sobre Sociedades	-304	-169	-756
Resultado después de Impuestos	-1.610	207	1.971
Resultado atribuido a la sociedad dominante	-1.610	207	1.971

*Excluye resultados de asociadas

3. ÁREA INMOBILIARIA (FICSA)

EVOLUCION DEL MERCADO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL Y ARRENDAMIENTOS

De acuerdo con el Informe Banco de España publicado el pasado mes de abril, la actividad del sector inmobiliario inició su recuperación a comienzos de 2014, tras la intensa corrección registrada durante la crisis. Tomando como referencia la inversión real en vivienda, el aumento acumulado entre el cuarto trimestre de 2013 y el cuarto trimestre de 2018 fue del 45%, frente al 15% que aumentó el PIB en el mismo período. La mejora cíclica de este sector se ha observado de igual manera en otros indicadores, como las transacciones o los precios, si bien persiste una elevada heterogeneidad en términos de la localización de los inmuebles, por el tipo de vivienda y por la nacionalidad de los compradores. El dinamismo reciente estaría reflejando, entre otros factores, la positiva evolución del mercado de trabajo, los reducidos costes de financiación en un contexto de crecimiento gradual de las nuevas operaciones de crédito destinado a la adquisición de vivienda.

Las transacciones de viviendas también reflejan la tendencia al alza que el sector viene experimentando en los últimos cinco años. Los precios de la vivienda, tras un intenso ajuste durante la crisis, han presentado una trayectoria de crecimiento desde el mínimo alcanzado en el primer trimestre de 2014. En términos acumulados, los precios han registrado un avance cercano al 27% en términos nominales.

Por su parte, la iniciación de obra nueva residencial también ha mostrado esta tendencia de mejora, aunque con cierto retraso. En cualquier caso, el nivel de iniciación de viviendas sigue siendo reducido en términos históricos.

Con respecto al ajuste entre la demanda y la oferta de viviendas nuevas, desde 2013, los niveles de demanda vienen superando a los de la nueva oferta, lo que se habría traducido en una lenta, pero progresiva, absorción del volumen de viviendas sin vender, que se estimaba en torno a unas 500.000 viviendas a mediados de 2018.

Esta lenta corrección del stock podría estar reflejando, además, un cierto desajuste entre las características de las viviendas demandadas, entre las que estaría la localización, y las de las viviendas disponibles para la venta.

A nivel más local, el informe Tinsa IMIE Mercados Locales del segundo trimestre de 2019 alcanza un 11,4 % de incremento interanual en el precio medio de la vivienda terminada (nueva y usada) en València capital.

EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA Y ARRENDAMIENTOS

Durante el primer semestre de este ejercicio 2019 Libertas 7 escrituró a clientes 15 unidades del stock de producto terminado por importe de 917 mil euros, que compara muy positivamente con los 393 mil euros alcanzados a la misma fecha del año anterior.

La exitosa pre-comercialización de las seis promociones lanzadas, cuatro en València, una en Denia y una en Paiporta, supone que a la fecha de redacción del presente informe el Área inmobiliaria de Libertas 7, cuenta con contratos y reservas firmes por un importe de 16 millones de euros.

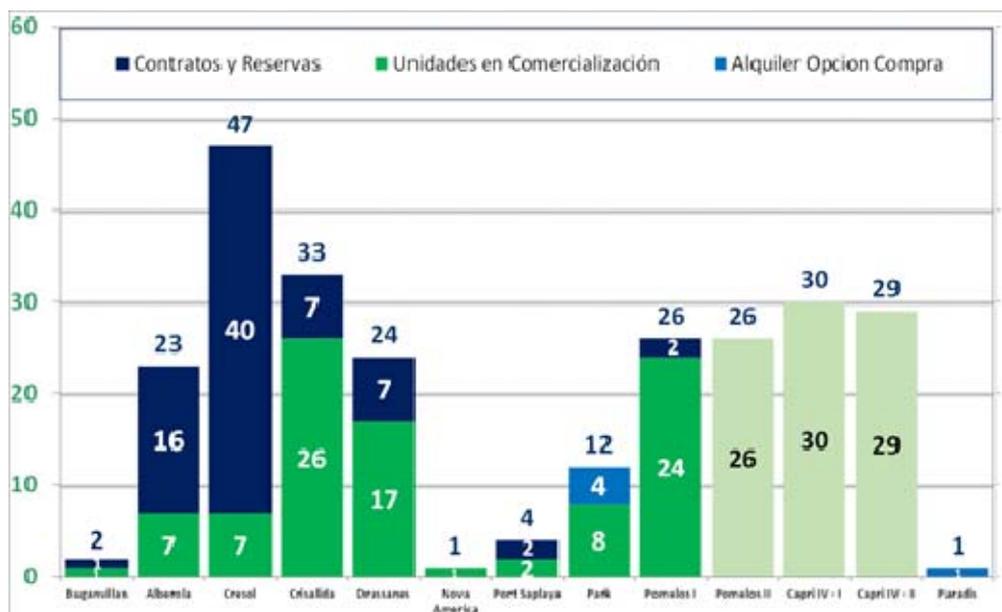
Igualmente, durante este primer semestre del ejercicio proseguimos la estrategia de puesta en rentabilidad bajo la modalidad de alquiler con opción de compra del edificio Paiporta Park.

Con ello, la cartera de reservas, contratos y alquiler con opción a compra, salda el primer semestre del ejercicio en el entorno de 16,8 millones de euros. La Compañía cuenta adicionalmente con producto en comercialización por otros 16,5 millones de euros.

Todo ello, impulsa a la compañía a iniciar progresivamente la pre-comercialización de nuevas promociones como la de Peñíscola y a la adquisición de nuevos solares para su actividad de promoción residencial en la medida que los indicadores económicos continúen consolidando su crecimiento.

La situación al cierre del primer semestre del ejercicio 2019 es la siguiente:

Nombre	Municipio	Unidades	Estado	Observaciones
Buganvillas	Paiporta	2	Terminado	Finalización 2018
Edificio Alberola	Valencia	23	Contratada	Obra en construcción
Residencial Cresol	Valencia	47	Contratada	Obra en construcción
Edificio Crisálida	Valencia	33	Licencia solicitada	En precomercialización
Edificio Drassanes	Valencia	24	Licencia solicitada	En precomercialización
Edificio Nova América	Puerto de Sagunto	1	Terminado	En venta
Port Saplaya	Alboraya	2	Terminado	En venta
Edificio Paiporta Park	Paiporta	12	Terminado	Alquiler opción compra/venta
Residencial Pomelos I	Denia	26	Con licencia	En precomercialización
Residencial Pomelos II	Denia	26	Con licencia	-
Residencial Capri IV-Fase I	Peñíscola	30	Con licencia	Diseño y precomercialización
Residencial Capri IV – Fase II	Peñíscola	29	Con licencia	-
Residencial Paradis	Vilareal	1	Terminado	En venta
TOTAL		256		



Las unidades recogen el número de viviendas pendientes de entrega o en construcción al cierre del primer semestre. De las mismas, un total de 85 que cuentan con reservas o contratos.

Actividad de Arrendamientos: La cartera de activos en alquiler, locales comerciales, oficinas, viviendas y garajes, aportó al cierre de este primer trimestre una cifra total de ingresos de 287 mil euros, que compara muy positivamente con los 200 mil euros a la misma fecha del ejercicio anterior.

De acuerdo con la política de rotación de activos de La actividad de arrendamientos, al objeto de optimizar su ocupación, rentabilidad y apalancamiento, la sociedad continuará la comercialización de determinados activos no estratégicos, durante el presente ejercicio 2019.

CUENTA DE RESULTADOS DEL ÁREA INMOBILIARIA

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

	VI-18	VI-19	Dif.
Cifra de negocios	591	1.208	617
Consumos	-183	-273	-90
Margen Bruto	407	935	527
Otros ingresos de explotación	22	6	-16
Otros gastos de explotación	-572	-687	-114
Otros resultados	169	-155	-325
EBITDA	26	98	72
Amortizaciones	-95	-23	71
Resultados de la Explotación	-68	75	143
Resultado Financiero	-174	-171	3
Resultados Antes de Impuestos	-243	-96	146
Impuesto sobre sociedades	92	33	-59
Resultado después de impuestos	-151	-64	87

La cifra de negocios al cierre del primer semestre del presente ejercicio crece un 104% euros, mientras que los resultados de los principales epígrafes de la cuenta de explotación mejoran los alcanzados al cierre del primer trimestre del ejercicio anterior.

4. ÁREA TURÍSTICA

EVOLUCIÓN DEL MERCADO TURÍSTICO

Las estadísticas de la Agencia Valenciana de Turismo de ocupación hotelera acumulado al cierre de mayo 2019, muestran que la ciudad de València, crece el volumen de viajeros un 1,9% y el volumen de pernoctaciones un 2,5%.

Respecto a la ocupación Apartamentos Turísticos, las estadísticas de la Agencia Valenciana de turismo nos indican que el volumen de viajeros aumenta un +19,4% y las pernoctaciones un +9,9%. Sin embargo, disminuye la demanda nacional un -1,2%, mientras crece la extranjera un 16,8%. Por su parte la ocupación media crece igualmente un 3,9% y aumenta la oferta de plazas un 3,5%.

Estos datos refrendan el éxito de València como destino turístico.

EVOLUCIÓN DEL ÁREA TURÍSTICA

Los importantes crecimientos tanto de ingresos como de resultados de esta actividad durante los últimos ejercicios impulsaron a la sociedad a potenciar decididamente su desarrollo.

En este sentido, el Área Turística de Libertas 7 incorporó, en julio de 2018, bajo la modalidad de gestión, el hotel Port Valencia, de 42 habitaciones que explota bajo la marca Sea You Hotels.

Esta operación unida a la gestión de Apartamentos Port Saplaya, confirma el objetivo de la Compañía de crecer en el negocio turístico, aprovechar las sinergias tanto en costes como en canales de comercialización y mejorar la estacionalidad al estar ubicado en una de las zonas de València más efervescente económica y culturalmente: la Marina junto al antiguo puerto

comercial.

Los ingresos de la actividad turística en este primer semestre del ejercicio 2019 mejoran sustancialmente los ingresos de ejercicios anteriores y crecen un 88% respecto de los ingresos alcanzados a la misma fecha del ejercicio anterior.

El hecho de que los ingresos realizados y las reservas confirmadas, principalmente para el periodo estival, en la actividad turística superen al cierre del primer semestre de 2019 los 1.712 mil euros, hacen prever importantes mejoras en la cuenta de explotación de los próximos trimestres.

RESULTADOS DEL ÁREA TURÍSTICA

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

	VI-18	VI-19	Dif.
Cifra de negocios	415	781	366
Consumos	0	-44	-44
Margen Bruto	415	737	322
Otros ingresos de explotación	4	6	2
Otros gastos de explotación	-346	-818	-472
Otros resultados	-149	1.859	2.009
EBITDA	-76	1.785	1.861
Amortizaciones	37	-136	-173
Resultados de la Explotación	-39	1.649	1.688
Resultado Financiero	-23	-38	-15
Resultados Antes de Impuestos	-61	1.611	1.673
Impuesto sobre sociedades	38	-385	-423
Resultado después de impuestos	-24	1.226	1.250

La cifra de negocios al cierre del primer semestre del presente ejercicio crece hasta los 781 mil euros. Por su parte, los gastos de explotación se incrementan respecto al ejercicio anterior debido a la actividad de explotación hotelera. Los resultados de los principales epígrafes de la cuenta de explotación mejoran sustancialmente impulsados por las rentas y plusvalías generadas de Port Saplava.

5. SITUACIÓN PATRIMONIAL

Del análisis del Balance de situación del Grupo Libertas 7 correspondiente al primer semestre del ejercicio 2019 comparado con el de 31 de diciembre de 2018, se deducen los siguientes comentarios:

- La primera aplicación de la NIIF 16 de arrendamientos supone el registro de un activo intangible de 2,1 millones de euros, lo que explica el incremento de esta partida del activo.
- Se ha registrado un incremento del valor de las inversiones inmobiliarias de 1,9 millones de euros.

- Las existencias se incrementan por la adquisición de un solar y los costes de promoción, que compensan el registro de un deterioro de 202 miles de euros.
- El efectivo se incrementa sustancialmente por la venta de activos financieros y la formalización de contratos de venta de viviendas.
- En cuanto al pasivo del Balance, la deuda total del Grupo se incrementa en 525 miles de euros por la disposición de crédito a corto plazo.
- La partida de Otros pasivos financieros no corrientes se incrementa por las rentas a pagar a largo plazo por el contrato de arrendamiento reconocido por aplicación de la NIIF 16.
- Los pasivos por impuestos diferidos se incrementan en 1,6 millones de euros en parte por el efecto impositivo de la revalorización de inversiones inmobiliarias y en parte por la evolución de la cartera de activos financieros.
- También destacar el incremento de los Anticipos recibidos de clientes por la firma de contratos de venta de promoción.

Por lo que respecta al Patrimonio Neto del Grupo, éste asciende a 96 millones, un incremento del 4% respecto del cierre del ejercicio anterior. El Patrimonio neto del Grupo Libertas 7 representa el 62% del total valor de los activos del Balance.

	12/18	06/19	Variación
Patrimonio Neto	91.872	95.881	4,36%
Patrimonio Neto Scad. Dominante	91.872	95.881	4,36%
Total Activo	145.608	155.217	
Patrimonio Neto/Activo	63,10%	61,77%	

El endeudamiento del Grupo con entidades financieras se sitúa en 40,5 millones de euros, similar al del cierre del ejercicio anterior, que ascendía a 39,9 millones. De acuerdo con las NIIF, la deuda corriente con entidades financieras incluye 6,5 millones de euros correspondientes a los préstamos hipotecarios a largo plazo subrogables a clientes del stock pendiente de venta.

	12/18	06/19	Variación
Deuda no corriente con entidades de crédito	25.824	25.801	-0,09%
Deuda corriente con entidades de crédito	14.116	14.664	3,88%
Total Deuda con entidades de crédito	39.940	40.465	1,31%
Tesorería	5.405	11.334	109,69%
Posición financiera neta	34.535	29.131	-15,65%
Total Activo	145.608	155.217	
Endeudamiento Neto/Activo	23,72%	18,77%	

La ratio de endeudamiento neto sobre el activo de Libertas 7, al cierre del semestre, se sitúa en el 18,77%, cinco puntos por debajo del cierre de 2018 debido principalmente al fuerte aumento

de la tesorería como consecuencia de las desinversiones producidas en la cartera de Bolsa. El porcentaje de deuda neta a corto plazo, descontando los préstamos hipotecarios subrogables a clientes, representa un 5,285% del total del activo del Grupo Libertas 7.

6. RESULTADOS A 30 DE JUNIO DE 2019

La cifra de negocios a 30 de junio de 2019 se sitúa en 2,8 millones de euros. Respecto al ejercicio anterior, las tres áreas de negocio mejoran sus ingresos.

Por lo que respecta a la aportación de compañías asociadas, ésta es positiva en 157 miles de euros.

Como se ha comentado, se ha registrado como ingreso un incremento del valor de las inversiones inmobiliarias del Grupo por importe de 1,9 millones de euros.

El Ebitda ajustado, por la aportación de las compañías asociadas, al cierre del semestre es positivo en los 341 miles de euros, un 52% inferior a los 714 miles a junio de 2018.

El resultado financiero sitúa el BAI en 1,9 millones de euros.

En suma, el resultado atribuible de la sociedad dominante alcanza al cierre de junio un beneficio de 1,4 millones de euros, mientras que a la misma fecha del ejercicio anterior se obtuvo una pérdida de 1,8 millones de euros. El resultado ajustado proforma, es decir, el beneficio de gestión que incluye los beneficios por venta de valores, de este primer semestre del ejercicio 2019, es de 3,1 millones de euros.

7. PERSPECTIVAS DE FUTURO

Perspectivas en el Área de Inversiones

Pese al incremento de ciertos riesgos globales la evolución de la economía mundial se espera que siga siendo positiva en los próximos trimestres, como es el caso de Estados Unidos, economía cuyas previsiones de crecimiento en 2019 fueron elevadas por parte del FMI en junio hasta el 2,6% (y 2% en 2020) frente al crecimiento previo de 2,3% y 1,9% respectivamente, y todo ello pese al actual conflicto comercial con China y las amenazas a México. El crecimiento sigue sostenido por los efectos de las reformas en la política fiscal y el aumento del gasto público, aunque parece razonable pensar que a medio plazo el crecimiento tienda a reducirse hacia niveles próximos a su potencial conforme el efecto del impulso fiscal se vaya diluyendo en próximos trimestres, siendo los principales factores de riesgo la profundización de las disputas comerciales y la evolución del tamaño de la deuda pública.

Por su parte, la Comisión Europea (julio) acaba de mantener para la Unión Europea su previsión de crecimiento en el 1,2%, rebajando la previsión para 2020 hasta el 1,4% (desde 1,5%).

A nivel de mercados, las condiciones financieras continúan siendo propicias, especialmente por el alejamiento de los miedos de recesión, debido a las nuevas medidas expansivas por parte de China y el freno en la senda de subidas de tipos por parte de EEUU, hasta el punto de que se contemplan (el consenso de analistas en el mercado le da alta probabilidad) rebajas de tipos.

En este previsible entorno de ligeros crecimientos en el PIB de las principales economías desarrolladas, resultados empresariales moderando su avance y con el respaldo de los bancos

centrales, los mercados de renta variable cuentan con los ingredientes para una evolución positiva. No obstante, las valoraciones alcanzadas por numerosos activos, en buena parte consecuencia de las políticas monetarias implementadas que están distorsionando las cotizaciones en los mercados, junto con los diferentes riesgos geopolíticos pueden ser una fuente de volatilidad en los próximos meses.

Siguiendo nuestra estrategia y enfoque basado en la prudencia, en la preservación del valor y en el aprovechamiento de los periodos de volatilidad para tomar posiciones estratégicas, nuestra gestión irá encaminada a la obtención de rentabilidad en el medio y largo plazo.

Perspectivas en el Área inmobiliaria

El mercado de promoción residencial en la ciudad de València mantiene buen pulso en ventas y reservas. Es de esperar que consigamos rematar la pre comercialización de los edificios Residencial Cresol y Alberola antes del final del ejercicio. Así mismo, esperamos obtener próximamente las licencias de edificación de los edificios Les Drassanes y Crisálida.

Próximamente inauguraremos una nueva oficina comercial situada en una de las principales vías de València, muy próxima a la estación del AVE, dirigida principalmente a la comercialización del edificio Crisálida y en general, a la atención de nuestros futuros compradores. Dicha oficina cuenta con espacio de show room en el que nuestros futuros clientes podrán apreciar físicamente las calidades de los materiales ofertados para la personalización de sus viviendas, así como el mobiliario de cocinas y baños.

El tercer trimestre constituye igualmente el momento álgido del ejercicio para la pre comercialización de la promoción Residencial Los Pomelos, situada en el incomparable enclave turístico de Denia. Esperamos poder rematar varias operaciones.

Finalmente, durante el segundo semestre del ejercicio la Compañía tiene intención de seguir adquiriendo suelo para la construcción de futuras promociones.

En cuanto a la actividad de arrendamientos, en los próximos meses esperamos alquilar la última de las oficinas de nuestra cartera.

Perspectivas en el Área Turística

Encaramos la temporada alta de afluencia turística a la ciudad de València con un alto porcentaje de reservas tanto en el hotel Sea You Port Valencia como en Apartamentos Port Saplaya. Las buenas perspectivas del mercado turístico en nuestra zona, consecuencia del reconocimiento del indudable potencial de la ciudad, nos permitirán rematar el ejercicio con crecimientos en ingresos y resultados.

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, 25 de julio de 2019